

ÉTUDE SUR LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

Étape 1 : Revue documentaire
Étape 2 : Diagnostic et documentation des enjeux
Étape 3 : Indicateurs de performance

Arrondissement de Ville-Marie, Bureau de projets du centre-ville

Projet 2551504
8 juillet 2016

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1. CADRE THÉORIQUE	3
1.1 MESURER LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE D'UN CENTRE-VILLE	3
1.2 ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE D'UN CENTRE-VILLE	4
1.3 MESURER LA PERFORMANCE DU CENTRE-VILLE SUR LES FACTEURS DÉTERMINANTS DE LA CROISSANCE	8
2. REVUE DOCUMENTAIRE	10
2.1 ÉTUDES ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION CONSULTÉS	10
2.2 FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS, MENACES	11
2.3 OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVUE DOCUMENTAIRE	20
3. ENJEUX ET DIAGNOSTIC	21
3.1 IDENTIFICATION DES ENJEUX	21
3.2 DOCUMENTATION DE L'ENJEU PRINCIPAL	22
3.2.1 Volet emploi	22
3.2.2 Volet emplois de l'innovation et de la créativité	26
3.2.3 Volet bureau	29
3.2.4 Volet commerce	33
3.2.5 Volet habitation	37
3.2.6 Volet culture	40
3.3 DOCUMENTATION DES ENJEUX SECONDAIRES	44
3.3.1 L'accessibilité au centre-ville	44
3.3.2 Niveaux des investissements publics et privés	50
3.3.3 Rayonnement à l'international	56
3.4 CONCLUSION ET DIAGNOSTIC	56
4. INDICATEURS DE PERFORMANCE	58
4.1 INDICATEURS PRIMAIRES	58
4.2 INDICATEURS SECONDAIRES	62
4.3 CONSTATS ÉMANANT DES INDICATEURS	85
5. ÉNONCÉ DE VISION	87
ANNEXE A LIMITES DES SECTEURS D'ANALYSE DES IMMEUBLES À BUREAUX	88

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1.	FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET MENACES ISSUES DE LA REVUE DOCUMENTAIRE	14
TABLEAU 2.	ÉVOLUTION DU POIDS DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DE LA RMR, 2001 À 2011	23
TABLEAU 3.	ÉVOLUTION PAR PÔLE DU POIDS DE L'EMPLOI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DE LA RMR, 2001 À 2011	23
TABLEAU 4.	ÉVOLUTION DES EMPLOIS RELIÉS À L'INNOVATION ET À LA CRÉATIVITÉ, 2001 À 2011	27
TABLEAU 5.	ÉVOLUTION DU POIDS DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL PAR CLASSE D'IMMEUBLE, 2000 À 2015	30
TABLEAU 6.	LOYERS DEMANDÉS ESTIMÉS PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES ET PAR CLASSE D'IMMEUBLES, 2000 À 2015	31
TABLEAU 7.	DIFFÉRENTIELS DE LOYERS DU CENTRE-VILLE PAR RAPPORT AUX AUTRES SECTEURS, 2000 À 2015	31
TABLEAU 8.	ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCUPATION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES ET PAR CLASSE D'IMMEUBLE, 2000 À 2015	32
TABLEAU 9.	ÉVOLUTION DU POIDS DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL PAR RAPPORT AUX AUTRES PÔLES COMMERCIAUX DE LA RMR, 1980 À 2015	33
TABLEAU 10.	TAUX D'INOCUPATION COMMERCIALE POUR LA RUE SAINTE-CATHERINE PAR TRONÇON, JUILLET 2015	34
TABLEAU 11.	TAUX D'INOCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES, JUILLET 2015	34
TABLEAU 12.	PROVENANCE DE LA CLIENTÈLE DES GALERIES MARCHANDES DU CENTRE-VILLE SELON LE STATUT	34
TABLEAU 13.	PROVENANCE DE LA CLIENTÈLE DES GALERIES MARCHANDES DU CENTRE-VILLE SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE	35
TABLEAU 14.	ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ DES MISES EN CHANTIER PAR GRANDS SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DE LA RMR, 1990 À 2014	37
TABLEAU 15.	ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ PAR ARRONDISSEMENT, 2002 À 2014	39
TABLEAU 16.	ÉVOLUTION DES DÉPENSES GOUVERNEMENTALES DIRECTES EN CULTURE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE, 2005 À 2014	41
TABLEAU 17.	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE SPECTATEURS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE POUR LES SALLES DE CINÉMA ET LES ARTS DE LA SCÈNE, 2005 À 2014	43
TABLEAU 18.	TAUX D'OCCUPATION DES STATIONNEMENTS SUR RUE TARIFÉS DURANT LA SEMAINE AU CENTRE-VILLE	45
TABLEAU 19.	TAUX D'OCCUPATION DES STATIONNEMENTS SUR RUE TARIFÉS DURANT LA SEMAINE – SECTEUR SPÉCIFIQUE DÉLIMITÉ PAR LES AXES MAISONNEUVE/ROBERT-BOURRASSA/SAINTE-CATHERINE/PEEL	45
TABLEAU 20.	TAUX D'OCCUPATION DES STATIONNEMENTS SUR RUE DURANT LA FIN DE SEMAINE AU CENTRE-VILLE	45

TABLEAU 21.	NOMBRE DE VOIES-KM TOTALES ET CONGESTIONNÉES PAR SOUS-RÉGION, PÉRIODE DE POINTE DU MATIN EN 1993, 1998, 2003 ET 2008.....	47
TABLEAU 22.	COMPARAISON ENTRE L'ÉVOLUTION DU PIB DU QUÉBEC ET LES COÛTS DE LA CONGESTION DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL ENTRE 1992 ET 2010.....	47
TABLEAU 23.	NOMBRE DE TOURISTES INTERNATIONAUX PAR RÉGION ADMINISTRATIVE, 2012 ET 2013	56
TABLEAU 24.	POIDS DES CENTRES-VILLES DE MONTRÉAL, TORONTO ET VANCOUVER AINSI QUE CERTAINES VILLES AMÉRICAINES PAR RAPPORT À LA LEUR RMR	59
TABLEAU 25.	ÉVOLUTION DE LA RICHESSE FONCIÈRE UNIFORMISÉE	61
TABLEAU 26.	VARIATION DE LA VALEUR FONCIÈRE, 2003 - 2013.....	62
TABLEAU 27.	DENSITÉ DE POPULATION ET D'EMPLOI DES CENTRES-VILLES DE MONTRÉAL, TORONTO ET VANCOUVER, AINSI QUE CERTAINES VILLES AMÉRICAINES	63
TABLEAU 28.	NOMBRE DE KILOMÈTRES DE PISTES CYCLABLES DANS LES CENTRES-VILLES DE CERTAINES VILLES CANADIENNES	67
TABLEAU 29.	STATISTIQUES SUR LES DÉPLACEMENTS EN VÉLO POUR CERTAINES VILLES CANADIENNES.....	68
TABLEAU 30.	NOMBRE DE JOURS DE SMOG À TORONTO, 2008 À 2012	69
TABLEAU 31.	MIXITÉ ÉCONOMIQUE DES RMR ET CENTRES-VILLES DE MONTRÉAL, TORONTO ET VANCOUVER, 2010.....	76
TABLEAU 32.	MIXITÉ ETHNIQUE DES RMR ET CENTRES-VILLES DE MONTRÉAL, TORONTO ET VANCOUVER, 2011	77
TABLEAU 33.	ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS PAR INDUSTRIE DE L'INNOVATION ET DE LA CRÉATIVITÉ ENTRE 2001 ET 2011 POUR LA RMR DE MONTRÉAL	80
TABLEAU 34.	QUOTIENT DE LOCALISATION DE L'INDUSTRIE DE L'INNOVATION ET DE LA CRÉATIVITÉ POUR LA RMR DE MONTRÉAL EN 2011	81
TABLEAU 35.	PART DU TOTAL CANADIEN D'INVENTIONS BREVETÉES À L'USPTO PAR RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT, 1980 À 2012	82

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1.	CARTE DES SECTEURS D'ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA STRATEGIE	24
FIGURE 2.	NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL PAR PÔLES D'EMPLOI, 2011	25
FIGURE 3.	NOMBRE D'EMPLOIS DES SECTEURS ASSOCIÉS À L'INNOVATION ET À LA CRÉATIVITÉ PAR PÔLE D'EMPLOIS	28
FIGURE 4.	LOCALISATION DES PÔLES COMMERCIAUX DE LA RMR.....	36
FIGURE 5.	ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ PAR TYPOLOGIE POUR LA RMR DE MONTRÉAL, 1991 À 2014	40
FIGURE 6.	ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION PAYANT DES SALLES DE SPECTACLE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE DE LA RMR DE MONTRÉAL, 2004 À 2011.....	43
FIGURE 7.	OFFRE EN STATIONNEMENT AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	44
FIGURE 8.	TAUX D'OCCUPATION DES STATIONNEMENTS HORS RUE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE AU CENTRE-VILLE.....	46
FIGURE 9.	SATURATION DES LIGNES DE MÉTRO AU CENTRE-VILLE, ÉTAT DU RÉSEAU EN 2011..	46
FIGURE 10.	PART DES DÉPLACEMENTS PAR RÉGION DE DESTINATION, TOUS MODES, TOUS MOTIFS, PPAM.....	48
FIGURE 11.	PART DES DÉPLACEMENTS À DESTINATION DU CENTRE-VILLE PAR MOTIF, TOUS MODES, 24H.....	49
FIGURE 12.	PART DES DÉPLACEMENTS MOTIF TRAVAIL PAR RÉGION DE DESTINATION, PPAM....	49
FIGURE 13.	PART MODALE TC + BIMODAL, TOUS MOTIFS, PPAM	50
FIGURE 14.	ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS PRIVÉS ET PUBLICS DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL, 2004 À 2014	51
FIGURE 15.	ÉVOLUTION DE LA PART DE L'INVESTISSEMENT TOTAL DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL DANS L'ENSEMBLE DU QUÉBEC, 2004 À 2014	52
FIGURE 16.	ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT PUBLIC DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL, 2004 À 2014	53
FIGURE 17.	ÉVOLUTION DE LA PART DE L'INVESTISSEMENT PUBLIC DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL DANS L'ENSEMBLE DU QUÉBEC	53
FIGURE 18.	ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL ..	54
FIGURE 19.	ÉVOLUTION DE LA PART RELATIVE DES INVESTISSEMENTS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	55
FIGURE 20.	ÉVOLUTION DE LA PART DE L'INVESTISSEMENT PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL DANS L'ENSEMBLE DU QUÉBEC	55
FIGURE 21.	CARTE DES CENTRES-VILLES DES VILLES COMPARABLES	60
FIGURE 22.	DENSITÉ DE POPULATION DU TERRITOIRE EN 2011	64
FIGURE 23.	DENSITÉ DES EMPLOIS DU TERRITOIRE EN 2011	65
FIGURE 24.	DENSITÉ DE POPULATION ET DES EMPLOIS DU TERRITOIRE EN 2011.....	66
FIGURE 25.	JOURS DE MAUVAISE QUALITÉ DE L'AIR À MONTRÉAL DEPUIS 2008.....	68
FIGURE 26.	NOMBRE DE JOURS DE MAUVAISE QUALITÉ DE L'AIR (PM2,5) PAR STATION DE MESURE À MONTRÉAL	69
FIGURE 27.	TAUX DE CRIMINALITÉ PAR 1000 HABITANTS PAR POSTE DE QUARTIER, 2013 ET 2014	70
FIGURE 28.	NOMBRE D'HOMICIDES PAR 100 000 HABITANTS (CANADA, 2014 ET ÉTATS-UNIS, 2012)	71
FIGURE 29.	CRIMES CONTRE LA PERSONNE PAR POSTE DE QUARTIER	72
FIGURE 30.	CRIMES CONTRE LA PROPRIÉTÉ PAR POSTE DE QUARTIER.....	72
FIGURE 31.	BARS ET CLUBS SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL.....	74
FIGURE 32.	RESTAURANTS ET BRASSERIE SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL	75

FIGURE 33.	PART DES USAGES DE CERTAINS CENTRES-VILLES CANADIENS EN FONCTION DE L'USAGE PRINCIPAL DE L'IMMEUBLE	78
FIGURE 34.	EXTRAIT DU CLASSEMENT DES VILLES MONDIALES DE STARTUP	83
FIGURE 35.	INDICE ENTREPRENEURIAL DES VILLES : CLASSEMENT GÉNÉRAL DE 2015.....	84
FIGURE 36.	INVESTISSEMENT DU CAPITAL DE RISQUE PAR VILLE CANADIENNE EN 2013	85

INTRODUCTION

Le centre-ville de Montréal est le principal pôle d'emplois et d'activités à caractère économique de la région métropolitaine. S'y retrouvent aussi des pôles touristiques, culturels, de loisirs et du savoir (McGill, Concordia, UQAM, ETS, CHUM, CUSM). Son dynamisme repose sur plusieurs éléments, dont la diversité des entreprises et des activités qui s'y retrouvent, la qualité de son cadre de vie, l'innovation et la créativité ainsi que la facilité d'entreprendre. Toutefois, son pouvoir d'attraction tend à s'effriter. Les grands magasins traditionnels et les enseignes de commerce de détail voient leur attractivité s'amenuiser sous la pression des développements commerciaux réalisés en périphérie du centre-ville et en banlieue, tout autour de l'agglomération de Montréal. Au niveau de l'immobilier de bureau, si le centre-ville est le théâtre de projets de construction d'envergure et de transactions majeures, il présente néanmoins des signes de fragilité : une hausse du taux d'inoccupation, un patrimoine bâti montrant des signes de vétusté et moins adapté aux nouvelles tendances de l'économie contemporaine.

Or, à l'heure de la mondialisation, les villes, qui cristallisent le potentiel économique et culturel des territoires, se voient placées dans une situation de concurrence exacerbée. Un véritable « marché » des villes se met en place, lisible à différentes échelles, depuis le niveau local jusqu'au niveau international. Les grands centres urbains engagent alors des démarches visant l'« intelligence des mondes urbains » pour assurer la cohérence entre le dynamisme économique et le développement durable, soutenir l'innovation et l'expérimentation, ainsi que pour garantir la cohérence territoriale des stratégies d'aménagement et de développement. Une compétition plus ou moins organisée existe également aux échelles régionales, métropolitaines et locales pour accueillir des sièges sociaux d'entreprises et entreprises de l'économie du savoir. La relation centre-périphérie entre les centres urbains et la banlieue se définit ainsi en partie par une compétition croissante, sans exclure que le centre d'une agglomération joue un rôle de locomotive économique pour l'ensemble de la région. Dans ce contexte, l'optimisation du potentiel de développement et de l'attractivité du centre-ville de Montréal doit permettre d'inscrire la métropole dans cette tendance et la placer dans le panorama de « l'archipel mégapolitain mondial » (Dollfus, 1996).

C'est dans ce contexte que le Bureau de projets du centre-ville cherche à doter le centre-ville d'une Stratégie de développement complète et pragmatique touchant au milieu de vie, à l'accessibilité et à la vitalité économique.

L'étude sur la vitalité économique du centre-ville de Montréal porte sur un territoire défini par le Bureau de projets du centre-ville, s'étendant sur l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie ainsi que sur des territoires d'opportunités : le secteur de Griffintown et du Havre dans le Sud-Ouest, le secteur de Milton Parc et de l'Hôtel-Dieu dans le Plateau-Mont-Royal ainsi que les berges du Saint-Laurent à l'Est des voies ferrées du Canadien Pacifique dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Cette étude a été réalisée en suivant quatre grandes étapes méthodologiques établies par le Bureau de projets du centre-ville, à savoir :

Revue documentaire

La revue documentaire a un objectif double. Dans un premier temps, une recherche a été effectuée pour identifier les différentes théories économiques expliquant la vitalité économique d'un territoire. Cette recherche a permis d'asseoir l'étude sur un cadre théorique sur lequel l'ensemble des réflexions et analyses ont pu se rattacher. Ensuite, une revue des documents de planification et de différentes études économiques portant sur la Ville de Montréal a été réalisée. Cette revue de littérature sert de base pour l'identification des forces, faiblesses, menaces et opportunités reliées au centre-ville de Montréal. Elle a été réalisée dans l'optique que le territoire de la Stratégie a déjà fait l'objet de nombreuses analyses et que leurs conclusions servent de bases à la présente étude.

Enjeux et diagnostic

À l'aide des forces, faiblesses, menaces et opportunités, les enjeux principaux concernant la vitalité économique du centre-ville ont été identifiés et documentés afin d'en comprendre l'ampleur et les implications pour la rédaction future de la Stratégie.

Indicateurs de performance

En s'appuyant sur le cadre théorique établi, une série d'indicateurs de performance de la vitalité économique du centre-ville ont été construits. Plusieurs de ces indicateurs ont été utilisés pour documenter les principaux enjeux du territoire de la Stratégie, alors que d'autres ont permis une évaluation de la performance du centre-ville en regard des conditions de succès établies par le cadre théorique.

Vision et plan d'actions

À l'aide de l'ensemble des analyses réalisées, un énoncé de vision est proposé afin d'identifier les orientations stratégiques qui sont à la base d'un plan d'actions pour la vitalité économique du centre-ville. Un des objectifs du plan d'actions est de proposer des initiatives ciblées en lien avec les enjeux relevés.

1. CADRE THÉORIQUE

La définition d'un cadre théorique est nécessaire pour bien encadrer les réflexions et analyses à produire dans le cadre de cette étude. La démarche de travail utilisée pour définir ce cadre a été structurée en trois étapes, correspondant aux trois questions suivantes :

- Comment se mesure la vitalité économique d'un centre-ville?
- Quels sont les éléments déterminants pour la vitalité économique d'un centre-ville?
- Comment mesurer la performance du centre-ville de Montréal sur ces facteurs déterminants?

En répondant à ces questions, il sera possible de structurer les différents éléments affectant la vitalité économique du centre-ville. De plus, cette démarche conduit ainsi à définir deux types d'indicateurs :

- Des indicateurs primaires, qui mesurent la vitalité économique ; ils correspondent à la première question;
- Des indicateurs secondaires, qui mesurent la performance du centre-ville en regard de diverses conditions de succès.

Les indicateurs primaires sont plus objectifs que les indicateurs secondaires, car ceux-ci présupposent l'adoption d'un modèle explicatif de la croissance d'un centre-ville.

Puisque les indicateurs de performance sont utilisés autant pour documenter les enjeux du centre-ville que pour en mesure la performance économique proprement dite, il est apparu important de bien les définir dès le début de la présente étude.

Cette section présente donc les résultats des recherches effectuées pour asseoir cette étude sur un cadre théorique actuel et cohérent.

1.1 MESURER LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE D'UN CENTRE-VILLE

Alors que le niveau d'activité économique est de nature statique (ex. : le nombre d'emplois à un instant donné), le niveau de vitalité réfère à une dynamique d'évolution; il s'exprimera donc sous forme d'un taux de croissance (ex. : le taux de croissance des emplois sur une période donnée). Pour alléger l'exposé on réfèrera ci-dessous à la variable, étant entendu que l'indicateur sera en fait le taux de croissance de cette variable.

L'indicateur le plus synthétique de l'activité économique d'un territoire pendant une période donnée est la valeur de la production des biens et des services marchands assurée sur ce territoire. Même s'il s'agit d'un indicateur imparfait, le PIB estime la valeur de cette production, au niveau d'un pays, d'une région et plus récemment d'une agglomération. En 2014, Statistique Canada a produit une estimation expérimentale du PIB au cours de la période de 2001 à 2009 pour 33 régions métropolitaines de recensement.

Les indicateurs utilisés pour mesurer la performance des économies métropolitaines sont habituellement l'emploi et le revenu, c'est à dire la quantité et le rendement de la main d'œuvre, composante principale du facteur travail¹. On peut y ajouter des indicateurs relatifs à l'autre facteur de production qu'est le capital, comme la mesure des principales composantes du capital productif : matériel, machines et équipements, terrains, bâtiments résidentiels, non résidentiels, infrastructures de transport.

Le choix et la définition précise des indicateurs dépendent des sources disponibles au niveau du centre-ville et

¹ Le facteur travail est représenté par le nombre d'heures travaillées, incluant le nombre de personnes à l'emploi et le temps de travail. Mais ce dernier n'est pas spécifique au centre-ville. Par ailleurs, l'emploi est mieux adapté à un centre-ville que la population et le taux d'activité.

du degré de désagrégation souhaité. On pourra par exemple utiliser l'emploi par secteur d'activité, différentes approches au revenu des employés ou des résidents, la valeur du capital productif par catégories, la valeur foncière. Il s'agit ici des indicateurs primaires.

Outre le facteur travail et le facteur capital, la valeur de la production s'explique par un ensemble d'autres facteurs, par exemple l'innovation et l'amélioration du capital humain, qui sont regroupés sous le terme de « productivité multifactorielle ». Leur identification et leur mesure sont particulièrement difficiles. Différentes théories cherchent à expliquer ces déterminants de la croissance, en particulier au niveau urbain. Ces théories sont abordées à la sous-section suivante.

1.2 ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE D'UN CENTRE-VILLE

La question de savoir pourquoi certains espaces attirent plus d'activité économique que d'autres se pose depuis les débuts de la pensée économique, avec les premières théories du commerce international et de la localisation. Le phénomène de concentration des activités et des populations a d'abord été expliqué par des facteurs d'ordre naturel : conditions environnementales favorables (climat, côtes...), proximité de ressources naturelles, existence d'obstacles physiques qui oblige à des ruptures de charge dans l'acheminement des biens.

Dans ces contextes, la minimisation des coûts de transport et le développement des réseaux jouent un rôle important dans la polarisation de l'espace. Les déterminants de la croissance économique ont aussi été recherchés du côté des mécanismes de la concurrence qui optimisent les localisations en fonction des aires de marché. Puis les notions d'économie d'échelle et d'économies d'agglomération ont été invoquées pour expliquer l'existence de bénéfices simplement générés par la proximité des activités dans l'espace économique et dans l'espace physique. De son côté, la théorie des pôles de croissance a plutôt mis l'accent sur la concentration d'entreprises motrices, caractérisées par leur force d'innovation, l'importance de leurs effets d'entraînement au travers des échanges interindustriels et donc leur capacité à soutenir une croissance endogène. Quant à elle, la théorie des avantages comparatifs a expliqué la croissance par les échanges commerciaux entre des espaces économiques qui diffèrent la productivité du travail ou par la dotation en facteurs de production. Dans un contexte de globalisation des échanges et de concurrence entre villes, la notion de dotation en facteurs s'élargit ensuite, pour inclure la qualité de vie, le niveau des salaires, la taxation, le coût de faire des affaires, la disponibilité de main-d'œuvre qualifiée... La théorie des grappes industrielles revient sur le rôle clé de la structure industrielle, en mettant l'accent sur les effets positifs de la spécialisation, des économies d'échelle et de la concurrence.

Depuis une dizaine d'années, l'explication de la croissance est plutôt recherchée du côté du « capital humain », c'est-à-dire des aptitudes, des savoirs, des expériences accumulées par l'individu, dans un contexte de mobilité accrue, de dématérialisation de la production, de délocalisation des emplois industriels et de montée des nouvelles technologies. Nous nous attacherons à détailler ce courant le plus récent de la pensée économique, autour des travaux de Jane Jacobs, d'Edward Glaeser et de Richard Florida. Mais ce serait commettre une erreur que de penser que les théories précédentes perdent de leur valeur, même s'il est vraisemblable de penser que l'importance relative des facteurs déterminants de la croissance puisse évoluer dans le temps.

La contribution de Jane Jacobs en matière de développement économique est tout aussi remarquable que celle qu'elle a pu avoir dans le domaine de la planification urbaine. Cette contribution, formalisée dans les années 1970 avec *The Economy of Cities*², n'est cependant reconnue que dans les années 1990³, avec les travaux du prix Nobel Robert Lucas⁴ puis ceux d'Edward Glaeser⁵. Jacobs va à l'encontre de l'idée reçue selon laquelle la ville est historiquement issue des surplus dégagés par l'agriculture. La croissance économique régionale, hier

² Jane Jacobs, *The Economy of Cities*, Random House, New York, 1969.

³ Voir David M. Nowlan, « Jane Jacobs among the Economists », in Max Allen (ed.). *Ideas that Matter: The Worlds of Jane Jacobs*. Owen Sound: The Ginger Press, 1997, p. 111-113.

⁴ Robert E. Lucas, Jr., "On the Mechanics of Economic Development," *Journal of Monetary Economics*, vol. 22, 1988, p. 3-42.

⁵ Edward L. Glaeser, Hedi D. Kallal, Jose Scheinkman and Andrei Shleifer, "Growth in Cities", *Journal of Political Economy*, 1992, vol. 100, issue 6, p.1126-1152.

comme aujourd'hui, est plutôt déterminée par l'activité de production interne de la ville, qui lui permet d'échanger efficacement avec les autres économies urbaines : ses exportations sont supportées par une production locale qui se diversifie ensuite dans un processus de remplacement des importations, qui alimente à son tour les exportations. Pour Jacobs, la ville est donc motrice du développement économique. Mais par quel mécanisme ? Pour Jacobs, c'est la concentration élevée de population et la diversité des activités qui y rendent possibles l'expression de nouveaux problèmes et l'émergence de nouvelles solutions; cette innovation est génératrice du développement bien plus que de la simple croissance quantitative.

Jacobs apporte là une contribution majeure à la compréhension du rôle du capital humain dans le développement économique. Ce rôle devient central dans la *New Growth Theory*⁶. Ainsi Lucas note que la productivité de l'économie augmente avec le niveau de savoir et de compétence d'un individu, mais surtout que, au sein de la ville, les autres profitent de l'élévation de ses capacités sans pour autant avoir à payer pour cela. Ce sont dans les villes que les nouvelles idées, les nouveaux savoirs, les inventions circulent le mieux, gratuitement et sans obstacle. Ce sont aussi dans les villes que le travail entrepreneurial, qui les valorise, est le plus intense. Ces « externalités de Jacobs » sont ensuite approfondies par Glaeser. Dans *Growth in Cities*, il teste en effet trois théories sur les externalités à partir des données d'emploi entre 1956 et 1987 dans six industries et plus de cent cinquante villes américaines. La première théorie est celle de Michael Porter⁷ qui soutient que la compétition au sein de *clusters* mono industriels est le meilleur véhicule de la croissance. La seconde est celle d'Alfred Marshall, Kenneth Arrow et Paul Romer⁸, qui est aussi fondée sur les clusters, mais qui soutient que les situations proches du monopole sont plus favorables à la diffusion de la connaissance que les situations de compétition. La troisième est celle de Jacobs, selon laquelle les échanges d'idées et de savoir sont plus intenses dans les villes où une diversité d'entreprises sont en compétition. La conclusion de Glaeser va dans le sens de Jacobs : la croissance est plus dynamique dans la diversité et la compétition que dans la concentration industrielle et le monopole.

Dans *Triumph of the City*⁹, Glaeser condense une quinzaine d'années d'études empiriques et théoriques. À travers le temps et l'espace, il met en évidence le rôle déterminant de la densité urbaine dans la créativité, l'innovation et le dynamisme économique : « Ideas move from person to person within dense urban spaces, and this exchange occasionally creates miracles of human creativity » ; « cities enable collaboration, especially the joint production of knowledge... Ideas flow readily from person to person in the dense corridors of Bangalore and London, and people are willing to put up with high urban prices just to be around talented people... Urban density creates a constant flow of new information that comes from observing other's successes and failures ». Cette importance du contact en face à face se vérifie même dans le secteur des technologies de l'information et des communications: « the declining cost of connecting over long distances has only increased the returns to clustering close together ».

La densité est cependant source de problèmes. Pour Glaeser, la congestion ne peut se résoudre que par l'abandon des politiques de gratuité dans les transports¹⁰. Un autre effet négatif de l'attractivité des villes est la hausse des prix du logement, qui, selon Glaeser, ne peut être maîtrisée que par la construction en hauteur. La sécurité et la propreté doivent être des priorités. Par contre, paradoxalement, la pauvreté en milieu urbain n'est pas nécessairement un signe de faiblesse : « cities don't make people poor. They attract poor people with the promise of economic activity, social services, and with the ability to get around without a car ». Pour Glaeser, les politiques publiques doivent d'ailleurs aider les personnes (people) plus que les territoires (places).

⁶ Cette théorie, aussi appelée théorie de la croissance endogène, cherche à expliquer, plutôt à l'échelle des pays, les facteurs de croissance économique considérés jusqu'à présent comme exogènes, dont le progrès technologique : ce ne sont pas les technologies qui expliquent la croissance économique, mais les processus d'innovation qui génèrent ces technologies. Outre le capital humain, la théorie met l'accent sur trois autres facteurs de croissance : les rendements d'échelle, l'innovation et l'intervention de l'État.

⁷ Michael E. Porter, *The Competitive Advantage of Nations*, Harvard Business Review, March-April 1990 Issue.

⁸ Modèle MAR défini par Glaeser dans *Growth in Cities*.

⁹ Edward L. Glaeser, *Triumph Of The City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier And Happier*, Penguin Books, New York, 2011.

¹⁰ Voir Edward L. Glaeser, « Viewpoint : Triumph of the City », *The Journal of Transport and Land Use*, vol.5, no. 2, 2012, p.1-4.

Glaeser souligne l'importance du capital humain : « to thrive, cities must attract smart people and enable them to work collaboratively. There is no such thing as a successful city without human capital »; « the key to urban success or failure in today's economy is simple: high-skill cities prosper; low-skill ones stagnate or decline ». Il indique que les villes qui avaient une proportion élevée de travailleurs de niveau collégial en 1960 ont cru durant les trente années suivantes contrairement aux autres : « As the share of the population with college degrees increases by 10 percent, per capita gross metropolitan product rises by 22 percent »¹¹. Il montre aussi que le rôle de l'éducation dans le succès de la ville est croissant : alors qu'entre 1950 et 1970 une année additionnelle d'éducation augmente en moyenne le taux de croissance de la ville de 3,8 %, entre 1970 et 1990, ce taux passe à 8,1 %¹². Il insiste en conséquence sur le rôle déterminant du système éducatif, de la disponibilité d'écoles à la compétence des maîtres.

C'est particulièrement le travail entrepreneurial qui valorise les échanges d'idées et les innovations. La dynamique entrepreneuriale est d'autant plus efficace qu'elle s'accompagne d'une forte compétition et qu'elle se développe au sein d'une économie diversifiée, comme le notait Jacobs¹³. Elle se manifeste par une part relativement importante d'entreprises de petite taille, dont de nombreuses études ont depuis établi qu'elles sont déterminantes dans la création d'emplois¹⁴. Glaeser montre par exemple que : « the one-fifth of American counties with the smallest establishments in 1977 saw employment grow three times faster by 2007 than the one-fifth of counties with the largest establishment... A 20 percent increase in a metropolitan area's average establishment size in 1982 correlated with 12 percent less job growth over the next two decades »¹⁵. « Cities with abundant small firms have done much better than cities with stagnant giants »¹⁶. Glaeser prône en conséquence une réduction importante des barrières à la création d'entreprises : revoir les règlements de zonage, faciliter la construction et la rénovation, diminuer le nombre de permis et les délivrer plus rapidement, limiter les taxes, avec une préférence pour les taxes foncières qui touchent des actifs immobilisés plutôt que pour les taxes et impôts qui visent des entrepreneurs, cibles mobiles¹⁷.

Dans un monde de mobilité, la capacité attractive des villes est critique. Glaeser constate que les villes qui ont cherché à se redresser par la construction d'infrastructures, de nouveaux équipements ou d'un parc de logements surdimensionné ont échoué : « human capital, far more than physical infrastructure, explains which cities succeed ». Les villes sont constituées de personnes interconnectées avant d'être des infrastructures : « the folly of building-centric urban renewal reminds us that cities aren't structures but people ». Les gouvernements des villes doivent donc d'abord se soucier du bien-être et des conditions de réussite des individus, tant au plan de la qualité de vie au quotidien que des conditions d'insertion dans l'économie. Selon Glaeser, il y a une forte corrélation entre les variables de qualité de vie et l'attractivité de la ville. Il identifie quatre types d'aménités particulièrement critiques à cet égard : une offre diversifiée de biens et de services locaux (comme restaurants, théâtres... par opposition aux biens manufacturés accessibles par le commerce en ligne), un environnement physique et une esthétique de qualité, de bons services publics (éducation, sécurité)

¹¹ Voir aussi Edward L. Glaeser, "Why Economists Still Like Cities. As the Information Age dawns, the dismal science has cheery news for urban America", *City Journal*, spring 1996.

¹² Edward L. Glaeser, "Why Economists Still Like Cities. As the Information Age dawns, the dismal science has cheery news for urban America", *City Journal*, spring 1996.

¹³ Voir par exemple Edward L. Glaeser, Hedi D. Kallal, Jose Scheinkman and Andrei Shleifer, "Growth in Cities", *Journal of Political Economy*, 1992, vol. 100, issue 6, p.1126-1152. L'étude montre qu'entre 1960 et 1990, lorsque la concentration des emplois dans les cinq plus grandes industries d'une ville diminue de 10 % (la diversification de l'économie augmente), le taux de croissance des emplois augmente de 9%.

¹⁴ Les indicateurs utilisés par Glaeser pour mesurer l'activité entrepreneuriale sont la taille moyenne des entreprises ou le pourcentage des emplois dans les entreprises de formation récente.

¹⁵ Voir Edward L. Glaeser, Sari Pekkala Kerr, William R. Kerr, « Entrepreneurship and Urban Growth: An Empirical Assessment with Historical Mines », *The Review of Economics and Statistics*, May 2015, vol. 97, no. 2, p. 498-520. Aussi Edward L. Glaeser, "Start-Up City. Entrepreneurs are the heroes of New York's past and the key to its future", *City Journal*, autumn 2010.

¹⁶ Voir E. Glaeser, « The Reinventive City. New York remains rich in the ultimate resource: human capital », *City Journal*, special issue 2009.

¹⁷ Voir Edward L. Glaeser, « Growth Engines. Small businesses drive prosperity, but New York's taxes and regulations are holding them back ». *City Journal*, special issue 2013. Aussi, sur le lien entre entrepreneuriat et coûts d'entrée : Edward L. Glaeser, Giacomo A.M. Ponzetto, William R. Kerr, *Clusters of Entrepreneurship*, National Bureau of Economic Research Working Paper no. 15377, Cambridge, September 2009.

et des déplacements rapides¹⁸. Néanmoins, Glaeser observe que les facteurs explicatifs dominants de la croissance démographique des villes aux États-Unis depuis la Seconde Guerre mondiale sont relatifs aux caractéristiques naturelles : climat, précipitations et proximité de la côte¹⁹. Il ajoute aussi que chaque ville doit trouver sa propre voie : « different cities have found different ways to attract talent. Not only is there no one formula toward urban eminence, but also the sources of success are often highly nation specific ».

