

En route vers une stratégie renouvelée pour le centre-ville 2022-2030



Service du développement économique
Février 2022



Table des matières

Contexte
et portée

01

Le centre-ville : moteur économique
et cœur culturel du Québec

02

Le centre-ville d'hier
et d'aujourd'hui

03

Le centre-ville
de demain

04

Chantiers
de travail

05

Annexes

06

Contexte et portée

01

Pourquoi une stratégie renouvelée ?

La Ville de Montréal poursuit ses efforts au centre-ville en se dotant d'une stratégie renouvelée à l'horizon 2030 afin de guider son développement.

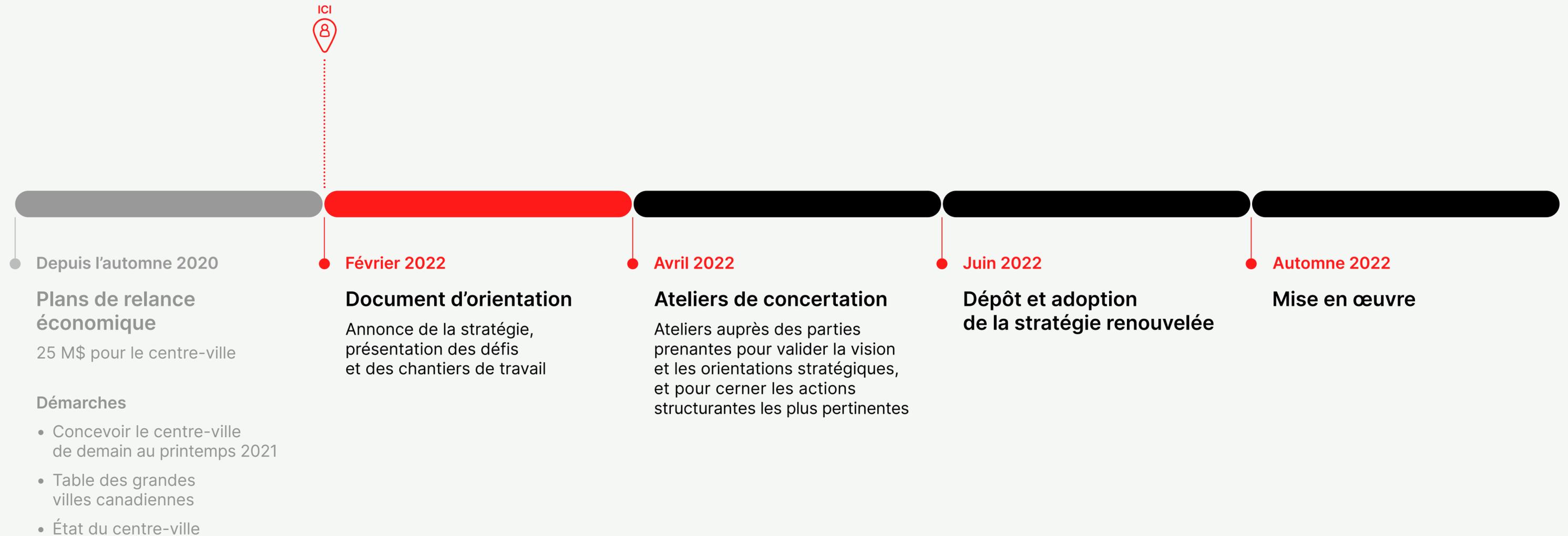


civilliti + Mandaworks et SNC Lavalin

Plus précisément, cette stratégie vise à :

- effectuer une **mise à jour de la Stratégie centre-ville** pour l'adapter à un contexte post-pandémique et pour renforcer les efforts vers une économie verte et inclusive;
- développer une **vision à l'horizon 2030 et des moyens d'action structurants** pour accompagner la transformation du centre-ville de demain;
- s'appuyer sur des **investissements municipaux de l'ordre de 1 milliard de dollars sur 10 ans** pour la réalisation d'aménagements et d'espaces publics de qualité au centre-ville;
- susciter la **collaboration et la mobilisation** de tous les acteurs autour d'une vision concernant l'avenir du centre-ville.

Vue d'ensemble de la démarche de la stratégie renouvelée



Un historique détaillé des mesures adoptées pour le centre-ville est disponible en annexe.

Principes directeurs de la stratégie

Transversale

Une stratégie qui prend en considération les réflexions stratégiques actuelles pilotées par plusieurs unités administratives de la Ville. Montréal 2030, Plan climat, Projet de ville, Plan d'action solidarité, équité et inclusion, Plan d'urbanisme et de mobilité, Schéma d'aménagement et de développement, etc.

Fédératrice

Une stratégie qui rallie les partenaires socioéconomiques et la collectivité montréalaise à une vision renouvelée du centre-ville.

Structurante

Une stratégie composée d'actions structurantes qui tiennent compte des responsabilités des différents acteurs sociaux, économiques et gouvernementaux.

Évolutive

La mise à jour de la stratégie s'inscrit dans un contexte marqué par un haut niveau d'incertitude. Cette stratégie devra laisser une marge de manœuvre nécessaire afin de tenir compte de l'évolution du contexte socioéconomique.

**Le centre-ville :
moteur économique
et cœur culturel du Québec**

02

Un territoire au cœur de la métropole

Vitrine exceptionnelle sur le fleuve regroupant certains des lieux les plus emblématiques de la métropole, le centre-ville de Montréal jouit d'une localisation privilégiée à l'échelle du Québec.

Le territoire de référence de la stratégie comprend deux zones :

Zone primaire, qui regroupe les principales fonctions motrices du cœur de la métropole;

Zone d'influence, qui se distingue par la singularité des fonctions et des populations riveraines.

Un secteur économique névralgique

Le centre-ville de Montréal possède des atouts majeurs et héberge une forte proportion de l'activité économique de l'agglomération et de la région métropolitaine de Montréal (RMR).

