

MÉMOIRE DE L'INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC

Présenté à l'Office de consultation publique de
Montréal dans le cadre des consultations
publiques sur la Stratégie centre-ville de la Ville
de Montréal

7 novembre 2016

Institut de développement urbain du Québec

1010, de la Gauchetière Ouest, bureau 2115

Montréal (Québec) H3B 2N2

514 866-3625 | info@iduquebec.com

www.iduquebec.com

TABLE DES MATIÈRES

- 1.0 Préambule**
- 2.0 Sommaire des principales préoccupations**
- 3.0 Contexte**
- 4.0 Développement : enjeux clés, constats, recommandations**
 - 4.1 Enjeu 1 : Développement urbain et croissance**
 - 4.2 Enjeu 2 : Attractivité et développement économique de la métropole**
 - 4.3 Enjeu 3 : Mobilité, transport et accessibilité du centre-ville**
 - 4.4 Enjeu 4 : Gouvernance et mise en œuvre de la Stratégie centre-ville**
- 5.0 Conclusion**
- 6.0 Annexe**

1.0 Préambule

Organisme indépendant et sans but lucratif fondé en 1987, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) représente l'industrie immobilière. Sa mission est de favoriser le développement économique du secteur immobilier, de défendre les intérêts communs de ses membres, d'assurer l'adoption de politiques urbaines efficaces et de maintenir de bonnes relations entre les membres, les instances gouvernementales et la communauté. L'IDU compte plus de 2 500 personnes représentant ses 250 entreprises membres : propriétaires, gestionnaires, promoteurs, financiers, courtiers et professionnels de l'industrie œuvrant sur tout le territoire du Québec. Outre cette mission à caractère économique, l'IDU développe de plus en plus des liens avec le milieu de la culture, notamment le Partenariat du Quartier des spectacles, et des OBNL à caractère social et communautaire comme le Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal.

L'IDU exprime régulièrement des positions en lien avec ses intérêts. Au cours des dernières années, l'organisme s'est prononcé, entre autres, sur les sujets suivants en lien avec la Stratégie centre-ville, objet de la présente démarche participative de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) :

- L'immigration: l'élément clé de la prospérité immobilière future (février 2016)
- Prix des loyers dans les immeubles de bureaux de classe A au centre-ville de Montréal – Leçons des 30 dernières années (novembre 2015)
- Projet Sainte-Catherine Ouest : Les recommandations de l'IDU (octobre 2014)
- Mémoire sur le Plan de développement de Montréal (août 2013)
- Mémoire sur le financement du transport en commun (avril 2012)
- Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville (novembre 2011)

Ces mémoires sont disponibles sur le site web de l'IDU : www.iduquebec.com

2.0 Sommaire des principales préoccupations

2.1 Démographie

L'IDU exprime déjà depuis quelques années l'importance de s'attaquer au défi démographique. Montréal a su, au fil de son histoire, faire preuve d'ouverture et développer une capacité d'accueil eu égard à l'immigration. Le vivre-ensemble est une caractéristique, enviée, de Montréal. Des efforts considérables doivent encore être consentis avec les paliers supérieurs afin de consolider la grande valeur ajoutée de l'immigration à notre développement économique, social et culturel.

2.2 Fiscalité

Le rapport du Comité de travail sur la fiscalité non résidentielle et le développement économique (rapport Hubert) représente pour l'IDU une excellente base de travail non seulement relativement à la fiscalité, mais également à la gestion municipale dans son ensemble. L'IDU félicite la Ville de Montréal de son ouverture et de sa volonté à redéfinir les paradigmes et revoir ses pratiques.

2.3 Infrastructures

L'IDU s'est toujours préoccupé du sous-investissement dans l'entretien et la mise à niveau des infrastructures. Elle se réjouit de voir l'Administration municipale s'y attaquer avec courage pour ainsi assurer un développement économique et urbain durable. Le défi consiste à exécuter ces travaux tout en garantissant un fonctionnement normal de la ville.

2.4 Cibles d'espace à bureaux et d'espace commercial

Les cibles identifiées dans la Stratégie centre-ville relatives à l'offre supplémentaire de 800 000 m² d'espace à bureaux et de 200 000 m² pour l'espace commercial de détail doivent être validées sur la base d'études reconnues en accord avec les nouvelles pratiques de l'industrie.

2.5 Rue Sainte-Catherine Ouest

L'IDU se réjouit de la récente annonce de la Ville de Montréal eu égard à la gestion du chantier sur des périodes quotidiennes plus intensives, mais se dit toutefois préoccupé par la stratégie de phasage avancée par la Ville, par la gestion des coûts du projet et par la faiblesse des mesures de mitigation avancées.