Ce tour d'horizon des idées les plus récentes en matière de vitalité urbaine doit être complété par un rappel des thèses de Richard Florida, largement médiatisées, dont il convient de replacer l'apport en regard de ceux des théories dominantes de Jacobs et Glaeser. En fait, Florida s'inscrit dans le même courant de pensée. Il situe l'originalité de sa contribution dans la recherche de spécificités propres à cette population porteuse d'innovation, qu'il appelle la « classe créative » et dans l'identification de ses facteurs de localisation. Selon Florida, cette classe est constituée d'un « cœur supercréatif » de scientifiques et d'ingénieurs, de professeurs d'université, de poètes et d'écrivains, d'artistes, de comédiens et d'acteurs, de designers et d'architectes, d'analystes et de leaders d'opinion, auxquels s'ajoutent des « professionnels créatifs » que l'on retrouve dans les secteurs de haute technologie, les services financiers, les professions légales et médicales et la gestion des affaires²⁰. Florida estime que ces catégories comptent pour environ 30% des emplois aux États-Unis (10% au début du 20^e siècle, moins de 20% en 1980). Florida oppose sa théorie de la classe créative, définie par le type d'emploi, à celle du capital humain, qui réfère à un niveau d'éducation. Cette classe créative est mobile ; ses priorités en matière de localisation entraînent ainsi des mouvements migratoires et donc des disparités de croissance entre les villes américaines. Les créatifs sont moins attirés par les grands équipements sportifs, les autoroutes, les centres d'achat... que par un haut niveau de qualité de vie, une ouverture à la diversité et par toutes les opportunités de reconnaissance de leur appartenance à leur classe. Pour Florida, une ville qui se veut attractive pour cette classe doit posséder ce qu'il appelle les 3T : « *technology, talent and tolerance* ». La tolérance est l'ouverture d'esprit vis-à-vis des différences et la capacité d'inclure la diversité ethnique, raciale, culturelle. Le niveau d'aptitude correspond à un diplôme universitaire de premier niveau ou plus (*bachelor's degree*). Florida utilise divers indices (*Tech-Pole Index, Innovation Index, Talent Index, Melting Pot Index, Gay Index, Bohemian Index...*) pour comparer les villes entre elles et établir des corrélations statistiques entre les 3T, l'importance de la classe créative et celle du secteur des hautes technologies, considéré comme indicateur de vitalité économique.

La théorie de Florida a surtout été critiquée sur la préférence que démontrerait la classe créative pour la densité et les milieux de vie « bohémiens » : plusieurs études tendent à montrer que la préférence pour la banlieue est notable dans les catégories d'emploi identifiées par Florida, dont les statistiques métropolitaines incluent à la fois espaces centraux et banlieues²¹. Par ailleurs, Glaeser ne trouve pas dans les données de Florida de preuve statistique qui démontrerait un pouvoir explicatif de la classe créative²². Il conclut que : « The people who have emphasized the connection between human capital and growth always argued that this effect reflected the importance of idea transmission in urban areas. But there is no evidence to suggest that there is anything to this diversity or Bohemianism, once you control for human capital. As such, mayors are better served by focusing on the basic commodities desired by those with skills, than by thinking that there is a quick fix involved in creating a funky, hip, Bohemian downtown ».

La théorie de la croissance par le capital humain soulève trois questions préalables dans le cadre du présent mandat. Élaborée dans le contexte états-unien, quelle validité a-t-elle pour Montréal? Centrée sur la ville,

¹⁸ Edward L. Glaeser, Jed Kolko, Albert Saiz, « Consumer city », *Journal of Economic Geography*, 1, 2001, p.27-50. Dans cet article, Glaeser établit un « amenity index » à partir du prix de l'immobilier résidentiel : une régression entre ce prix et le revenu per capita fait apparaître un résidu qui reflète la demande pour les aménités. La relation entre la croissance urbaine des comtés américains et l'index, entre 1980 et 1900, est élevée.

¹⁹ Glaeser note aussi : « Brainy Minneapolis's success—per-capita incomes are higher there than in nearly any other metropolitan area between the East Coast and Colorado—shows that having a skilled population can enable a city and its entrepreneurs to overcome even freezing temperatures, which often chill urban vitality ». Voir Edward L. Glaeser, « Unleash the Entrepreneurs. Bad policies are holding back the ultimate job creators », *City Journal*, autumn 2011.

²⁰ Richard Florida, *The Rise of the Creative Class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Perseus Book Group, 2002 et Richard Florida, *Cities and the Creative Class*, New York-London, Routledge, 2005.

²¹ Voir Rémy Tremblay et Diane Gabrielle Tremblay, *La classe créative selon Richard Florida. Un paradigme urbain plausible ?*, Presses de l'Université du Québec, Presses universitaires de Rennes, 2010.

²² Voir Edward L. Glaeser, « Review of Richard Florida's *The Rise of the Creative Class* », *Journal of Regional Science and Urban Economics*, 2005, vol. 35, issue 5, p. 593-596.

comment peut-elle être appliquée à son seul centre? Ses prescriptions en matière de politique urbaine sont-elles directement transposables à Montréal?

L'espace états-unien compte un réseau dense et étendu de villes, pas de barrières à la libre circulation des personnes et le pays, ouvert à l'immigration, dispose d'une forte capacité d'intégration. Tout cela rend la concurrence pour la main-d'œuvre éduquée d'autant plus vive, ce qui renforce la théorie de la croissance par le capital humain. On pourrait penser que Montréal est davantage « protégée » de la concurrence que les autres villes nord-américaines, du fait de son appartenance à l'espace politique canadien et à l'espace culturel québécois. En fait, cette protection peut être *a priori* aussi favorable à la rétention que défavorable à l'attraction. La situation de Montréal est donc différente de celle des autres métropoles américaines et même canadiennes, mais sa situation concurrentielle n'en est peut-être pas plus enviable.

La théorie du capital humain met en évidence le rôle de la densité dans la naissance et la diffusion de l'innovation parmi les individus de haut savoir. Mais elle ne définit pas précisément de seuil ou de lieu de la densité. En fait, Glaeser travaille sur les « villes » états-uniennes qui sont des aires métropolitaines, qu'il qualifie de décentralisées. Il note par exemple qu'en 1996 moins de 16% des emplois des aires métropolitaines étaient localisés dans un rayon de 3 miles du centre de la ville. Le modèle décentralisé s'oppose à celui d'un centre urbain dense en emplois et de banlieues résidentielles, la vague de l'étalement urbain ayant été suivie d'une vague de décentralisation des emplois. Aux États-Unis, seule New York correspond au modèle monocentrique. Glaeser montre qu'à l'exception de quelques villes où les centres suburbains ressemblent à des centres-villes, la décentralisation est plus la règle que la polynucléarisation. Les analyses statistiques montrent par ailleurs que le premier déterminant de la localisation des emplois est la demande des travailleurs pour un mode de vie suburbain et non la recherche d'une plus grande productivité par les entreprises (qui réduiraient leurs coûts en s'installant en banlieue). Glaeser observe cependant que cette décentralisation est moins marquée pour les industries à haut niveau de savoir : la première force antidécentralisation semble être la recherche des échanges de proximité et l'accélération du flux de circulation des idées²³.

Ce contexte étant compris, on peut conclure que, du point de vue de la forme urbaine tout au moins, il n'y a pas d'obstacle à appliquer à Montréal les mécanismes de croissance mis de l'avant dans la théorie du capital humain, ni à considérer le centre-ville comme l'espace où ces mécanismes se développent en priorité, mais pas forcément exclusivement (dans l'ensemble urbain montréalais, le centre-ville agit en complémentarité avec les autres quartiers).

1.3 MESURER LA PERFORMANCE DU CENTRE-VILLE SUR LES FACTEURS DÉTERMINANTS DE LA CROISSANCE

À partir du cadre théorique précédent, il est possible de proposer les principaux facteurs déterminants de la croissance future du centre-ville de Montréal. La mesure de ces conditions de succès forme alors les indicateurs secondaires.

Ces indicateurs sont des indicateurs de performance, utiles pour l'analyse, le suivi et l'action. Ils sont en même temps interprétables comme des indicateurs de retombées, qui mesurent les avantages d'une localisation centrale. En effet, ils correspondent à diverses conditions de succès du centre-ville et sont donc construits à partir d'une identification des facteurs d'attraction pour les acteurs économiques, qui sont autant de bénéfices attendus d'une implantation au centre-ville.

Les indicateurs secondaires visent à mesurer quantitativement la performance du centre-ville de Montréal en regard des facteurs déterminants de sa vitalité économique. Ces indicateurs s'ajoutent aux indicateurs de mesure directe de cette vitalité (« indicateurs primaires »). Ils sont organisés en quatre thématiques qui découlent des réflexions les plus récentes sur les déterminants de la croissance économique des villes :

- Densité : La densité est une condition préalable de la proximité et de l'interaction, essentielle à l'innovation.

²³ Voir Edward L. Glaeser, Matthew E. Kahn, *Decentralized Employment and the Transformation of the American City*, National Bureau of Economic Research Working Paper 8117, Cambridge, February 2001.

Les indicateurs de densité peuvent faire ressortir certaines forces ou faiblesses du centre-ville par comparaison entre quartiers ou avec d'autres centres-villes.

- **Qualité du cadre de vie** : La qualité du cadre de vie est une composante de la qualité de vie au quotidien, donc pertinente dès que l'on place le focus sur les personnes. Elle peut être spécifique à un centre-ville sur plusieurs dimensions : qualité de l'environnement urbain, accessibilité aux services et équipements, animation urbaine.
- **La diversité/mixité** : La diversité/mixité est un atout pour un centre-ville. Dans l'espace économique, elle garantit une base plus robuste, favorise l'emploi et l'innovation. Au plan commercial, elle répond à une diversité de besoins. Socialement et culturellement, elle est source d'échanges, d'innovation et de créativité.
- **Innovation et créativité** : Élément essentiel de l'économie du savoir, les indicateurs de l'innovation et de la créativité permettent de mesurer comment performe le centre-ville de Montréal par rapport à sa région et à d'autres centres-villes.
- **Facilité d'entreprendre** : La vitalité économique est directement dépendante de la capacité des entrepreneurs à créer leur entreprise et à la développer. L'environnement d'affaires doit être facilitateur à cet égard.

Ces indicateurs sont conçus pour un centre-ville, c'est-à-dire une composante de la ville qui inter-réagit de façon permanente et intime avec les autres quartiers qui la composent. Ils ne peuvent donc méthodologiquement porter sur des dimensions propres à la ville dans son ensemble, à plus forte raison propres à la région, à la province ou au pays. Par exemple, la disponibilité de main d'œuvre qualifiée ne peut être évaluée sur le seul périmètre du centre-ville et ne figure donc pas dans cette liste.

2. REVUE DOCUMENTAIRE

Un grand nombre d'études et de documents de planification ont déjà analysé la Ville de Montréal, le centre-ville ou encore un de ses quartiers. Ainsi, en ligne avec le désir du Bureau de projet de ne pas recommencer les analyses à zéro, les documents et les données existantes servent de base d'analyse pour dresser le portrait du centre-ville sous l'angle de la vitalité économique.

Dans cet ordre d'idée, la revue documentaire vise à identifier les forces, faiblesses, opportunités et menaces associées au centre-ville de Montréal afin de poser un diagnostic et d'identifier les enjeux prioritaires.

2.1 ÉTUDES ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION CONSULTÉS

L'étude de la vitalité économique du centre-ville de Montréal doit couvrir plusieurs secteurs d'activités afin de dresser un portrait complet du territoire de la Stratégie. Ce portrait s'intéresse aux aspects affectant la vitalité économique du territoire.

L'arrondissement Ville-Marie a fourni un grand nombre d'études et de données qui ont été regroupées en quatre catégories.

Données sociodémographiques

Les données sociodémographiques ont été fournies par la Ville de Montréal et intègrent les données issues de l'ISQ et de Statistiques Canada pour lesquelles la Ville a demandé des traitements particuliers.

- Portrait socio-économique du secteur d'intervention de la stratégie centre-ville, 2015.

Études sectorielles

Les études sectorielles regroupent les documents analysant les aspects spécifiques du contexte économique et de développement d'un secteur d'activité ou d'un territoire particulier. Ces études permettent de mieux cerner les enjeux spécifiques à ces secteurs permettant un regard plus « micro » sur le territoire de la Stratégie.

- Étude auprès des acheteurs de copropriétés au Centre-Ville et dans Griffintown, 2014;
- Portrait économique des entreprises et travailleurs culturels du pôle de création des Faubourgs 2012-2013;
- Étude de positionnement économique pour le secteur du Havre, Raymond Chabot Grant Thornton pour la Ville de Montréal, 2015;
- Étude des retombées économiques immobilières, pôle Place des Arts, Quartier des spectacles, Arrondissement de Ville-Marie, réalisé par Groupe Altus pour la Ville de Montréal, 2014;
- Portrait de la situation de l'activité économique du commerce de détail, rue Sainte-Catherine Ouest, de la rue de Bleury à l'avenue Atwater, BC2 pour la Ville de Montréal, 2014;
- Rapport sur les perceptions à l'égard de la rue Saint-Catherine Ouest, Léger pour la Ville de Montréal, 2014;
- Étude des facteurs associés à la rétention des immigrants temporaires dans le grand Montréal, Montréal International en partenariat avec le Conseil emploi métropolitain, 2015;
- Avison Young Commercial Real Estate Investment Review, Canada, U.S. and U.K., 2015;
- Aperçu du marché des espaces de bureaux, Montréal, JLL, 2015;
- Plan d'action des salles de spectacles 2013-2015, Partenariat du Quartier des spectacles, 2013.

Programme particulier d'urbanisme

Les programmes particuliers d'urbanisme réalisés par la Ville de Montréal au cours des dernières années offrent

un diagnostic intéressant des quartiers qu'ils couvrent. De plus, les plans d'actions qui y sont inclus proposent des solutions adaptées aux différents contextes de ces quartiers :

- PPU du Quartier des gares (version préliminaire), 2015;
- PPU du Quartier des grands jardins, 2011;
- PPU du Quartier Latin, 2013;
- PPU du Quartier des spectacles, 2008;
- PPU du Quartier Ste-Marie, 2012;
- PPU du secteur Griffintown, 2013.

Documents de planification métropolitains

Les documents de planification métropolitains proposent une lecture régionale des enjeux de développement de la région de Montréal. Plusieurs de ces enjeux prennent leur encre au centre-ville et les solutions pour y remédier passent nécessairement par des initiatives à réaliser sur le territoire de la Stratégie

- Plan métropolitain de développement économique 2015-2020, Communauté métropolitaine de Montréal, 2015;
- Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, 2015;
- Montréal -ville intelligente et numérique, 2014-2017, Stratégie montréalaise et Plan d'action; Bureau de la ville intelligente, 2014;
- Créer un nouvel élan à Montréal, BMO et BCG, 2014;
- Stratégie et plan d'action en développement économique, Ville de Montréal, 2004.

2.2 FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS, MENACES

Pour chacun des documents consultés, le Tableau 1 présente un sommaire des forces, faiblesses, opportunités et menaces qui y sont relevées et expliquées. À partir de ces documents, il est possible de relever certains éléments qui sont des constantes au travers des études et qui touchent spécifiquement le territoire de la Stratégie. Ces constantes ont été regroupées en forces, faiblesses, opportunités et menaces.

Forces

- Centre-ville habité : Les documents consultés font souvent référence au fait que le centre-ville de Montréal est un lieu où le nombre de résidents est élevé par rapport à d'autres centres-villes en Amérique du Nord. Ceci est particulièrement vrai lorsqu'on compare Montréal aux villes du Sud et de l'Ouest des États-Unis. Un centre-ville habité permet d'avoir un milieu vivant et diversifié, correspondant à une des conditions de succès identifiées dans la littérature.
- Sécurité des biens et des personnes : Il est souvent relevé que le centre-ville de Montréal, et la Ville de Montréal en général, présente un environnement sécuritaire pour y vivre et y travailler. Ceci est particulièrement vrai en comparaison avec les villes Américaines.
- Diversité économique : la diversité économique de la région métropolitaine est souvent citée comme une force de Montréal pour sa vitalité économique. En s'appuyant sur plusieurs secteurs économiques, la ville est moins exposée aux difficultés d'un secteur en particulier qu'une région fortement mono industrielle.
- Présence d'universités et d'instituts de recherche : les études consultées relèvent généralement la présence des universités au sein de la ville comme une force. En effet, les universités sont un lieu d'innovation exceptionnel et elles sont une composante essentielle pour la formation d'une main d'œuvre qualifiée recherchée par les entreprises de pointe.
- Diversité : Montréal présente une diversité ethnique, culturelle et sociale qui en fait un milieu de vie animé, attrayant et ouvert sur le monde.
- Qualité de vie : En lien avec la sécurité, la diversité et l'effervescence culturelle, Montréal se voit accorder régulièrement une place enviable dans les palmarès mondiaux évaluant la qualité de vie. Pratiquement toutes les études mettent de l'avant cette force de Montréal.
- Accessibilité en transport en commun : Le centre-ville de Montréal est facilement accessible en transport en commun pour une grande partie de la population de la région métropolitaine. Il s'agit du pôle d'emplois le

- plus accessible de la région à ce niveau.
- Concentration d'activités culturelles : le centre-ville regroupe un grand nombre d'institutions, de festivals et de lieux de diffusion culturelle dont plusieurs sont la référence dans leur domaine.
- Loyers abordables et faibles coûts d'exploitation des entreprises : les études davantage à caractère macroéconomique identifient cet élément comme une force de Montréal pour attirer les entreprises à s'établir dans la région pour réduire leurs coûts d'opération. Il s'agit aussi d'un élément avantageux pour attirer des organisations internationales.
- Efficacité des infrastructures logistiques : Le Port de Montréal ressort souvent comme un atout de la région grâce à son efficacité pour le traitement des marchandises et la facilité des échanges intermodaux entre les bateaux, le train et le transport routier.

Faiblesses

- Saturation des réseaux en période de pointe : autant le centre-ville est considéré comme accessible par les transports collectifs, autant les réseaux y menant présentent d'importantes faiblesses. Les réseaux de transport collectif et le réseau routier métropolitain atteignent régulièrement des taux d'utilisation dépassant leur capacité, ce qui réduit de manière importante l'attrait du centre-ville pour les entreprises et les travailleurs.
- Stationnement et perception de la difficulté de stationner : un grand nombre de documents de divers secteurs d'activités font mention de la difficulté de trouver du stationnement de courte durée au centre-ville de Montréal. La difficulté reliée au stationnement sur rue est particulièrement criante, engendrant une perception très négative de la situation du stationnement au centre-ville.
- Faible croissance économique et démographique : La région de Montréal dans son ensemble ne connaît pas une très forte croissance démographique et économique. Ceci ne stimule pas la vitalité économique du centre-ville.
- Faible productivité des entreprises : malgré de faibles coûts d'exploitation pour les entreprises, ces dernières présentent une productivité plus faible que leurs concurrentes au Canada ou aux États-Unis. Cette situation ne favorise pas l'investissement privé dans la région métropolitaine et au centre-ville. Cette faible productivité s'explique par plusieurs facteurs, dont une complexité administrative élevée engendrant des difficultés pour la réalisation de projets et augmentant les barrières à l'entrepreneuriat. La qualité des infrastructures (route, aqueduc, égout) joue aussi un rôle dans la moins grande productivité des entreprises à Montréal.
- Faible taux de diplomation de la main d'œuvre : malgré la présence de quatre grandes universités et de plusieurs écoles spécialisées dans la région de Montréal, le taux de diplomation de la main d'œuvre est significativement plus bas à Montréal que dans d'autres grandes villes d'Amérique du Nord.

Opportunités

- Regain d'intérêt immobilier pour le centre-ville : depuis plusieurs années, une accélération du développement immobilier au centre-ville est remarquée.
- Tendance à la densification des produits immobiliers résidentiels : cette tendance représente une opportunité pour le centre-ville d'accueillir davantage de résidents, puisque le centre-ville ne peut qu'offrir des produits résidentiels denses.
- Consolidation de l'industrie créative comme moteur économique : avec le déclin de l'industrie manufacturière comme moteur économique du Québec, le secteur des services, et particulièrement tout ce qui touche à l'industrie créative, accroît son importance comme locomotive économique. Le centre-ville de Montréal est bien positionné pour accueillir une grande partie de cette croissance.
- Accroissement du nombre de travailleurs spécialisés et d'étudiants internationaux : une économie basée sur les services et la création dépend d'une main d'œuvre qualifiée. Cette main d'œuvre est aussi mobile à l'international et peut donc se déplacer pour se trouver un emploi. L'accroissement du nombre de ces travailleurs et étudiants à Montréal représente une opportunité pour les entreprises de recruter des talents pour la réalisation de leurs projets.
- Croissance de la population prévisible dans la RMR : malgré une faible croissance de la population, la région de Montréal est en croissance, ce qui représente une opportunité pour le centre-ville, particulièrement à la lumière du regain d'intérêt immobilier observé.

Menaces

- Faible taux de rétention des immigrants et travailleurs qualifiés : la difficulté de se trouver un emploi amène plusieurs travailleurs qualifiés à quitter la région de Montréal. Cette situation est une menace à la disponibilité de main d'œuvre qualifiée pour les entreprises.
- Le vieillissement de la population : le vieillissement de la population se traduit par une diminution des dépenses, une diminution de la population active et un ralentissement de la croissance de la population.
- Concurrence croissante de la banlieue : pour le centre-ville, la concurrence des nouveaux développements dans les couronnes représente une menace pour les activités dans le secteur culturel, la vitalité du commerce de détail et la localisation de l'emploi.
- Fort taux d'inoccupation des bureaux au centre-ville : le fort taux d'inoccupation des bureaux au centre-ville est une menace pour l'investissement dans l'immobilier commercial. Cette situation traduit aussi une faiblesse de la demande d'espace de bureaux au centre-ville.
- Pression immobilière sur l'industrie créative : plusieurs intervenants et études fondent d'importants espoirs sur l'industrie créative pour porter la croissance économique de la région dans les années à venir. Cependant, cette industrie est très susceptible à une augmentation de la valeur des loyers. Les secteurs du centre-ville qu'elle occupe sont souvent en transformation et sont souvent l'objet d'importantes hausses des loyers.
- Faiblesse des investissements privés : Plusieurs documents dénoncent la faiblesse de l'investissement privé au centre-ville et dans l'ensemble de la Ville de Montréal. L'investissement privé est une composante importante de la croissance économique et de la création de richesse. Il sera difficile pour le centre-ville de se développer sans l'apport du privé.

Tableau 1. Forces, faiblesses, opportunités et menaces issues de la revue documentaire

DOCUMENT	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
<p>Portrait économique des entreprises et travailleurs culturels du pôle de création des Faubourgs 2012-2013</p> <p>CEDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Société d'investissement de Sainte-Marie</p> <p>2013</p>	<p>Concentration d'emplois créatifs dans l'est de Ville-Marie</p> <p>Présence de locaux abordables</p> <p>Accessibilité et situation géographique enviable</p> <p>Superficie des locaux</p> <p>Présence d'entreprises et de services complémentaires pour les créatifs</p> <p>Disponibilité et abordabilité des locaux</p> <p>Proximité des clients et partenaires</p> <p>Identité du quartier : concentration créative stimulante</p>	<p>Manque de lieux de diffusion et de rencontre</p> <p>La qualité de l'espace public</p> <p>L'importance de la circulation automobile et la congestion</p> <p>La lenteur des autobus sur la rue Ontario</p> <p>Peu de superficies d'ateliers créatifs protégées dans le secteur permettant d'éviter la hausse rapide des loyers</p>	<p>Croissance du nombre d'emplois créatifs entre 2009-2012</p>	<p>La vulnérabilité de ce secteur géographique par rapport au marché immobilier et le manque d'espace disponible actuellement</p> <p>La vulnérabilité économique de l'industrie culturelle par rapport à la hausse des loyers.</p>
<p>Plan d'action des salles de spectacles 2013-2017</p> <p>Daigle / Saire</p> <p>2013</p>	<p>Ensemble diversifié et riche à travers lequel toutes les disciplines des arts de la scène et les arts numériques sont représentés</p> <p>Offre importante de spectacles uniques ou d'exception, perçue de grande qualité, qui permet au Quartier des spectacles de se différencier et de rayonner largement</p> <p>Plusieurs grandes salles sont des lieux de référence pour certaines disciplines</p>	<p>Le nombre de jours d'utilisation de plusieurs salles est faible</p> <p>Les moyens manquent pour se démarquer et accroître l'attrait des salles auprès des producteurs et des diffuseurs</p> <p>Mise à niveau nécessaire des équipements et des infrastructures</p> <p>L'accessibilité difficile au centre-ville en automobile et les perceptions négatives persistantes à cet égard</p> <p>L'insécurité ressentie par le public dans certaines zones du Quartier des spectacles</p>	<p>Aura médiatique importante incitant plusieurs diffuseurs et producteurs à y tenir leurs premières médiatiques</p>	<p>Augmentation de l'achalandage en banlieue et baisse dans le QDS entre 2004 et 2011</p> <p>Diminution de l'offre en billets de 10%</p> <p>Les changements démographiques : départ en banlieue de milliers de francophones</p> <p>Révolution numérique</p> <p>Les changements qui s'opèrent dans les comportements chez les jeunes</p> <p>Programmes de soutien gouvernementaux inadaptés à la réalité de Montréal</p>
<p>Étude de positionnement économique du secteur du Havre</p> <p>Raymond Chabot Grant Thornton</p> <p>2015</p>	<p>Proximité de la clientèle</p> <p>Proximité des partenaires d'affaires</p> <p>Disponibilité d'espaces adaptés aux activités d'affaires</p> <p>Environnement immédiat agréable</p>	<p>Coût immobilier et incitatifs financiers</p> <p>Desserte en transport actif et collectif</p> <p>Traitement des dossiers et des demandes à la Ville.</p>	<p>Présence des infrastructures portuaire et ferroviaire : offre d'emplois demandant moins de qualifications adaptée à une partie de la population de Pointe Saint-Charles</p>	
<p>Étude des retombées économiques immobilières. Pôle de la Place des Arts.</p> <p>Groupe Altus</p> <p>2014</p>	<p>Les commerçants sont satisfaits des nouveaux aménagements effectués dans le QDS ainsi que de la tenue des événements culturels qui font sa renommée</p> <p>Ils sont tous aussi nombreux à considérer que leur localisation dans le Quartier est d'importance quant au succès de leur établissement</p>	<p>L'offre de stationnement dans le secteur est l'une des principales préoccupations des commerçants sondés</p>		

DOCUMENT	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Portrait de la situation de l'activité économique du commerce de détail, rue Sainte-Catherine Ouest Groupe BC2 2014	Faible taux d'inoccupation commerciale dans certains tronçons Qualité de l'offre commerciale dans le tronçon entre Crescent et Aylmer	Une absence de positionnement du corridor de la rue Sainte-Catherine Ouest et de ses rues transversales Des enjeux d'identité multiples (organisation, communication, gestion de l'offre) Une provenance des clientèles avant tout ilienne	Rôle d'incubateur ou d'alternative commerciale des rues transversales Ralentissement généralisé du déploiement des centres commerciaux Le développement des quartiers adjacents au centre-ville ne représente pas vraiment une menace pour le centre-ville, à moins d'y autoriser des concepts qui favorisent l'étalement commercial urbain Le parc commercial existant fait l'objet de travaux de rénovation et de réhabilitation	Positionnement des commerces sur rue face au réseau de la ville intérieure Offre commerciale des édifices à bureaux, génératrice d'enclos commerciaux Diversification de l'offre des grands ensembles commerciaux
Les perceptions à l'égard de la rue Sainte-Catherine Ouest Léger 2014	Une offre qui répond à différents besoins Perception comme un lieu vibrant, festif et qui représente bien Montréal. L'accessibilité en transport collectif, à vélo ou à pied, les galeries souterraines, l'ambiance et la présence de commerces branchés, à la mode, luxueux, diversifiés et spécialisés Facilité de s'y repérer	Méconnaissance des commerçants existants La rue n'est pas perçue comme étant une destination familiale ou un lieu à l'image des Montréalais Le coût du stationnement, l'accessibilité en automobile ou lorsqu'on est à mobilité réduite, l'accès au stationnement Le manque d'espaces verts	La rue Sainte-Catherine Ouest : davantage une destination de divertissement	
Étude auprès des acheteurs de copropriétés au Centre-Ville et dans Griffintown Adhoc recherche 2014	La très grande majorité des investisseurs désirent conserver leur logement dans un horizon de moyen à long terme L'emplacement géographique Les attraits et la qualité de vie La proximité des espaces verts et les services de nature commerciale Le promoteur et les services disponibles dans le projet	Peu de grands logements offerts Manque d'espaces publics et de services à proximité dans le secteur Griffintown Les nuisances : bruit, autoroutes et le voisinage L'infrastructure, la circulation et le stationnement dans ces secteurs La construction continue et les désagréments qui y sont reliés Le manque d'espaces publics et services à proximité de leur condo Absence ou éloignement des écoles	Près de la moitié des acheteurs qui occuperont leur logement ont moins de 35 ans Près de la moitié des acheteurs de moins de 35 ans se voient élever des enfants dans ce quartier Cette jeune génération aspire également à être moins dépendante de l'automobile dans ses déplacements quotidiens 4 acheteurs sur 10 (39%) sont de nouveaux citoyens potentiels de la Ville de Montréal	Présence plus marquée d'acheteurs-investisseurs dans le secteur Centre-ville
Commercial Real Estate Investment Review, Canada, U.S. and U.K. Avison Young 2015			Accroissement de l'investissement dans le secteur industriel Faiblesse du dollar améliore les perspectives des entreprises exportatrices, ce qui pourrait se traduire par une hausse de l'investissement Les faibles taux d'intérêt peuvent stimuler l'investissement malgré la faiblesse de la demande	Diminution des investissements dans les secteurs commerciaux et résidentiels entre 2014 et 2015 Le fort taux d'inoccupation des bureaux rend l'investissement moins intéressant
Aperçu du marché des espaces de bureaux JLL 2015			Le marché de la GRM demeurera favorable aux locataires au moins jusqu'à la fin de 2016	Augmentation des taux d'inoccupation dans le marché du bureau dans le Grand Montréal

DOCUMENT	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Créer un nouvel élan à Montréal BMO et BCG 2014	<p>Les secteurs d'excellence de Montréal : santé et recherche médicale, formation universitaire, technologies, aéronautique, pharmaceutique et biotechnologies, clean tech, jeux vidéo, tourisme, culture et gastronomie, commerce de détail, finance, mines et métaux, transport et logistique</p> <p>Les universités et leurs écoles associées</p> <p>La diversité sociale et économique</p> <p>La solidarité</p> <p>Les faibles coûts d'exploitation d'une entreprise</p> <p>Environnement fiscal pour la R&D</p> <p>Les loyers abordables</p> <p>Qualité de vie</p> <p>Diversité linguistique</p>	<p>Croissance économique faible</p> <p>Croissance du revenu disponible de ses citoyens faible</p> <p>Croissance démographique faible</p> <p>Chômage élevé</p> <p>Les infrastructures</p> <p>Les universités et leur financement</p> <p>La complexité administrative</p> <p>Les pouvoirs de Montréal</p> <p>La langue</p> <p>Le faible taux de diplomation</p> <p>Le leadership</p>	<p>Montréal accueille 75% des nouveaux arrivants au Québec, soit environ 45 000 personnes par année</p>	<p>La nécessité de rassembler et d'intégrer les nouveaux arrivants</p> <p>Le malaise autour de la « charte » des valeurs</p> <p>Montréal vieillit plus vite que les autres grandes villes canadiennes</p> <p>En 20 ans, Montréal a perdu 20 % de ses grands sièges sociaux</p>
Étude des facteurs associés à la rétention des immigrants temporaires dans le Grand Montréal Conseil emploi métropole, Montréal International 2015		<p>Accès à l'emploi difficile</p> <p>Niveau requis de français pour les nouveaux arrivants</p> <p>Accès difficile aux services pour les nouveaux arrivants : santé, garderies</p>	<p>À long terme, l'accroissement démographique du Grand Montréal sera porté en grande partie par l'immigration internationale</p> <p>Le nombre d'étudiants internationaux et de travailleurs temporaires spécialisés est en augmentation constante dans le Grand Montréal</p>	<p>Le vieillissement de la population s'accélère depuis 2011</p> <p>Les difficultés de recrutement dans certains secteurs ciblés</p> <p>Processus d'immigration long au fédéral</p> <p>Connaissance insuffisante de l'anglais pour les nouveaux arrivants francophones</p>
Plan métropolitain de développement économique 2015-2020 CMM 2015	<p>Une économie diversifiée, de nombreux secteurs industriels d'excellence</p> <p>Une mobilisation au sein des grappes industrielles</p> <p>Une qualité de vie élevée</p> <p>Des coûts d'exploitation faibles pour les entreprises</p> <p>Une abondance de centres de recherche et de collèges et d'excellentes universités</p> <p>Une plaque tournante de transport de marchandises performante</p>	<p>Une faible productivité</p> <p>Un faible taux de diplomation universitaire</p> <p>Une inadéquation de la main d'œuvre face aux besoins des entreprises</p> <p>Des investissements privés bas</p> <p>Un besoin de mettre en valeur les espaces industriels</p> <p>Des infrastructures de transport déficientes</p> <p>Le positionnement dispersé du Grand Montréal à l'international</p> <p>Le potentiel sous-exploité des industries créatives</p>		