Premier pôle d'emploi et d'attraction d'entreprises de Montréal

Un PIB de 28,7 G\$ (14,3 % de la RMR et 7,8 % de la province)²

Près de 300 000 emplois (14,4 % des emplois de la RMR de Montréal)¹



Près de 11 000 entreprises (8,1 % de la RMR de Montréal)¹

25

sièges sociaux de grandes compagnies²



65 organisations internationales, dont quatre sièges de l'ONU^{2,3}

Une concentration de services professionnels au sein de l'agglomération⁴

Finance et assurances:
le tiers des entreprises

Services professionnels,
scientifiques et techniques:
le quart des entreprises

Un secteur économique névralgique

Le centre-ville est également une vitrine internationale pour Montréal, tout en étant une porte d'entrée d'importance sur le Québec.

Une très forte concentration d'activités commerciales, culturelles et touristiques

La rue Sainte-Catherine, plus grande artère commerciale du Canada²

33 % de la capacité hôtelière de l'agglomération⁵

1^{re} ville en Amérique du Nord relativement à l'accueil de congrès internationaux⁶



Destination touristique n° 1 au Québec

Des festivals et événements de renommée internationale



Une offre gastronomique exceptionnelle contribuant au rayonnement de la métropole

Des lieux de diffusion et d'expression artistique d'envergure, comme la Maison symphonique de Montréal, la Société des arts technologiques (SAT), le théâtre du Nouveau Monde (TNM) ou encore le Club Soda

Un secteur économique névralgique

Le centre-ville constitue un pôle d'attraction pour les étudiants, les chercheurs et les jeunes pousses.

Un haut lieu du savoir et de la recherche

7 grands établissements universitaires: Université du Québec à Montréal, Université McGill, Université Concordia, École de technologie supérieure, Institut national de la recherche scientifique, Université du Québec à Chicoutimi, et les HEC (2022)

Un pôle de recherche de premier plan en santé, animé par la grappe des sciences de la vie et des technologies de la santé (SVTS) du Grand Montréal, mieux connue sous le nom de Montréal InVivo



De nombreux collèges et cégeps, logés au cœur d'un centre-ville animé et sécuritaire

Plus de
60 %

de taux d'accueil des étudiants universitaires de Montréal⁷



Une concentration importante de jeunes pousses, d'incubateurs et d'accélérateurs

Un centre-ville habité, vivant et mixte

Le centre-ville accueille aussi une population diversifiée, dont l'origine, le profil et l'histoire de vie sont valorisés.

Une mixité sociale représentative de la diversité de la population montréalaise

1/2

Une grande proportion de personnes vivant seules : plus de la moitié des ménages du centre-ville était composée d'une seule personne en 2016⁸

Des écarts de revenus importants : 50 % des ménages du secteur avaient un revenu de moins de 40 000 \$ et 19 %, un revenu de 100 000 \$ et plus⁹

Une population très diversifiée : les personnes immigrantes comptent pour plus du tiers des résidents et plus de 40 % de la population déclare faire partie d'un groupe de minorités visibles⁸

70 % Un fort taux de diplômés universitaires : 70 % de la population de 25 à 64 ans résidant au centre-ville détient un diplôme universitaire⁸

Le phénomène de l'itinérance prend de l'importance :
— ses visages sont de plus en plus diversifiés
— sa présence dans certains quartiers est une réalité plus récente⁹

Un centre-ville habité, vivant et mixte

Le centre-ville est reconnu pour la diversité de ses milieux de vie.

Des quartiers mixtes et diversifiés aux prises avec des défis d'abordabilité

Un marché immobilier résidentiel aux prises avec de faibles taux d'inoccupation et des prix élevés¹⁰

— Le coût moyen des logements de 2 chambres au centre-ville, nettement plus élevé que la moyenne montréalaise, s'établissait à 1 715 \$ en 2020¹⁰

60 % des logements du centre-ville étaient des studios ou comptaient une chambre à coucher en 2020

Le manque de logements pour étudiants s'ajoute à la faiblesse de l'offre de grands logements propices à favoriser une composition démographique variée, notamment avec des familles dans certains secteurs

Un milieu unique

Le centre-ville est un milieu unique avec des atouts paysagers et patrimoniaux et une concentration d'infrastructures urbaines contribuant à son attractivité et son accessibilité.

Des atouts paysagers et patrimoniaux



Un paysage marqué par le massif du mont Royal et la silhouette du centre des affaires

Des sites patrimoniaux et des lieux de destination touristique parmi les plus fréquentés (ex. : Vieux-Port, Vieux-Montréal, Île Sainte-Hélène)



Une proximité avec le fleuve et le canal de Lachine

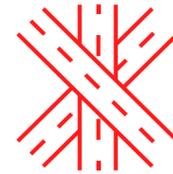
Un centre-ville composé de plusieurs quartiers ayant chacun une identité propre à préserver

Un milieu unique

Le centre-ville est un milieu unique avec des atouts paysagers et patrimoniaux et une concentration d'infrastructures urbaines contribuant à son attractivité et son accessibilité.

Des infrastructures urbaines d'importance

L'interconnexion du transport collectif et actif contribue à faciliter l'accès au centre-ville. En effet, 74 % des déplacements à destination du centre-ville sont effectués en transport collectif pour le travail et les études en période de pointe matinale¹¹. Quelques exemples : deux lignes de métro de la STM et une troisième en préparation, un réseau de trains de banlieue, une gare d'autobus interurbaine, le Bixi, le REV et bientôt le REM



Des accès directs aux grands liens autoroutiers du Québec, de l'Ontario et des États-Unis



Le Montréal souterrain tisse un réseau d'artères piétonnières entre les édifices du cœur économique du Québec

Le centre-ville d'hier et d'aujourd'hui

03

Un contexte favorable avant la crise

Après une longue période de décroissance démographique entre 1966 et 1991 dans l'arrondissement de Ville-Marie, la croissance a repris depuis 2001, pour s'établir à 104 944 habitants en 2021 (croissance de 17,69 % par rapport à 2016, la plus forte croissance de tous les arrondissements)¹².