3.0 Contexte

Le centre-ville de Montréal fait l'objet d'une bonne croissance démographique depuis dix ans et représente un important générateur de richesse pour la métropole, ainsi que pour l'ensemble du Québec. Il détermine également la réputation internationale et l'image de marque de Montréal. Afin de soutenir cet élan, la Ville de Montréal propose un ambitieux programme de valorisation et de dynamisation du cœur de la métropole pour les quinze (15) prochaines années. Sous le titre « Stratégie centre-ville », l'administration municipale entend, entre autres, affirmer le choix des transports collectifs comme mode privilégié de déplacement vers et au centre-ville ainsi que réaliser l'ouverture vers le fleuve souhaitée par la population.

Puisque le développement économique et urbain responsable constitue une priorité pour l'IDU, au même titre que les enjeux de mobilité et de développement durable, l'organisation soumet avec un grand intérêt ses observations et recommandations dans le cadre de la démarche participative conduite par l'OCPM.

L'IDU salue l'initiative de la Ville de Montréal et entend appuyer totalement les autorités municipales pour soutenir l'élan du centre-ville et optimiser son potentiel de développement économique. Les efforts importants de la Ville en matière de planification urbaine, de mise en place de politiques sectorielles et d'un cadre réglementaire approprié conjugués à la capacité de l'industrie immobilière de répondre de façon responsable à la demande des différents marchés sont garants de la vitalité du centre-ville et de sa qualité de vie. Les intérêts sont alignés. Ainsi, à l'IDU, nous exprimons notre grande fierté de contribuer, depuis plus de trente ans, à faire de Montréal, et plus particulièrement de son centre-ville, un endroit formidable et unique.

Afin de formuler ses recommandations, l'IDU s'est appuyé sur l'expertise de ses membres, acteurs économiques incontournables de la métropole, ainsi que des experts du milieu universitaire, urbanistes, architectes et représentants du milieu communautaire.

4.0 Développement : enjeux clés, constats, recommandations

4.1 ENJEU 1 : Développement urbain et croissance

4.1.1 Création d'emplois

Constats

La Stratégie centre-ville est très ambitieuse au niveau de la création d'emplois. Partant de la prémisse que l'offre supplémentaire d'espaces de bureaux ne serait pas issue d'immeubles existants, la Stratégie impliquerait d'ajouter 40 000 emplois de bureaux dans le centre-ville de Montréal ; comme ce secteur représente le quart de la création d'emploi, cela impliquerait la création de 160 000 emplois au total d'ici 2050 et, conséquemment, d'abaisser le taux de chômage à 3% d'ici cette année de référence.

Recommandation 1

Réviser les cibles au niveau de la création d'emploi énoncées dans la Stratégie sur la base d'analyses socioéconomiques approfondies et reconnues.

4.1.2 Accroissement de l'offre d'espace de bureaux

Constats

L'objectif énoncé dans la Stratégie centre-ville de viser une offre supplémentaire de 800 000 m² d'espace de bureaux au centre-ville d'ici les quinze (15) prochaines années semble fort ambitieux aux yeux de l'IDU. Tel que le démontre l'étude économique Prix des loyers dans les immeubles de bureaux de classe A au centre-ville de Montréal – leçons des 30 dernières années produite par l'IDU en novembre 2015, une offre excédentaire peut être extrêmement néfaste pour le marché et prend en moyenne sept ans à se résorber.

L'IDU a toujours favorisé la densification urbaine et l'optimisation des infrastructures en place, d'ailleurs l'organisme avait réagi positivement à la décision de l'Administration municipale d'augmenter les hauteurs et densités au centre-ville en 2012.

Non seulement, la demande des espaces à bureaux est relativement faible depuis plusieurs années, mais la conception du dernier immeuble à bureau montréalais, la Tour Deloitte, fait la démonstration avec une moyenne de 13,4 m² de superficie de plancher par employé (source : www.latourdeloitte.ca) que les nouvelles normes d'occupation rationalisent de manière significative l'espace. Ainsi, toute projection de croissance de l'espace de bureaux au centre-ville qui serait basée sur des données historiques doit être rajustée en fonction des nouvelles pratiques de l'industrie.

Recommandation 2

Adapter les objectifs en termes d'accroissement d'offre d'espaces de bureaux au centre-ville en fonction des capacités réelles du marché et des nouvelles pratiques de conception des immeubles. Maintenir les efforts de promotion des atouts de Montréal, notamment en regard des sièges sociaux et des entreprises, plus particulièrement des secteurs de l'informatique et de la santé.