DOCUMENT	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Stratégie et plan d'action en développement économique Ville de Montréal 2004	<p>Le centre-ville</p> <p>Offre culturelle, récréative et touristique régionale</p> <p>Les institutions d'enseignement supérieur et centres de recherche</p> <p>Industries régionales : le textile et le vêtement, communications (télédiffusion, film et vidéo, télécommunications), services financiers et de soutien aux entreprises, universités, fabrication de produits informatiques et électroniques</p> <p>Les grands événements sportifs d'envergure planétaire, comme les Jeux Olympiques ou les courses de formule 1</p> <p>Les arts et la création numérique</p> <p>Les grands événements de divertissement</p>	<p>Faible PIB per capita</p> <p>Croissance démographique lente</p> <p>Faible productivité</p> <p>Retard au niveau de la main-d'œuvre hautement qualifiée</p> <p>Insuffisamment d'entreprises créées</p> <p>Localisation peu favorable pour tirer profit des échanges avec l'Asie</p> <p>Moins d'immigration internationale</p> <p>Immigration possédant un niveau de scolarité moins élevé</p> <p>Accueil de plus de réfugiés et moins de travailleurs et de gens d'affaires</p> <p>Rétention moins élevée des immigrants et des gens d'affaires</p>	<p>Ralentissement du phénomène de délocalisation de l'emploi vers les banlieues</p> <p>Le dynamisme et la personnalité culturelle de Montréal sont des atouts stratégiques de Montréal, qu'il faut consolider et exploiter au maximum, car il s'agit d'un des fondements de l'innovation et de l'économie du savoir.</p>	<p>Les immigrants qui ont le plus tendance à migrer sont scolarisés, jeunes et bilingues</p> <p>Déconcentration de l'emploi dans la région</p> <p>La fiscalité provinciale et fédérale est pénalisante pour l'attraction des travailleurs qualifiés.</p> <p>Étroitesse du marché culturel local</p> <p>Les liens du milieu de la culture avec ceux des affaires et de l'éducation restent faibles</p>
Stratégie et plan d'action en développement économique (suite) Ville de Montréal 2004	<p>Les organismes internationaux</p> <p>Diversité économique</p> <p>Nombre important de publications scientifiques</p> <p>Le grand nombre de congrès internationaux</p> <p>Le centre-ville habité</p> <p>La qualité de vie</p> <p>Sécurité et sûreté des personnes et des biens</p> <p>Ambiance urbaine cosmopolite et dynamique</p> <p>Centre majeur de formation, de création, de production et de diffusion</p> <p>Climat social tolérant</p> <p>Pluralisme culturel</p> <p>La vitalité de ses créateurs d'avant-garde</p> <p>Une capacité particulière à produire des contenus transculturels</p>	<p>Niveau de pauvreté élevé</p> <p>Faible activité entrepreneuriale</p> <p>Les exportations sont fortement concentrées vers les États-Unis</p> <p>Faible revenu discrétionnaire</p> <p>Faible taux de diplomation universitaire</p>		
Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal Ville de Montréal 2015	<p>L'agglomération de Montréal réunit sur son territoire près de la moitié de la population de la région métropolitaine et près des deux tiers des emplois.</p> <p>Métropole internationale, vivante et inclusive, caractérisée par une vitalité culturelle exceptionnelle en Amérique du Nord</p> <p>Économie forte et variée qui repose sur des entreprises manufacturières et sur des entreprises de services</p> <p>Densité élevée des quartiers résidentiels</p> <p>Utilisation importante du transport en commun</p>	<p>Près du tiers des ménages de l'agglomération vivent sous le seuil de faible revenu</p>	<p>La population de l'agglomération devrait atteindre 2,2 millions d'habitants en 2036</p> <p>Près de 80% de la RMR des immigrants s'installent dans l'agglomération</p> <p>Secteurs industriels à requalifier pour accueil de logements et entreprises nouvelles</p>	<p>Vieillesse rapide de la population</p> <p>Croissance rapide du parc automobile</p>

DOCUMENT	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
<p>PPU du Quartier des gares Arrondissement de Ville-Marie 2015</p>	<p>Le centre-ville de Montréal accueille quelque 84 000 résidents</p> <p>Il est et demeure le premier pôle d'emploi, non seulement dans la région métropolitaine, mais au Québec dans son ensemble, avec 318 000 emplois en 2011</p> <p>Attractivité du centre-ville pour les espaces de bureaux</p>	<p>Présence de barrières physiques et psychologiques à l'intérieur du territoire</p> <p>Un domaine public priorisant la circulation véhiculaire</p> <p>Une utilisation du métro et du réseau piétonnier protégé qui est loin d'être optimale</p> <p>Une carence de commerces et de services de proximité</p> <p>Un nombre réduit de places de stationnement sur rue</p> <p>Présence de nombreux terrains vagues, dont plusieurs occupés par des stationnements hors rue (environ 1 350 véhicules)</p>	<p>Principal pôle d'activités économiques, le centre-ville de Montréal constitue une importante source de revenus pour l'ensemble des autres arrondissements montréalais</p> <p>Depuis le début des années 2000, le centre-ville de Montréal fait l'objet d'un renouveau</p>	<p>Engorgement du réseau routier et du réseau de transport collectif aux heures de pointe</p>
<p>Quartier des Grands Jardins Arrondissement de Ville-Marie 2011</p>	<p>Proximité de deux grands espaces verts d'envergure métropolitaine, le mont Royal et le canal de Lachine</p> <p>Il s'agit d'un des quartiers les plus densément peuplés de la ville, avec plus de 16 061 personnes au km².</p> <p>Présence d'un riche patrimoine urbain constitué par le cadre bâti institutionnel, résidentiel et commercial</p> <p>Proximité du centre des affaires</p> <p>Réseau de transport collectif performant</p> <p>Réseau de transport actif</p>	<p>Désuétude du parc immobilier résidentiel</p> <p>Fort taux de roulement des locataires</p> <p>Peu d'espaces verts non institutionnels dans le quartier</p>	<p>Renouveau du quartier grâce à plusieurs investissements publics et privés</p> <p>Au total, le quartier comprend environ 18 hectares de jardins méconnus du public</p>	<p>Départ des institutions religieuses et médicales</p> <p>Pressions immobilières pour privatisation ou développement des jardins institutionnels</p>
<p>PPU du Quartier des Spectacles Arrondissement de Ville-Marie 2008</p>	<p>Certaines portions du territoire constituent déjà des destinations bien établies : Quartier latin, la rue Saint-Denis, l'UQAM, la Grande Bibliothèque, Quartier des spectacles</p> <p>Une concentration exceptionnelle de salles et d'événements culturels</p> <p>Une diversité de fonctions qui accroît son intérêt actuel et son potentiel de développement</p> <p>L'existence d'organismes de concertation bien établis</p> <p>Deux artères commerciales à fort potentiel : la rue Sainte-Catherine et le boul. Saint-Laurent</p> <p>Une excellente desserte en transport collectif</p>	<p>L'objectif de la fluidité de la circulation de transit est incompatible avec celui de faire du quartier une destination culturelle</p> <p>La géométrie des principales artères est surdimensionnée</p>	<p>Plusieurs projets immobiliers en gestation qui pourraient jouer un rôle structurant accru dans le cadre d'une intervention d'ensemble</p>	<p>Pressions immobilières en compétition avec les événements culturels</p> <p>Le développement résidentiel est susceptible de provoquer des conflits avec les activités récréatives et culturelles</p> <p>Des investissements importants à réaliser dans le domaine culturel</p> <p>Les nombreuses salles de spectacle représentent un héritage qui reste encore trop souvent menacé</p> <p>Les grands événements culturels continuent à dépendre de la présence de terrains vacants</p>
<p>PPU du Quartier Latin Arrondissement de Ville-Marie 2013</p>	<p>Mixité de la population et des usagers du quartier</p> <p>Ce sont les 6 000 employés de l'UQAM, les 1 150 du cégep du Vieux Montréal, les 6 000 du CHUM et du CRCHUM, les centaines du secteur des TI, ceux de la Place Dupuis ainsi que plusieurs commerçants, tenanciers et restaurateurs</p>	<p>Un grande partie de la population du quartier vit sous le seuil de faible revenu</p> <p>Itinérance, problèmes de santé mentale ou de toxicomanie</p>		

DOCUMENT	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
PPU du secteur Griffintown Arrondissement Le Sud-Ouest 2013	Présence de l'ETS et des incubateurs d'innovation associés Quartier habité par différents acteurs de la culture et des arts Diversité d'équipements communautaires, municipaux et scolaires	L'importance de l'automobile dans le domaine public Qualité des aménagements pour piétons et cyclistes Offre en équipements à bonifier Manque d'espaces verts pour les familles	Une extension du centre-ville vers le sud Une extension du Vieux-Montréal Le développement du Quartier de l'Innovation	Assurer la qualité architecturale des nouveaux projets immobiliers
PPU du Quartier Sainte-Marie Arrondissement de Ville-Marie 2012	Âge : Environ 40 % des résidants sont âgés de 15 à 34 ans. Dans l'ensemble de la population montréalaise, cette proportion est de 29 %. Mode de transport : Moins du tiers des travailleurs de Sainte-Marie (32 %). Par ailleurs, 46 % des résidants du quartier utilisent le transport en commun et 20 % marchent ou utilisent le vélo. Le coût moyen du loyer est de 590 \$ (646 \$ pour Montréal)	Le secteur demeure un quartier de locataires puisqu'on y dénombre seulement 16 % de propriétaires occupants (34,4 % pour Montréal) Sécurité des axes routiers	L'émergence de l'industrie culturelle donne un souffle nouveau au secteur	Déclin démographique : Il présente aujourd'hui une densité de population moyenne d'environ 8 199 personnes par km ² , nettement inférieure à celle des quartiers adjacents

2.3 OBSERVATIONS CONCERNANT LA REVUE DOCUMENTAIRE

À la suite de l'analyse des différents documents consultés lors de la revue documentaire, il apparaît important de relever quelques observations avant de procéder à l'identification des problématiques cibles pour la vitalité économique du centre-ville :

- La diversité des échelles rend difficile un diagnostic général pour l'ensemble du territoire de la Stratégie : aucune étude spécifique ne s'intéresse au territoire de la Stratégie dans son ensemble. Il est possible de reconstruire un portrait à partir des différents documents, mais les méthodologies d'analyse varient et certaines zones du territoire font l'objet d'une moindre attention.
- Le centre des affaires ne fait pas l'objet d'une planification détaillée par PPU : Une grande partie du territoire de la Stratégie fait l'objet d'une planification particulière par l'entremise d'un PPU. Cependant, le cœur du centre-ville, le centre des affaires, ne fait pas l'objet d'une planification spécifique.
- Certains documents ne reflètent plus la situation actuelle : les documents consultés couvrent pratiquement l'ensemble des derniers dix ans, pendant lesquels le contexte économique a évolué et plusieurs initiatives ont été réalisées par la Ville.
- Certains secteurs économiques sont sous-représentés dans la revue documentaire, notamment le tourisme : les documents traitent souvent de la situation et des perspectives économiques de Montréal en général ou encore d'un secteur très spécifique comme les activités de création. Ainsi, les analyses restent soit très générales sur l'ensemble des secteurs économiques ou très spécifiques pour un certain nombre de secteurs. Le secteur du tourisme ressort comme étant le secteur le plus important ne faisant pas l'objet d'une étude spécifique pour le centre-ville.
- Le secteur du Vieux-Montréal n'est pas analysé dans une perspective de développement économique : malgré la présence de nombreux emplois dans le Vieux-Montréal et le potentiel de croissance qui s'y trouve, le Vieux-Montréal est toujours analysé et planifié dans un angle de mise en valeur touristique et patrimoniale.
- La performance économique de la région métropolitaine est généralement perçue comme faible, mais est-ce le cas pour le centre-ville? En effet, lorsque la performance économique de Montréal est analysée, elle est toujours faite pour l'ensemble de la région métropolitaine. Il est alors difficile de statuer sur la performance propre au centre-ville de Montréal.

3. ENJEUX ET DIAGNOSTIC

À partir de la revue documentaire, un exercice de priorisation des forces, faiblesses, opportunités et menaces a été réalisé. Cet exercice a permis d'identifier une préoccupation principale et des enjeux secondaires sous-jacents.

La documentation de ces enjeux permet d'établir un diagnostic de la performance économique du territoire de la Stratégie en vue de proposer une vision et des orientations de développement.

Ainsi, la documentation des enjeux repose sur plusieurs indicateurs de performance qui permettent d'identifier dans quels domaines la performance du centre-ville est bonne ou moins bonne.

3.1 IDENTIFICATION DES ENJEUX

Les enjeux ont été identifiés à l'aide de la revue de littérature, dont les conclusions ont fait l'objet d'une présentation et d'une session de travail avec le comité de pilotage. À partir de cette séance de travail, quatre éléments sont ressortis de manière plus marquée.

De ces quatre éléments, une principale préoccupation se dessine :

- Est-ce que le centre-ville maintient sa place prédominante dans l'économie métropolitaine?

La revue documentaire montre que les divers intervenants dans l'économie métropolitaine s'entendent pour dire que le centre-ville a un rôle majeur dans l'économie de la région en ce sens où il concentre de nombreuses activités économiques, institutionnelles et culturelles. Ainsi, le centre-ville occupe une place prépondérante dans le paysage économique métropolitain.

Cependant, la revue documentaire a aussi identifié que cette place prédominante semble s'effriter sur plusieurs aspects, notamment au niveau de l'emploi et du commerce de détail, mais aussi sur le plan culturel.

Ainsi, pour être en mesure de répondre à la question amenée par la préoccupation principale, il faudra mesurer sur différents aspects comment la position du centre-ville a évolué dans le temps par rapport au reste de l'agglomération de Montréal et de la RMR.

Supportant la préoccupation principale, trois enjeux secondaires ressortent aussi comme des éléments à documenter et à analyser :

- Assurer l'accessibilité du centre-ville : l'ensemble de la littérature identifie l'accessibilité au centre-ville comme un enjeu déterminant pour la vitalité économique. Une accessibilité réduite diminue l'attrait du centre-ville pour les travailleurs et les entreprises. Plusieurs documents consultés indiquent que l'accessibilité au centre-ville de Montréal est de plus en plus difficile tant en automobile qu'en transport en commun. Une analyse de la situation s'impose.
- Attirer une juste part des investissements publics et privés : la désuétude des infrastructures au centre-ville et le faible niveau des investissements publics et privés sont souvent décriés par les observateurs et acteurs de l'économie du centre-ville. Il est impensable de développer un centre-ville qui maintien sa place dans l'économie de la région, si le niveau d'investissements, tant publics que privés, est inadéquat. Un portrait de la situation permettra d'identifier les lacunes à ce niveau, le cas échéant.
- Assurer le rayonnement du centre-ville à l'international : le centre-ville de Montréal est la vitrine de l'ensemble de la région métropolitaine à l'international. En ce sens, pour être en mesure d'assurer le rayonnement de l'ensemble de la région à l'international, le centre-ville doit être mis de l'avant. Ceci passe, entre autres, par le tourisme et les organisations internationales. Une documentation de ces aspects

permettra d'avoir une meilleure compréhension des difficultés rencontrées pour les questions de rayonnement.

3.2 DOCUMENTATION DE L'ENJEU PRINCIPAL

En se référant au cadre théorique, présenté à la section 1, il a été identifié que la meilleure façon de mesurer la vitalité économique d'un territoire est certainement l'utilisation de la valeur de la production (PIB). Cette donnée n'est toutefois pas disponible pour un territoire comme le centre-ville.

Dans ce contexte, des « variables secondaires » sont utilisées et permettent de mesurer l'évolution et le niveau d'activités économiques. Les variables utilisées touchent à l'emploi, aux bureaux, aux commerces, à l'habitation et à la culture.

Pour certaines analyses, un découpage du territoire de la Stratégie a été utilisé pour affiner les résultats et identifier la présence des différentes dynamiques à l'intérieur même du territoire visé. Ces secteurs sont présentés à la Figure 1.

3.2.1 Volet emploi

Les données de l'emploi ont été traitées pour le territoire de la Stratégie et pour l'ensemble de la RMR entre 2001 et 2011. Ceci révèle que tous les secteurs du centre-ville de Montréal ont connu une croissance d'environ 10% de leur nombre d'emplois entre 2001 et 2011, sauf la partie ouest (-11%).

Sur la même période, le nombre d'emplois sur le reste de l'île de Montréal est demeuré stable (+1%), tandis qu'il a fortement progressé sur la Rive-Nord (+29%) et sur la Rive-Sud (+24%).

Conséquemment, le poids du centre-ville de Montréal est passé de 19,0% en 2001 à 18,7% en 2011.

L'analyse précédente considère l'ensemble des emplois présents sur le territoire de la RMR. La RMR présente d'autres pôles d'emplois sur son territoire. Ainsi, il est possible de refaire cette analyse en isolant les emplois par pôle, mesurant ainsi la performance du centre-ville comme pôle d'emplois. La délimitation des pôles d'emplois utilisés est présentée à la Figure 1.

Le centre-ville de Montréal a mieux performé entre 2001 et 2011 que les autres pôles d'emplois de l'île de Montréal. Alors que le nombre d'emplois au centre-ville progressait de 9% sur la période, il chutait de 6% dans le pôle de l'ouest de l'île, de 5% dans le pôle du centre de l'île et de 2% dans l'est de l'île.

À titre comparatif, le nombre d'emplois a augmenté de 25% dans le pôle de la Rive-Sud-Est et de 22% dans le pôle de Laval. De plus, soulignons que le nombre d'emplois a augmenté de 14% hors des pôles identifiés.

Il est intéressant de constater que les pôles ayant le moins bien performé sont ceux sur l'île de Montréal avec une part importante d'emplois manufacturiers.

Le Tableau 3 présente les résultats de l'analyse par pôle.

Tableau 2. Évolution du poids du centre-ville de Montréal par rapport à l'ensemble de la RMR, 2001 à 2011

Secteurs	Nombre d'emplois Total des industries		Évolution 2001-2011	Répartition en %		Variation 2001-2011 (points de %)
	2001	2011		2001	2011	
Hyper centre	156 235	171 720	9.9%	9.6%	9.5%	-0.1%
Vieux Mtl et Griffintown	50 645	55 945	10.5%	3.1%	3.1%	0.0%
Montagne	30 745	34 290	11.5%	1.9%	1.9%	0.0%
Partie est	56 780	61 570	8.4%	3.5%	3.4%	-0.1%
Partie ouest	14 800	13 170	-11.0%	0.9%	0.7%	-0.2%
Total centre-ville Montréal	309 205	336 695	8.9%	19.0%	18.7%	-0.3%
Reste de l'île de Montréal	803 650	809 855	0.8%	49.4%	45.0%	-4.4%
Rive-Nord	274 905	355 320	29.3%	16.9%	19.7%	2.9%
Rive-Sud	239 740	297 750	24.2%	14.7%	16.5%	1.8%
Total RMR de Montréal	1 627 500	1 799 620	10.6%	100%	100%	---

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2001, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit personnalisé selon le lieu de travail.

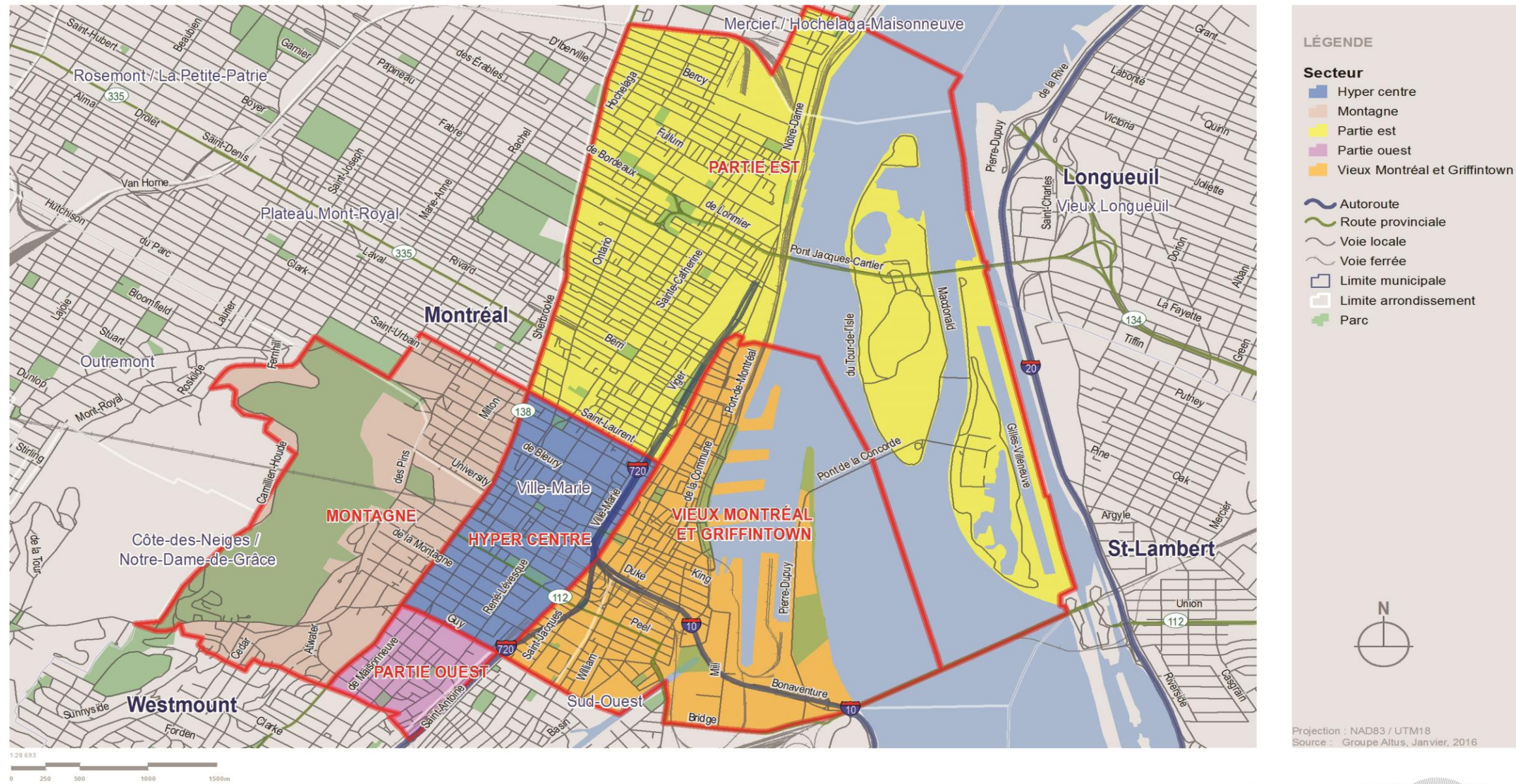
Tableau 3. Évolution par pôle du poids de l'emploi du centre-ville de Montréal par rapport à l'ensemble de la RMR, 2001 à 2011

Pôle d'emploi	Nombre d'emplois Total des industries		Évolution 2001-2011	Répartition en %		Variation 2001-2011 (points de %)	Emplois manufacturiers (2011) ¹	
	2001	2011		2001	2011		Nombre	% du pôle
Centre-ville Montréal	309 205	336 695	8.9%	19.0%	18.7%	-0.3%	7 570	2%
Pôle Centre de l'île	70 820	67 010	-5.4%	4.4%	3.7%	-0.6%	14 725	22%
Pôle Ouest de l'île	148 595	140 100	-5.7%	9.1%	7.8%	-1.3%	42 150	30%
Pôle Est de l'île	48 940	47 950	-2.0%	3.0%	2.7%	-0.3%	12 505	26%
Pôle Laval	42 995	52 585	22.3%	2.6%	2.9%	0.3%	9 800	19%
Pôle Rive-Sud-Est	47 550	59 285	24.7%	2.9%	3.3%	0.4%	17 055	29%
Hors pôle	959 395	1 095 995	14.2%	58.9%	60.9%	2.0%	100 175	9%
Total RMR de Montréal	1 627 500	1 799 620	10.6%	100%	100%	---	203 980	11%

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2001, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit personnalisé selon le lieu de travail. Délimitation des pôles d'emploi par le Groupe Altus.

1) SCIAN 31-33 Fabrication.

Figure 1. Carte des secteurs d'analyse du territoire de la Stratégie



Version 02
 22 avril 2016
 Projet 2551504

Délimitation des secteurs de centre-ville de Montréal
 Étude sur la vitalité économique du centre-ville de Montréal | Bureau de projets centre-ville



Figure 2. Nombre d'emplois total par pôles d'emploi, 2011

3.2.2 Volet emplois de l'innovation et de la créativité

Les analyses précédentes s'intéressaient à l'ensemble des emplois, peu importe le secteur d'activité auquel ils sont reliés. Le cadre théorique identifie clairement que les emplois associés à l'innovation et à la créativité ont un rôle clé à jouer dans la prospérité des villes nord-américaines.

À partir des données du recensement canadien, afin d'analyser l'emploi lié aux secteurs de l'innovation et de la créativité, les codes SCIAN retenus sont les suivants :

Codes SCIAN des industries de l'innovation et de la créativité
Industrie de l'information et industrie culturelle (SCIAN 51)
Autorités monétaires - banque centrale (SCIAN 521)
Intermédiation financière et activités connexes (SCIAN 522)
Valeurs mobilières, contrats de marchandises et autres activités d'investissement financier connexes (SCIAN 523)
Sociétés d'assurance et activités connexes (SCIAN 524)
Fonds et autres instruments financiers (SCIAN 526)
Services immobiliers (SCIAN 531)
Services juridiques (SCIAN 5411)
Services de comptabilité, de préparation des déclarations de revenus, de tenue de livres et de paye (SCIAN 5412)
Architecture, génie et services connexes (SCIAN 5413)
Services spécialisés de design (SCIAN 5414)
Conception de systèmes informatiques et services connexes (SCIAN 5415)
Services de conseils en gestion et de conseils scientifiques et techniques (SCIAN 5416)
Services de recherche et de développement scientifiques (SCIAN 5417)
Publicité, relations publiques et services connexes (SCIAN 5418)
Autres services professionnels, scientifiques et techniques (SCIAN 5419)
Gestion de sociétés et d'entreprises (SCIAN 55)
Universités (SCIAN 6113)
Écoles de commerce et de formation en informatique et en gestion (SCIAN 6114)
Arts, spectacles et loisirs (SCIAN 71)
Organismes publics internationaux et autres organismes publics extra-territoriaux (SCIAN 919)

Ces choix de code SCIAN ont été faits en lien avec le cadre théorique pour identifier les emplois associés à l'innovation et à la créativité. Selon le cadre proposé, l'innovation et la créativité se traduit par un travail de réflexion et d'identification de solutions qui peut se faire dans un vaste éventail de domaines. Par exemple, un designer graphique peut démontrer sa créativité et son innovation en proposant des solutions visuelles pour répondre à une problématique de communication. De son côté, un ingénieur civil fera lui aussi appel à sa créativité pour répondre à une problématique liée aux ouvrages civils. C'est cette capacité à imaginer, concevoir, réfléchir et proposer des solutions innovantes qui lie ce groupe d'emplois associés à l'innovation et à la créativité.

Ainsi, à partir des codes SCIAN, il est donc visé de produire un échantillon regroupant, entre autres, les types d'emplois suivants : scientifiques et ingénieurs, professeurs d'université, poètes et écrivains, artistes, comédiens et acteurs, designers et architectes, etc., et ce, autant dans le milieu des arts que dans les secteurs de haute technologie, les services financiers, les professions légales et la gestion des affaires.

Puisque les données disponibles classent les emplois par secteur d'activité et non pas par type de profession, les codes SCIAN choisis sont ceux pour lesquels le poids des emplois créatifs dans le secteur est élevé. Ceci exclut certains secteurs, tel le secteur de la santé, car le poids des emplois créatifs est trop faible pour que le secteur en entier puisse être considéré comme étant de l'innovation et de la créativité, selon la définition précédente.

Les résultats de l'analyse de cet échantillon montrent que le centre-ville de Montréal représentait, en 2001, 43% de tous les emplois des secteurs de l'innovation et de la créativité de la RMR. En 2011, le poids du centre-ville est passé à 44,3%.

Les emplois liés aux secteurs de l'innovation et de la créativité représentent 48,6% de tous les emplois du centre-ville. À titre comparatif, le poids de ces industries est de 16% dans le reste de l'île de Montréal, de 11% sur la Rive-Nord et de 12% sur la Rive-Sud.

Tableau 4. Évolution des emplois liés à l'innovation et à la créativité, 2001 à 2011

Emplois liés à l'innovation et à la créativité 2001 à 2011										
Secteurs	Nombre d'emplois Innovation et créativité		Évolution 2001-2011	Répartition en %		Variation 2001-2011 (points de %)	Poids de l'emploi en innov. et créativité sur total du secteur		Variation 2001-2011 (points de %)	
	2001	2011		2001	2011		2001	2011		
Hyper centre	88 135	98 080	11.3%	25.7%	26.6%	0.9%	56.4%	57.1%	0.7%	
Vieux Mtl et Griffintown	21 750	24 335	11.9%	6.3%	6.6%	0.2%	42.9%	43.5%	0.6%	
Montagne	11 935	14 235	19.3%	3.5%	3.9%	0.4%	38.8%	41.5%	2.7%	
Partie est	20 175	22 995	14.0%	5.9%	6.2%	0.3%	35.5%	37.3%	1.8%	
Partie ouest	5 460	3 975	-27.2%	1.6%	1.1%	-0.5%	36.9%	30.2%	-6.7%	
Total centre-ville Montréal	147 455	163 620	11.0%	43.0%	44.3%	1.3%	47.7%	48.6%	0.9%	
Reste de l'île de Montréal	129 450	132 650	2.5%	37.7%	35.9%	-1.8%	16.1%	16.4%	0.3%	
Rive-Nord	34 440	38 280	11.1%	10.0%	10.4%	0.3%	12.5%	10.8%	-1.8%	
Rive-Sud	31 775	34 810	9.6%	9.3%	9.4%	0.2%	13.3%	11.7%	-1.6%	
Total RMR de Montréal	343 120	369 360	7.6%	100%	100%	---	21.1%	20.5%	---	

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2001, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit personnalisé selon le lieu de travail.

La Figure 3 présente les résultats de l'analyse des emplois des secteurs de l'innovation et de la créativité par pôles d'emplois. Sans surprise, l'analyse par pôle montre que le centre-ville de Montréal est de loin le pôle d'innovation et de créativité le plus important de la région métropolitaine.

Figure 3. Nombre d'emplois des secteurs associés à l'innovation et à la créativité par pôle d'emplois

3.2.3 Volet bureau

Traditionnellement, le centre-ville de Montréal a été le lieu de localisation des bureaux dans la région, particulièrement pour les édifices à bureaux de classe A. L'analyse de l'évolution des superficies de bureaux entre le centre-ville et d'autres secteurs de la RMR est un autre indicateur de mesure de la performance du centre-ville.

En 2000, le centre-ville de Montréal représentait 60% des espaces de bureaux du Grand Montréal. En 2005, son poids était de 59%, puis de 58% en 2010. La baisse la plus importante est survenue sur la période 2010-2015, voyant le poids du centre-ville passer à 55% en 2015.

En observant les variations par classe d'immeubles, les immeubles de classe A et C du centre-ville affichent une baisse de 10 points de pourcentage sur la période 2000-2015, la classe B est demeurée stable sur la période.

L'évolution des loyers demandés est une façon d'analyser l'attrait d'un secteur pour les locataires. Il est cependant important de distinguer deux éléments dans les loyers : le loyer demandé, qui revient au propriétaire, et le loyer additionnel, qui comprend, principalement, le coût d'entretien et les taxes municipales. Les deux éléments combinés donnent le loyer brut total.

Les loyers demandés sont demeurés relativement stables pour les immeubles de classes A et B sur l'île de Montréal (incluant le centre-ville) entre 2000 et 2015. Ils ont cependant augmenté dans les immeubles de classe A en périphérie.

De leur côté, les loyers additionnels des immeubles de classes A et B ont progressé plus rapidement au centre-ville sur la période, comparativement à la périphérie.

Ainsi, le loyer brut total estimé a augmenté de 24% au centre-ville entre 2000 et 2015, par rapport à 23% sur le reste de l'île de Montréal et 20% en périphérie. L'écart d'augmentation est plus significatif dans les immeubles de classe A (33% par rapport à 20%).

Le différentiel de loyer est obtenu en soustrayant les loyers du centre-ville de Montréal aux loyers des autres secteurs. La donnée résultant permet de chiffrer facilement l'écart entre les secteurs géographiques. En 2000, le différentiel de loyer brut total moyen entre le centre-ville et le reste de l'île était de 5,76\$. En 2015, l'écart est passé à 7,38\$, soit une augmentation de 28%. Par rapport à la périphérie, l'écart est passé de 4,49\$ à 6,49\$, ou 44% d'augmentation.

Ces écarts sont particulièrement marqués entre le loyer demandé et le loyer additionnel, car l'écart du loyer demandé a diminué sur la période, tandis que celui du loyer additionnel a très fortement augmenté (notamment pour les immeubles de classe A). Montrant que les propriétaires d'immeubles se sont ajustés pour compenser l'augmentation du loyer additionnel et rester compétitifs sur le marché.

L'évolution du taux d'inoccupation des bureaux est aussi une variable permettant de mesurer la vitalité économique d'un secteur géographique. Cependant, il s'agit aussi d'une variable qui est fortement influencée par les grands cycles économiques mondiaux. Il est donc important d'en faire une analyse comparative sur le plan géographique et non seulement selon l'évolution dans le temps.

Au centre-ville, le taux d'inoccupation des immeubles à bureaux est passé de 7,0% en 2000 à 10,2% en 2015.

L'inoccupation a progressé de façon plus marquée dans les immeubles de classe A, passant de 4,9% au centre-ville en 2000 à 10,8% en 2015. Ceci correspond à une hausse de 1,6 million de pieds carrés des espaces vacants sur la période.

Le centre-ville affiche néanmoins un taux de vacance inférieur aux immeubles localisés sur le reste de l'île et en périphérie.

Tableau 5. Évolution du poids du centre-ville de Montréal par classe d'immeuble, 2000 à 2015²⁴

Secteur	Q3 2000				Q3 2005				Q3 2010				Q3 2015				
	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	
Inventaire	Superficie totale (millions pi.ca.)																
	Total	29.71	40.25	10.55	80.51	34.14	41.32	11.26	86.72	36.26	41.83	11.31	89.40	39.91	42.33	13.38	95.62
	Superficie totale (%)																
	Centre-ville	71.7%	55.7%	44.8%	60.2%	68.3%	56.3%	43.0%	59.3%	65.0%	55.7%	42.8%	57.8%	61.6%	54.6%	35.1%	54.8%
	Reste de l'île	20.9%	36.1%	50.4%	32.4%	23.7%	35.4%	52.5%	33.0%	26.0%	35.7%	52.5%	33.9%	26.9%	36.9%	60.8%	36.1%
	<i>Est de l'île</i>	3.7%	2.8%	0.8%	2.9%	3.2%	2.7%	0.8%	2.7%	3.1%	2.7%	0.8%	2.6%	3.0%	2.7%	0.7%	2.5%
	<i>Ouest de l'île</i>	10.6%	8.8%	3.9%	8.8%	11.3%	8.5%	3.7%	9.0%	11.6%	8.6%	4.0%	9.3%	12.5%	8.6%	4.0%	9.6%
	<i>Midtown</i>	6.6%	24.6%	45.6%	20.7%	9.2%	24.1%	48.0%	21.3%	11.3%	24.3%	47.8%	22.0%	11.5%	25.6%	56.2%	24.0%
	Périphérie	7.5%	8.2%	4.8%	7.5%	8.0%	8.3%	4.5%	7.7%	9.0%	8.7%	4.7%	8.3%	11.5%	8.4%	4.1%	9.1%
	<i>Laval</i>	4.9%	4.0%	0.6%	3.9%	5.0%	3.9%	0.5%	3.9%	5.2%	4.0%	0.5%	4.0%	6.4%	3.8%	1.0%	4.5%
<i>Longueuil</i>	2.5%	4.1%	4.2%	3.6%	2.9%	4.4%	4.0%	3.8%	3.8%	4.7%	4.1%	4.2%	5.1%	4.7%	3.0%	4.6%	
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Source : Altus Insite, 2015. L'inventaire couvre les immeubles de bureaux de plus de 20 000 pieds carrés.

²⁴ Les limites des secteurs considérés pour cette analyse sont illustrées en annexe.