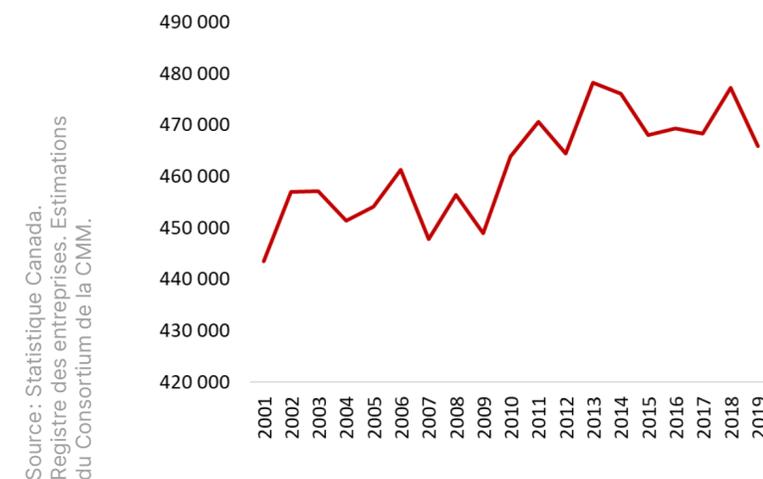
Le nombre d'établissements d'affaires était également en croissance au cours des dix dernières années, passant de 8 861 à 9 406 établissements entre 2011 et 2020¹³.

Avant la crise sanitaire, le centre-ville connaissait, tout comme l'agglomération et la RMR de Montréal, un contexte économique favorable.

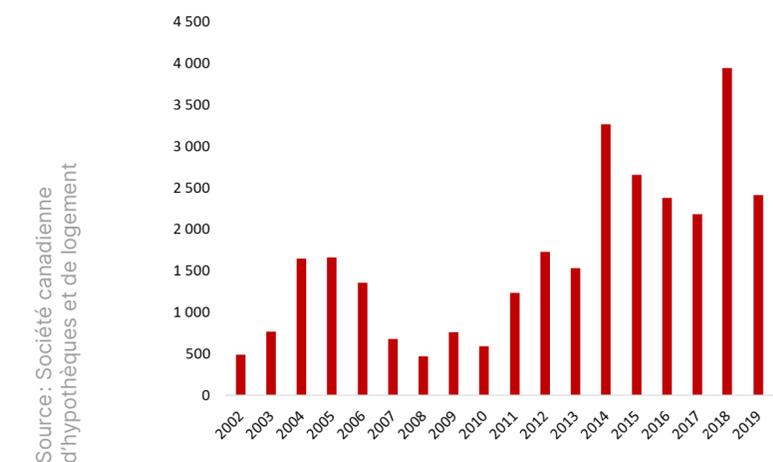
L'emploi au centre-ville a connu une légère croissance au cours des 20 dernières années, avec un léger recul en 2019 et un taux de croissance annuel moyen de 0,3 % sur la période (voir la figure 1).

La construction résidentielle a augmenté considérablement au cours des cinq dernières années au centre-ville, affichant un taux de croissance annuel moyen de près de 10 % sur la période de 2002 à 2019¹⁴, démontrant ainsi un intérêt pour le centre-ville (voir la figure 2).

F1 Emploi, pôle centre-ville



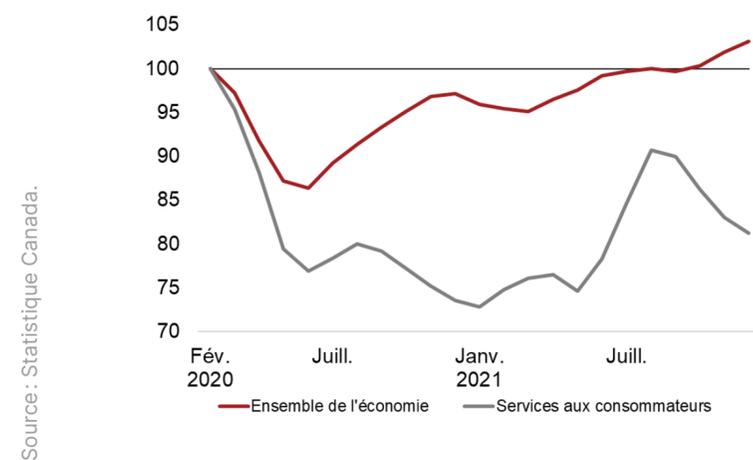
F2 Mises en chantier résidentielles Ville-Marie



Des secteurs fragilisés par la crise

Les commerces, restaurants et bars ainsi que les activités culturelles sont toujours affectés par les restrictions sanitaires¹⁵ (voir la figure 3).

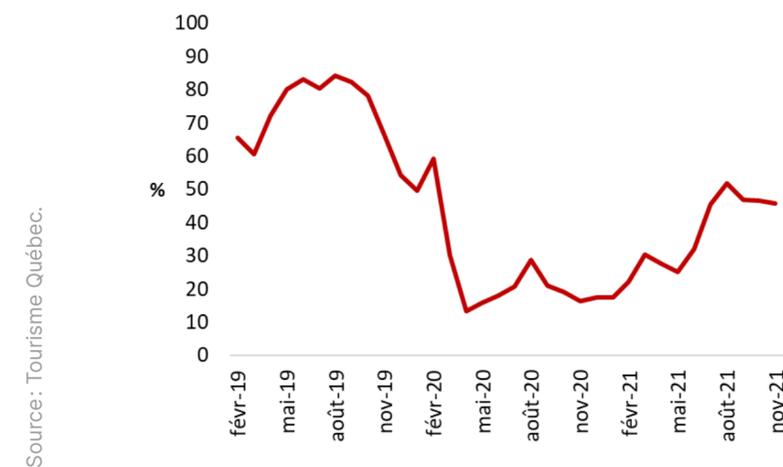
F3 Évolution de l'emploi, agglomération de Montréal (indice, fév. 2020 = 100)



La crise sanitaire a eu des répercussions, particulièrement sur les secteurs économiques et géographiques tributaires d'un fort achalandage.