4.1.3 Encadrement du développement urbain par les autorités municipales

Constats

La toute première attente des acteurs du développement urbain envers une administration municipale concerne la fourniture des services (adduction d'eau, égouts, voirie et circulation, déneigement, collecte des ordures, etc.) et la gestion des différents cadres réglementaires. Malgré le chaos occasionné actuellement par les nombreux chantiers, l'IDU se réjouit de constater l'avancement de la remise à niveau des infrastructures, notamment le réseau routier. Cependant, beaucoup reste à faire comme le Maire Coderre l'a récemment annoncé et le défi de la planification est d'assurer, malgré tout, un fonctionnement normal de la ville.

Lorsque l'on examine les exigences de la Ville en matière de gestion du développement immobilier, on constate qu'elles sont multiples : développement durable, politique d'inclusion, etc. Afin d'optimiser les résultats et de ne pas diluer les efforts et investissements consentis, la Ville devrait s'assurer qu'il y ait une planification intégrée avec une priorisation des projets par secteur. Les acteurs du développement immobilier soulignent également que, malheureusement, souvent, les différentes instances municipales travaillent en silos.

Sur ce sujet, les travaux du Comité de travail sur la fiscalité non résidentielle et le développement économique (rapport Hubert) dégagent justement un constat général eu égard à la difficulté de faire des affaires avec l'administration municipale, que ce soit la ville centrale ou les arrondissements : « ...le grand nombre de politiques et de règlements, leur complicité et leur grande variabilité d'un arrondissement à l'autre constituent des irritants majeurs qui compliquent et retardent la réalisation des projets sur le territoire montréalais » (page 7).

L'IDU partage cette analyse et prône une harmonisation des programmes, une simplification du cadre réglementaire et une amélioration de l'efficacité des services municipaux. Un changement de culture s'impose.

Recommandation 3

L'IDU appuie le rapport Hubert dans sa recommandation de nommer un commissaire à la simplification administrative et à l'allègement réglementaire, qui aura pour mandat de simplifier l'encadrement juridique et de déterminer des indicateurs de résultats applicables tant à la ville centrale que dans tous les arrondissements.

L'IDU souligne l'important défi pour la collectivité que représente la reconversion des grands ensembles institutionnels : Hôpital Royal Victoria, Hôpital Shriners, Hôpital Hôtel-Dieu, terrains vacants de Radio-Canada, etc. Montréal possède l'expertise et sait user d'imagination, mais il faut s'assurer que le cadre réglementaire existant ne sera pas un frein aux projets de reconversion. Également, il faut être conscient qu'accroître les mesures coercitives et incitatives en vue de préserver et de mettre en valeur les immeubles d'intérêt patrimonial vulnérables, tel qu'énoncé dans le document de la Stratégie centre-ville, doit s'inscrire dans une logique de finance immobilière et de marché.

En matière de cadre réglementaire, l'IDU exprime également qu'elle appuie le projet de loi 109 sur le statut de la capitale nationale qui prévoit l'abolition des référendums sur le territoire de la Ville de Québec et prône cette initiative à Montréal.

Recommandation 4

La Ville de Montréal doit réviser l'encadrement de la gestion du développement de son territoire, notamment en définissant clairement ses exigences pour chacun des projets immobiliers, et ce, dès le début de processus. La mise sur pied d'un guichet unique qui veillerait, entre autres, à coordonner les actions de la Ville de Montréal pourrait être une piste à explorer. À titre d'exemple, l'Arrondissement Ville-Marie fait école en assignant un professionnel à chaque projet de développement d'importance qui a, entre autres, la tâche de justement assurer cette coordination. Évidemment, les processus décisionnels doivent être mieux alignés.

4.1.4 Croissance démographique et qualité de vie

Constats

L'objectif d'ajouter 50 000 résidents dans le secteur couvert par la Stratégie centre-ville d'ici 2030 est plus que louable. Vivre, travailler et se récréer dans un territoire qui permet les déplacements collectifs et actifs aisés représente un mode de vie de qualité. La récente augmentation de population observée dans la ville centrale consécutive au boom immobilier résidentiel présente toutefois la caractéristique de ne pas, ou de très peu, faire de place à la famille. Souvent, les équipements collectifs sont manquants, le quartier Griffintown en fait toujours, malheureusement, la démonstration. Des caractéristiques comme l'esprit de quartier, une architecture à l'échelle humaine, l'accès à des parcs, des écoles primaires et des CPE sont tout aussi importants que l'accès à des logements abordables pour retenir et attirer les familles.