Tableau 6. Loyers demandés estimés par secteurs géographiques et par classe d'immeubles, 2000 à 2015

Secteur	Q3 2000				Q3 2005				Q3 2010				Q3 2015				Évolution 2000-2015			
	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total
Estimation loyer demandé (\$/pi.ca.)																				
Centre-ville	18.98	14.52	12.00	15.51	19.00	12.94	11.86	14.41	19.88	14.16	13.00	15.65	19.72	13.55	14.90	15.30	4%	-7%	24%	-1%
Reste de l'île	13.23	10.90	10.29	11.36	13.45	11.67	9.66	11.86	14.05	11.75	10.59	12.08	14.04	12.13	12.75	12.60	6%	11%	24%	11%
Périphérie	13.54	10.89	14.52	12.14	12.55	10.97	8.54	11.41	14.82	12.49	---	13.73	16.17	10.97	9.38	14.24	19%	1%	-35%	17%
Total	17.37	12.91	11.26	13.91	17.17	12.33	10.56	13.34	17.91	13.16	11.67	14.28	17.78	12.81	13.37	14.23	2%	-1%	19%	2%
Loyer additionnel (\$/pi.ca.)																				
Centre-ville	11.67	9.54	7.38	9.94	16.22	11.62	7.68	12.51	19.41	14.19	6.55	14.81	21.03	16.46	8.54	16.36	80%	73%	16%	65%
Reste de l'île	10.19	7.75	7.84	8.34	12.13	9.14	6.71	9.66	14.01	10.56	7.77	10.77	14.06	11.73	8.83	11.69	38%	51%	13%	40%
Périphérie	9.68	8.63	6.79	8.81	11.19	8.96	7.89	9.49	11.82	10.54	---	11.07	11.65	10.27	5.57	10.94	20%	19%	-18%	24%
Total	11.21	8.82	7.59	9.34	14.85	10.52	7.18	11.34	17.32	12.58	7.22	13.13	18.08	14.19	8.60	14.18	61%	61%	13%	52%
Loyer brut total estimé (\$/pi.ca.)																				
Centre-ville	30.65	24.06	19.38	25.45	35.22	24.56	19.54	26.92	39.29	28.35	19.55	30.46	40.74	30.01	23.44	31.67	33%	25%	21%	24%
Reste de l'île	23.42	18.64	18.13	19.69	25.58	20.81	16.38	21.52	28.06	22.31	18.36	22.85	28.10	23.86	21.59	24.29	20%	28%	19%	23%
Périphérie	23.22	19.53	21.31	20.96	23.74	19.93	16.43	20.90	26.64	23.03	---	24.80	27.82	21.25	14.95	25.18	20%	9%	-30%	20%
Total	28.59	21.73	18.84	23.25	32.02	22.85	17.74	24.67	35.23	25.73	18.89	27.41	35.86	27.00	21.97	28.41	25%	24%	17%	22%

Source : Altus Insite, 2015. L'inventaire couvre les immeubles de bureaux de plus de 20 000 pieds carrés.

Tableau 7. Différentiels de loyers du centre-ville par rapport aux autres secteurs, 2000 à 2015

Secteur	Q3 2000				Q3 2005				Q3 2010				Q3 2015				Évolution 2000-2015			
	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total
Estimation loyer demandé (\$/pi.ca.)																				
Reste de l'île	5,75	3,62	1,71	4,15	5,55	1,27	2,20	2,55	5,83	2,41	2,41	3,57	5,68	1,42	2,15	2,70	-1%	-61%	25%	-35%
Périphérie	5,44	3,63	-2,52	3,37	6,45	1,97	3,32	3,00	5,06	1,67	---	1,92	3,55	2,58	5,52	1,06	-35%	-29%	319%	-68%
Loyer additionnel (\$/pi.ca.)																				
Reste de l'île	1,48	1,79	-0,46	1,60	4,09	2,48	0,97	2,85	5,40	3,63	-1,22	4,04	6,97	4,73	-0,29	4,67	372%	164%	37%	191%
Périphérie	1,99	0,91	0,59	1,13	5,03	2,66	-0,21	3,02	7,59	3,65	---	3,74	9,38	6,19	2,97	5,42	371%	583%	399%	381%
Loyer brut total estimé (\$/pi.ca.)																				
Reste de l'île	7,23	5,42	1,25	5,76	9,64	3,75	3,16	5,40	11,23	6,04	1,19	7,61	12,64	6,15	1,85	7,38	75%	14%	49%	28%
Périphérie	7,43	4,53	-1,93	4,49	11,48	4,63	3,11	6,02	12,65	5,32	---	5,66	12,92	8,76	8,49	6,49	74%	93%	541%	44%

Source : Altus Insite, 2015. L'inventaire couvre les immeubles de bureaux de plus de 20 000 pieds carrés.

Tableau 8. Évolution du taux d'inoccupation par secteurs géographiques et par classe d'immeuble, 2000 à 2015

Secteur	Q3 2000				Q3 2005				Q3 2010				Q3 2015				
	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total	
Vacance	Taux de vacance																
	Centre-ville	4.9%	8.7%	8.5%	7.0%	8.4%	10.5%	11.1%	9.6%	6.6%	8.2%	8.9%	7.5%	10.8%	9.6%	10.2%	10.2%
	Reste de l'île	3.6%	10.4%	9.3%	8.5%	9.1%	10.9%	11.7%	10.6%	9.7%	11.6%	17.2%	12.1%	16.8%	14.0%	18.8%	16.0%
	<i>Est de l'île</i>	5.5%	7.7%	---	6.4%	17.3%	9.9%	---	13.1%	12.4%	1.7%	---	6.7%	14.4%	8.0%	---	10.9%
	<i>Ouest de l'île</i>	4.5%	10.2%	15.5%	8.0%	10.6%	15.3%	44.9%	14.5%	12.7%	18.6%	45.1%	17.0%	22.7%	16.5%	15.1%	19.8%
	<i>Midtown</i>	1.2%	10.7%	8.9%	9.1%	4.4%	9.5%	9.4%	8.6%	5.9%	10.2%	15.1%	10.7%	11.0%	13.8%	19.2%	15.0%
	Périphérie	7.1%	11.4%	15.8%	10.2%	6.4%	11.6%	7.6%	9.2%	11.4%	8.7%	1.4%	9.4%	12.4%	17.9%	13.7%	14.7%
	<i>Laval</i>	7.1%	11.1%	0.0%	9.1%	8.6%	9.0%	4.1%	8.7%	7.2%	7.4%	2.5%	7.2%	13.3%	20.7%	6.3%	15.8%
	<i>Longueuil</i>	7.0%	11.7%	18.0%	11.4%	2.6%	14.0%	8.1%	9.7%	17.3%	9.7%	1.3%	11.4%	11.2%	15.7%	16.2%	13.7%
	Total	4.8%	9.5%	9.2%	7.8%	8.4%	10.8%	11.3%	9.9%	7.9%	9.4%	12.9%	9.2%	12.6%	11.9%	15.5%	12.7%

Source : Groupe Altus

3.2.4 Volet commerce

L'analyse de la performance du centre-ville sur le plan du commerce de détail est réalisée en comparant le centre-ville avec les autres pôles commerciaux de la RMR. La Figure 4 illustre les pôles commerciaux considérés pour cette analyse. Ces pôles représentent plus de 80% des achats de biens mode réalisés sur le territoire de la RMR. Il est à noter que pour cette analyse la définition du pôle commercial du centre-ville de Montréal diffère des limites du territoire de la Stratégie.

Au début des années 1980, le pôle commercial du centre-ville de Montréal représentait 21,7% de l'ensemble des superficies commerciales des pôles commerciaux de la région métropolitaine. Actuellement, il totalise 4,56 millions de pieds, soit 10,2% de l'ensemble.

Le poids du centre-ville a diminué au début des années 2000, avec la fermeture du magasin Eaton (remplacé en partie par le Complexe les Ailes) et par la formation de nouveaux pôles en périphérie de l'île de Montréal (notamment le Quartier Dix30 et le Faubourg Boisbriand).

Tableau 9. Évolution du poids du centre-ville de Montréal par rapport aux autres pôles commerciaux de la RMR, 1980 à 2015

Localisation des pôles commerciaux	Superficie (000 pieds carrés)					Répartition en %					Variation 1980-2015 (points de %)
	1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2015	1980	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2015	
Centre-ville Montréal	3 980	4 660	5 000	4 560	4 560	21.7%	19.3%	17.6%	10.7%	10.2%	-11.5%
Reste de l'île de Montréal	6 470	9 530	11 190	14 420	14 660	35.4%	39.4%	39.5%	33.7%	32.9%	-2.5%
Rive-Nord	5 110	6 230	7 570	13 970	14 700	27.9%	25.7%	26.7%	32.7%	33.0%	5.0%
Rive-Sud	2 740	3 780	4 570	9 780	10 680	15.0%	15.6%	16.1%	22.9%	23.9%	9.0%
Total RMR de Montréal	18 300	24 200	28 330	42 730	44 600	100%	100%	100%	100%	100%	---

Source : Groupe Altus

1) Les données portent sur les commerces localisés à l'intérieur de pôles commerciaux et non sur l'ensemble du territoire. Une carte identifiant les limites des pôles commerciaux a été produite dans le cadre de ce mandat.

Un peu de la même façon que l'inoccupation des bureaux, le taux d'inoccupation commerciale est fortement lié aux cycles affectant le commerce de détail. À titre d'exemple, l'inoccupation dans les centres commerciaux de périphérie a fortement augmentée avec la fermeture subite des magasins de la bannière Target sur l'ensemble du territoire canadien.

Il est cependant intéressant de comparer la situation actuelle de l'inoccupation commerciale entre le centre-ville, la rue Sainte-Catherine et d'autres pôles commerciaux pour lesquels les données sont disponibles.

Le taux d'inoccupation des locaux commerciaux du centre-ville de Montréal était de 8,6% en juillet 2015. En comparaison, l'inoccupation était de 9,1% dans le reste de l'île de Montréal, de 8,6% sur la Rive-Sud et de 10,1% sur la Rive-Nord.

Plus particulièrement, l'inoccupation était, en 2015, de 9,9% sur la rue Sainte-Catherine, entre Atwater et Papineau. En 2001, l'inoccupation y était de 7,2%.

Le taux d'inoccupation sur la rue Sainte-Catherine est variable le long de l'artère et est très faible entre la rue Peel et le Square-Philips à 4% seulement, mais plus élevé à ses extrémités.

La vacance commerciale des galeries marchandes du centre-ville était pour sa part de 6,9% en 2015 (Centre Eaton, Complexe Desjardins, Complexe Les Ailes, Les Cours Mont-Royal, Place Alexis Nihon, Place Montréal Trust, Place Ville-Marie et Promenades Cathédrale).

Tableau 10. Taux d'inoccupation commerciale pour la rue Sainte-Catherine par tronçon, juillet 2015

**Taux d'inoccupation par tronçon de la rue Sainte-Catherine
Juillet 2015**

Tronçon	Taux d'inoccupation
Atwater / Guy	10%
Guy / Peel	6%
Peel / Sq-Phillips	4%
Sq-Phillips / Saint-Laurent	9%
Total (Atwater / Saint-Laurent)	8%

Source : Groupe Altus

Tableau 11. Taux d'inoccupation des locaux commerciaux par secteurs géographiques, juillet 2015

**Taux d'inoccupation des locaux commerciaux¹
Juillet 2015**

Secteurs	Taux d'inoccupation
Centre-ville Montréal	8.6%
Reste de l'île de Montréal	9.1%
Rive-Nord	10.1%
Rive-Sud	8.6%
Total RMR de Montréal	9.2%

Source : Groupe Altus.

1) Inventaire réalisé dans les centres commerciaux de 200 000 pieds carrés et plus de la RMR de Montréal ainsi que sur les principales artères commerciales de l'île de Montréal (Crescent, Fleury, Laurier, Masson, Monk, Monkland, Mont-Royal, Notre-Dame, Ontario, Parc, St-Denis, Ste-Catherine, St-Hubert et St-Laurent), juillet 2015.

Au niveau de la clientèle des commerces du centre-ville, celle-ci peut être regroupée en quatre grandes catégories de statut :

- Travailleur : Travaille au centre-ville de Montréal.
- Étudiant : Étudie à McGill ou à Concordia.
- Touriste : Réside à l'extérieur de la grande région de Montréal. Cette catégorie englobe les touristes (réside à l'extérieur de la région métropolitaine de Montréal et y séjourne plus de 24 heures) et les excursionnistes (réside à plus de 80 km du centre-ville et y séjourne moins d'une journée).
- Résidant : Réside dans la grande région de Montréal et ne travaille pas au centre-ville ou n'étudie pas à McGill ou à Concordia.

Dans les galeries marchandes du centre-ville, la répartition suivante des clientèles est observée :

Tableau 12. Provenance de la clientèle des galeries marchandes du centre-ville selon le statut

STATUT	% DES VISITES	% DES DÉPENSES TOTALES
Résidants	45%	45%
Travailleurs	35%	25%
Étudiants	5%	5%
Touristes	15%	25%
TOTAL	100%	100%

Source : Groupe Altus

Ces résultats montrent que l'apport des touristes et des travailleurs est très important en termes de dépenses et

de nombre de visites dans les commerces du centre-ville, atteignant 50% dans les deux cas.

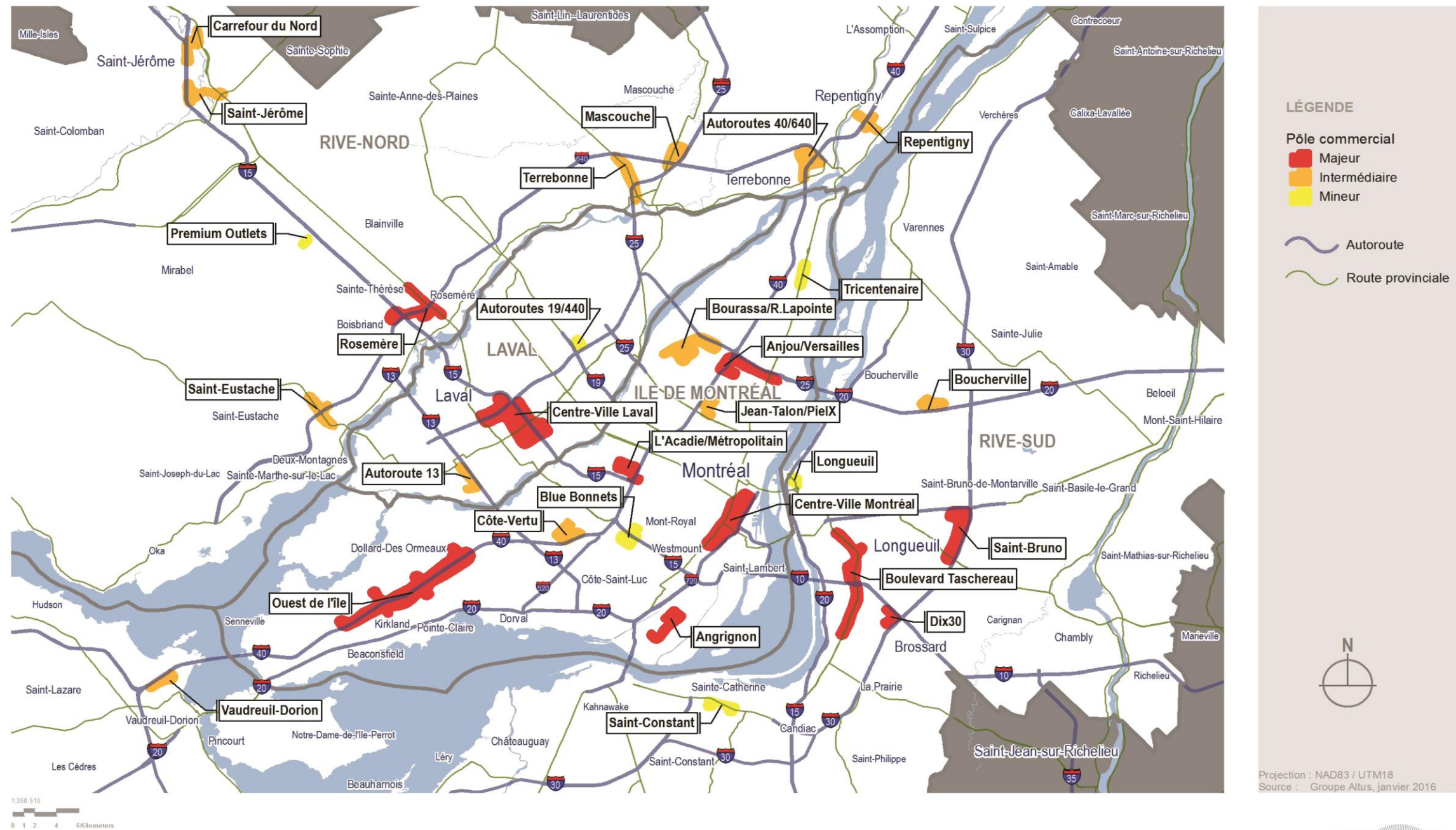
La répartition des visiteurs en fonction de leur lieu de résidence permet de constater que les galeries marchandes du centre-ville attirent majoritairement une clientèle résidant à proximité du centre-ville.

Tableau 13. Provenance de la clientèle des galeries marchandes du centre-ville selon le lieu de résidence

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES	% DES VISITES
Centre-ville et sa périphérie	30%
Sud-ouest / Côte St-Luc / NDG / St-Laurent / St-Michel	20%
Est de l'Île de Montréal	15%
Extrémités de l'Île de Montréal (est et ouest)	5%
Laval et Rive-Nord	5%
Rive-Sud	8%
Autres	2%
Touristes	15%
TOTAL	100%

En effet, ces résultats montrent qu'en termes de nombre de visites, la clientèle des galeries marchandes réside principalement au centre-ville et dans les quartiers centraux de l'île de Montréal. Les résidents de ces secteurs représentent 50 % du nombre de visites. En considérant l'ensemble de l'île de Montréal, ce nombre passe à 70 % du nombre de visites.

Figure 4. Localisation des pôles commerciaux de la RMR



Version 02
22 avril 2016
Projet 2551504

Pôles commerciaux
Étude sur la vitalité économique du centre-ville de Montréal | Bureau de projets centre-ville



3.2.5 Volet habitation

Différentes tendances ont émergé au cours des dernières années au niveau de l'habitation dans la grande région de Montréal. Il est clair que ces tendances ont bénéficié au centre-Ville.

L'analyse spatiale des mises en chantier publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) permet de cerner ces tendances.

Un resserrement géographique des mises en chantier

Au début des années 1990, 25 % des logements construits dans la grande région de Montréal étaient localisés sur l'île de Montréal. Dans les dernières années, cette proportion était plutôt de l'ordre de 37 %. Il s'agit d'une hausse importante. L'analyse par sous-période confirme que la hausse a été constante dans le temps.

Les données présentées au Tableau 14 permettent de constater le resserrement spatial des mises en chantier au niveau régional. En affinant l'analyse cette tendance est aussi perceptible au niveau de la Ville de Montréal.

Tableau 14. Évolution des parts de marché des mises en chantier par grands secteurs géographiques de la RMR, 1990 à 2014

Années	Île de Montréal	Laval	Couronne Nord	Couronne Sud	Vaudreuil-Soulanges	RMR
1990	27.0%	11.9%	30.0%	27.3%	3.8%	100.0%
1991	25.0%	12.9%	30.7%	27.4%	4.0%	100.0%
1992	22.6%	14.7%	28.1%	31.3%	3.4%	100.0%
1993	23.9%	14.2%	28.3%	29.1%	4.5%	100.0%
1994	25.5%	12.9%	27.5%	28.9%	5.2%	100.0%
1995	24.6%	12.3%	29.1%	28.7%	5.3%	100.0%
1996	22.5%	15.2%	28.8%	29.9%	3.7%	100.0%
1997	27.2%	12.3%	27.0%	30.1%	3.4%	100.0%
1998	31.1%	13.9%	27.2%	23.9%	3.9%	100.0%
1999	34.0%	12.4%	24.6%	24.1%	4.9%	100.0%
2000	32.9%	15.5%	25.6%	21.0%	5.0%	100.0%
2001	30.2%	15.2%	27.0%	21.7%	5.9%	100.0%
2002	27.4%	12.3%	28.9%	25.3%	6.2%	100.0%
2003	30.2%	11.3%	28.3%	24.6%	5.6%	100.0%
2004	37.7%	10.7%	27.2%	19.4%	5.0%	100.0%
2005	33.7%	11.5%	30.6%	19.3%	4.9%	100.0%
2006	30.5%	13.4%	31.1%	19.9%	5.1%	100.0%
2007	29.7%	12.8%	28.9%	21.9%	6.7%	100.0%
2008	26.8%	14.7%	27.1%	25.3%	6.1%	100.0%
2009	27.9%	15.9%	25.2%	23.7%	7.3%	100.0%
2010	30.2%	11.1%	26.2%	27.0%	5.6%	100.0%
2011	37.7%	12.1%	23.0%	22.4%	4.7%	100.0%
2012	36.2%	9.0%	23.5%	25.6%	5.8%	100.0%
2013	35.8%	9.9%	26.7%	23.3%	4.3%	100.0%
2014	45.4%	5.5%	24.8%	19.8%	4.5%	100.0%
<i>Période 1990 - 2014</i>	30.9%	12.3%	27.5%	24.2%	5.1%	100.0%
<i>Période 1990 - 1994</i>	25.0%	13.2%	29.1%	28.6%	4.1%	100.0%
<i>Période 1995 - 1999</i>	28.6%	13.1%	27.0%	27.0%	4.2%	100.0%
<i>Période 2000 - 2004</i>	32.1%	12.4%	27.6%	22.4%	5.5%	100.0%
<i>Période 2005 - 2009</i>	29.9%	13.5%	28.8%	21.9%	6.0%	100.0%
<i>Période 2010 - 2014</i>	36.9%	9.6%	24.7%	23.7%	5.0%	100.0%

Source : SCHL

Le Tableau 15 montre l'évolution des parts de marché des mises en chantier résidentielles établies à partir des données par arrondissement publiées par la SCHL 2002.

Pour la période 2002 à 2014. Les constats sont clairs :

- L'arrondissement Ville-Marie présente les parts de marché les plus importantes. Sur l'ensemble de la période, près de 19 % de toutes les mises en chantier à Montréal ont été recensées dans cet arrondissement. L'arrondissement Saint-Laurent arrive en deuxième place avec une part de marché deux fois moins élevée (9,6 %).
- L'analyse par sous-période permet de constater que la domination de Ville-Marie a augmenté dans le temps. La part de marché de l'arrondissement entre 2002 et 2004 était de 13,9 %. Cette proportion atteignait 33,9 % lors des dernières années (2012 – 2014).

Tableau 15. Évolution des parts de marché par arrondissement, 2002 à 2014

Arrondissements	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	moyenne annuelle
Ahuntsic / Cartierville	1.7%	3.4%	5.1%	4.6%	2.6%	4.1%	5.3%	10.9%	6.2%	11.0%	4.0%	4.8%	2.3%	5.1%	336
Anjou	8.1%	7.1%	4.5%	2.1%	4.9%	0.0%	0.1%	0.0%	0.3%	0.0%	0.2%	0.1%	0.1%	2.1%	139
CDN / NDG	3.2%	1.0%	2.0%	3.6%	3.7%	6.1%	9.0%	4.2%	5.1%	8.7%	9.6%	5.4%	1.9%	4.8%	314
Île Bizard / Sainte-Geneviève	2.5%	1.1%	0.8%	0.9%	4.8%	0.4%	0.5%	0.8%	1.6%	0.5%	1.1%	0.9%	0.4%	1.2%	79
Lachine	1.5%	1.3%	3.5%	7.5%	2.3%	1.5%	1.9%	2.2%	3.1%	4.9%	8.0%	2.7%	0.4%	3.3%	216
Lasalle	3.8%	8.5%	3.7%	1.1%	0.8%	1.4%	0.9%	0.6%	0.3%	5.8%	2.8%	3.6%	5.9%	3.2%	210
Mercier / Hochelaga-Maisonneuve	6.9%	3.4%	5.2%	9.4%	10.0%	16.2%	11.2%	13.1%	10.4%	4.9%	8.2%	7.7%	4.8%	8.2%	544
Montréal-Nord	1.3%	1.0%	4.8%	1.9%	1.3%	0.9%	0.2%	1.3%	0.4%	1.3%	2.9%	0.9%	0.7%	1.6%	104
Outremont	0.2%	0.5%	0.7%	0.5%	0.0%	3.2%	0.0%	0.1%	0.0%	0.5%	0.3%	0.4%	0.2%	0.5%	35
Pierrefonds / Roxboro	9.4%	8.6%	8.2%	2.1%	1.5%	3.0%	10.4%	1.9%	2.3%	4.0%	3.8%	1.3%	1.4%	4.4%	292
Plateau Mont-Royal	2.5%	2.7%	4.6%	2.0%	5.1%	6.7%	2.9%	5.8%	5.3%	5.4%	2.4%	1.2%	1.6%	3.7%	245
RDP / PAT	8.2%	11.9%	9.2%	7.0%	4.7%	8.9%	8.0%	7.3%	6.1%	3.3%	5.7%	8.4%	2.5%	6.9%	456
Rosemont / Petite-Patrie	6.9%	8.8%	3.9%	7.8%	4.5%	4.9%	8.2%	9.8%	10.3%	5.6%	10.1%	10.7%	16.0%	8.2%	538
Saint-Laurent	17.9%	6.9%	11.3%	11.7%	11.1%	5.0%	15.3%	9.5%	16.8%	9.9%	3.5%	3.5%	3.9%	9.6%	631
Saint-Léonard	1.9%	9.6%	2.4%	4.1%	9.0%	4.6%	4.9%	2.7%	2.2%	0.5%	2.4%	3.2%	5.4%	4.1%	268
Ville-Marie	10.2%	11.3%	17.6%	20.9%	21.0%	10.6%	8.4%	15.9%	9.7%	15.0%	27.8%	30.2%	41.0%	18.9%	1 249
Sud-Ouest	6.8%	3.9%	3.0%	5.6%	7.1%	2.5%	6.4%	5.7%	11.0%	7.1%	2.8%	7.6%	4.6%	5.5%	366
Villeray / St-Michel / Parc-Extension	1.4%	1.9%	1.4%	2.1%	4.2%	2.8%	4.1%	5.6%	5.0%	5.0%	3.0%	6.7%	5.5%	3.7%	243
Verdun	5.7%	7.3%	8.1%	5.0%	1.5%	17.2%	2.5%	2.5%	3.9%	6.6%	1.5%	0.6%	1.5%	5.1%	338
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	6 603

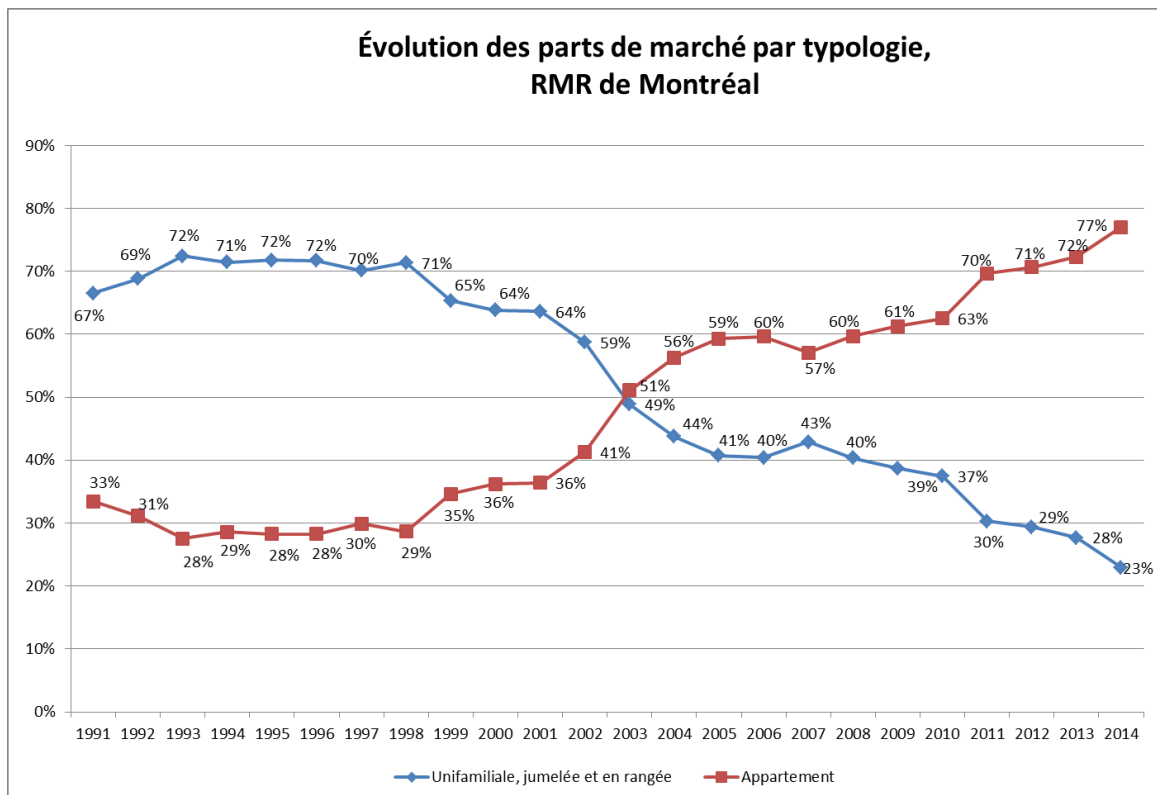
Source : SCHL

Une densification des produits résidentiels

Une dernière tendance observée au cours des dernières années concerne les produits résidentiels. Les données de la SCHL permettent de distinguer la typologie des mises en chantier. En comparant l'évolution de chacune des typologies, on constate une augmentation des parts de marché des unités de type appartement par rapport à l'unifamiliale (isolée, jumelée et en rangée).

Ainsi, au début des années 1990, le poids relatif de l'unifamiliale (isolée, jumelée et en rangée) représentait dans la région de Montréal plus de 70 % de l'ensemble des mises en chantier. Cette proportion est maintenant de l'ordre de 25 %.

Figure 5. Évolution des parts de marché par typologie pour la RMR de Montréal, 1991 à 2014



Source : SCHL, traitement BC2

3.2.6 Volet culture

L'aspect culturel au centre-ville est très vaste et regroupe un grand nombre d'institutions, de lieux de diffusion et de partenaires. Ce ne sont pas tous les éléments de l'offre culturelle du centre-ville de Montréal qui sont identifiés comme étant problématiques par la revue documentaire. Un des aspects qui ressort comme étant plus difficile est celui de l'achalandage des lieux de diffusion des arts de la scène et des salles de cinéma.

Le Partenariat des salles du Quartier des spectacles a réalisé un diagnostic à partir des données de ses membres et du ministère de la Culture et des Communications du Québec. L'extrait suivant est tiré du Plan d'actions du Partenariat et dresse un portrait de la situation touchant aux salles de spectacles :

- Tandis que les salles de spectacles de la banlieue de Montréal connaissent une hausse de 60 % de leur fréquentation entre 2004 et 2011, les salles du Quartier des spectacles essaient une baisse de 20 % sur la même période;
- Il en va de même pour l'offre de billets de spectacles dans le Quartier des spectacles qui a connu une diminution de 10 % sur cette période;
- Le nombre de jours d'utilisation de plusieurs salles n'est pas optimal; pour certaines salles, il ne dépasse pas le seuil d'équilibre financier généralement reconnu de 180 jours. Les moyens manquent pour se démarquer et accroître l'attrait des salles auprès des producteurs et des diffuseurs;
- Pour une majorité de salles du Quartier des spectacles, des investissements importants doivent être faits pour mettre à niveau les équipements et les infrastructures.

Les salles formant le Partenariat des salles du Quartier des spectacles forment un important échantillon de l'ensemble des salles présentes sur le territoire de la Stratégie. Il est possible de croire que leur situation est partagée par plusieurs autres salles de spectacles sur le territoire visé.

La concurrence croissante des salles de spectacles à l'extérieur du centre-ville est visible à la Figure 6 qui illustre les taux d'occupation des salles de spectacles par secteur géographique de la RMR de Montréal. Bien que ce ne soit pas tous les secteurs qui présentent une croissance, aucun ne vit une baisse aussi marquée que le Quartier des spectacles.

Les données publiées par l'Observatoire de la culture et des communications du Québec sont disponibles par région administrative. En comparant les données pour les salles de cinéma et pour l'ensemble des spectacles d'arts de la scène, les conclusions du Partenariat du Quartier des spectacles se confirment. Les difficultés vécues dans le milieu du cinéma sont davantage prononcées sur l'île de Montréal par rapport à la périphérie et à l'ensemble du Québec. Du côté des arts de la scène, alors que le nombre de spectateurs fait du surplace dans l'ensemble du Québec et connaît une décroissance sur l'île de Montréal, les régions périphériques voient leurs nombres de spectateurs fortement augmenter.

Le Tableau 17 présente le nombre de spectateurs pour les salles de cinéma et les arts de la scène. Compte tenu des importantes variations annuelles des données d'achalandage, les moyennes annuelles de spectateurs par période de cinq ans sont utilisées.

Tableau 16. Évolution des dépenses gouvernementales directes en culture par secteur géographique, 2005 à 2014

	Dépenses gouvernementales en culture (directes)			
	Gouvernement provincial			Écart
	2005-2009	2010-2014		
Montréal	486 818	579 275	92 456	19.0%
Banlieue	38 088	46 720	8 632	22.7%
Ensemble du Québec	67 634 200	71 000 080	3 365 880	5.0%

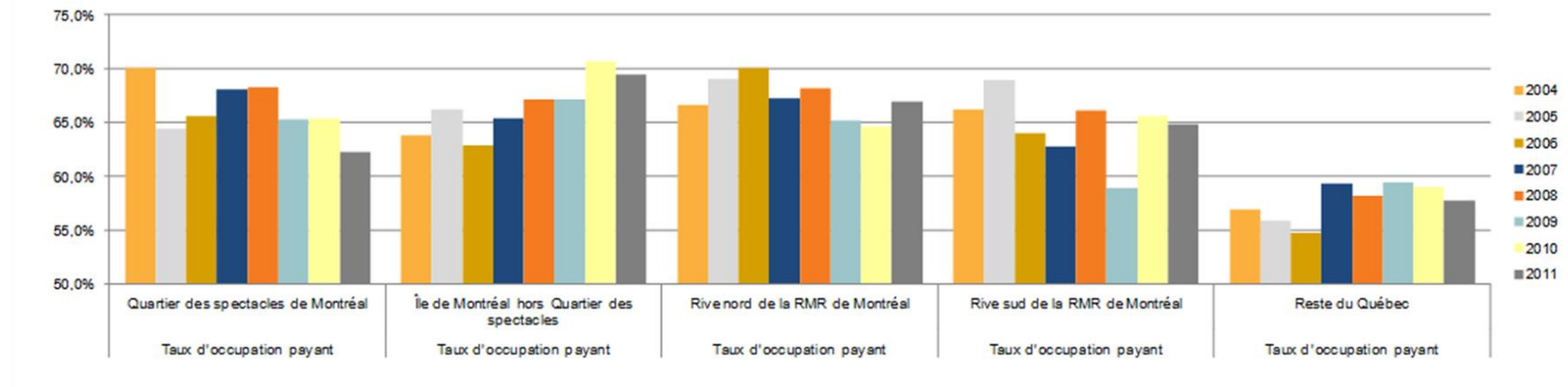
Source : Observatoire de la culture et des communications du Québec

Les programmes de subventions et les investissements publics en culture font aussi l'objet de discussion dans les documents consultés. Ainsi, quelques constats peuvent être posés :

- Les salles montréalaises se qualifient difficilement pour certains programmes de subventions, dont les soutiens aux tournées en raison des critères des programmes. En effet, les artistes pourront bénéficier d'une aide à la tournée s'ils se produisent dans une salle à plus de 25 km de Montréal. Ceci rend les salles de banlieue plus attrayantes pour les artistes.
- Les salles de banlieue sont souvent supportées financièrement par leur Ville, puisqu'elles ont souvent le statut de salle communautaire. Ainsi, ces salles bénéficient de support public pour couvrir les frais d'opération, ce qui réduit le risque financier des tournées lorsqu'elles s'y produisent.