Les restrictions qui concernent les voyages ont également fortement affecté l'achalandage de touristes, laissant un nombre élevé de chambres d'hôtel vacantes (voir la figure 4).

F4 Taux d'occupation des hôtels de l'agglomération de Montréal



Le tissu communautaire du centre-ville a été fragilisé par la pandémie, au moment où les besoins sont en hausse.

Le secteur culturel, qui fait vibrer et rayonner la métropole, a également été durement frappé par la crise sanitaire.

Une offre de locaux pour bureaux affectée

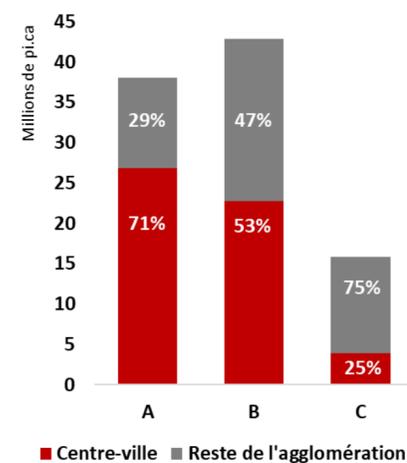
Le centre-ville concentre une offre importante de locaux pour bureaux, soit plus de 53 millions de pieds carrés. Cette concentration est particulièrement élevée pour les immeubles de catégories A et B (voir la figure 5).

Le centre-ville possède une offre unique en matière de locaux pour bureaux, dont l'occupation a été fortement affectée au cours de la crise sanitaire.

Les taux d'inoccupation sont particulièrement élevés pour les immeubles de la **classe B** (42 % de l'offre de l'agglomération¹⁶), passant de 12,5 % au 3^e trimestre 2019 à 19,2 % au 3^e trimestre 2021 (voir la figure 6).

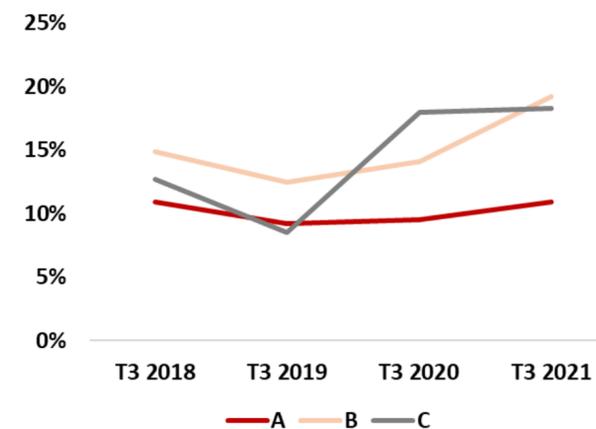
Les immeubles de la **classe C** (7 % de l'offre de l'agglomération¹⁶) ont connu une hausse rapide de leur taux d'inoccupation, passant de 8,5 % au 3^e trimestre 2019 à 18,3 % au 3^e trimestre 2021¹⁵.

F5 Inventaire de locaux pour bureaux de l'agglomération de Montréal selon la catégorie d'immeuble (T4 2021)



Source: JLL, Perspectives des bureaux T4 2021.

F6 Évolution des taux d'inoccupation de locaux pour bureaux du centre-ville selon la catégorie d'immeuble

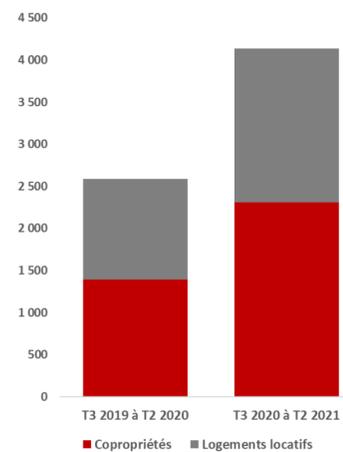


Source: L'État du centre-ville, 4^e édition.

Mais le centre-ville demeure actif

On observe une augmentation des mises en chantier résidentielles au centre-ville, pour les copropriétés et les logements locatifs (voir la figure 7).

F7 Nombre de mises en chantier résidentielles au centre-ville



Source : L'état du centre-ville de Montréal (4^e édition).

Malgré la période de restriction sanitaire et d'incertitude économique, le centre-ville et la ville de Montréal dans son ensemble demeurent un milieu attractif.

Les récentes transactions dans le secteur des immeubles de bureaux montre que la demande des investisseurs canadiens et internationaux pour des immeubles de bureaux de qualité et l'attractivité des actifs de bureaux montréalais demeurent.

— 614 M\$ d'investissement des immeubles de bureaux au 3^e trimestre 2021 (comparativement à 136 M\$ au 3^e trimestre 2020)¹⁷.

Montréal a continué à attirer de nombreux investissements, notamment internationaux, au cours de la dernière année, démontrant ainsi que l'environnement d'affaires montréalais demeure compétitif.

— Montréal International estimait avoir attiré des investissements étrangers records d'une valeur de 1,86 G\$ au premier semestre de 2021, soit une hausse de 33 % par rapport à 2020³.