Nouvelle encourageante, l'IDU est d'avis que la Ville de Montréal a amélioré substantiellement ses pratiques en matière de confort des piétons et des cyclistes (mobilier urbain, éclairage, signalisation, interfaces sécuritaires, etc.) et sait rendre la ville intelligente au bénéfice des citoyens à travers des mesures concrètes (bornes de recharge, *wi-fi* public et dans le métro, etc.). Du point de vue des parcs, la ville centrale et les arrondissements ont récemment démontré leur capacité à remettre à niveau, et ce de manière exemplaire, des équipements qui étaient à l'abandon depuis trop longtemps : le Square Dorchester, la Place du Canada, le Square Cabot, etc. À cet égard, le PPU du Quartier des gares adopté en début d'année fait amplement état de l'aménagement du domaine

public, de parcs et d'espaces verts ainsi que de projets d'habitation avec mixité sociale.

Au niveau des statistiques, les données relatives au rythme de formation des ménages et au positionnement faible des familles dans l'espace centre-ville illustrent l'ampleur de l'important défi. En mode solution, l'IDU exprimait en février dernier une position claire sur l'importance de l'immigration à Montréal : L'immigration: l'élément clé de la prospérité immobilière future. Bien que conscient que l'immigration relève d'abord des paliers supérieurs, l'IDU rappelle à la Ville de Montréal que plus de 40 000 immigrants choisissent annuellement le Québec, et surtout Montréal, mais que près de 15 000 finissent par nous quitter pour s'établir dans une autre province, nous laissant avec un solde migratoire net de seulement 25 000 nouveaux arrivants. C'est bien peu pour relever l'important défi de la démographie. La Ville de Montréal a des responsabilités eu égard à l'intégration sociale des immigrants et doit pouvoir agir.

Recommandation 5

Le centre-ville doit être attrayant et adapté pour la vie de famille. Il y aurait lieu que l'Administration municipale prenne le leadership de la coordination des actions de planification urbaine et de mise en œuvre avec les autres corps publics, notamment la Commission scolaire de Montréal (CSDM) et le ministère de la Famille eu égard aux CPE.

Il est souhaité que l'Administration municipale maintienne ses efforts pour retenir et attirer les familles dans la ville centrale en poursuivant la mise en œuvre par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) du programme Accès Condos et du Plan de fidélisation des familles 2014-2017.

Recommandation 6

L'augmentation du nombre de résidents au centre-ville ne doit pas nuire pas au dynamisme de la vie nocturne et culturelle montréalaise. À ce titre, par exemple, le Quartier des spectacles et les nombreux festivals ne doivent pas souffrir de l'arrivée de résidents qui n'y verraient que source de nuisances. La promotion de ces nouveaux projets résidentiels qui vantent la « proximité de l'action du centre-ville » doit donc être conséquente et responsable; notamment par la qualité de l'insonorisation des nouvelles constructions.

4.2 ENJEU 2 : Attractivité et développement économique de la métropole

4.2.1 Fiscalité municipale non résidentielle

Constats

Le rapport du Comité de travail sur la fiscalité non résidentielle et le développement économique (rapport Hubert) présenté en août dernier à la Ville de Montréal dresse un portrait positif de Montréal en matière d'attractivité et de compétitivité, mais souligne que « la croissance économique de la région a été inférieure à la croissance moyenne des autres régions métropolitaines canadiennes au cours de 25 dernières années » (page 7). On y traite notamment de l'ampleur de la charge fiscale imposée aux propriétaires immobiliers non résidentiels à Montréal; la part relative de la richesse foncière non résidentielle de l'île de Montréal étant en baisse constante à l'échelle métropolitaine au profit d'autres municipalités de la périphérie. Pour l'IDU, une ville qui contrôle judicieusement ses dépenses, qui s'appuie sur une fiscalité juste, verte, compétitive, ainsi qu'adaptée au statut de métropole et qui fait le choix de réhabiliter ses infrastructures devient une précieuse alliée de la croissance durable, de l'économie et de l'emploi.

Recommandation 7

L'IDU souhaite ardemment que la Ville de Montréal maintienne la mesure instaurée dans le budget 2016, selon laquelle les charges fiscales des immeubles non résidentiels augmentent à la moitié de l'indexation des charges des immeubles résidentiels, réduisant ainsi l'écart du fardeau fiscal entre les catégories d'immeubles non résidentiels et résidentiels.