- Les dépenses publiques en culture croissent plus rapidement en périphérie qu'à Montréal. Le Tableau 16 montre que les dépenses gouvernementales directes en culture augmentent plus rapidement en périphérie que sur l'île de Montréal, bien que ces deux secteurs voient leur part s'accroître plus rapidement que l'ensemble du Québec.

Figure 6. Évolution des taux d'occupation payant des salles de spectacle par secteur géographique de la RMR de Montréal, 2004 à 2011



Source : Partenariat du Quartier des spectacles

Tableau 17. Évolution du nombre de spectateurs par secteur géographique pour les salles de cinéma et les arts de la scène, 2005 à 2014

	Cinéma			
	Nombre de spectateurs			Écart
	2005-2009	2010-2014		
Montréal	7 689 010	6 480 338	-1 208 672	-15.7%
Banlieue	7 101 953	6 403 169	-698 783	-9.8%
Ensemble du Québec	24 693 832	21 472 669	-3 221 163	-13.0%

Source : Observatoire de la culture et des communications du Québec

	Arts de la scène			
	Nombre de spectateurs			Écart
	2005-2009	2010-2014		
Montréal	3 600 478	3 339 255	-261 223	-7.3%
Banlieue	1 202 148	1 343 104	140 956	11.7%
Ensemble du Québec	6 944 816	6 870 213	-74 603	-1.1%

Source : Observatoire de la culture et des communications du Québec

3.3 DOCUMENTATION DES ENJEUX SECONDAIRES

3.3.1 L'accessibilité au centre-ville

L'accessibilité au centre-ville de Montréal est une composante importante de sa vitalité économique, puisqu'elle détermine en partie le niveau d'activité qui peut s'y produire. De plus, il s'agit d'un élément récurrent dans les différents documents consultés où trois grandes préoccupations sont exprimées :

- La congestion croissante des réseaux rend le centre-ville moins attrayant.
- La difficulté du stationnement est souvent citée comme une problématique pour attirer des gens au centre-ville.
- Les acteurs économiques de la région expriment régulièrement des préoccupations par rapport à l'accessibilité du centre-ville, en automobile notamment.

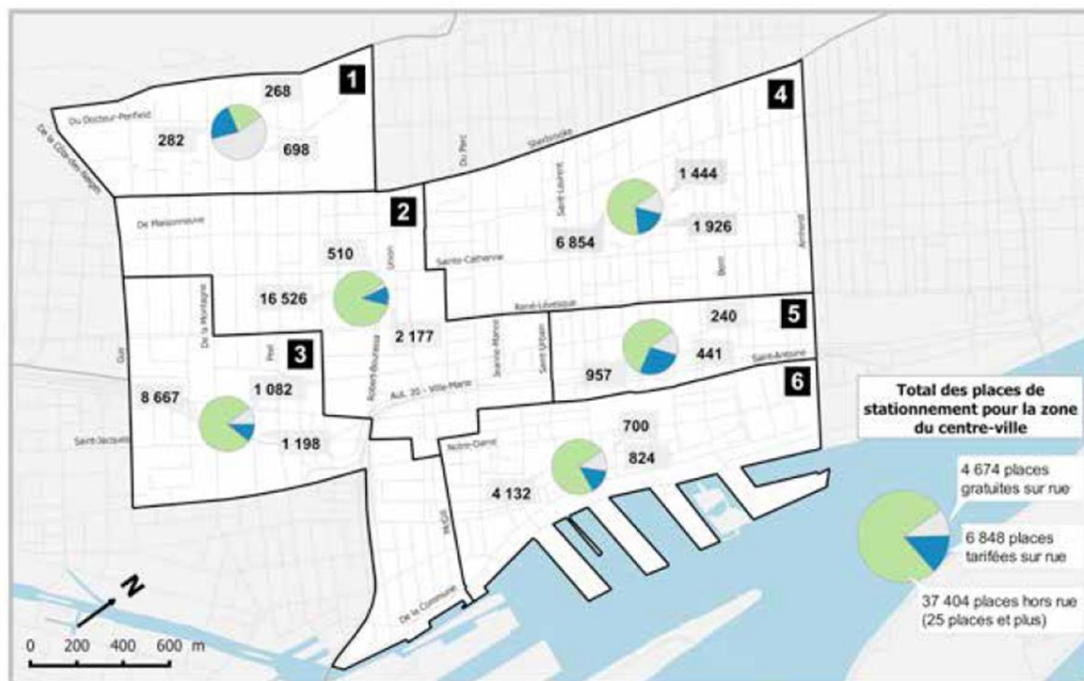
L'offre en stationnement

L'offre en stationnement au centre-ville fait l'objet de nombreux débats entre les différents acteurs économiques et politique de la région métropolitaine. Face à cette situation, la Ville de Montréal a produit une nouvelle Politique du stationnement qui s'appuie sur un inventaire des espaces de stationnement dans les différents secteurs de la Ville, dont le centre-ville.

Il en ressort que l'offre en stationnement au centre-ville est importante en termes absolus :

- 4 674 places gratuites sur rue;
- 6 848 places tarifées sur rue;
- 37 404 places hors rue (stationnements de 25 places et plus).

Figure 7. Offre en stationnement au centre-ville de Montréal



Sources : CMM, 2015, Ville de Montréal, 2015, SCSM, 2014, Service des finances de la Ville de Montréal, 2014, Polytechnique, 2014-2015.

Source : Ville de Montréal, AECOM

Malgré cette importante offre, il existe une problématique de saturation du stationnement dans certains secteurs et à certaines heures. Cette situation est particulièrement vraie pour le stationnement sur rue dans l'hypercentre et dans le Vieux-Montréal en semaine.

Tableau 18. Taux d'occupation des stationnements sur rue tarifés durant la semaine au centre-ville

Secteur d'échantillonnage	Nombre de places	Taux d'occupation par période (jour de semaine)				Taux d'occupation moyen (9h-21h)
		9h à 12h	12h à 15h	15h à 18h	18h à 21h	
1 : Nord du Quartier des affaires	282	76%	77%	58%	55%	66%
2 : Quartier des affaires et Quartier international	2 177	78%	85%	76%	71%	78%
3 : Sud du Quartier des affaires	1 198	46%	57%	41%	47%	48%
4 : Quartier des spectacles et Quartier latin	1 926	49%	60%	45%	61%	54%
5 : Sud-Est	441	57%	61%	39%	37%	49%
6 : Vieux-Montréal	824	77%	82%	60%	66%	71%
Total et Moyennes pondérées	6 848	62%	71%	56%	61%	63%

Source : SCSM (novembre 2014); Traitement AECOM 2015

Dans le quadrilatère formé par les rues De Maisonneuve, Robert-Bourassa, Sainte-Catherine et Peel, le taux d'occupation moyen durant les jours de semaine ne descend pratiquement jamais sous la barre des 90% entre 9h et 21h. Cette situation contribue à la perception d'un manque d'espaces de stationnement général au centre-ville.

Tableau 19. Taux d'occupation des stationnements sur rue tarifés durant la semaine – secteur spécifique délimité par les axes Maisonneuve/Robert-Bourassa/Sainte-Catherine/Peel

Secteur spécifique	Taux d'occupation (jour de semaine)				Taux d'occupation moyen (9h-21h)
	9h-12h	12h-15h	15h-18h	18h-21h	
Quadrilatère Maisonneuve/Robert-Bourassa/ Sainte-Catherine/Peel	92 %	99 %	93 %	91 %	94 %

Source : SCSM (novembre 2014); Traitement AECOM 2015

Pour ce qui est des taux d'occupation du stationnement sur rue la fin de semaine, ceux-ci sont en général plus faibles que la semaine au centre-ville. Malgré tout, les taux d'occupation restent plus élevés dans le quartier des affaires et dans la partie nord du territoire, particulièrement en après-midi. De plus, le Vieux-Montréal est davantage en demande en soirée.

Tableau 20. Taux d'occupation des stationnements sur rue durant la fin de semaine au centre-ville

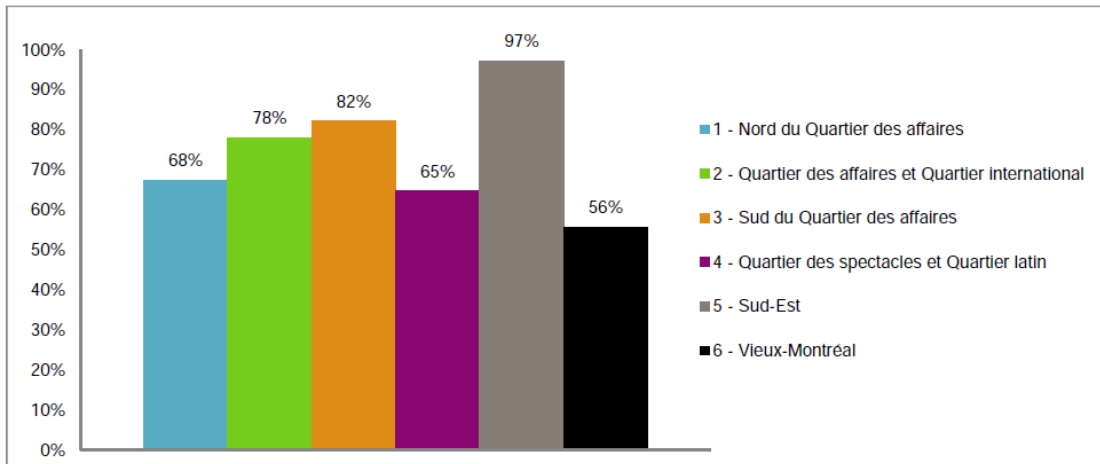
Secteur d'échantillonnage	Nombre de places	Taux d'occupation par période le samedi			Taux d'occupation moyen samedi (9h-18h)	Taux d'occupation moyen dimanche (13h-18h)
		9h à 12h	12h à 15h	15h à 18h		
1 : Nord du Quartier des affaires	282	45%	65%	59%	56%	63%
2 : Quartier des affaires et Quartier international	2 177	54%	79%	79%	70%	78%
3 : Sud du Quartier des affaires	1 198	24%	43%	47%	38%	41%
4 : Quartier des spectacles et Quartier latin	1 926	30%	50%	52%	44%	52%
5 : Sud-Est	441	30%	52%	44%	42%	45%
6 : Vieux-Montréal	824	30%	58%	64%	51%	55%
Total et Moyennes pondérées	6 848	37%	59%	61%	52%	59%

Source : SCSM (novembre 2014); Traitement AECOM 2015

Pour ce qui est des stationnements hors rue du centre-ville, les taux d'occupation sont variables selon les secteurs. Par exemple, le taux d'occupation est très élevé autour du nouveau CHUM et du Quartier chinois à près de 97% en semaine, alors qu'il atteint 56% dans le Vieux-Montréal.

Le nombre total de places de stationnement au centre-ville semble alors pouvoir répondre à la demande totale. Cependant, tel que mentionné par la Politique du stationnement, la gestion et la tarification des places sur rue et hors rue ne semblent pas adéquates pour éviter la saturation des places de stationnement de courte durée.

Figure 8. Taux d'occupation des stationnements hors rue par secteur géographique au centre-ville



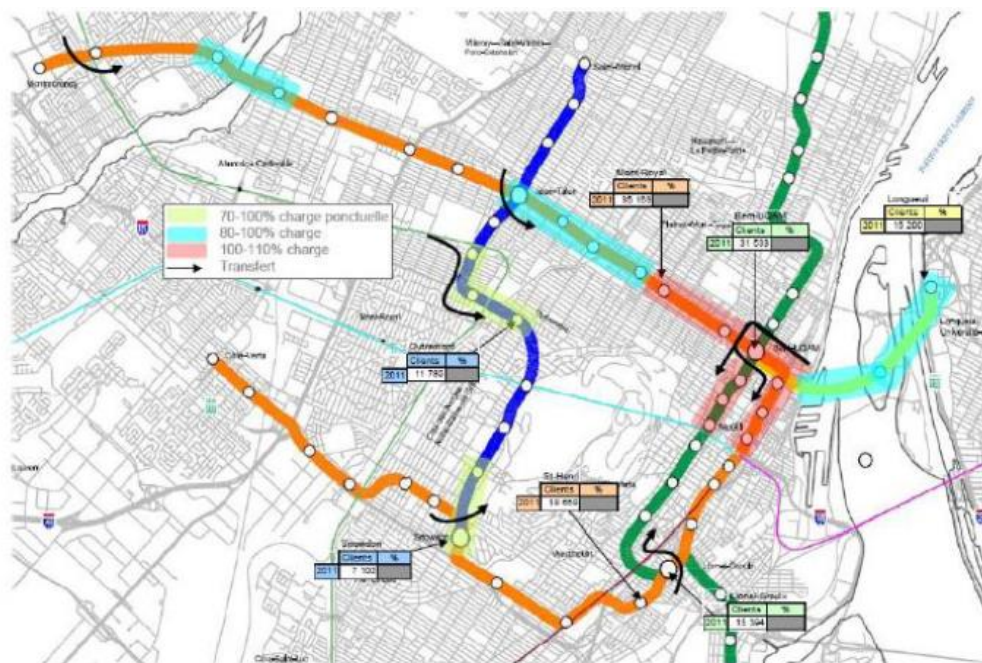
Source : relevés AECOM 2014-2015

Congestion des réseaux

Plusieurs documents identifient la congestion des réseaux de transport comme une barrière à l'accessibilité du centre-ville de Montréal. Cette congestion n'affecte pas seulement le réseau routier, mais aussi les réseaux de transports collectifs.

Plusieurs équipements clés des réseaux de transports collectifs au centre-ville ont atteint leur point de saturation. Ainsi, les lignes de métro orange et verte présentent des taux d'utilisation de plus de 100% dans leur portion au centre-ville. Du côté du réseau d'autobus, le Terminus centre-ville, équipement majeur pour les déplacements en lien avec la Rive-Sud, a atteint son point de saturation depuis plusieurs années et les lignes d'autobus de la STM ne présentent actuellement pas de réserve de capacité.

Figure 9. Saturation des lignes de métro au centre-ville, état du réseau en 2011



Source : WSP

Du côté du réseau routier, la situation n'est pas meilleure. Un accroissement de la congestion automobile est observé depuis plusieurs années dans l'ensemble de la région métropolitaine. Par ailleurs, cette croissance de la congestion est plus rapide que le nombre de kilomètres de route construits et que le nombre de véhicules s'ajoutant au parc automobile métropolitain.

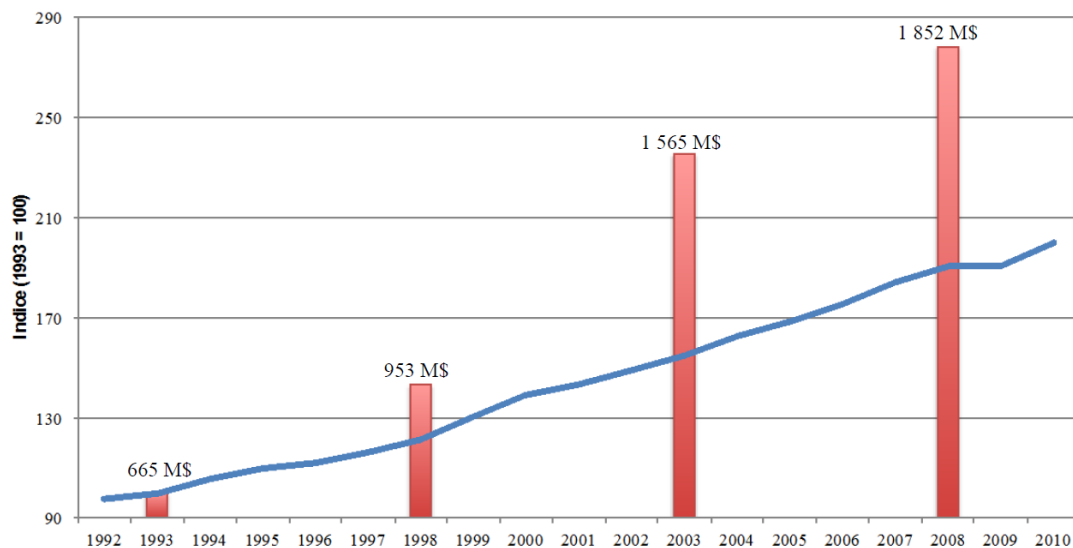
Cette croissance de la congestion routière pèse lourd sur l'économie métropolitaine. En effet, le coût de la congestion s'accroît plus rapidement que l'économie elle-même.

Tableau 21. Nombre de voies-km totales et congestionnées par sous-région, période de pointe du matin en 1993, 1998, 2003 et 2008

Indicateur	1993	1998	2003	2008	Variation (%)
Voies-km totales	9 810	10 484	11 930	12 585	28%
Voies-km congestionnées	1 146	1 437	2 016	2 838	148%
Véh.-km totaux (milliers)	11 153	13 860	16 360	15 769	41%
Véh.-km congestionnés (milliers)	2 484	3 368	4 470	4 849	95%
Véh.-h totaux	2 188	2 868	3 704	3 784	73%
Véh.-h de retard	471	735	1 091	967	105%

Source : MTQ, ADEC, 2014

Tableau 22. Comparaison entre l'évolution du PIB du Québec et les coûts de la congestion dans la région de Montréal entre 1992 et 2010



Source : ADEC, 2014

Évolution de la part des déplacements

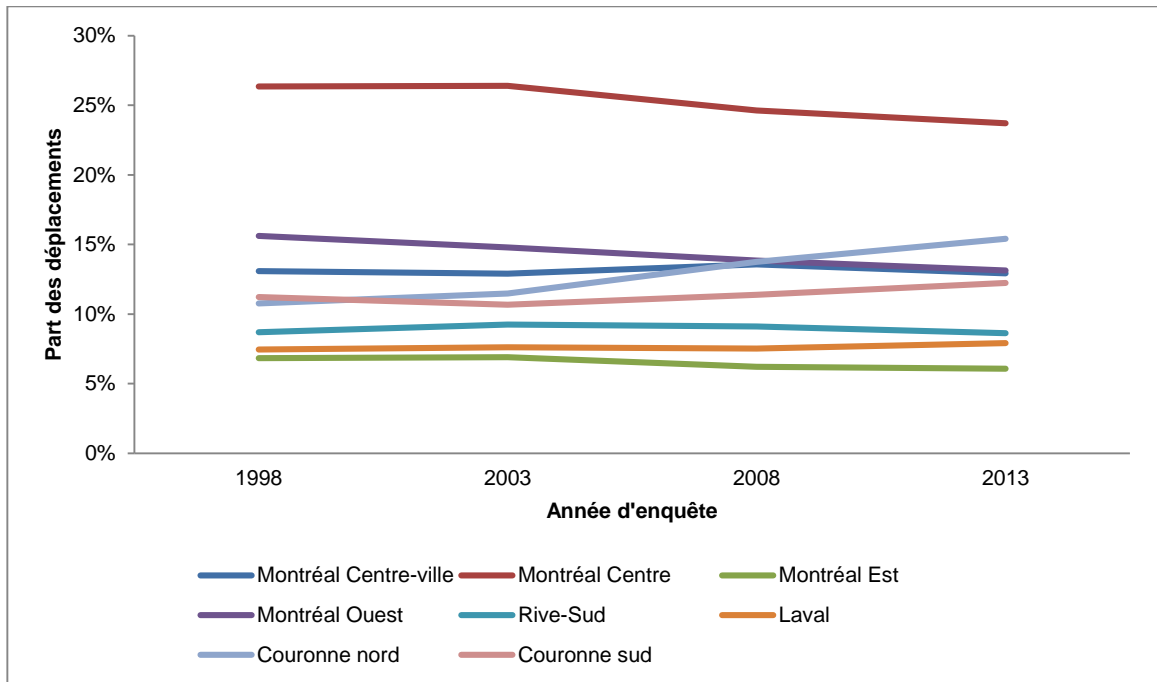
Devant la saturation du stationnement et la congestion des réseaux routiers et de transports collectifs, il est possible de se demander si les barrières à l'accessibilité au centre-ville en réduisent assez l'attrait pour faire diminuer le nombre de déplacements s'y destinant.

À partir des données des enquêtes origine-destination de 1998 à 2013 de la région métropolitaine de Montréal, il est possible d'observer comment la part des déplacements a évolué. Puisque la congestion se produit principalement lors des périodes de pointe, lorsque possible, les données pour la période de pointe du matin ont été utilisées.

Pour ce qui est de la part du centre-ville comme destination des déplacements totaux lors de la pointe du matin, entre 1998 et 2013 la part du centre-ville se maintient, alors que celles du centre et de l'ouest de l'île de Montréal tendent à diminuer face aux secteurs périphériques en augmentation.

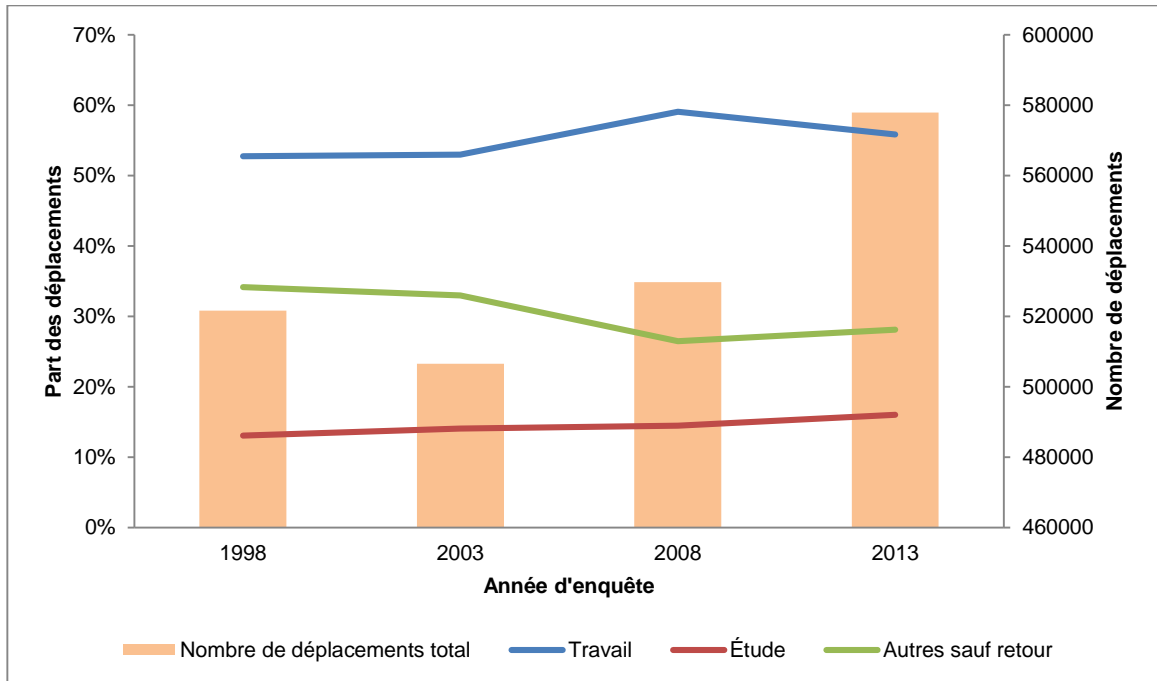
En nombre absolu, le nombre de déplacements se destinant au centre-ville sur une période de 24h est en augmentation forte depuis 2003. Par ailleurs, alors que la part des déplacements pour un motif étude est en légère croissance, la part pour un motif travail tend à rester stable. Le travail reste, de loin, le motif principal pour se rendre au centre-ville lors d'un jour de semaine.

Figure 10. Part des déplacements par région de destination, tous modes, tous motifs, PPAM



Source : Enquête origine-destination 2013, traitement BC2

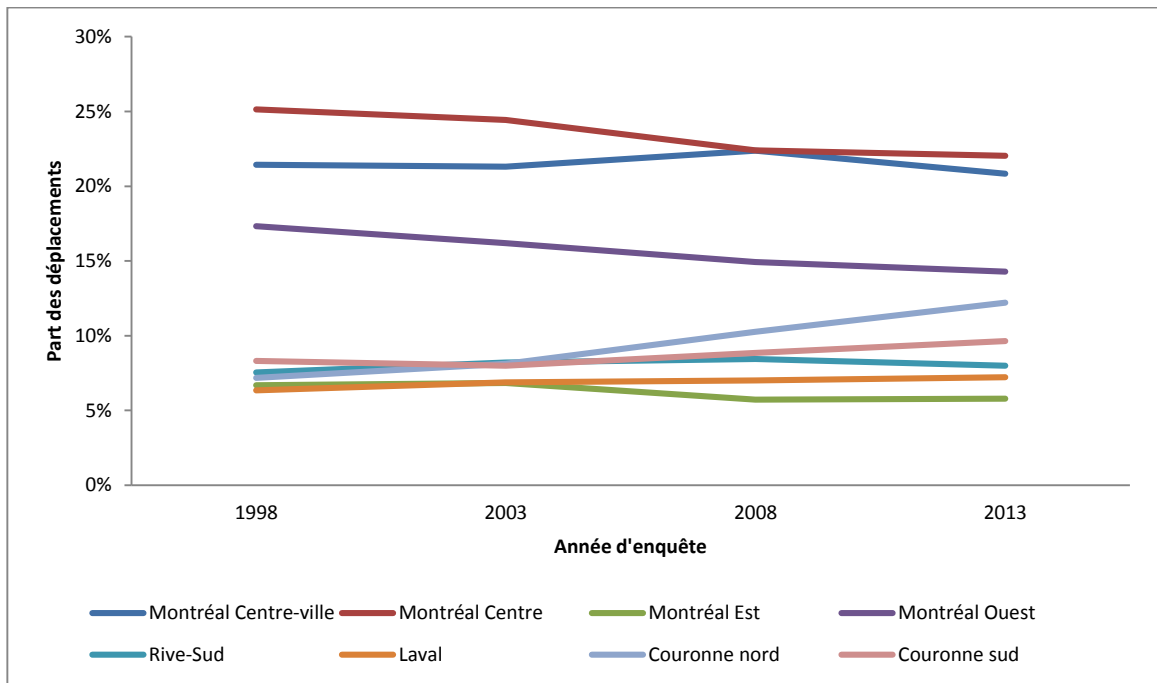
Figure 11. Part des déplacements à destination du centre-ville par motif, tous modes, 24h



Source : Enquête origine-destination 2013, traitement BC2

La part des déplacements pour motif travail qui se destinent au centre-ville lors de la période de pointe du matin varie peu entre 1998 et 2013, alors que celles du centre et de l'ouest de l'île de Montréal diminuent de manière significative. Parallèlement, les parts des couronnes Nord et Sud connaissent la plus grande croissance.

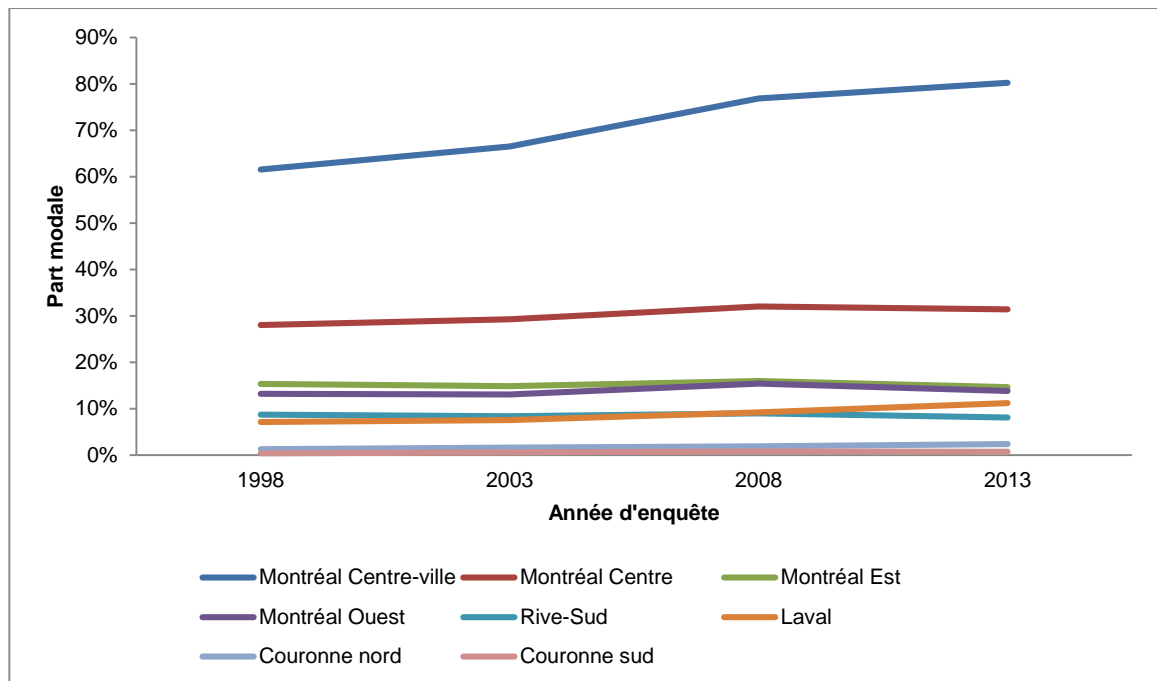
Figure 12. Part des déplacements motif travail par région de destination, PPAM



Source : Enquête origine-destination 2013, traitement BC2

La saturation des réseaux de transports en commun pourrait avoir un impact sur les parts modales des déplacements se destinant au centre-ville de Montréal lors de la période de pointe du matin. Cependant, en regardant l'évolution des parts modales des déplacements en transport en commun et bimodaux, il est possible de voir que, malgré la congestion dans le métro, la part modale des transports collectifs est en croissance constante depuis 1998, alors que tous les autres secteurs montrent une stagnation ou une légère diminution.

Figure 13. Part modale TC + bimodal, tous motifs, PPAM



Source : Enquête origine-destination 2013, traitement BC2

Conclusion de l'enjeu de l'accessibilité

Il est indéniable qu'il existe un accroissement véritable de la congestion sur les réseaux routier et de transport en commun de la région métropolitaine. Malgré tout, le nombre de déplacements totaux et la part modale des déplacements en transport commun vers le centre-ville sont en forte hausse depuis 1998. Ces augmentations peuvent expliquer en partie la saturation actuelle des réseaux.

Néanmoins, le centre-ville maintient sa part de marché dans la région métropolitaine en termes de nombre de déplacements totaux et pour un motif travail.

Par ailleurs, la notion d'accessibilité difficile en automobile semble davantage reliée à la perception de la difficulté de se stationner amenée par la saturation du stationnement sur rue dans certains secteurs très prisés.

En regard de la vitalité économique du centre-ville, la fragilité des réseaux apparaît comme étant l'enjeu d'accessibilité le plus inquiétant. En effet, les analyses montrent que de plus en plus de gens accèdent au centre-ville, mais la saturation des réseaux les rend très vulnérables au moindre incident, puisqu'ils ne possèdent aucune capacité résiduelle pour résorber un retard.

3.3.2 Niveaux des investissements publics et privés

Les données pour analyser l'évolution de l'investissement public et privé ont été fournies par la Ville de Montréal et couvrent l'ensemble de l'agglomération de Montréal. Il s'agit cependant d'un indicateur permettant d'observer les tendances à la hausse ou à la baisse dans le niveau d'investissement.

Les investissements totaux (privés et publics) ont augmenté de façon significative au cours des dernières années dans l'agglomération de Montréal. En 2004, ces investissements atteignaient 12,4 milliards de dollars alors qu'ils se chiffraient à plus de 17 milliards de dollars en 2014.

Figure 14. Évolution des investissements privés et publics dans l'agglomération de Montréal, 2004 à 2014

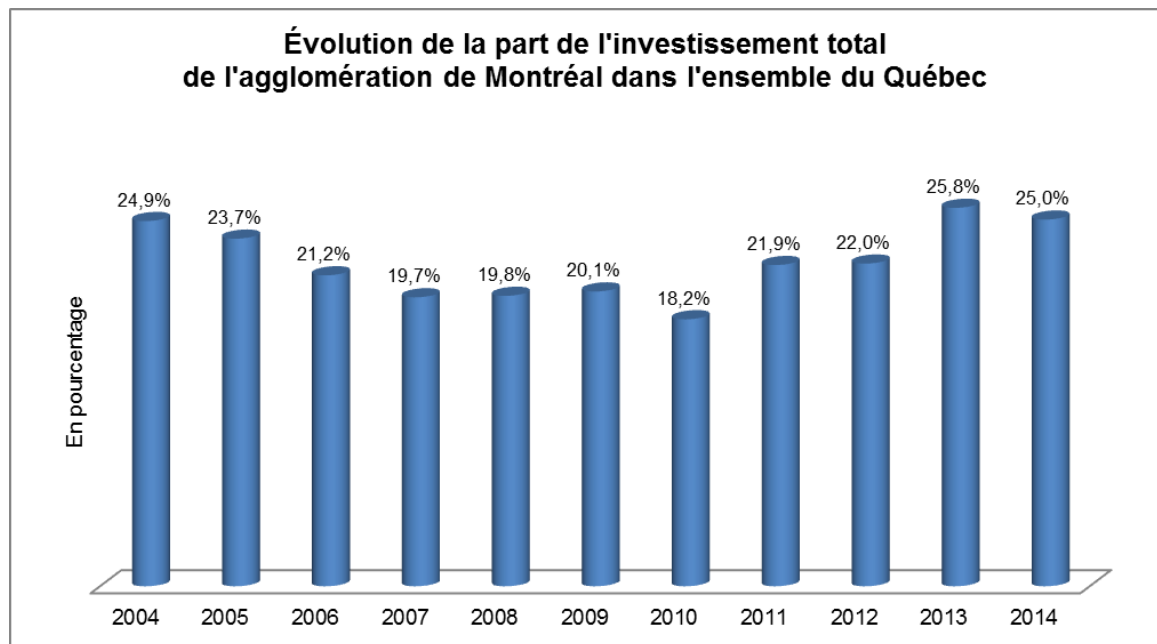


Source : Ville de Montréal

La part relative des dépenses en immobilisations observées dans l'agglomération de Montréal par rapport à l'ensemble du Québec a diminué substantiellement de 2004 à 2010. En effet, en 2010, 18,2 % de l'ensemble des dépenses en immobilisations avaient été effectuées dans l'agglomération de Montréal. Or, en 2010, le poids économique de l'agglomération de Montréal représentait environ 35 % de l'ensemble du Québec (PIB).