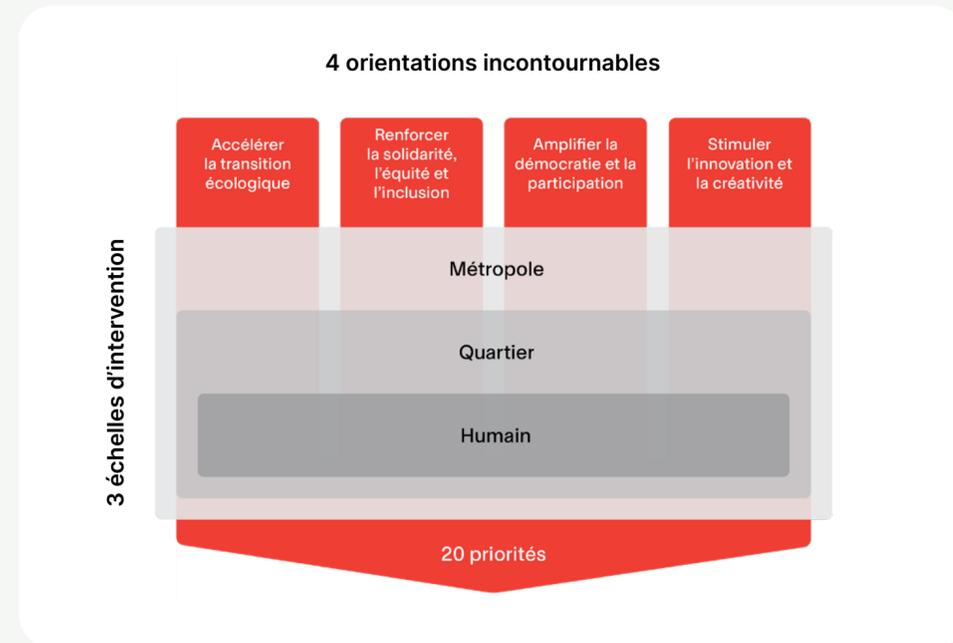
— Une part importante de ces investissements se situe dans des industries pour lesquelles le centre-ville est un milieu de choix (ex. : logiciel, jeux vidéos).

Le centre-ville de demain

04

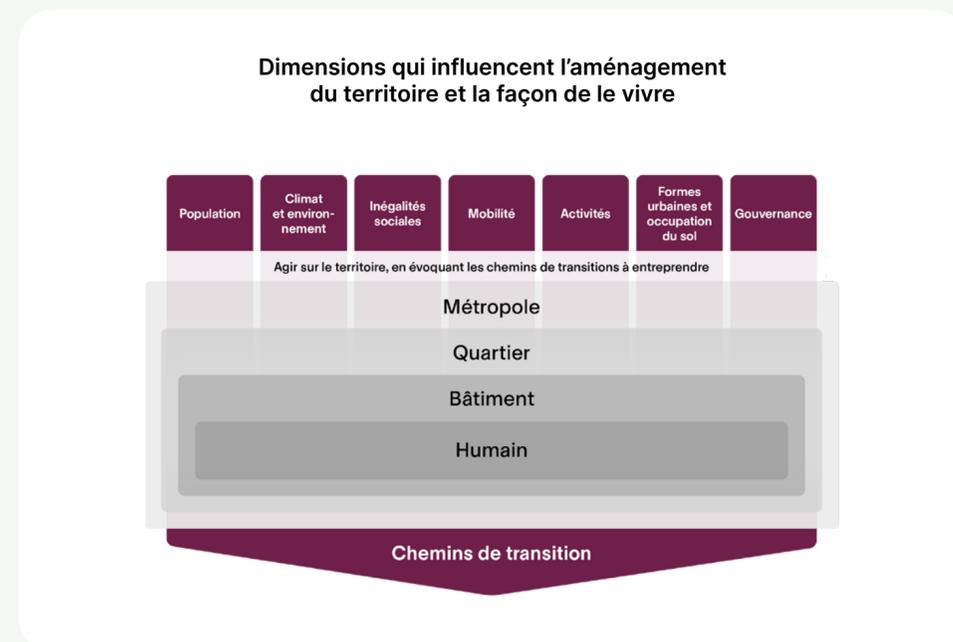
Une vision cohérente

Une stratégie pour le centre-ville ancrée sur les valeurs de Montréal 2030 et du Projet de Ville.



Exemple de priorités de Montréal 2030

- Développer une **économie plus verte et inclusive** en soutenant notamment l'économie circulaire et sociale, l'achat local et écoresponsable ainsi que la création de nouveaux emplois écologiques
- Consolider un **filet social fort**, favoriser le lien social et assurer la pérennité du milieu communautaire et des services ainsi que des infrastructures inclusives
- Soutenir la **vitalité culturelle de Montréal et son cœur créatif**
- Propulser Montréal comme **laboratoire vivant et ville de savoir**
- Offrir à l'ensemble des Montréalais et Montréalaises des **milieux de vie sécuritaires et de qualité**, et une réponse de proximité à leurs besoins



Exemples de chemins du Projet de Ville

- Un accès au territoire facilité par des **transports collectifs efficaces et de grandes infrastructures bien intégrées** au milieu
- Un **cœur de la métropole attractif et diversifié**
- Des **logements de qualité et abordables**
- Une offre équilibrée d'**équipements collectifs et d'espaces publics** qui soutiennent la vie dans les quartiers
- La **valorisation du patrimoine** dans un contexte de transition écologique

Démarche collaborative

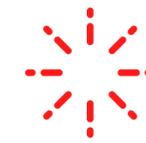
En 2021, la Ville de Montréal a réalisé des ateliers cocreatifs auprès d'un ensemble d'acteurs socioéconomiques afin de comprendre les effets durables de la pandémie et de réfléchir à l'avenir du centre-ville.