4.2.2 Compétitivité et attractivité

Constats

Montréal offre un très bon climat d'affaires et est une ville de culture, festive, universitaire, d'innovation, branchée/intelligente avec un accès à une énergie propre et renouvelable. Elle possède une offre touristique quatre saisons et sait renouveler son produit. Le rapport Hubert fait état des « coûts d'exploitation très concurrentiels des entreprises..., de la main-d'œuvre de qualité, des secteurs industriels à forte valeur ajoutée, d'excellents centres de recherche et universités... », mais que « ...la région métropolitaine présente des difficultés économiques importantes et récurrentes par rapport à ses principales voisines nord-américaines ». (page 7)

L'IDU souhaite appuyer la Ville de Montréal au niveau stratégique afin que Montréal se positionne encore mieux par rapport aux autres villes avec qui elle est en compétition. Elle doit accroître son attractivité et améliorer son image. La Ville doit se positionner comme ville durable, ce qui attire autant les résidents, les investisseurs, que les touristes. À titre de métropole, Montréal doit coordonner une vision d'ensemble avec les gouvernements supérieurs.

4.2.3 Sécurité, propreté et résilience

Constats

Les questions de sécurité, de propreté et de résilience sont fondamentales pour attirer et conserver des investissements au centre-ville. Ces trois éléments préoccupent de plus en plus les investisseurs et les individus qui songent à s'établir chez nous. Montréal est une ville relativement très sécuritaire, mais elle demeure affligée d'un important problème d'entretien et de malpropreté malgré toutes les campagnes mises en œuvre par l'administration municipale.

Recommandation 8

Ajuster la dotation de l'Arrondissement Ville-Marie en fonction du poids réel du centre-ville et non pas au prorata du nombre de ses résidents de manière à augmenter les effectifs et les moyens pour entretenir et nettoyer, comme il se doit, le cœur de la ville. La nature intensive des activités, de la fréquentation et du fait que des services comme le déneigement doivent y être faits en priorité commande ce statut particulier. Les acteurs publics et privés ont intérêt à travailler conjointement pour améliorer la propreté du centre-ville.

Recommandation 9

Intégrer le tout nouveau *Bureau de la Résilience de Montréal* comme partie prenante dans la réflexion sur la Stratégie centre-ville puisqu'il s'inscrit dans un réseau mondial sous l'égide de la Fondation Rockefeller qui vise à rendre plus résilientes ses 100 villes membres face aux risques de même qu'aux stress économiques, sociaux et environnementaux. Le partage d'expertise et d'information ne peut qu'être bénéfique pour Montréal.

4.2.4 Stratégie commerciale

Constats

La rue Sainte-Catherine conserve toujours sa spécificité et son pouvoir d'attraction, mais rien ne doit être tenu pour acquis. Les gens d'affaires du centre-ville expriment une appréhension bien légitime au sujet des travaux à venir sur la rue Sainte-Catherine Ouest. Les derniers chantiers sur les rues Saint-Laurent et, plus récemment, Saint-Denis, malgré les mesures de mitigation mises en place sur cette dernière, ont entraîné des inconvénients tant pour les commerçants que pour les consommateurs et les résidents.

La superficie estimée de 200 000 m² de nouveaux espaces pour le commerce de détail au centre-ville paraît ambitieuse dans un contexte de transformation fondamentale de l'industrie et de démographie limitée. Un développement de la fonction de commerce de détail est observé sur les boulevards René-Lévesque et Maisonneuve en parallèle de la rue Sainte-Catherine au centre des affaires, mais pas suffisamment pour affaiblir la rue Sainte-Catherine.

L'intention exprimée dans la Stratégie centre-ville de développer le secteur des magasins de luxe doit être remise en question. Seules les lois du marché dicteront la faisabilité de cette initiative.

Le caractère distinctif que la Ville de Montréal entend accorder à la rue Sainte-Catherine dans le document de Stratégie doit être accompagné d'initiatives efficaces. À cet égard, le partenariat avec le milieu de l'immobilier qui a mené à l'aménagement de l'avenue McGill College au début des années 80 est un excellent exemple de succès. L'interaction entre les différents acteurs du centre-ville, qu'ils soient opérateurs de salles de spectacles, organisateurs d'événements culturels, propriétaires immobiliers ou commerçants doit être favorisée; l'objectif commun étant d'améliorer l'attractivité du centre-ville.

L'IDU se réjouit de constater que la Ville de Montréal est à explorer de nouvelles règles de gestion de contrats de travaux publics pour la rue Sainte-Catherine Ouest qui permettent d'un réduire la durée : travailler sur des périodes de 18 ou 24 heures par jour, offrir des primes de rendement à l'entrepreneur s'il livre avant l'échéancier convenu (tel que récemment observé sur le chantier de la rue Saint-Denis), etc.