Cependant, depuis 2010, les dépenses en immobilisations sont en forte hausse.

Figure 15. Évolution de la part de l'investissement total de l'agglomération de Montréal dans l'ensemble du Québec, 2004 à 2014



Source : Ville de Montréal

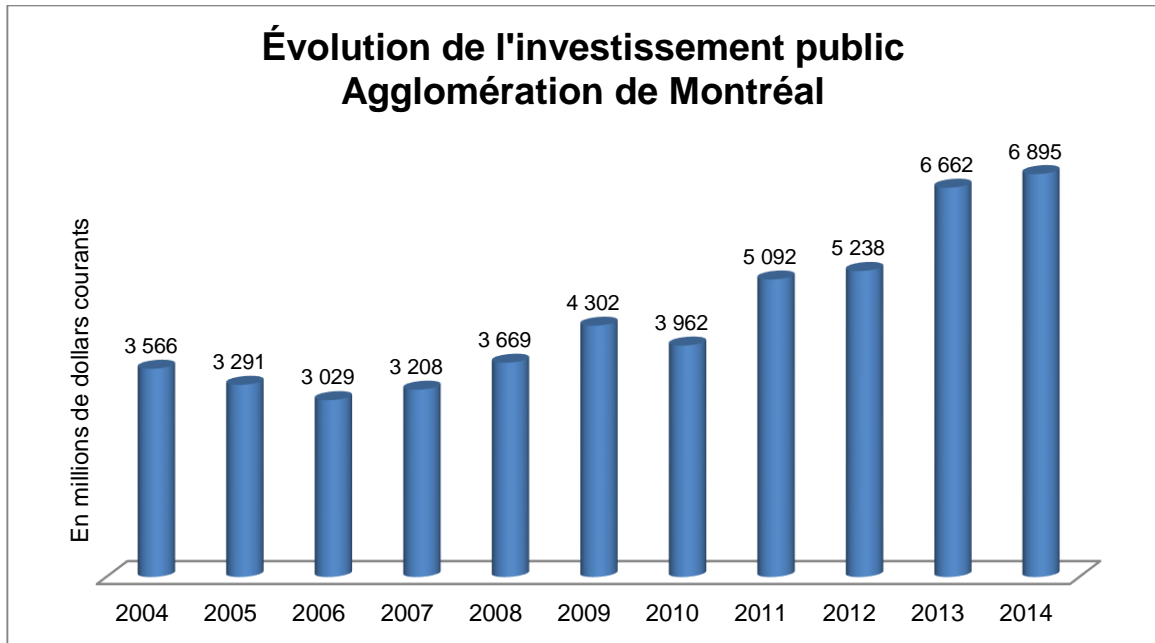
Entre 2005 et 2010, la part des investissements publics de l'ensemble du Québec réalisée sur le territoire de l'agglomération a subi une baisse significative (23,7 % à 18,2 %).

Or, au cours de la même période, les régions administratives à proximité de Montréal comme Laval et la Montérégie ont vu leur part des investissements publics augmenter de façon importante. Le poids relatif combiné de l'investissement public dans ces secteurs est passé de 13,4 % en 2005 à 17,7 % en 2010.

Il est donc possible de constater qu'il y a eu un transfert de l'agglomération de Montréal vers ces secteurs limitrophes.

La composante publique a varié de façon importante au cours de la période. En fait, depuis 2007, celle-ci est en progression constante (sauf pour l'année 2009). En valeur absolue, ces investissements ont plus que doublé entre 2006 et 2014. Au cours de cette période, leur part relative par rapport à l'investissement total est passée de 27,5 % en 2006 à 40,2 % en 2014.

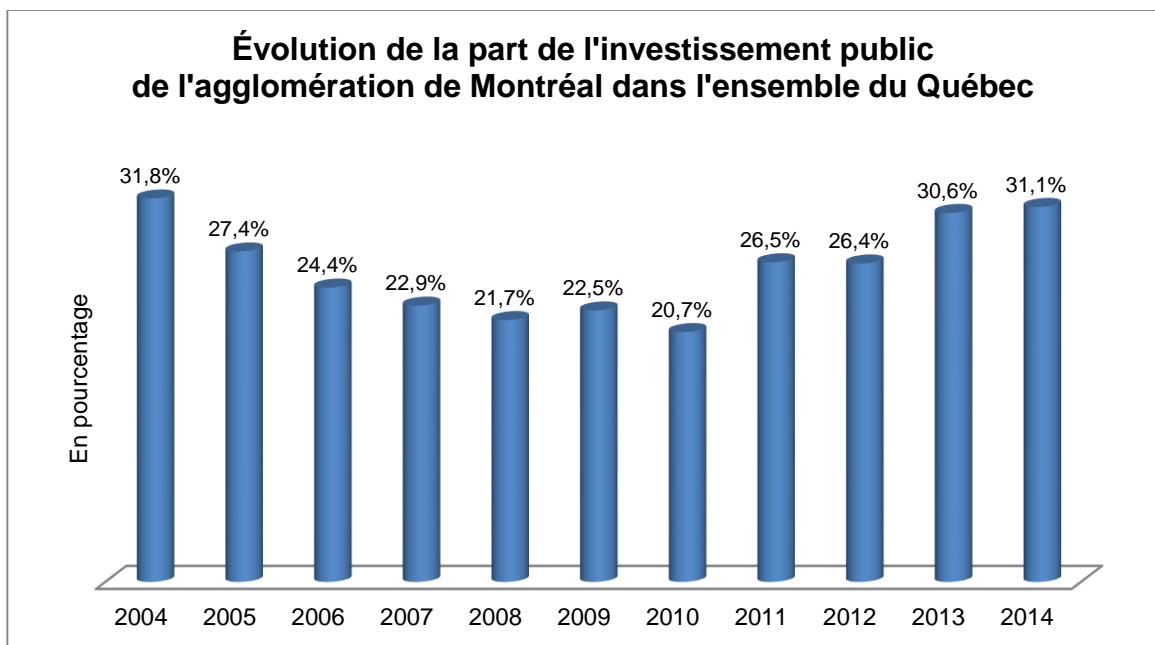
Figure 16. Évolution de l'investissement public dans l'agglomération de Montréal, 2004 à 2014



Source : Ville de Montréal

La part des investissements publics de l'ensemble du Québec réalisés sur le territoire de l'agglomération a subi une baisse considérable entre 2004 et 2010. Celle-ci est passée de 31,8 % à 20,7 %. Depuis 2010, on constate une reprise évidente. Cependant, cette proportion est encore inférieure au poids économique de l'agglomération de Montréal (environ 35 % en 2014).

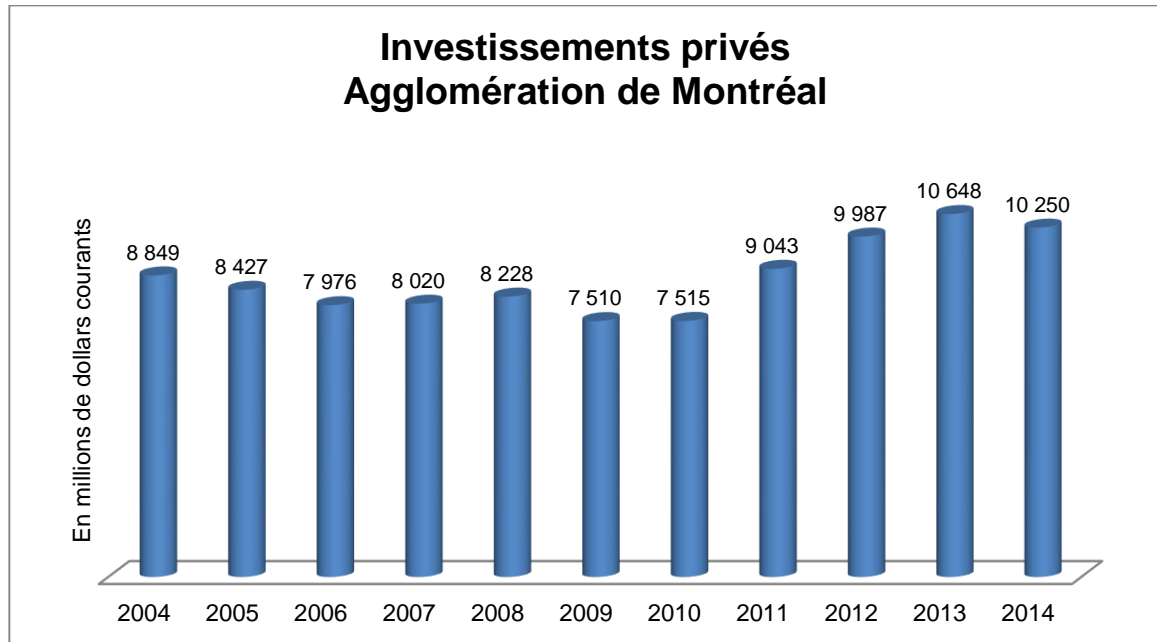
Figure 17. Évolution de la part de l'investissement public de l'agglomération de Montréal dans l'ensemble du Québec



Source : Ville de Montréal

L'évolution de l'investissement privé dans l'agglomération de Montréal a suivi dans les dernières années une tendance similaire à celle de l'investissement public. Comme l'illustre la Figure 18, la valeur de l'investissement privé a connu une légère tendance à la baisse jusqu'en 2010 pour ensuite croître considérablement entre 2011 et 2014.

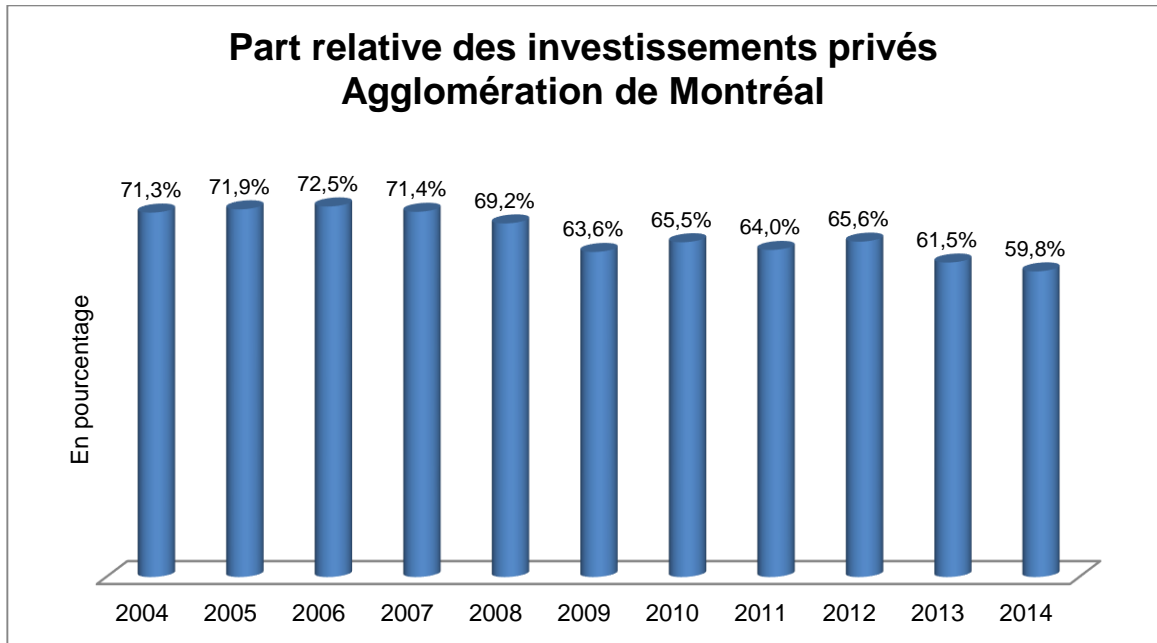
Figure 18. Évolution de l'investissement privé dans l'agglomération de Montréal



Source : Ville de Montréal

En regardant à la Figure 19 l'évolution de la part des investissements privés dans l'agglomération de Montréal, il est possible de constater que cette part reste relativement stable jusqu'en 2009, en se situant entre 69 % et 73 % de l'ensemble des investissements. À partir de 2009, elle tend à diminuer jusqu'en 2014, pour atteindre moins de 60 %. Ceci n'est pas très surprenant, puisque c'est à partir de cette année que les investissements publics dans l'agglomération de Montréal ont commencé à croître de manière importante.

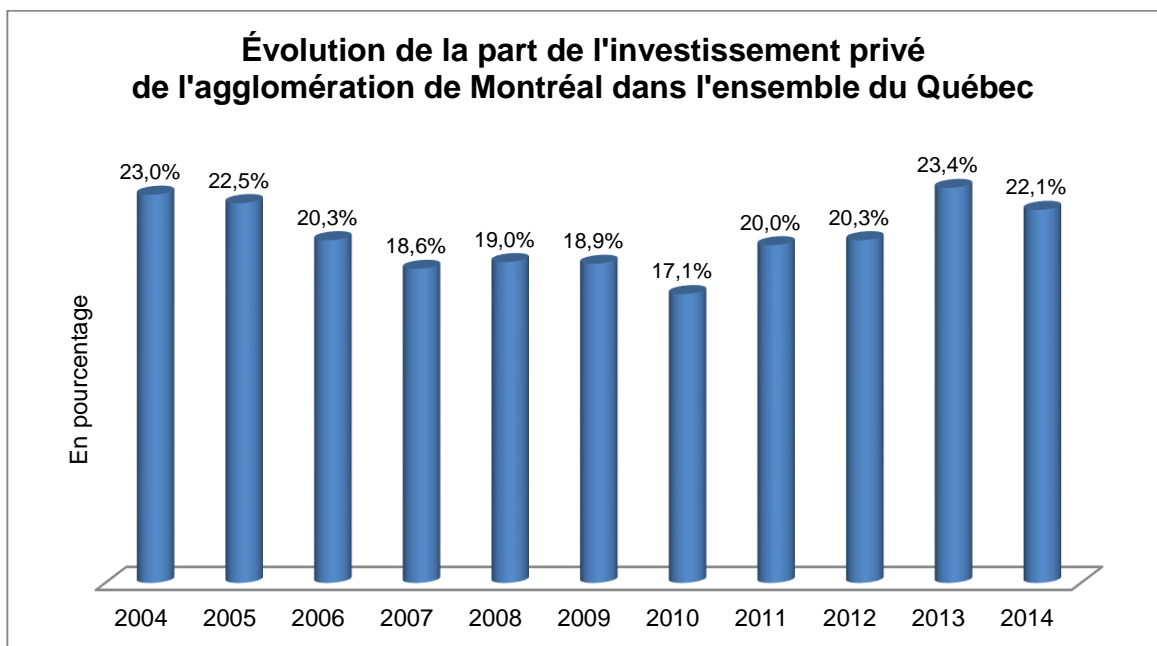
Figure 19. Évolution de la part relative des investissements privés dans l'agglomération de Montréal



Source : Ville de Montréal

L'évolution de la part de l'investissement privé de l'agglomération de Montréal dans l'ensemble du Québec a elle aussi suivi une tendance similaire que celle suivie par la part de l'investissement public. Après plusieurs années à la baisse, la part de l'agglomération est passée de 17,1 % en 2010 à 22,1 % en 2014, atteignant 23,4 % en 2013. Ceci reste néanmoins inférieur au poids économique de l'agglomération de Montréal dans l'économie du Québec (environ 35 % en 2014).

Figure 20. Évolution de la part de l'investissement privé de l'agglomération de Montréal dans l'ensemble du Québec



Source : Ville de Montréal

3.3.3 Rayonnement à l'international

Montréal se positionne déjà comme la ville internationale du Canada en accueillant le plus grand nombre de congrès internationaux au pays, le plus grand nombre d'organisations internationales et le plus de représentations consulaires.

La présence des organisations est primordiale pour le rayonnement international de Montréal. D'ailleurs, ces organisations ont tendance à s'installer au centre-ville, ce qui contribue directement à sa vitalité économique et à sa visibilité.

L'émergence des économies d'Asie et de la péninsule arabique a amené une nouvelle concurrence pour Montréal pour l'accueil des organisations internationales. Ainsi, il est important de mettre tout en œuvre pour conserver les organisations les plus importantes présentes à Montréal, telle l'OACI, car elles agissent comme des éléments attracteurs pour les autres organisations internationales de plus petite envergure.

Sur le plan touristique, Montréal se positionne très clairement comme la principale région visitée par les touristes internationaux au Québec. En regardant les données publiées par Tourisme Montréal sur l'achalandage des différentes attractions touristiques de la région, les attractions localisées sur le territoire de la Stratégie captent près de 85% de la clientèle de ces attractions.

Le centre-ville de Montréal apparaît alors comme étant bien positionné pour jouer un rôle majeur dans le rayonnement de l'ensemble de la région métropolitaine à l'international.

Tableau 23. Nombre de touristes internationaux par région administrative, 2012 et 2013

	Nombre de touristes internationaux	
	2012	2013
Montréal	875 000	957 000
Région de Québec	453 000	441 000
Ensemble du Québec	1 088 000	1 141 000

Source : Tourisme Québec

3.4 CONCLUSION ET DIAGNOSTIC

Les éléments suivants sont les faits saillants en réponse à la principale préoccupation : est-ce que le centre-ville maintient sa place prédominante dans l'économie métropolitaine?

Volet emploi

- En termes de nombre d'emplois : une très légère diminution du poids relatif (-0,3 point de pourcentage entre 2001 – 2011), mais, une hausse de l'importance relative dans les emplois à forte valeur ajoutée (+ 0,9% point de pourcentage).
- Malgré la progression du nombre d'emplois au centre-ville, la croissance est plus rapide dans les couronnes montrant la tendance à l'étalement de l'emploi dans la région.
- En termes absolus, le centre-ville reste le pôle d'emplois principal de la RMR, regroupant pratiquement autant d'emplois que les autres pôles réunis.

Volet bureau

- Diminution significative du poids relatif des superficies de bureaux entre 2000 et 2015 :
 - - 5,4 points de % sur la superficie totale;
 - - 10,1 points de % sur la superficie catégorie A.
- La diminution marquée du poids du centre-ville pour les bureaux de catégorie A est inquiétante puisqu'il

- s'agit du marché traditionnel du centre-ville. Cependant, le centre-ville est encore unique pour le très haut de gamme comme le 1000 De la Gauchetière ou le 1250 René-Lévesque Ouest.
- Hausse des loyers comparable en % dans les différents secteurs. Mais, dans les faits, le loyer net (portion qui va au propriétaire) a diminué au centre-ville (- 1,0 points de point de pourcentage). C'est la portion du loyer consacrée à l'exploitation (taxes et coûts d'entretien) qui a augmenté considérablement (+ 65 points de pourcentage). Ainsi, en moyenne de 2000 à 2015, un investissement dans un immeuble à bureau au centre-ville s'est avéré moins rentable que dans les secteurs périphériques.
 - Donc, en 2015, même avec un loyer de près de 13 \$ / pi². plus élevé au centre-ville par rapport aux autres secteurs (cat. A), les propriétaires d'immeubles ont vu leur rentabilité diminuer dans le temps.

Volet commerce

- Diminution très importante du poids relatif au niveau de la superficie commerciale : - 11,5 points de pourcentage entre 1980 et 2015.
- La période la plus problématique sont les années 1990 (- 6,9 points de %), alors qu'entre 2000 et 2015, la diminution est de 0,5 point de pourcentage.
- Malgré tout, le taux d'inoccupation commerciale reste faible dans l'hypercentre.

Volet habitation

- Resserrement marqué des mises en chantier dans la région métropolitaine. Les parts de marché de l'agglomération par rapport à la RMR ont augmenté.
- Les parts de marché de l'arrondissement Ville-Marie ont également augmenté de façon significative.
- Ces résultats démontrent clairement l'attrait évident du centre-ville pour les ménages de la région montréalaise.
 - L'attrait du centre-ville peut s'expliquer de plusieurs façons, pour les ménages qui travaillent au centre-ville : les gains de temps et une économie potentielle liée aux coûts de localisation et de déplacement. Les taux de possession automobile plus bas au centre-ville qu'en périphérie permettent de supposer qu'un ménage de plus d'une personne pourra faire l'économie d'un véhicule en se localisant au centre-ville. En utilisant les données les plus récentes du CAA-Québec, le coût annuel de possession automobile varie de 10 000 \$ à 13 000 \$ selon la catégorie de véhicule pour une distance parcourue annuelle de 24 000 km. En utilisant les conditions de financement actuelles (2,94% sur 25 ans), l'économie d'un véhicule se traduit par un potentiel d'emprunt de 180 000 \$ à 230 000 \$ supplémentaires.
 - Cette estimation pourrait être affinée en prenant en compte les variations des taux de taxation et les modifications aux habitudes de déplacements dues à une localisation au centre-ville (taxi, transport en commun, marche, vélo, etc.). Par ailleurs, les résultats d'une telle analyse doivent être interprétés avec prudence, puisque le choix de localisation d'un ménage n'est pas uniquement dépendant des coûts. De plus, cette hypothèse de relocalisation vers le centre-ville suppose que les typologies de logement n'ont pas d'impact sur le choix de localisation et que la disponibilité du capital n'est pas un enjeu.

Constats généraux

Quelques constats généraux permettent de compléter le diagnostic de la vitalité économique du centre-ville :

- Les banlieues dortoirs sont devenues des milieux plus matures avec des emplois, une structure commerciale diversifiée et des activités ludiques.
- La déconcentration des emplois et de certaines activités vers la périphérie n'est pas une caractéristique unique à Montréal. Il s'agit d'un phénomène observable également dans de nombreuses régions métropolitaines nord-américaines.
- L'amplitude du phénomène semble cependant s'essouffler au niveau commercial. Dans le cas de l'habitation et des investissements publics, la tendance semble s'inverser.
- La situation au niveau des bureaux est toutefois inquiétante : la perte du poids relatif s'accroît.

4. INDICATEURS DE PERFORMANCE

La construction d'indicateurs de performance vise à qualifier, quantifier et mesurer la situation actuelle et l'évolution de la performance du centre-ville de Montréal.

La section 1 détaille le cadre théorique entourant l'identification des éléments qui peuvent être mesurés pour évaluer la performance du centre-ville de Montréal sur le plan de la vitalité économique.

Par ailleurs, la documentation des enjeux à la section 3 se base largement sur la construction de nombreux indicateurs de performance issus du cadre théorique. Ainsi, cette section présente dans un premier temps quelques indicateurs de performance primaires qui n'ont pas encore été traités dans ce document et dans un deuxième temps les indicateurs secondaires qui mesurent la performance du centre-ville par rapport aux conditions de succès identifiées.

Il est aussi à noter que la construction des indicateurs est dépendante de quelques conditions :

- Disponibilité des données : il est possible que les compilations nécessaires pour faire les croisements et les analyses désirés ne soient pas disponibles auprès de la Ville, de l'ISQ et de Statistiques Canada.
- Possibilité de comparaison : le format des données disponibles peut aussi limiter les comparaisons possibles sur plusieurs années et entre différentes villes.
- Niveau d'agrégation souhaitable et désiré : le territoire de la Stratégie est à la fois un petit territoire et un grand territoire. En effet, une grande quantité de données sont disponibles lorsque sont étudiés la Ville de Montréal, la région métropolitaine ou encore un quartier en particulier. Le territoire choisi pour la Stratégie se retrouve donc à une échelle intermédiaire moins souvent étudiée et documentée.

4.1 INDICATEURS PRIMAIRES

Les indicateurs primaires mesurent la vitalité économique proprement dite. Tel qu'expliqué à la section 1, les indicateurs primaires choisis touchent principalement l'emploi et l'investissement.

Lors de la documentation des enjeux à la section 3, plusieurs indicateurs portant sur les parts de marché du centre-ville au niveau de l'emploi et de l'investissement ont déjà été présentés. Cependant, il est intéressant de comparer la performance du centre-ville de Montréal par rapport à d'autres centres-villes de villes comparables en Amérique du Nord.

Les villes identifiées pour la comparaison sont : Toronto, Vancouver, Boston, Pittsburg, Minneapolis-St-Paul et Seattle. Les limites des centres-villes pour les villes canadiennes proviennent de l'étude *The Value of Investing in Canadian Downtowns* publiée par le Canadian Urban Institute. Pour les villes américaines, les limites des centres-villes ont été établies sur la base de la délimitation officielle publiée par ces villes. La Figure 21 illustre les dimensions des centres-villes utilisés pour fins de comparaisons.

Concentration de l'emploi

Au niveau de la population et de l'emploi, le centre-ville de Montréal représente 2,6% de la population et 18,7% de l'emploi total de la RMR. Ainsi, la proportion du nombre d'emplois localisée au centre-ville de Montréal est similaire à Toronto (18,0% de sa RMR) et supérieure à Vancouver (9,5%). En comparaison avec les villes américaines, le poids du centre-ville montréalais sur la RMR est plus élevé.

Tableau 24. Poids des centres-villes de Montréal, Toronto et Vancouver ainsi que certaines villes américaines par rapport à la leur RMR

Secteurs	Population 2011 ¹			Emplois 2011 ²		
	Secteur	RMR	Poids du secteur	Secteur	RMR	Poids du secteur
Hyper centre	6 553		0.2%	171 720		9.5%
Vieux Mtl et Griffintown	11 752		0.3%	55 945		3.1%
Montagne	23 548		0.6%	34 290		1.9%
Partie est	42 884		1.1%	61 570		3.4%
Partie ouest	14 099		0.4%	13 170		0.7%
Total centre-ville Montréal	98 836	3 824 221	2.6%	336 695	1 799 620	18.7%
Centre-ville Toronto	207 040	5 583 064	3.7%	469 240	2 611 430	18.0%
Centre-ville Vancouver	24 219	2 313 328	1.0%	98 080	1 032 145	9.5%

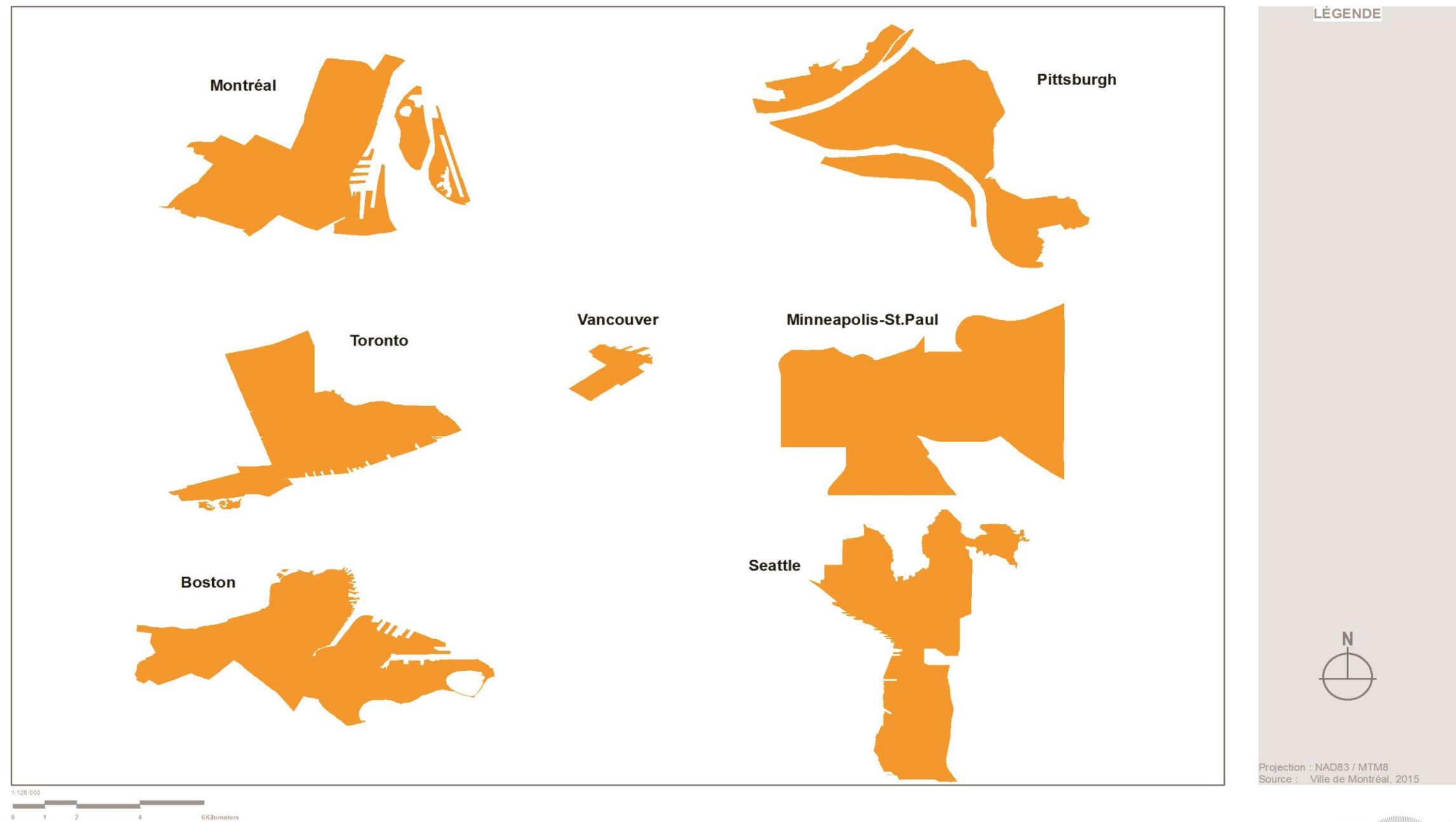
Centres-villes de taille comparable	Population 2013 ³			Emplois 2013 ³		
	Secteur	RMR	Poids du secteur	Secteur	RMR	Poids du secteur
Boston	174 710	4 684 299	3.7%	293 883	2 158 265	13.6%
Minneapolis-St.Paul	91 362	3 459 146	2.6%	163 997	1 586 537	10.3%
Pittsburgh	85 737	2 360 867	3.6%	144 897	945 778	15.3%
Seattle	81 196	3 610 105	2.2%	161 958	1 359 786	11.9%

1) Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2011.

2) Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit personnalisé selon le lieu de travail.

3) Source : US Census Bureau, 2013, Annual Economic Surveys, ZIP Code Business Patterns (ZBP) .

Figure 21. Carte des centres-villes des villes comparables



Version 02
22 avril 2016
Projet 2551504

7 centres-villes
Étude sur la vitalité économique du centre-ville de Montréal | Bureau de projets centre-ville



Variation de la valeur foncière

Un autre indicateur pour évaluer l'attrait d'un territoire est l'évolution de la richesse foncière. En raison de la disponibilité des données, deux niveaux territoriaux ont été analysés. Dans un premier temps, l'agglomération de Montréal par rapport à d'autres secteurs géographiques de la région métropolitaine, puis l'arrondissement Ville-Marie par rapport au reste de l'île.

En analysant les données obtenues, il est possible de constater que la valeur foncière de l'agglomération de Montréal croît moins rapidement que l'ensemble des autres grands secteurs de la CMM entre 2006 et 2013. L'augmentation de l'agglomération a été de 51% comparativement à 62% pour la moyenne du territoire de la CMM sur la même période.

Tableau 25. Évolution de la richesse foncière uniformisée

Territoires	2006	2013	Variation
Agglomération Longueuil	30 106	52 382	74.0%
Agglomération MTL	190 162	287 807	51.3%
Couronne Nord	34 164	62 732	83.6%
Couronne Sud	31 129	56 387	81.1%
Laval	29 587	49 870	68.6%
Total	315 148	509 178	61.6%

Source : Observatoire du Grand Montréal, CMM

Sur l'ensemble de la période, la variation de la valeur foncière totale a été moins importante dans l'arrondissement de Ville-Marie par rapport au reste de l'agglomération de Montréal. Cependant, l'analyse par sous-périodes permet de constater que ce résultat s'explique essentiellement par les données observées pour la sous-période allant de 2003 à 2006. Depuis 2006, la croissance de la richesse foncière de l'arrondissement de Ville-Marie est semblable ou surpasse celle de l'agglomération selon les sous-périodes considérées.

L'analyse a aussi été réalisée pour trois grandes fonctions : l'habitation, le commercial et le tertiaire moteur. Au niveau de l'habitation, la croissance de la richesse foncière de l'arrondissement a surpassée de manière considérable les résultats obtenus par l'ensemble de l'agglomération (199% pour l'arrondissement, par rapport à 147% pour le reste de l'île). Pour les fonctions commerciale et du tertiaire moteur, la performance de l'arrondissement a été plus faible que l'agglomération entre 2003 et 2010, mais connaît une meilleure croissance depuis 2010.

Tableau 26. Variation de la valeur foncière, 2003 - 2013

Description	2003 - 2006	2006 - 2010	2010 - 2013	2003 - 2013
Habitation				
Arr. Ville-Marie	63.7%	42.4%	28.3%	199.1%
Reste de l'île	53.1%	29.6%	24.5%	147.2%
Commerce				
Arr. Ville-Marie	25.8%	24.2%	24.7%	94.9%
Reste de l'île	34.8%	71.9%	13.0%	161.8%
Tertiaire moteur				
Arr. Ville-Marie	27.9%	23.5%	25.7%	98.7%
Reste de l'île	19.8%	42.1%	23.1%	109.6%
Total				
Arr. Ville-Marie	38.3%	30.8%	22.4%	121.6%
Reste de l'île	46.3%	28.8%	22.5%	130.7%

Source : Ville de Montréal

4.2 INDICATEURS SECONDAIRES

Les indicateurs secondaires permettent de mesurer quantitativement la performance du centre-ville de Montréal en regard des facteurs déterminants de sa vitalité économique identifiés à la section 1. Ces indicateurs s'ajoutent aux indicateurs de mesure directe de cette vitalité (« indicateurs primaires »).

Ils sont organisés en cinq thématiques qui découlent des réflexions les plus récentes sur les déterminants de la croissance économique des villes :

- Densité;
- Qualité du cadre de vie;
- Diversité et mixité;
- Innovation et créativité;
- Facilité d'entreprendre.

Densité

Pour mesurer la densité dans le contexte du centre-ville, il est important de prendre en compte non seulement la population résidante, mais aussi le nombre d'emplois localisés sur le territoire. En combinant les deux, il est possible d'obtenir un indicateur de la densité humaine.

Les résultats de l'analyse des données, présentés au Tableau 27, montrent que le centre-ville de Montréal est moins dense que ceux de Toronto et de Vancouver. Cependant, il est de superficie et de densité similaires à celui de Boston et plus dense que ceux de Minneapolis-St.Paul, Pittsburgh et Seattle.