Collaborer pour concevoir le centre-ville de demain

Cette démarche, qui a réuni plus de **250 participants** a permis de définir un certain nombre de pistes inspirantes pour le renouveau du centre-ville, à savoir :

la conception du territoire comme lieu d'expérimentation, d'innovation et de créativité tant pour les jeunes pousses que pour les autres entreprises du centre-ville

le renforcement des activités économiques, notamment des créneaux d'excellence, des secteurs d'activité de l'avenir, en s'appuyant sur un réseau de l'enseignement supérieur fort et reconnu



le rayonnement international du centre-ville, en mettant la culture, le design, l'authenticité et la transition écologique à l'avant-plan



l'expérience réinventée dans l'espace public par des initiatives d'animation urbaine et de mixité des fonctions



la mobilité durable comme un pilier du centre-ville de demain, pour développer la résilience face aux aléas climatiques

Éléments de vision

Les travaux engagés par la Ville permettent de faire émerger un ensemble d'idées-clés pour guider le renouvellement du centre-ville à l'horizon 2030.

Cœur économique culturel du Québec, le centre-ville de Montréal fait vivre aux entreprises, travailleurs, étudiants, visiteurs et citoyens une expérience urbaine distinctive grâce à son architecture, ses espaces verts publics de grande qualité ainsi que la diversité de l'offre culturelle, commerciale et touristique.

Porte d'entrée sur le Québec, il est aussi une mosaïque de quartiers habités et authentiques, accueillant toutes les diversités: montréalaises, québécoises et internationales.

Montréal, ville UNESCO de design, s'engage à ce que son centre-ville soit le plus beau et le plus vert d'Amérique du Nord.



Changements en cours

Certaines dynamiques observées au centre-ville de Montréal et ailleurs dans le monde pourraient influencer sur son devenir d'ici 2030.

Analyser les dynamiques que nous observons dans les centres-villes

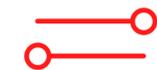
La numérisation de l'économie, qui affecte tous les secteurs d'activité: modes d'organisation du travail (télétravail et modèles hybrides), éducation (développement des formations à distance et des modèles hybrides d'apprentissage), commerce de détail (développement des ventes en ligne), tourisme d'affaires (réunions virtuelles), etc¹.



La croissance de la population, qui a une incidence sur les besoins en logement, en services et en équipements. On constate une augmentation de la population résidente du centre-ville de l'ordre de 24,2 % entre 2016 et 2021¹⁹.



Les changements climatiques, dont les effets se font sentir sur le territoire et qui incitent à revoir les modèles d'affaires, de déplacement, de production et de consommation, etc.



La délocalisation de certaines activités urbaines, en périphérie de Montréal et en région: création de bureaux satellites par les entreprises, diversification de l'offre culturelle, augmentation de l'offre commerciale, etc¹⁸.

Chantiers de travail

05

Introduction aux chantiers

S'appuyant sur les transformations observées au centre-ville au cours des dernières années, la Ville souhaite mobiliser dès aujourd'hui la collectivité montréalaise autour des chantiers de travail prioritaires.

Pour ce faire, **six thématiques** constituant le socle de la vision et des orientations stratégiques de la future stratégie renouvelée pour le centre-ville sont proposées et déclinées dans les pages suivantes.



1

Haut lieu économique, de savoir et d'innovation

Reconnu pour la pluralité de son économie, le centre-ville attire de nombreux étudiants, talents et investisseurs étrangers séduits par l'offre commerciale, culturelle et touristique ainsi que par la diversité des services de proximité. Ces atouts sont aussi appréciés de la population montréalaise, qui profite pleinement du dynamisme du cœur de la métropole.

QUELQUES DÉFIS

⊕ L'attraction et la rétention des travailleurs, des entreprises et des sièges sociaux

Le développement de nouvelles formes d'organisation du travail, dont le recours au télétravail, influe sur la manière d'occuper et d'utiliser les locaux pour bureaux. L'attraction et la rétention de l'emploi au centre-ville constituent aussi des défis importants pour la prospérité économique de Montréal.

Comment améliorer l'occupation des espaces industriels, de bureaux et commerciaux ?

Comment attirer et retenir à Montréal les talents de l'étranger ?

⊕ L'adaptation aux grands changements dans le commerce de détail

Après avoir connu une baisse de fréquentation, le commerce de détail compte sur un retour progressif des travailleurs, des étudiants et des touristes. Toutefois, ce secteur-clé de la vie économique du centre-ville est appelé à s'adapter à l'accroissement du commerce électronique et aux changements de mode de consommation.

Comment accompagner les commerçants dans cette transition ?

Quels sont les leviers à utiliser avec les partenaires privés pour développer des expériences de magasinage renouvelées ?

EXEMPLES D'ENGAGEMENTS DE LA VILLE

- Soutenir l'adaptation et la mutualisation de locaux de bureaux pour accueillir des jeunes pousses
- Renforcer l'animation urbaine des artères commerciales durant et en dehors des heures d'ouverture, mais aussi dans le cadre de la réalisation de chantiers
- Développer la vie nocturne par des alliances avec les milieux des affaires, culturel et communautaire

2 — Des milieux de vie diversifiés et vivants

Le centre-ville est un milieu de plus en plus habité dont l'offre en logements, en services et en espaces verts est variée et adaptée à tous. Territoire cosmopolite, il accueille une population dont le profil et les parcours de vie sont multiples et valorisés.

QUELQUES DÉFIS

⊕ L'abordabilité des logements, des espaces commerciaux et de bureaux

Le développement immobilier résidentiel poursuit sa lancée, bien que la diversité et l'abordabilité de l'offre aient été marquées par des hausses récentes.

Comment améliorer la diversité et l'accessibilité de l'offre de logements et d'espaces de locaux de bureaux ?

Comment ajouter des écoles et des espaces verts dans un contexte de rareté et de coûts élevés des terrains ?

⊕ Cohabitation sociale harmonieuse

La diversité des activités urbaines est un attrait pour la population résidente, mais elle peut aussi occasionner des conflits d'usage (nuisances sonores et visuelles, etc.).

Comment conjuguer quiétude de la population résidente et vie culturelle nocturne ?