Recommandation 10

Préciser la stratégie commerciale énoncée dans le document, notamment la question des magasins de luxe et du caractère distinctif de la rue Sainte-Catherine :

Réviser la cible de 200 000 m² de nouveaux espaces pour le commerce de détail sur la base d'analyses approfondies et reconnues;

Miser sur les valeurs des générations X et Y qui, surtout dans ce dernier cas, associent la plupart du temps la notion d'expérience avec leurs habitudes de consommation. Tenir compte du nouveau contexte inhérent aux avancées du commerce électronique;

Miser sur le caractère d'authenticité de l'expérience centre-ville par exemple en mettant en valeur le caractère distinct des commerces locaux;

Mettre en place des mesures de mitigation pour assurer l'accessibilité ainsi que des mesures de nature fiscale pour les commerçants dans le cadre de travaux majeurs comme ceux envisagés sur la rue Sainte-Catherine Ouest tel que le proposerait le projet de loi sur Montréal métropole.

4.3 ENJEU 3 : Mobilité, transport et accessibilité du centre-ville

4.3.1 Réseau électrique métropolitain (REM)

Constats

La notion de flux est fondamentale pour le développement et le bon fonctionnement du centre-ville. La Ville de Montréal doit prendre les mesures nécessaires afin que le projet de REM avec ses 67 km et ses 24 stations avantage le centre-ville en confirmant son rôle de pôle de convergence.

Pour l'IDU, le projet du REM est un puissant levier de développement urbain; que l'on pense à l'environnement actuellement déstructuré des futures stations Bridge-Wellington et Du Havre au sud du Griffintown et du secteur du Havre. Au niveau économique, le REM financé principalement par la CDPQ présente également le grand

avantage de contribuer à faire fructifier l'épargne des Québécois. Il permet d'apporter, enfin, une solution au déplacement des voyageurs de et vers l'aéroport Trudeau et, de plus, il agit comme projet de démonstration à potentiel de rayonnement mondial valorisant l'énergie électrique.

Recommandation 11

L'IDU souhaite ardemment la réalisation du projet de REM et y voit une occasion de concrétiser les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM.

Recommandation 12

Assurer l'interface du REM avec les stations de métro McGill sur la ligne orange au centre des affaires et Édouard-Montpetit à l'Université de Montréal sur la ligne bleue dans le contexte où la Gare Centrale pourrait souffrir d'une capacité limitée Assurer la complémentarité du REM avec les réseaux d'autobus des CIT et des trains de banlieue, notamment en rendant les titres de transport universels.

4.3.2 Réseau de transport inclusif pour tous les modes de déplacement

Constats

L'IDU soutient la Ville de Montréal dans son objectif de rendre les transports collectifs et actifs comme modes privilégiés de déplacement. Néanmoins, le réseau de transport collectif fonctionne au maximum de sa capacité. Les budgets de la STM doivent, d'abord, permettre de couvrir l'entretien et la mise à niveau des infrastructures aux fins de consolidation du réseau existant avant d'envisager un quelconque développement du réseau. L'IDU souligne l'importance de toujours considérer une place à la voiture dans la planification stratégique du centre-ville.

Recommandation 13

Privilégier un réseau de transport inclusif : l'IDU appuie l'objectif désirable de réduire au fil du temps l'utilisation de la voiture et d'accroître celui des transports collectifs et actifs, mais la Stratégie doit prévoir des mesures pour mieux gérer actuellement les déplacements en voiture et la question du stationnement. Pour un, le territoire du Quartier des spectacles doit être en mesure de recevoir des visiteurs de l'extérieur de Montréal qui, vraisemblablement, se déplacent en voiture. L'autopartage doit être favorisé de même que la mise en place des bornes de recharge.

Recommandation 14

Développer et publiciser le jalonnement dynamique de l'offre des espaces de stationnement tant sur rue que hors rue. L'excellente application ServiceMobile de Stationnement de Montréal pourrait être mise à contribution, d'autant plus que des études révèlent que la quête de stationnement par les automobilistes génère en moyenne 30 % de la circulation dans les centres-ville congestionnés (source : fiche Problématique du stationnement, Collectivités viables.org, Vivre en ville).

4.3.3 Livraison commerciale au centre-ville

Constats

La livraison des marchandises par camion augmente de façon significative la congestion au centre-ville, notamment dans le contexte des embûches causées par les nombreux chantiers. L'approvisionnement du commerce de détail en souffre et cette situation rend l'activité moins compétitive au centre-ville en comparaison avec les *modus operandi* des centres commerciaux de périphérie.