À l'intérieur du territoire de la Stratégie, les secteurs les plus denses sont l'hyper-centre et la partie ouest. Les Figure 22 à Figure 24 illustrent les densités de population, d'emplois et humaine sur le territoire de la Stratégie. En termes d'évolution, sur la période 2001-2011, la densité humaine du centre-ville de Montréal a progressé de 10%.

La densité de population à Montréal a été calculée sur l'ensemble du territoire de la Stratégie afin de pouvoir comparer le résultat avec les autres villes choisies. Il est à noter qu'en enlevant le parc du Mont-Royal et le parc Jean-Drapeau de la superficie considérée, la densité de population est d'environ 70 habitants par hectare au centre-ville de Montréal.

Tableau 27. Densité de population et d'emploi des centres-villes de Montréal, Toronto et Vancouver, ainsi que certaines villes américaines

Secteurs	Superficie (ha)	Densité résidents 2011 ¹	Densité emplois 2011 ²	Densité humaine 2011	Évolution 2001-2011 densité humaine
Hyper centre	193	34	888	922	12%
Vieux Mtl et Griffintown	387	30	145	175	21%
Montagne	438	54	78	132	6%
Partie est	787	54	78	133	5%
Partie ouest	68	207	194	401	-4%
Total centre-ville Montréal	1 873	53	180	233	10%
Centre-ville Toronto	1 809	114	259	374	N / D
Centre-ville Vancouver	170	143	578	720	N / D

Centres-villes de taille comparable	Superficie (ha)	Densité résidents 2013 ³	Densité emplois 2013 ³	Densité humaine 2013	Évolution 2001-2011 densité humaine
Boston	1 908	92	154	246	N / D
Minneapolis-St.Paul	2 688	34	61	95	N / D
Pittsburgh	2 191	39	66	105	N / D
Seattle	2 364	34	69	103	N / D

1) Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2011.

2) Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit personnalisé selon le lieu de travail.

3) Source : US Census Bureau, 2013, Annual Economic Surveys, ZIP Code Business Patterns (ZBP).

Figure 22. Densité de population du territoire en 2011

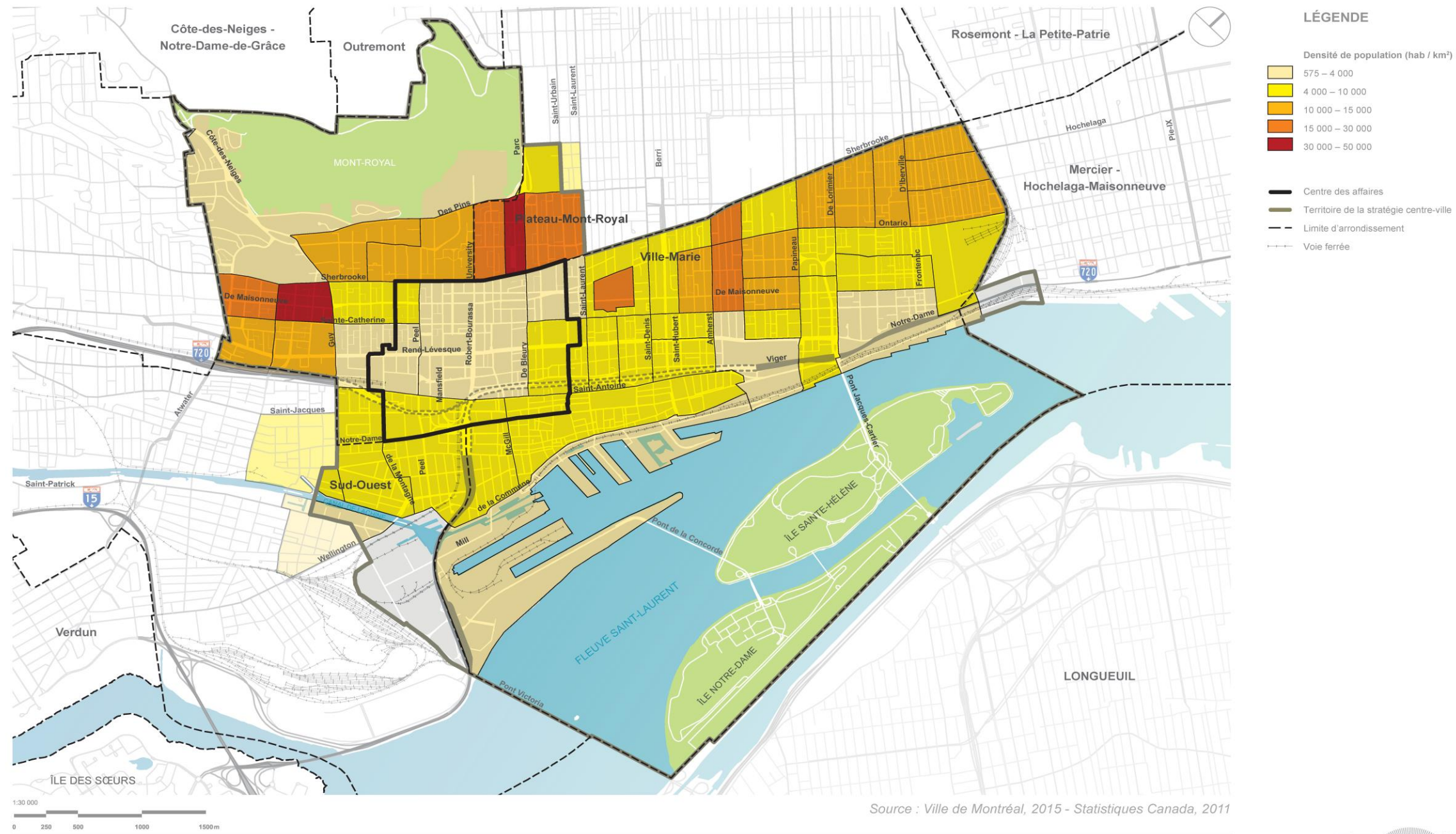


Figure 23. Densité des emplois du territoire en 2011

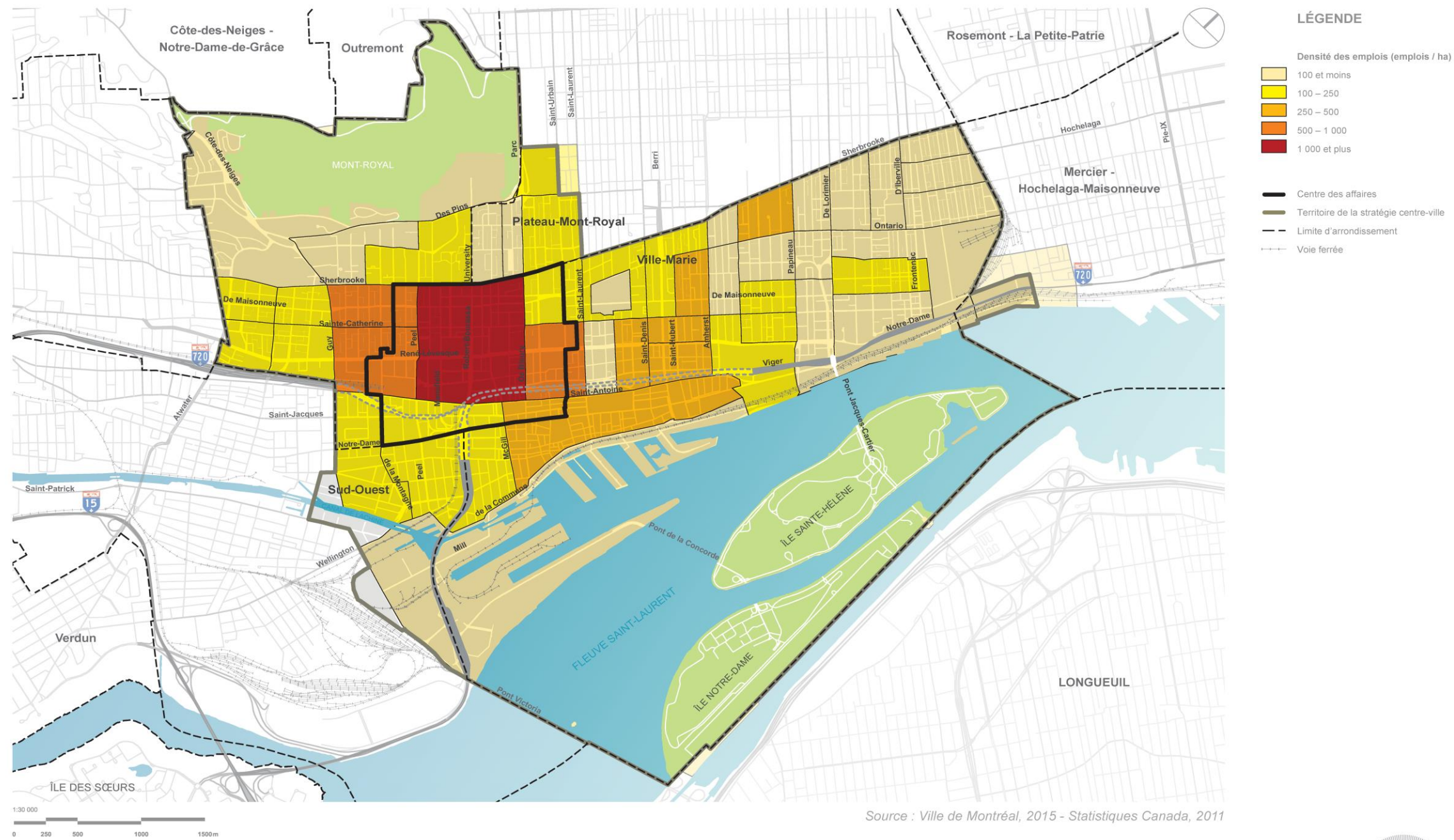
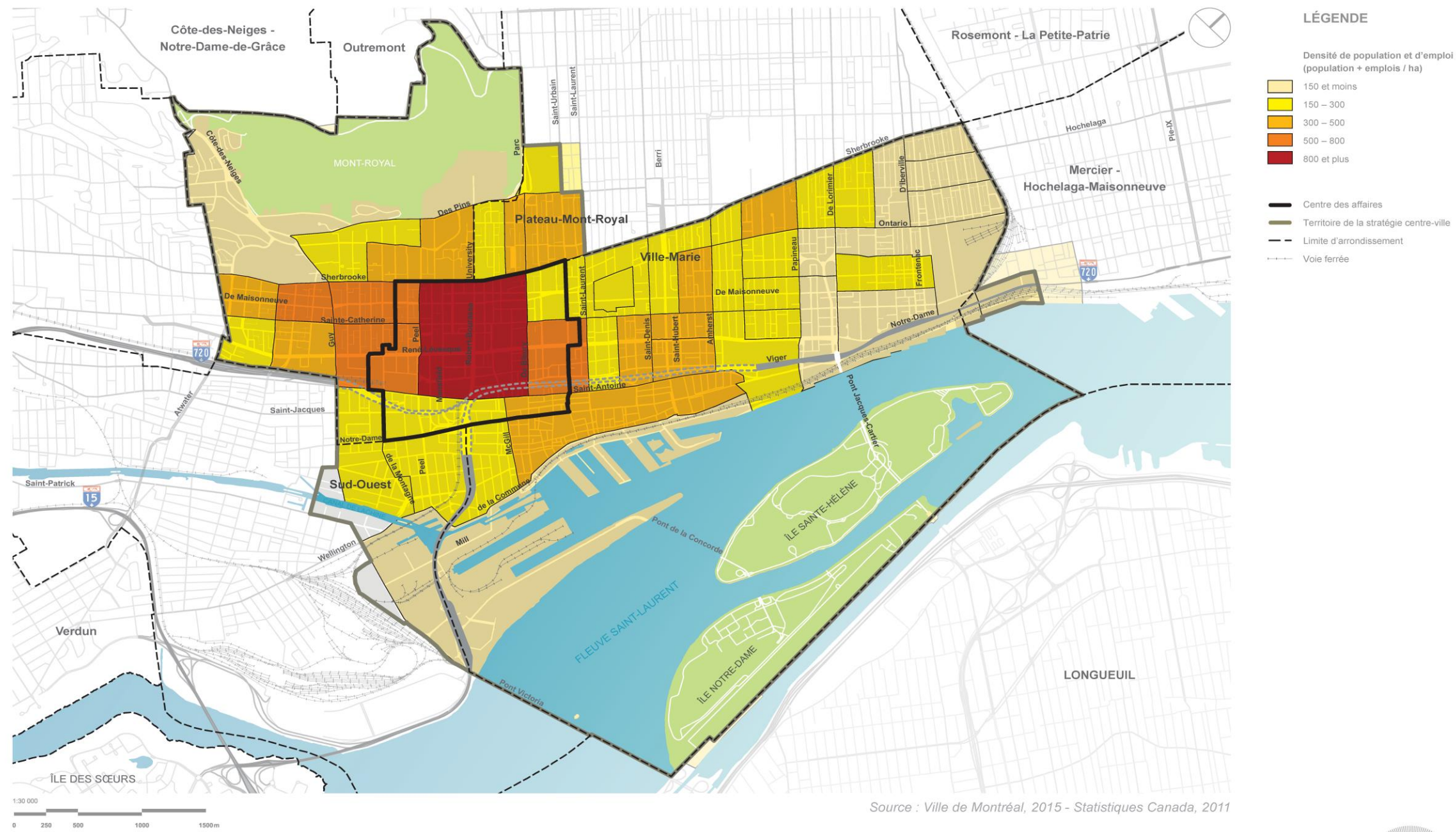


Figure 24. Densité de population et des emplois du territoire en 2011



Qualité du cadre de vie

Afin de mesurer la qualité du cadre de vie, quatre indicateurs de performance ont été identifiés pour lesquels des données sont disponibles et permettent la comparaison avec d'autres villes ou territoires :

- Aménagements cyclables;
- Qualité de l'air;
- Sécurité;
- Densité des lieux de rencontre.

Aménagements cyclables

Deux éléments principaux ont été relevés pour comparer les aménagements cyclables entre les différents centres-villes de villes canadiennes :

- La longueur du réseau cyclable au centre-ville : l'Institut Pembina a publié une étude en 2015 portant sur les déplacements à vélo dans les différentes villes canadiennes. Cette étude s'est intéressée à la longueur des réseaux cyclables dans les limites des centres-villes, dont celui de Montréal. Le Tableau 28 montre que le centre-ville de Montréal est moins bien doté en réseau cyclable que ceux de Vancouver, Toronto et Ottawa.
- La part modale des déplacements pour un motif travail dans la ville : le Tableau 29 présente certaines statistiques sur les déplacements à vélo issues de l'Enquête nationale sur les ménages du Canada réalisée en 2011. Ces statistiques montrent que la part modale du vélo pour un motif travail s'élève à 2,9% pour l'ensemble de la ville, ce qui place Montréal devant Toronto, Calgary et Ottawa, mais derrière Vancouver à 4,4%. Toutefois, en termes absolus, le nombre de déplacements à vélo à Montréal est le plus élevé des villes comparées et le taux d'accidents est parmi les plus faibles à 2,31 accidents par 100 000 déplacements, seulement dépassé par Vancouver à 1,99 accident par 100 000 déplacements.

Tableau 28. Nombre de kilomètres de pistes cyclables dans les centres-villes de certaines villes canadiennes

	Toronto	Montreal	Vancouver	Calgary	Ottawa
Downtown core					
Multi use	3.60	0	6.80	2.20	7.00
Separated	4.50	6.00	8.50	3.30	1.00
Painted lines	8.60	1.80	12.60	1.40	6.00
Signed	4.75	0.40	9.20	1.00	0
Total (km)	21.45	8.20	37.10	7.9	14.00

Source : PEMBINA Institute, 2015

Tableau 29. Statistiques sur les déplacements en vélo pour certaines villes canadiennes

	Toronto	Montreal	Vancouver	Calgary	Ottawa
Bicycle mode share					
Census NHS Survey 2011 (trips to work)	2.2%	2.9%	4.4%	1.3%	2.5%
Daily bicycle trips	96,084	115,100	66,800	19,476	37,570
Annual bicycle trips	26,903,520	32,228,000	18,704,000	5,453,280	10,519,600
Total crashes (annually)	1302	743	373	238	277
Crash rate per 100,000 trips.	4.84	2.31	1.99	4.36	2.63
Number of cycling shops	98	25	30	41	15
Cycling shops per 100,000	3.7	1.5	5.0	3.7	4.5
Density of network	1.02	1.30	2.51	1.25	0.40

Source : PEMBINA Institute, 2015

Qualité de l'air

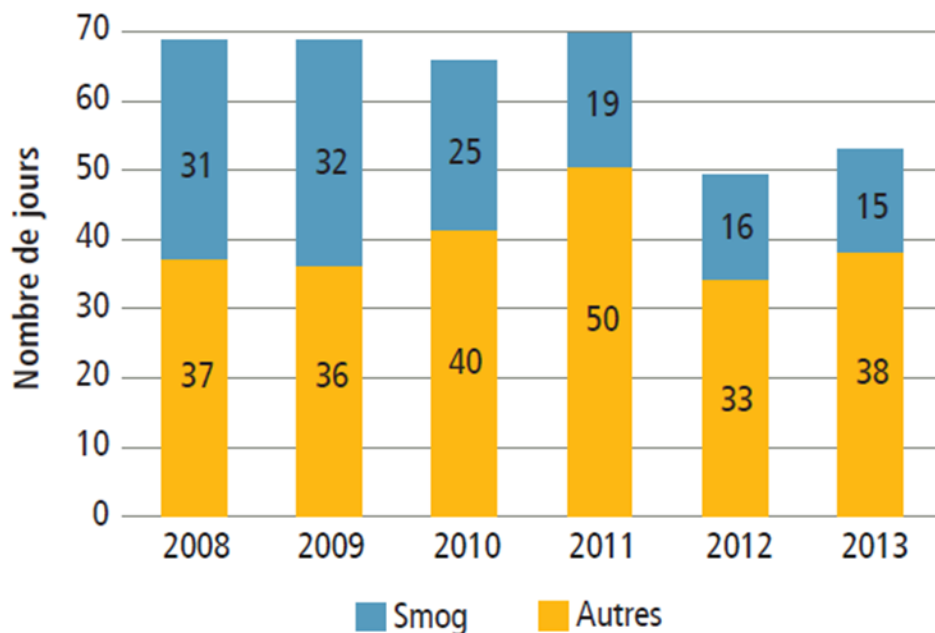
Deux éléments ont été identifiés pour mesurer la qualité de l'air dans la région de Montréal et ailleurs :

- Nombre de jours de smog;
- Nombre de jours de mauvaise qualité de l'air.

La Figure 25 présente ces deux éléments pour l'ensemble de la Ville de Montréal à partir des données publiées par le Réseau de suivi de la qualité de l'air (RSQA). Ainsi, le nombre de journées de smog varie entre 15 et 31 par année entre 2008 et 2013. Aussi, il est possible de constater une diminution du nombre de journées de mauvaise qualité de l'air durant cette période à Montréal.

En comparaison, la Ville de Toronto entre 2008 et 2013 a vécu un nombre significativement plus faible de jours de smog par année, atteignant même un creux d'une seule journée de smog en 2011.

Figure 25. Jours de mauvaise qualité de l'air à Montréal depuis 2008



Source : RSQA

Tableau 30. Nombre de jours de smog à Toronto, 2008 à 2012

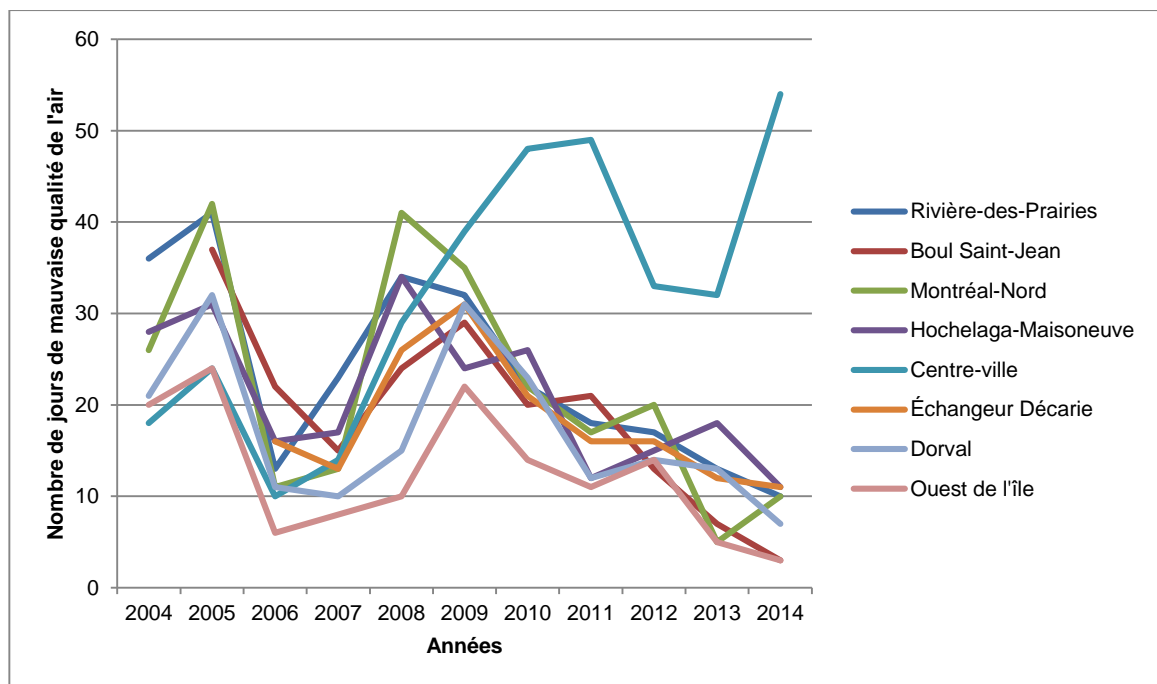
Année	Jours
2008	13
2009	4
2010	8
2011	1
2012	16
2013	2

Source : Ville de Toronto

Le RSQA publie les données des différentes stations de mesure de la qualité de l'air sur le territoire de l'île de Montréal. Ainsi, il est possible de comparer si la station du centre-ville fait moins bonne figure par rapport au reste de l'île. En analysant les données présentées à la Figure 26, il est possible de constater que la qualité de l'air au centre-ville suit la même tendance que le reste de l'île jusqu'en 2009. Par la suite, le nombre de jours de mauvaise qualité de l'air est significativement plus élevé au centre-ville. Ceci s'explique en grande partie par la présence d'une pizzeria à proximité de la station de mesure qui fausse la lecture des particules fines en suspension dans l'air. Ainsi, sans cet élément perturbateur, la qualité de l'air au centre-ville de Montréal suivrait une tendance comparable au reste de l'île.

Néanmoins, la qualité de l'air à Montréal tend à s'améliorer depuis 2008.

Figure 26. Nombre de jours de mauvaise qualité de l'air (PM2,5) par station de mesure à Montréal



Source : RSQA

Sécurité

La sécurité des personnes et des biens est une composante importante dans la qualité d'un milieu de vie et de travail. Les dynamiques particulières du centre-ville rendent cependant difficile une mesure de sa performance et la comparaison avec d'autres territoires sur l'île de Montréal. En effet, les statistiques de la criminalité sont souvent présentées par habitant, ce qui désavantage le centre-ville puisque son nombre d'habitants par rapport

à la concentration d'activités qui s'y déroulent est plus faible qu'ailleurs. Néanmoins, quatre éléments ont été mesurés pour évaluer la performance du centre-ville en rapport à la sécurité :

- Taux de criminalité par poste de quartier;
- Nombre d'homicides par 100 000 habitants;
- Évolution du nombre de crimes par poste de quartier;
- Sentiment de sécurité des résidents.

Taux de criminalité

Le taux de criminalité au centre-ville ressort, sans surprise, comme étant très élevé par rapport aux autres secteurs de la Ville en raison du grand nombre d'utilisateurs qui fréquentent le centre-ville, puisque l'indicateur est basé uniquement sur le nombre de résidents.

Figure 27. Taux de criminalité par 1000 habitants par poste de quartier, 2013 et 2014

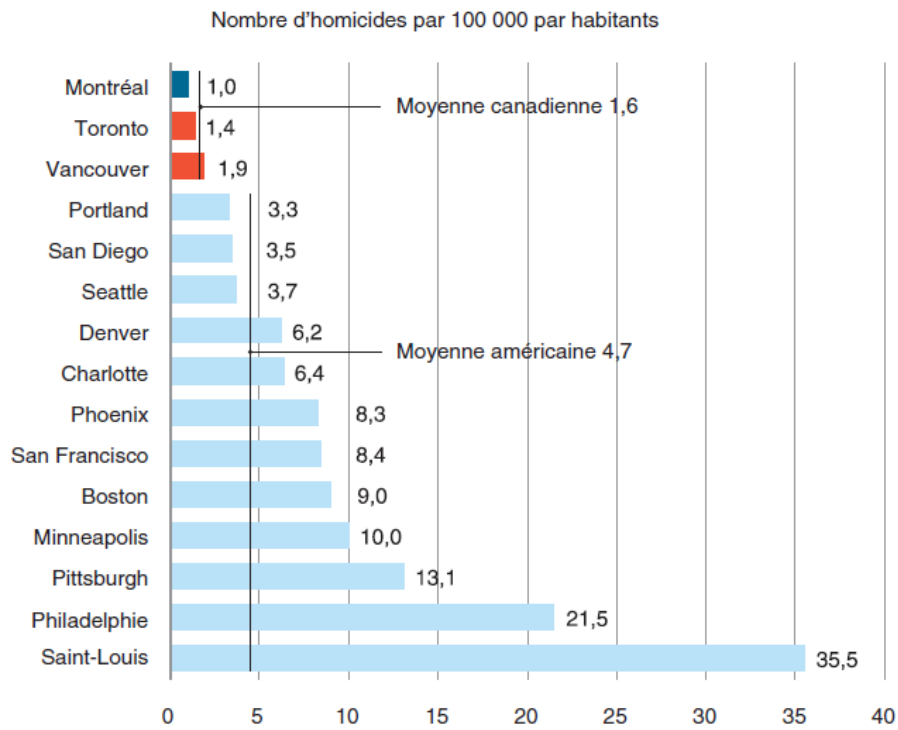
PDQ	Territoire couvert	Crime contre la personne	Taux pour 1000 habitants	Crime contre la propriété	Taux pour 1000 habitants	Taux moyen 2014.00	Taux moyen 2013
3	Île Bizard-Pierrefonds-Ste Genevieve	409	4.73	802	9.27	7.00	8.06
1	Baie d'Urfé-Beaconsf-Ste Gen.-Ste Anne-Kirkland-Senneville	145	2.87	599	11.84	7.35	8.71
9	Côte-St-Luc- Hampstead-Montréal Ouest	161	3.61	506	11.35	7.48	8.75
4	Dollard-des-Ormeaux	203	4.09	648	13.05	8.57	9.65
45	Rivière-des-Prairies	498	8.16	984	16.13	12.15	13.33
10	Bordeaux Cartierville	344	6.81	1096	21.71	14.26	15.28
16	Verdun-Île-des Soeurs	591	8.93	1374	20.77	14.85	16.55
11	NDG	504	7.75	1518	23.35	15.55	17.31
7	St-Laurent	619	6.60	2326	24.79	15.69	17.44
26	Côte-des-Neiges	702	7.02	2549	25.49	16.26	16.91
33	Parc-Extension	310	10.00	700	22.58	16.29	15.6
13	Lasalle	659	8.87	1786	24.05	16.46	16.73
31	Villeray	462	7.54	1564	25.51	16.53	15.67
24	Outremont	192	4.55	1212	28.72	16.64	20.69
27	Ahuntsic	637	8.34	2012	26.33	17.33	18.22
44	Rosemont	754	8.68	2481	28.56	18.62	21.69
49	Montréal est-Pointe-aux-Trembles	549	10.56	1417	27.25	18.90	21.62
42	Saint-Léonard	682	9.01	2186	28.87	18.94	18.56
15	Pte St Charles - Pte Bourgogne - St Henri	939	13.12	1898	26.53	19.83	20.58
39	Montréal Nord	1143	13.63	2209	26.34	19.98	22.91
46	Anjou	367	8.75	1356	32.34	20.55	21.44
5	Dorval-Île Dorval	339	6.92	1680	34.29	20.60	21.38
8	Lachine	519	12.47	1230	29.56	21.01	22.35
48	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (Est)	989	11.50	2631	30.59	21.05	22.45
30	Saint-Michel	654	11.01	1967	33.13	22.07	20.65
35	Petite-Italie Petite Patrie	526	10.52	1922	38.44	24.48	24.97
12	Westmount- Ville-Marie Ouest	385	11.54	1414	42.39	26.97	28.95
37-38	Plateau	1097	10.82	4587	45.25	28.04	28.11
23	Hochelaga-Maisonneuve	709	15.41	1967	42.76	29.09	32.83
22	Centre-sud - Village	592	19.73	1671	55.70	37.72	38.74
20	Centre-ville parc Mt Royal	618	40.05	4431	287.19	163.62	162.1
21	Est du centre-ville-Vieux Montréal	992	66.13	4526	301.73	183.93	212.87
						90.99	92.94

Source : compilation Journal Métro

Nombre d'homicides par 100 000 habitants

La définition des crimes et la manière de les comptabiliser peut varier entre les provinces et avec les États-Unis. Cependant, le nombre d'homicides par 100 000 habitants permet de faire une comparaison du niveau de sécurité de différentes villes. Tel qu'illustré à la Figure 28, les villes canadiennes présentent généralement un taux d'homicides de loin inférieur aux villes américaines et Montréal performe très bien à ce niveau par rapport à ses consœurs canadiennes.

Figure 28. Nombre d'homicides par 100 000 habitants (Canada, 2014 et États-Unis, 2012)

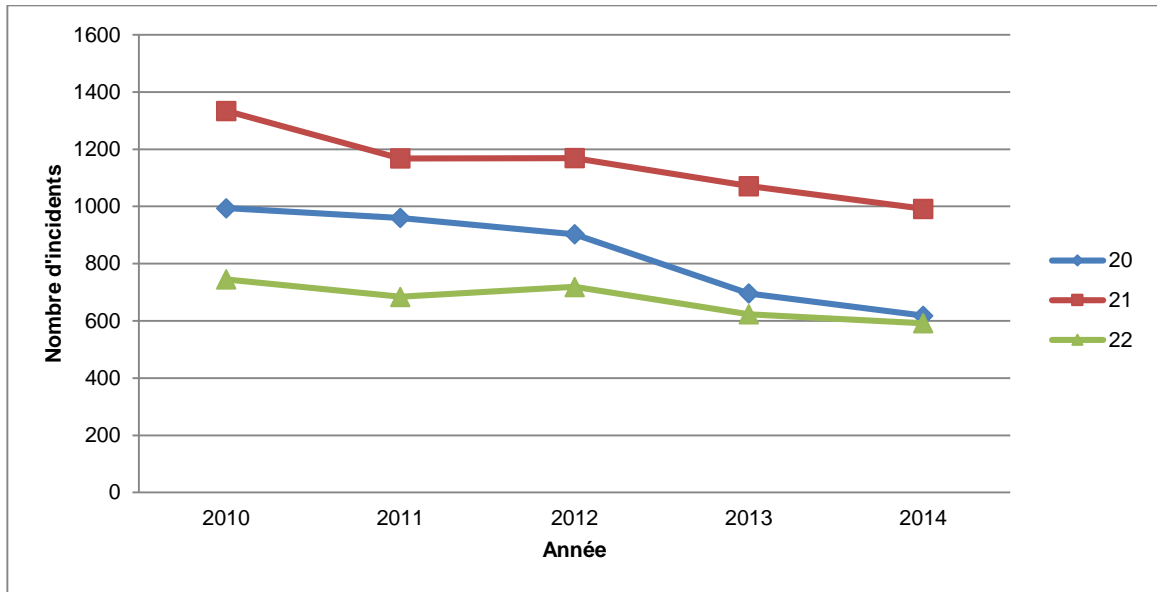


Source : Institut du Québec

Évolution du nombre de crimes par poste de quartier

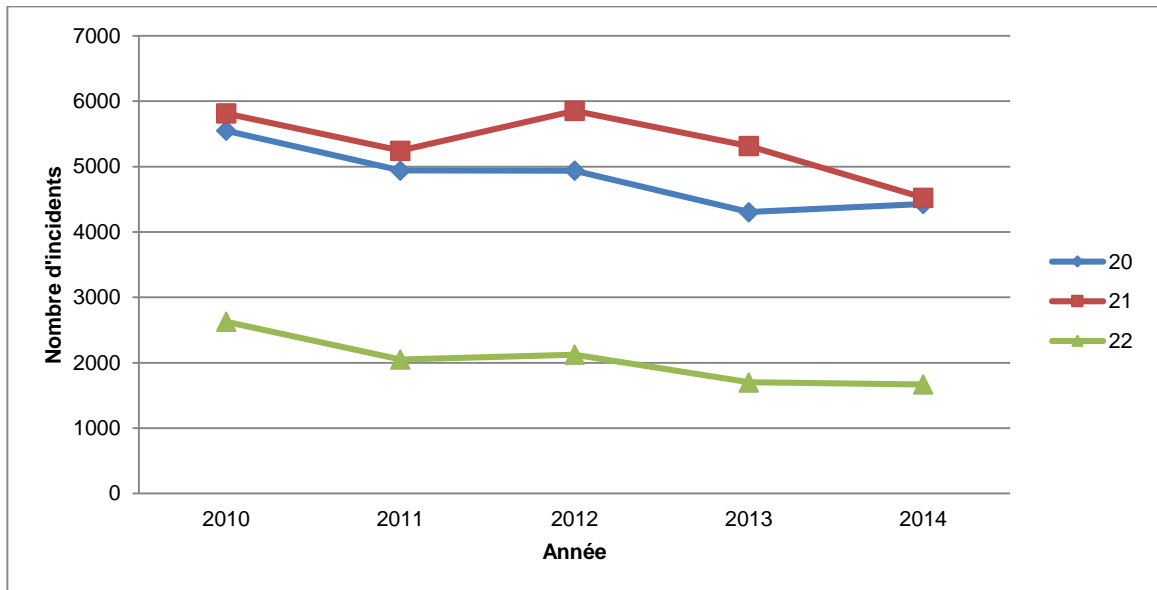
En compilant les données du SPVM pour les postes de quartiers couvrant le territoire de la Stratégie (20, 21, 22), il est possible de constater une tendance à la baisse pour les crimes contre la personne et les crimes contre la propriété. Malgré un nombre d'incidents plus élevé par habitant, la performance du centre-ville semble donc s'améliorer au fil du temps.