Comment favoriser la qualité de vie dans un territoire dense, achalandé et mixte ?

2 — Des milieux de vie diversifiés et vivants

Le centre-ville est un milieu de plus en plus habité dont l'offre en logements, en services et en espaces verts est variée et adaptée à tous. Territoire cosmopolite, il accueille une population dont le profil et les parcours de vie sont multiples et valorisés.

QUELQUES DÉFIS

⊕ La prévention et la réduction de l'itinérance, et le renforcement de l'inclusion sociale

Durant la pandémie, les besoins en matière de soutien communautaire, notamment par rapport à l'itinérance, se sont accrus, signe de l'augmentation de la précarité des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion.

Comment renforcer l'offre de services pour mieux répondre aux besoins des personnes en situation d'itinérance ou à risque et favoriser une cohabitation harmonieuse dans l'espace public?

EXEMPLES D'ENGAGEMENTS DE LA VILLE

- Développer une offre de logements pour des personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être avec l'appui d'organismes communautaires et du gouvernement du Québec
- Soutenir l'achat local et les activités commerciales, comme la livraison urbaine, le virage numérique et les interventions en design
- Soutenir la conversion de certains immeubles désuets en favorisant un usage mixte incluant des locaux commerciaux et des logements abordables
- Poursuivre les engagements auprès des partenaires de l'économie sociale qui contribuent à la vitalité des quartiers

3 — Des parcours de mobilité conviviaux, inclusifs et sobres en carbone

Bénéficiant d'un des meilleurs réseaux de transport multimodal d'Amérique du Nord, le centre-ville de Montréal poursuit sa transformation vers la décarbonisation du transport et le renforcement de son réseau de transport en commun. Grâce à des projets comme le Réseau express métropolitain (REM) et le Réseau express vélo (REV), le centre-ville pourra contribuer à réduire les émissions de GES de la métropole, conformément aux objectifs du Plan climat 2020-2030, tout en rehaussant son accessibilité grâce à diverses options de trajet.

QUELQUES DÉFIS

➔ L'accroissement de l'offre en mobilité durable

Malgré l'intérêt que revêt le transport collectif, les effets de la congestion sur tous les réseaux de transport se feront probablement encore sentir après la crise sanitaire. La poursuite du télétravail pourrait néanmoins avoir une certaine influence sur la variabilité des heures de pointe en raison des horaires flexibles.

Comment favoriser l'accès au centre-ville durant les chantiers ?

Comment mieux gérer l'achalandage dans les transports en commun aux heures de pointe ?

Comment assurer la sécurité et la cohabitation des piétons, des cyclistes et des véhicules motorisés ?

➔ La gestion des travaux et grands chantiers

Les investissements massifs dans les infrastructures et l'aménagement des espaces publics occasionnent des impacts majeurs sur l'accessibilité et la qualité de l'expérience vécue au centre-ville.

Comment atténuer les impacts des travaux et des grands chantiers ?

EXEMPLES D'ENGAGEMENTS DE LA VILLE

- Augmenter l'espace destiné aux piétons, aux vélos et aux véhicules à faible impact
- Promouvoir les initiatives de logistique urbaine, notamment de livraison urbaine et décarbonée pour le dernier kilomètre
- Développer une zone zéro émission
- Accélérer la réalisation de certains chantiers en mode 24/7 lorsque possible
- Améliorer l'habillage, la mobilité et la propreté autour des chantiers

4 — Un centre-ville vibrant qui se démarque pour sa vitalité culturelle et créative en toute saison

Le centre-ville est le premier pôle artistique et culturel du Québec. Il constitue un lieu d'innovation et de créativité grâce aux nombreuses entreprises et institutions, ainsi qu'aux différents organismes culturels qu'il abrite. Les artistes y font vibrer le cœur de la population montréalaise et des visiteurs, été comme hiver.

QUELQUES DÉFIS

⊕ Le maintien et le renforcement des secteurs vulnérables

Le secteur culturel, qui constitue l'âme du centre-ville, a été durement frappé par la crise. L'offre d'activités culturelles a été mise sur pause à plusieurs reprises au cours des deux dernières années, fragilisant ainsi plusieurs entreprises. Ce secteur demeure présent sur le terrain et est prêt à rebondir.

Comment renforcer les spécificités du centre-ville en matière d'offre culturelle ?

Comment pérenniser nos espaces de diffusion et maintenir une offre culturelle plurielle ?

Comment encourager les gens à retourner dans les différents lieux de diffusion ?

Comment maintenir un centre-ville animé et reconnu pour son offre gastronomique exceptionnelle et ses grands festivals ?

EXEMPLES D'ENGAGEMENTS DE LA VILLE

- Développer des projets de mutualisation favorisant les synergies entre les secteurs du commerce et les industries culturelles et créatives (ICC)
- Saisir les possibilités offertes par les espaces de bureaux et commerciaux laissés vacants en soutenant des projets d'occupation transitoire
- Appuyer la création d'un Office montréalais de la gastronomie

5 — Un patrimoine à la fois unique et valorisé

Le centre-ville de Montréal constitue un important lieu de mémoire de la culture montréalaise. Vitrine du Québec au paysage et au patrimoine iconiques, ce territoire bordé par le Saint-Laurent, le canal de Lachine et le mont Royal constitue un lieu de destination reconnu ici comme à l'étranger.

QUELQUES DÉFIS

⌚ La préservation et la mise en valeur du patrimoine et du cadre bâti

Le centre-ville fait face au délicat équilibre entre conservation des qualités patrimoniales et paysagères, préservation de ses milieux de vie et maintien de son dynamisme économique.

Comment préserver le patrimoine de la pression immobilière?

Comment réaliser des projets de qualité qui mettent en valeur les multiples expressions du patrimoine tout en étant viables économiquement?