Montréal est toutefois une ville particulièrement innovante en matière de transport véhiculaire. À preuve, l'autopartage s'est développé rapidement et la récente mise sur pied de Téo Taxi, le taxi écologique électrique, annonce une révolution de cette industrie.

Recommandation 15

L'IDU appuie la suggestion selon laquelle la Ville de Montréal donne graduellement l'exemple en renouvelant son matériel roulant, dans la mesure du possible, en adoptant des technologies électriques.

4.3.4 Mise à niveau du réseau (auto)routier

Constats

L'IDU se réjouit de constater la progression des travaux de mise à niveau du réseau routier à l'ouest et au sud du territoire de la Stratégie centre-ville, notamment les chantiers Turcot, nouveau pont sur le Saint-Laurent et Bonaventure. Toutefois, l'IDU exprime une vive inquiétude en regard de l'accessibilité du centre-ville, notamment à partir de l'est de l'île. Le projet de recouvrement de l'autoroute Ville-Marie à l'est du Square Viger et la reconfiguration de la rue Notre-Dame ne sont pas programmés. Le retard d'un an de l'annonce du projet d'extension de la ligne bleue vers Anjou combiné avec le début des travaux de réfection du Pont-tunnel Louis-Hippolyte-Lafontaine en 2018 et, dans le moyen terme, ceux liés à la réfection du Boulevard Métropolitain/autoroute 40 sont de nature à perpétuer pour encore une dizaine d'années le traumatisme routier que connaît Montréal depuis les dernières années.

Recommandation 16

Que la Ville de Montréal et le MTQ développent un véritable partenariat menant à une coordination de la planification et une exécution rigoureuse des travaux requis notamment à la lumière de l'importante expérience des chantiers routiers sur le réseau à l'ouest et au sud du centre-ville.

Recommandation 17

Développer un outil consolidé (de type application) permettant aux automobilistes et aux citoyens de connaître tant en temps réel qu'à court, moyen et long terme, le calendrier et la localisation de l'ensemble des travaux sur le réseau routier.

4.4 ENJEU 4 : Gouvernance et mise en œuvre de la Stratégie centre-ville

4.4.1 Gouvernance

Constats

La question de la gouvernance doit être adressée, car le territoire couvert par la Stratégie centre-ville englobe plus d'un arrondissement. D'autre part, les actions de la ville centrale ne sont pas toujours arrimées avec celles des arrondissements. En matière de développement économique, à titre d'exemple, et sans porter de jugement ou encore diminuer de quelque manière que ce soit le rôle de chacun de ces organismes, l'IDU souligne que sur le territoire du Partenariat du Quartier des spectacles œuvrent la Société de développement commercial (SDC) Destination Centre-Ville, la SDC du Quartier Latin, la SDC du Village ainsi que la Corporation de développement urbain (CDU) du Faubourg Saint-Laurent. Dans ce contexte, la coordination des efforts de tous représente, évidemment, un défi.

Finalement, pour rajouter à la complexité, certains éléments énoncés dans la Stratégie centre-ville relèvent de champ de compétences provincial et fédéral.

Des suggestions de gouvernance relatives à la rue Sainte-Catherine Ouest et à la mise à niveau du réseau (auto)routier ont été évoquées précédemment dans le présent mémoire.

Recommandation 18

À la Ville de Montréal, créer une entité *ad hoc* de coordination qui arrimera les initiatives et leur mise en œuvre dans les différents arrondissements concernés par la Stratégie et qui développera également une culture du service à la clientèle.

Recommandation 19

Aux paliers provincial et fédéral, réunir autour de la même table les représentants des différents ministères et agences gouvernementales en cause afin de, finalement, créer des partenariats forts avec des objectifs bien ciblés pour mettre en œuvre la Stratégie centre-ville.

Recommandation 20

Sur le territoire du Partenariat du Quartier des spectacles, il y aurait lieu de s'assurer que soient mieux coordonnées les actions des acteurs du développement économique que sont la Société de développement commercial (SDC) Destination Centre-Ville, la SDC du Quartier Latin, la SDC du Village ainsi que la Corporation de développement urbain (CDU) du Faubourg Saint-Laurent.

4.4.2 Gouvernance en regard du redéveloppement du front fluvial

Constats

L'IDU soutient avec enthousiasme l'idée de poursuivre la requalification des installations portuaires désuètes entreprise au début des années 80 et de, finalement, doter le centre-ville d'un front fluvial accessible. Alors que la plupart des villes ayant la chance d'avoir un littoral l'ont exploité au bénéfice de leurs citoyens et de leur image, il demeure regrettable que le rapport au fleuve ne soit pas encore plus puissant à Montréal.