Comment assurer une transformation du cadre bâti qui associe le développement contemporain à la valorisation du paysage, du patrimoine et des milieux de vie?

Comment requalifier les grands ensembles institutionnels en protégeant le patrimoine et en maintenant leur vocation d'utilité publique?

EXEMPLES D'ENGAGEMENTS DE LA VILLE

- Tirer profit de la réalisation de projets urbains pour améliorer l'accès physique ou visuel aux berges
- Mettre en valeur le parcours riverain en mettant à contribution l'art public ainsi qu'en valorisant la mise en place d'œuvres éphémères
- Appuyer le gouvernement du Québec dans la reconversion de vastes sites institutionnels dans une perspective d'inclusion et de mixité (ex.: Hôpital de la Miséricorde, Institut des sourdes-muettes, Hôtel-Dieu, Royal-Victoria)
- Collaborer avec le gouvernement du Québec pour protéger l'identité de certains lieux, dont celle du Quartier chinois

6 — Une forme urbaine au cadre bâti distinctif et de qualité

Prisé pour son design, son architecture, sa topographie et la singularité de son bâti, le centre-ville de Montréal témoigne de la diversité des cultures qui l'ont façonné à travers le temps et qui continuent de le faire. Avec l'annonce d'un investissement à hauteur de 1 milliard de dollars sur 10 ans, la Ville de Montréal a l'ambition que son centre-ville soit le plus beau et le plus vert d'Amérique du Nord.

QUELQUES DÉFIS

⌚ **Préservation des qualités intrinsèques et mise en valeur des atouts du cadre bâti**

La vigueur du développement immobilier au centre-ville témoigne de l'attrait qu'il exerce auprès des investisseurs et de la population. Elle exerce cependant une certaine pression sur le cadre bâti, la densité et la qualité des aménagements.

Comment optimiser le potentiel de développement de certains secteurs du centre-ville sans nuire à la qualité des milieux de vie existants ?

Comment adapter la forme urbaine à l'évolution des besoins de la population en respect des caractéristiques patrimoniales des secteurs visés ?

Comment concilier pression immobilière, densification et cadre bâti de faible hauteur et de petit gabarit ?

⌚ **Aménagement d'espaces publics de grande qualité accessibles à tous**

L'investissement dans les espaces publics représente un élément déterminant pour rendre le centre-ville encore plus attrayant.

Comment assurer une conception audacieuse et fonctionnelle digne d'une ville UNESCO de design ?

EXEMPLES D'ENGAGEMENTS DE LA VILLE

- Accompagner le développement de projets d'envergure, notamment ceux des secteurs Bridge-Bonaventure et des Faubourgs
- Investir dans l'aménagement d'espaces publics de grande qualité, comme l'Avenue McGill College, la Place des Montréalaises et la rue Sainte-Catherine
- Organiser des concours de design permettant de mettre en valeur le savoir-faire montréalais

Annexes

06

Références

1. Statistique Canada, Emploi selon le lieu de travail (2016)
2. PwC, Étude réalisée pour la Ville de Montréal, Impact de la COVID-19 sur les centres-villes des six grandes villes canadiennes (2021 – Zone primaire)
3. Montréal International, publications (2021)
4. Statistique Canada, Registre des entreprises (2020)
5. Association des hôtels du Grand Montréal
6. Union des associations internationales, Classement des Amériques (2017-2020)
7. Bureau de coopération interuniversitaire (2016-2021)
8. Statistique Canada, Recensement de la population (2016)
9. Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal, «La Stratégie centre-ville : des enjeux majeurs en itinérance» (2016)
10. Société canadienne d'hypothèques et de logement, Perspectives du marché de l'habitation (2020)
11. ARTM, Enquête Origine-Destination (2018)
12. Statistique Canada, Recensement 2021
13. Statistique Canada, recensements de la population de 1966 à 2016
14. SCHL, Mises en chantier résidentielles, (2002-2019)
15. Montréal centre-ville et Institut de développement urbain du Québec, L'état du centre-ville de Montréal (4^e édition), (2021)
16. JLL, Perspective des bureaux, Trimestre 4 (2021)
17. CBRE, L'état du centre-ville de Montréal (4^e édition), Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)
18. Statistique Canada, publication «La croissance et l'étalement des grands centres urbains du Canada se poursuivent» (9 février 2022)

Résumé des initiatives réalisées

La Ville de Montréal a été très active dans son appui au centre-ville depuis le début de la pandémie, notamment par la mise en place des éléments suivants :

1 Automne 2020

Plan de relance économique phase 2: une mesure est consacrée au centre-ville, dotée d'une enveloppe de 10 M\$ pour un centre-ville fort et résilient.

2 Automne 2020

Mise en place d'un **comité conjoint** avec les gouvernements du Québec et du Canada pour appuyer le centre-ville de Montréal à court terme.

3 Mars 2021

Étude mesurant les **répercussions de la pandémie de COVID-19 sur les centres-villes** des six plus grandes villes canadiennes menée par PwC.

Cette étude présente des recommandations pour appuyer les centres-ville à court terme et pour accompagner leurs transformations à long terme.

4 Chaque trimestre

Appui à la publication de l'état du centre-ville, un rapport trimestriel sur les données du centre-ville effectué par l'Institut du développement urbain du Québec et Montréal centre-ville, en partenariat avec la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec.

5 Mars 2021

Plan d'action conjoint de 25 M\$ avec le **gouvernement du Québec** pour le soutien au centre-ville.

6 Printemps 2021

Des **consultations** sur l'**avenir du centre-ville** avec des grands partenaires.

7 Été-Automne 2021

Comité de retour des travailleurs et des étudiants au centre-ville, en collaboration avec la Direction régionale de la santé publique de Montréal, Ivanhoé Cambridge et le soutien de l'Institut du développement urbain du Québec.

En route vers une stratégie renouvelée
pour le centre-ville 2022-2030

Février 2022