Les opérations de redéveloppement des zones portuaires requièrent une planification et une concertation complexe de par la présence des infrastructures de transport inhérentes (voies ferrées, cours de triage, bâtiments massifs avec une valeur de réutilisation limitée, etc.). Également, les sociétés propriétaires et gestionnaires (compagnies ferroviaires, administrations portuaires) n'ont pas toujours des réflexes d'ouverture envers les administrations municipales souvent vues comme étant des créatures juridiques inférieures. Une planification d'ensemble et une mise en commun des actifs fonciers en cause par une agence de planification et de

développement dédiée comme l'avance le document de Stratégie permettrait d'en contrôler les conditions et le rythme de développement par le biais d'appels de proposition de développement au secteur privé. Les initiatives d'aménagement des infrastructures et des espaces verts seraient sous la gouverne de ladite agence dédiée tout comme le volet animation et promotion. Énormément de travail de réflexion et de planification urbaine a été réalisé au fil des ans, notamment par la Société du Havre de Montréal, l'ancienne Société du Vieux-Port ou encore la Société du parc Jean-Drapeau. Toutefois, les moyens financiers et les capacités de mise en œuvre ne sont pas toujours à la hauteur du défi.

L'IDU accueille toutefois avec réserve la volonté de la Ville de Montréal de rapatrier la responsabilité du territoire du Vieux-Port, actuellement géré par la Société immobilière du Canada, si cette opération signifie un transfert de propriété sans compensation financière quelconque à la Ville. L'importante facture d'entretien de ce patrimoine et le fait que son développement soit déjà bien régi par un cadre réglementaire et un consensus social justifient difficilement, à notre avis, cette prise de possession.

Recommandation 21

Mettre sur pied un groupe de travail pour étudier le fonctionnement et le financement d'une agence de planification et de développement de type OBNL dédié au territoire du littoral. Il y aurait lieu de s'inspirer, notamment, du modèle du *Waterfront Toronto* opérant depuis quinze (15) ans qui semble le mieux adapté à la réalité géographique, sociale et réglementaire montréalaise. Seraient représentés sur cet OBNL, outre la Ville de Montréal et les arrondissements concernés, le gouvernement du Québec (MTQ, MDDELCC), le gouvernement fédéral et ses agences (Pêche et océans, Transport Canada, l'Administration portuaire de Montréal, la Société des ponts Jacques-Cartier et Champlain), les compagnies ferroviaires, la STM et CDPQ-Infra.

5.0 Conclusion

Au-delà de la dimension de l'aménagement et du développement social et économique, l'IDU reconnaît que la Stratégie centre-ville représente surtout un véritable projet de société mobilisateur et réitère son entier appui à la Ville de Montréal. Dans les faits, l'IDU se réjouit de constater que l'administration municipale est à l'écoute des acteurs du développement immobilier du centre-ville de Montréal et entend, via la Stratégie centre-ville, définir les bases d'un partenariat encore plus porteur pour l'avenir.

Pour l'IDU, le développement immobilier est non seulement associé à la croissance économique de Montréal, mais également au développement de l'innovation, du talent et de l'éducation inhérents à notre société. La culture, quant à elle, représente pour l'IDU un formidable levier de développement du centre-ville qui doit encore être porté plus loin.

À l'aube du 375^e anniversaire de la ville, au moment où un nouvel esprit anime Montréal, l'IDU est convaincu que nous avons en main tout ce qu'il faut pour développer des milieux de vie encore plus stimulants.

6.0 Annexe

- *Liste des parties prenantes consultées*

Bruno Longval (Bouthillette Parizeau Inc.)

André Poulin (Destination Centre-ville)

Pierre Fortin (Partenariat du Quartier des spectacles)

James McGregor (Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal)

Hélène Lefranc (Ordre des architectes du Québec)

Alain Milette (UQAM)

Christian Savard (Vivre en ville)

Josée Bérubé (Provencher Roy)

Alexandre Taillefer (XPND)

André Lavallée (consultant)

- *Également les membres du Comité exécutif de l'IDU*

Michel Dallaire (FPI Cominar)

Martin Galarneau (TGTA)

Mario Caron (Norton Rose Fulbright Canada)

Pascale Roy (Conseillers immobiliers GWL)

André Boisclair (IDU)

L'IDU tient à remercier particulièrement Josée Bérubé, architecte-urbaniste de chez Provencher Roy) ainsi que Pierre St-Cyr, urbaniste, pour leur soutien dans la consultation et la réalisation du présent mémoire.