Figure 29. Crimes contre la personne par poste de quartier



Source : SPVM

Figure 30. Crimes contre la propriété par poste de quartier



Source : SPVM

Sentiment de sécurité des résidents

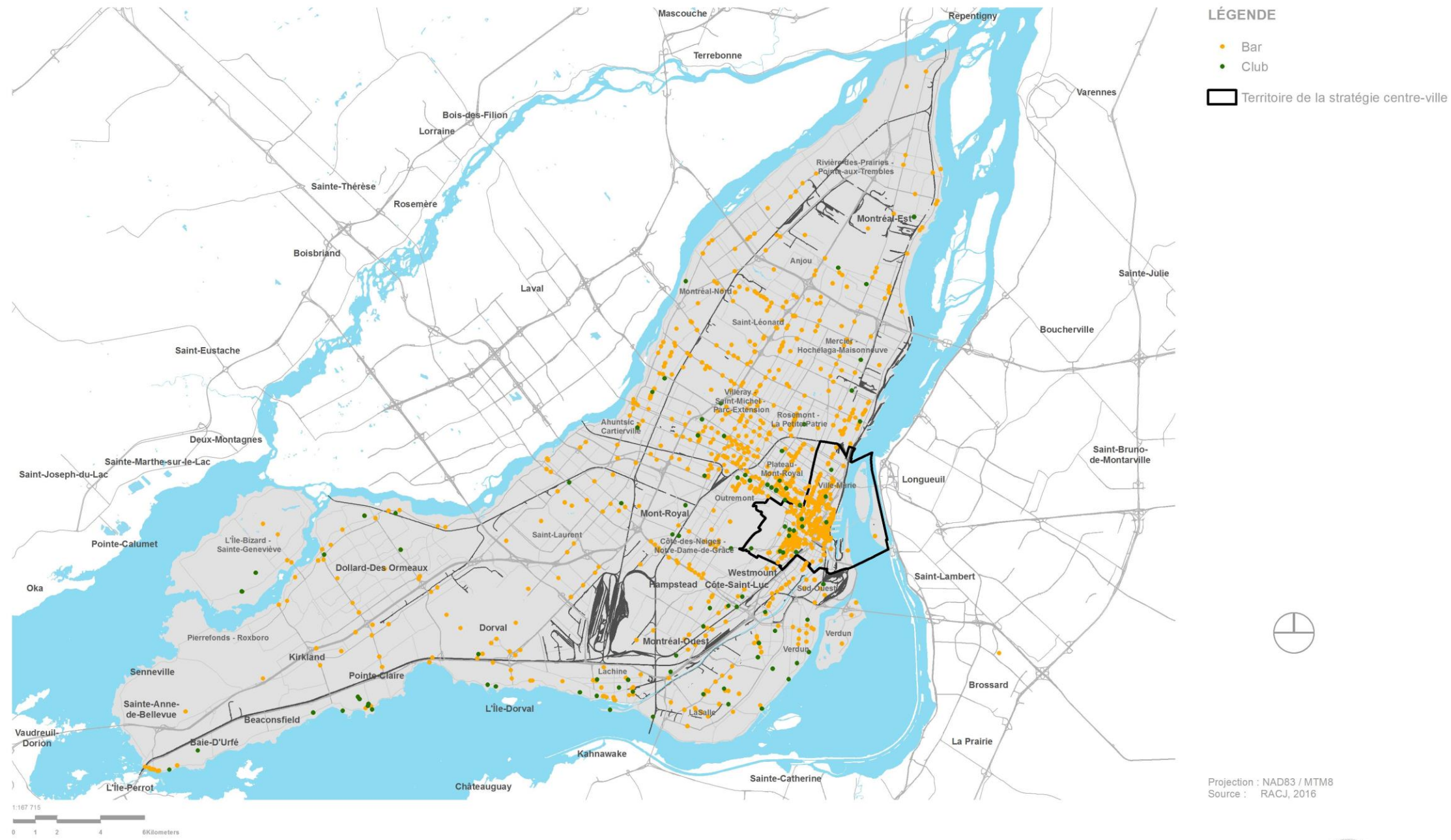
Le SPVM procède aussi à des sondages auprès des résidents du centre-ville pour avoir un portrait du sentiment de sécurité de ceux-ci par rapport à leur quartier. Le sentiment de sécurité varie sur le territoire du centre-ville, mais il est généralement très élevé, ne descendant jamais sous la barre de 74% des résidents considérant leur quartier comme étant sécuritaire. Il atteint même 99% dans le secteur près du Mont-Royal. En moyenne, 91% des résidents estiment leur quartier sécuritaire, ce qui est le même niveau que la moyenne de l'ensemble de l'île de Montréal.

Densité des lieux de rencontre

La Figure 31 et la Figure 32 illustrent, à partir des données obtenues auprès de la Régie des alcools, des courses des jeux du Québec (RACJ), la localisation de l'ensemble des bars et clubs, puis des restaurants et brasseries sur l'île de Montréal.

Ces cartes montrent une concentration de ces lieux de rencontre dans les quartiers centraux et au centre-ville de Montréal. Ceci montre bien comment le cadre de vie du centre-ville est animé par ces commerces de restauration, et ce plus que pour d'autres secteurs de l'île.

Figure 31. Bars et clubs sur l'île de Montréal

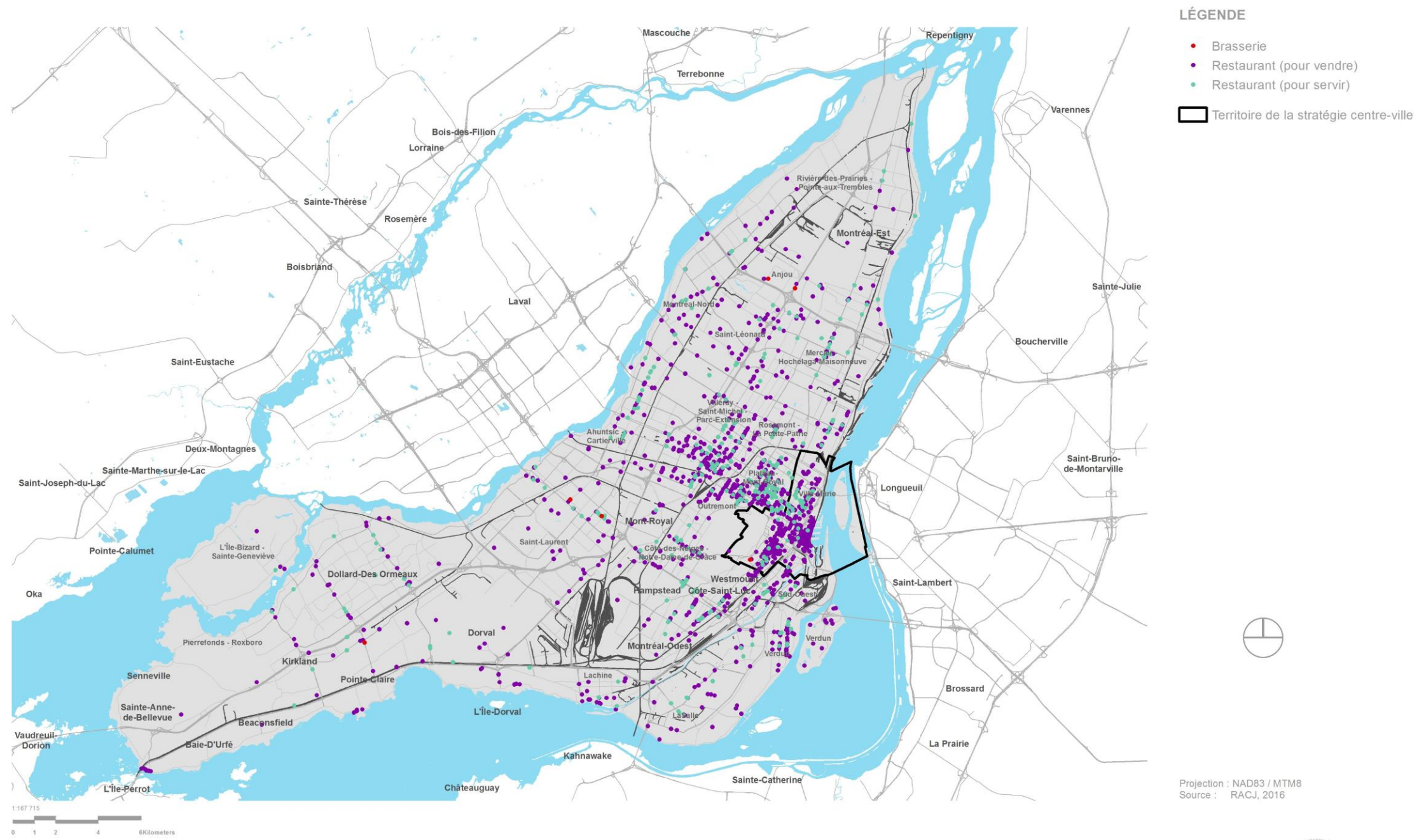


Version 01
7 mars 2016
Projet 2551504

Bars et clubs
Vitalité économique | Bureau de projets centre-ville



Figure 32. Restaurants et brasserie sur l'île de Montréal



Version 01
7 mars 2016
Projet 2551504

Restaurants et brasseries
Vitalité économique | Bureau de projets centre-ville



Diversité et mixité

Afin de mesurer la diversité et la mixité du centre-ville, plusieurs indicateurs ont été proposés. Dans un premier temps, une analyse de la mixité de la population du centre-ville est faite, puis comparée avec d'autres centres-villes canadiens. Cette mixité est analysée sous l'angle économique et sous l'angle de la diversité ethnique.

- Revenu :
 - L'écart entre le revenu moyen des ménages du centre-ville de Montréal et sa RMR est comparable à celui de Toronto, mais plus élevé que l'écart observé entre Vancouver et sa région métropolitaine.
 - La proportion de ménages ayant un revenu inférieur à 20 000\$ est plus élevée au centre-ville de Montréal et, inversement, la proportion de ménages avec revenu supérieur à 60 000\$ plus faible. Ce commentaire s'applique tant à la répartition des revenus qu'à la comparaison avec la RMR (indice = 100).
 - La proportion de population ayant un faible revenu est plus élevée au centre-ville de Montréal qu'à Toronto et Vancouver, particulièrement chez les moins de 65 ans.
- Immigration :
 - En proportion, le poids des immigrants au centre-ville de Montréal (33%) est comparable à celui des centres-villes de Toronto (39%) et de Vancouver (36%). En comparaison avec le bassin de population de la RMR cependant, la concentration d'immigrants est plus élevée au centre-ville de Montréal.
 - La composante asiatique des immigrants du centre-ville de Montréal est élevée (44%), mais moins que dans ceux de Toronto (54%) et de Vancouver (66%). Ce qui distingue le centre-ville de Montréal est le poids plus élevé des immigrants provenant d'Afrique.
 - La population de première génération est comparable entre les centres-villes de Montréal (45%), Toronto (46%) et Vancouver (49%). Par rapport à sa RMR cependant, leur concentration est beaucoup plus élevée au centre-ville de Montréal.

Tableau 31. Mixité économique des RMR et centres-villes de Montréal, Toronto et Vancouver, 2010

Variable	Montréal			Toronto			Vancouver		
	Centre-ville	RMR	Indice (RMR = 100)	Centre-ville	RMR	Indice (RMR = 100)	Centre-ville	RMR	Indice (RMR = 100)
Revenu moyen des ménages (2010)	55 954 \$	70 286 \$	▼ 80	78 502 \$	95 326 \$	▼ 82	77 634 \$	83 666 \$	▼ 93
Coûts d'habitation									
Consacre plus de 30% du revenu total du ménage à l'habitation	48%	28%	▲ 173	42%	32%	▲ 132	51%	33%	▲ 152
Classes de revenu									
Moins de 20 000\$	35%	17%	▲ 213	23%	12%	▲ 198	25%	15%	▲ 170
20 000\$ - 40 000\$	22%	21%	▼ 107	17%	16%	▲ 111	15%	17%	▼ 87
40 000\$ - 60 000\$	15%	18%	▼ 82	16%	16%	▼ 102	15%	16%	▼ 92
60 000\$ - 80 000\$	9%	14%	▼ 69	12%	13%	▼ 94	13%	14%	▼ 98
80 000\$ - 100 000\$	6%	10%	▼ 58	9%	11%	▼ 81	8%	11%	▼ 78
Plus de 100 000\$	12%	21%	▼ 59	22%	33%	▼ 68	24%	28%	▼ 85
Ayant un faible revenu selon la mesure de faible revenu après impôts (MFR-Apl)									
Moins de 18 ans	38.9%	18.7%	▲ 208	33.5%	18.3%	▲ 183	24.0%	19.5%	▲ 123
18-64 ans	38.9%	17.6%	▲ 221	25.7%	14.7%	▲ 175	24.9%	17.1%	▲ 146
65 ans et plus	30.6%	18.4%	▲ 166	19.9%	9.7%	▲ 205	35.7%	15.5%	▲ 231

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011.

Tableau 32. Mixité ethnique des RMR et centres-villes de Montréal, Toronto et Vancouver, 2011

Variable	Montréal			Toronto			Vancouver		
	Centre-ville	RMR	Indice (RMR = 100)	Centre-ville	RMR	Indice (RMR = 100)	Centre-ville	RMR	Indice (RMR = 100)
Population (2011)	98 836	3 824 221		207 040	5 583 064		24 219	2 313 328	
Statut d'immigrant									
Non-Immigrants ¹	56%	76%	▼ 74	55%	52%	▬ 105	51%	58%	▼ 89
Immigrants	33%	23%	▲ 144	39%	46%	▼ 85	36%	40%	▬ 91
Résidents non permanents	11%	2%	▲ 755	6%	2%	▲ 369	12%	2%	▲ 551
Lieux de naissance des immigrants									
Amériques	16%	22%	▼ 73	15%	16%	▬ 98	12%	7%	▲ 185
Europe	24%	30%	▼ 81	22%	26%	▼ 85	19%	19%	▬ 100
Afrique	16%	19%	▼ 85	8%	5%	▲ 152	2%	3%	▼ 81
Asie et Océanie	44%	29%	▲ 150	54%	53%	▬ 103	66%	71%	▬ 93
Statut des générations									
Première génération	45%	24%	▲ 183	46%	48%	▬ 95	49%	43%	▲ 116
Deuxième génération	14%	15%	▬ 94	26%	28%	▬ 95	21%	25%	▼ 85
Troisième génération ou plus	41%	61%	▼ 68	28%	24%	▲ 115	29%	32%	▬ 91
Origine ethnique									
Autochtones	2%	2%	▬ 92	1%	1%	▲ 148	2%	2%	▼ 81
Amérique du Nord	24%	39%	▼ 62	11%	12%	▬ 96	11%	13%	▼ 85
Amérique du Sud	3%	2%	▲ 130	3%	3%	▬ 90	4%	1%	▲ 258
Caraïbes	2%	3%	▼ 51	3%	5%	▼ 59	0%	0%	▲ 112
Europe	41%	39%	▬ 105	46%	44%	▬ 105	46%	44%	▬ 104
Afrique	6%	5%	▲ 129	5%	3%	▲ 133	1%	1%	▬ 100
Asie et Océanie	22%	10%	▲ 229	31%	32%	▬ 97	36%	37%	▬ 95

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011.

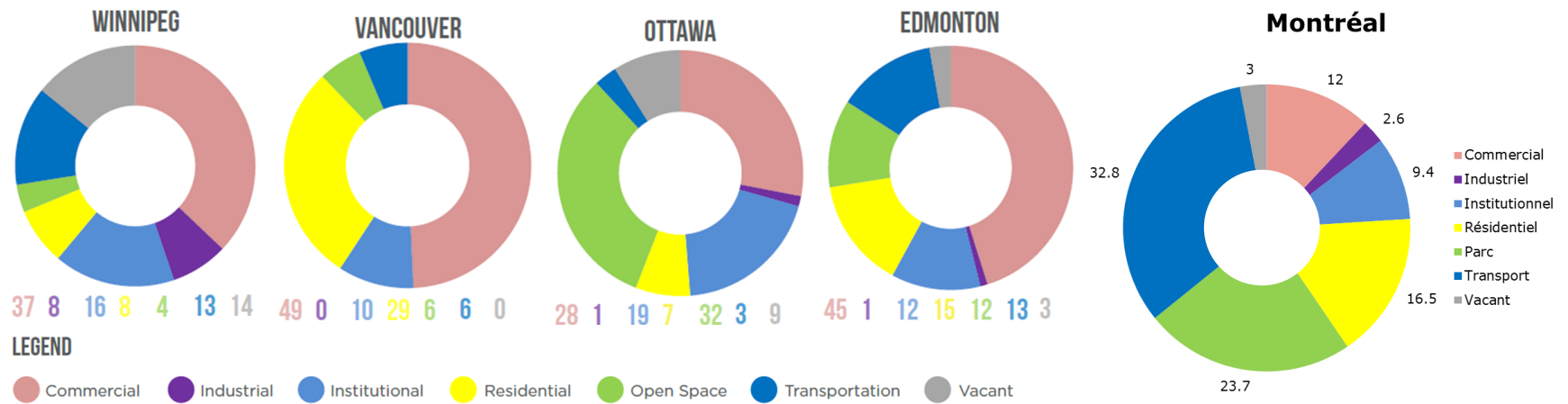
1) Citoyen canadien de naissance.

À l'aide des données des usages principaux des immeubles du centre-ville, il est possible de construire un graphique qui illustre le poids de la superficie occupée par chacun des usages. Ces données sont aussi disponibles pour certains autres centres-villes du Canada, permettant une forme de comparaison.

Les résultats illustrés à la Figure 33, montrent que le centre-ville de Montréal se distingue sur trois éléments : la part commerciale, la part de parcs et la part dédiée au transport. La part de l'usage commercial comme usage principal est plus faible à Montréal que dans les autres villes, ceci peut être dû à la taille du territoire de la Stratégie qui intègre de grands secteurs où l'usage résidentiel domine. La grande part de parcs à Montréal peut être expliquée par la présence du Mont-Royal et des îles dans le territoire de la Stratégie. Et finalement, la grande superficie dédiée aux transports s'explique en raison de la présence du Port de Montréal qui est traitée comme faisant partie de l'usage transport.

Sinon, de manière générale, le centre-ville de Montréal présente une mixité des usages intéressante, proposant pratiquement un équilibre entre les usages résidentiels, commerciaux et institutionnels, et ce, de manière plus marquée que pour les autres centres-villes observés.

Figure 33. Part des usages de certains centres-villes canadiens en fonction de l'usage principal de l'immeuble



Source : CMM

Source : Canadian Urban Institute

Créativité et innovation

L'analyse de la performance du centre-ville de Montréal pour attirer des entreprises œuvrant dans les secteurs associés à l'innovation et à la créativité est présentée à la section 3, lors de la documentation des enjeux.

Les tableaux suivants, montrent plus en détail quels sont les secteurs qui se localisent davantage au centre-ville de Montréal qu'ailleurs dans la RMR. Ces tableaux présentent, dans un premier temps, l'évolution du nombre d'emplois dans les secteurs associés à l'innovation et à la créativité entre 2001 et 2011.

Cette analyse montre donc les secteurs les plus en croissance au centre-ville, à savoir : l'architecture, le génie et les services connexes (+84%), les fonds et autres instruments financiers (+74%) et les organismes publics internationaux (+62%). De plus, pour ces trois secteurs, le centre-ville croît plus rapidement que les autres secteurs géographiques de la RMR.

Ensuite, chacune des industries se voit attribuer un quotient de localisation. Le quotient de localisation permet de visualiser si un secteur géographique accueille une part plus importante de cette industrie comparativement à ses voisins. Ainsi, si une industrie est équitablement distribuée sur le territoire de la RMR, chacun des secteurs géographiques se voit attribuer un quotient d'une valeur de un. Ensuite, plus la concentration d'une industrie dans un secteur géographique est importante plus le quotient est élevé, à l'inverse, un secteur géographique avec une faible présence d'une industrie voit son quotient se rapprocher de zéro.

Cette analyse permet de constater que le centre-ville de Montréal fait très bien pour pratiquement tous les secteurs associés à l'innovation et à la créativité. Ceci est particulièrement marquant pour les organismes internationaux, les différents services financiers, les services juridiques et les universités.

Ces deux analyses confirment les constats précédemment énoncés par rapport à la concentration des emplois associés à l'innovation et à la créativité au centre-ville de Montréal. Elles donnent aussi un éclairage plus détaillé sur les secteurs associés à l'innovation et à la créativité qui sont en croissance et qui se concentrent sur le territoire de la Stratégie.

Tableau 33. Évolution du nombre d'emplois par industrie de l'innovation et de la créativité entre 2001 et 2011 pour la RMR de Montréal

SCIAN	Évolution 2001-2011				
	Centre-ville de MTL	Reste de l'île de MTL	Rive-Nord	Rive-Sud	Total emplois (RMR de Montréal)
Total industries de l'innovation et de la créativité	+11%	+2%	+11%	+10%	+8%
Industrie de l'information et industrie culturelle (SCIAN 51)	-18%	+12%	+7%	+23%	-3%
Autrités monétaires - banque centrale (SCIAN 521)	-53%	+8%	-100%	-100%	-46%
Intermédiation financière et activités connexes (SCIAN 522)	+34%	+14%	+32%	+25%	+27%
Valeurs mobilières, contrats de marchandises et autres activités d'investissement financière	-15%	-48%	-53%	-50%	-30%
Sociétés d'assurance et activités connexes (SCIAN 524)	+18%	-2%	-4%	+11%	+8%
Fonds et autres instruments financiers (SCIAN 526)	+74%	-7%	-100%	-100%	+20%
Services immobiliers (SCIAN 531)	+2%	+19%	+17%	+26%	+15%
Services juridiques (SCIAN 5411)	+7%	-31%	+1%	-9%	-2%
Services de comptabilité, de préparation des déclarations de revenus... (SCIAN 5412)	+16%	-13%	+19%	+10%	+4%
Architecture, génie et services connexes (SCIAN 5413)	+84%	-2%	+75%	+52%	+40%
Services spécialisés de design (SCIAN 5414)	-22%	-17%	-30%	-58%	-25%
Conception de systèmes informatiques et services connexes (SCIAN 5415)	+13%	+6%	-3%	+27%	+10%
Services de conseils en gestion et de conseils scientifiques et techniques (SCIAN 5416)	+6%	-2%	-19%	+35%	+4%
Services de recherche et de développement scientifiques (SCIAN 5417)	+8%	+10%	+5%	-21%	+6%
Publicité, relations publiques et services connexes (SCIAN 5418)	-11%	-29%	-28%	-38%	-22%
Autres services professionnels, scientifiques et techniques (SCIAN 5419)	-3%	-32%	+5%	-26%	-19%
Gestion de sociétés et d'entreprises (SCIAN 55)	-45%	-18%	-39%	-38%	-33%
Universités (SCIAN 6113)	+51%	+20%	+14%	-27%	+37%
Écoles de commerce et de formation en informatique et en gestion (SCIAN 6114)	-90%	-86%	-100%	-100%	-91%
Arts, spectacles et loisirs (SCIAN 71)	+17%	+17%	+28%	-0%	+16%
Organismes publics internationaux et autres organismes publics extra-territoriaux (SCIA	+62%	+35%	---	-100%	+53%
Autres industries reliées à l'innovation et à la créativité ¹	-5%	-26%	-22%	-23%	-16%

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2001, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit personnalisé selon le lieu de travail.

1) SCIAN 521, 523, 526, 5411, 5414, 5416, 5418, 5419, 55, 6114, 919.

Tableau 34. Quotient de localisation de l'industrie de l'innovation et de la créativité pour la RMR de Montréal en 2011

SCIAN	2011			
	Centre-ville de MTL	Reste de l'île de MTL	Rive-Nord	Rive-Sud
Total industries de l'innovation et de la créativité	2.4	0.8	0.5	0.6
Industrie de l'information et industrie culturelle (SCIAN 51)	2.2	1.0	0.4	0.4
Autorités monétaires - banque centrale (SCIAN 521)	2.2	1.3	0.0	0.0
Intermédiation financière et activités connexes (SCIAN 522)	2.8	0.6	0.6	0.6
Valeurs mobilières, contrats de marchandises et autres activités d'investissement financier	3.7	0.5	0.3	0.3
Sociétés d'assurance et activités connexes (SCIAN 524)	2.8	0.6	0.5	0.6
Fonds et autres instruments financiers (SCIAN 526)	4.2	0.5	0.0	0.0
Services immobiliers (SCIAN 531)	1.1	1.1	0.8	0.9
Services juridiques (SCIAN 5411)	3.6	0.3	0.5	0.4
Services de comptabilité, de préparation des déclarations de revenus... (SCIAN 5412)	2.0	0.7	0.8	0.9
Architecture, génie et services connexes (SCIAN 5413)	2.0	0.7	0.8	0.9
Services spécialisés de design (SCIAN 5414)	1.2	1.3	0.6	0.4
Conception de systèmes informatiques et services connexes (SCIAN 5415)	2.3	0.9	0.4	0.6
Services de conseils en gestion et de conseils scientifiques et techniques (SCIAN 5416)	2.2	0.8	0.4	0.9
Services de recherche et de développements scientifiques (SCIAN 5417)	1.1	1.3	0.6	0.5
Publicité, relations publiques et services connexes (SCIAN 5418)	2.6	0.8	0.5	0.4
Autres services professionnels, scientifiques et techniques (SCIAN 5419)	2.0	0.8	0.6	0.8
Gestion de sociétés et d'entreprises (SCIAN 55)	2.1	1.1	0.3	0.4
Universités (SCIAN 6113)	3.4	0.8	0.0	0.0
Écoles de commerce et de formation en informatique et en gestion (SCIAN 6114)	2.2	1.3	0.0	0.0
Arts, spectacles et loisirs (SCIAN 71)	1.6	0.9	0.9	0.8
Organismes publics internationaux et autres organismes publics extra-territoriaux (SCIA	4.3	0.4	0.0	0.0
Autres industries reliées à l'innovation et à la créativité ¹	2.8	0.7	0.5	0.5

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2001, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit personnalisé selon le lieu de travail.

1) SCIAN 521, 523, 526, 5411, 5414, 5416, 5418, 5419, 55, 6114, 919.

Le nombre de brevets peut aussi être un indicateur intéressant pour mesurer l'innovation. Les données sur les brevets sont disponibles par région administrative au Québec et par RMR pour les villes canadiennes.

La région administrative de Montréal représente plus de 50% des inventions brevetées au Québec. À l'échelle du Canada, la part de la RMR de Montréal oscille entre 12% et 14% depuis 1990, ce qui est légèrement plus que Vancouver, mais la moitié moins que Toronto.

Tableau 35. Part du total canadien d'inventions brevetées à l'USPTO par région métropolitaine de recensement, 1980 à 2012

	1980	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	%											
Montréal, Québec	17.8	13.0	13.0	13.3	14.1	13.0	12.8	13.4	12.4	12.0	12.5	12.6
Ottawa-Gatineau, Québec	0.4	0.5	1.0	1.0	1.5	1.5	1.8	1.9	1.6	1.3	1.5	1.4
Québec, Québec	1.2	1.4	1.4	1.5	2.5	2.2	1.9	2.0	1.8	1.9	1.5	1.6
Toronto, Ontario	23.9	26.1	26.8	27.0	22.3	24.8	26.0	27.1	26.6	27.2	25.8	26.2
Calgary, Alberta	2.2	3.0	4.6	5.4	5.1	4.8	5.4	4.3	5.2	4.8	5.4	4.8
Edmonton, Alberta	3.6	3.0	4.7	3.7	4.3	4.1	4.0	3.2	3.2	3.4	3.3	3.1
Vancouver, Colombie-Britannique	7.3	8.9	9.2	8.9	9.8	10.0	11.1	9.8	10.1	10.7	11.0	10.4

Source : ISQ

Facilité d'entreprendre

La facilité d'entreprendre dans une ville permet à l'innovation et à la créativité de se trouver des débouchés dans le marché afin de transformer les idées en entreprises créatrices d'emplois et de richesse.

L'évaluation de la performance d'une ville pour la facilité d'entreprendre touche à un grand nombre d'éléments et de facteurs qui souvent dépassent les compétences des villes.

Ainsi, il est possible d'évaluer la performance de Montréal sur ce plan en suivant la position accordée à la Ville de Montréal dans les différents palmarès d'entrepreneuriat. En 2015, la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI) a publié un classement des villes du Canada en fonction de la facilité d'entreprendre. Ce palmarès considère 14 indicateurs regroupés dans trois grandes catégories :

- La présence (importance de la croissance de l'entrepreneuriat);
- Les perspectives (niveau d'optimisme et plans de croissance);
- Les politiques (mesures prises par les administrations municipales en matière d'imposition et de réglementation des entreprises).

La Ville de Montréal ne se classe pas bien. En fait, Montréal se classe 121/121 dans le classement 2015, même derrière sa banlieue. La catégorie pour laquelle Montréal se voit attribuer les moins bons résultats est celle des politiques publiques.

Le palmarès de la FCEI montre aussi que la Ville de Montréal fait assez bien au niveau de la présence, donc sur le plan de la croissance de l'entrepreneuriat. Cette situation s'observe dans la forte présence des startups dans le paysage entrepreneurial de Montréal.

En effet, la Ville présente un écosystème reconnu de startup. Selon le palmarès 2015 du Startup Genome Project, Montréal se classe dans les 20 premières villes d'accueil de startup au monde. Ce classement utilise les éléments liés au talent, au savoir, au financement, au mentorat, au marché, à la croissance et à la valeur des entreprises pour évaluer la performance des villes. Montréal performe le mieux pour la disponibilité du talent.

Figure 34. Extrait du classement des villes mondiales de startup



Source : City Lab

Afin de supporter l'entrepreneuriat, il est important que du capital de risque soit disponible pour soutenir les initiatives d'affaires. Sans atteindre les niveaux que connaissent les grandes villes américaines, Montréal est bien positionnée au Canada à ce niveau.

Figure 35. Indice entrepreneurial des villes : classement général de 2015

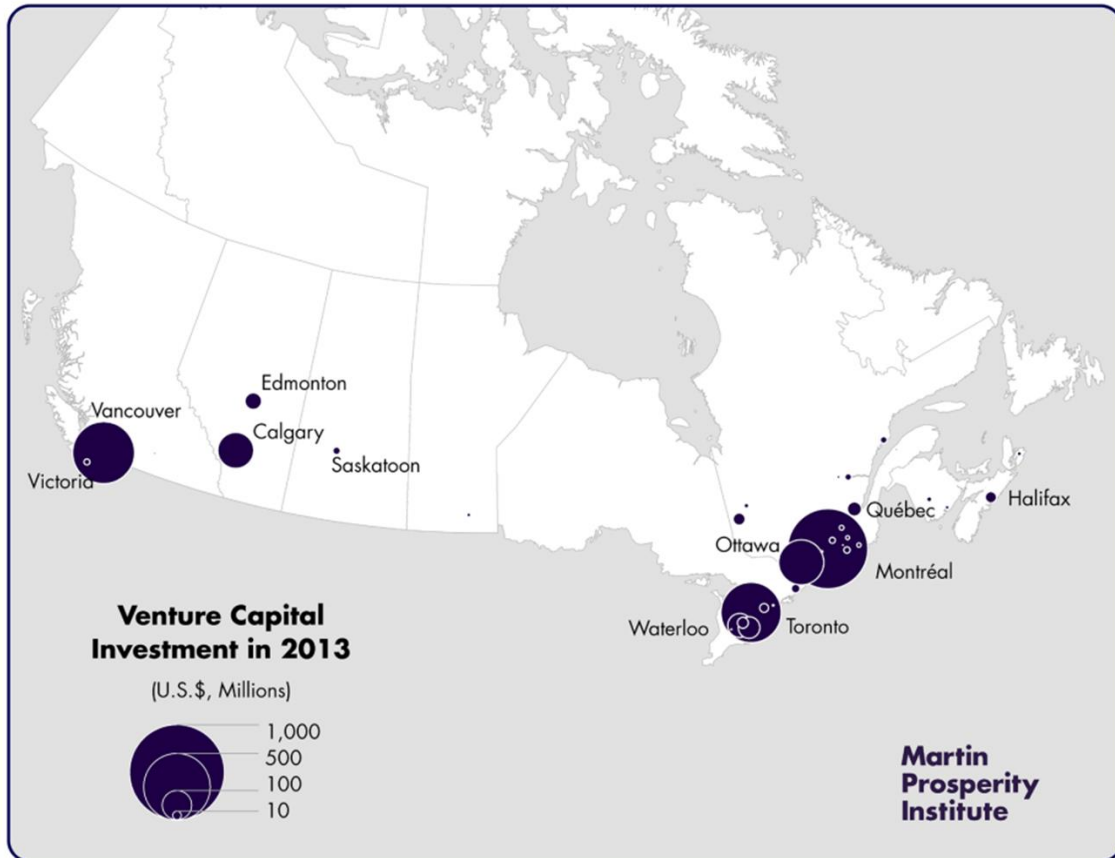
	Présence 0-25	Perspectives 0-35	Politiques 0-40	Cote 0-100	Var. p/r à 2014		Présence 0-25	Perspectives 0-35	Politiques 0-40	Cote 0-100	Var. p/r à 2014		
1	Barilieu de Calgary	16,6	23,9	32,5	73,0	2,2	74	Truro	8,9	17,1	28,0	54,0	-4,9
2	Penticton	16,0	24,4	32,3	72,7	12,5	75	Saint-Jean-sur-Richelieu	4,8	21,7	27,0	53,5	-4,6
3	Kelowna	15,6	26,2	29,6	71,4	10,2	76	Ottawa	9,8	17,1	26,5	53,4	3,9
4	Grande Prairie	15,2	23,1	32,5	70,9	3,6	77	Yorkton	12,6	20,5	20,8	53,4	-6,8
5	Collingswood	16,3	25,9	28,7	70,8	6,7	78	Shawinigan	2,5	15,2	35,3	53,0	+1,2
6	Okaoks	15,8	21,5	32,8	70,2	12,4	79	Midland	8,9	15,3	28,6	52,8	1,6
7	Brooks	13,8	20,5	35,3	69,5	3,3	80	Ville de Toronto	17,1	17,0	18,8	52,8	6,4
8	Barilieu d'Edmonton	14,2	19,4	35,8	69,5	1,3	81	Moose Jaw	6,2	17,0	29,5	52,7	-3,1
9	Lloydminster	16,7	17,8	34,9	69,4	-3,0	82	Peterborough	10,4	19,7	22,4	52,5	3,5
10	Swift Current	20,7	22,4	26,3	69,4	9,0	83	Courtenay	12,5	19,6	20,1	52,2	5,9
11	Camrose	14,9	17,6	35,5	67,9	0,3	84	Chatham-Kent	8,3	16,8	27,0	52,1	3,6
12	Salmon Arm	14,9	23,6	29,3	67,9	8,8	85	Saint-Hyacinthe	6,7	17,2	27,9	51,8	2,7
13	Saskatoon	10,2	24,3	33,1	67,7	3,6	86	Fredericton	10,2	16,5	25,2	51,8	3,0
14	Barilieu de Toronto	16,8	19,4	31,1	67,3	7,6	87	Port Alberni	8,3	14,5	28,9	51,7	-0,3
15	Leamington	9,5	28,7	29,1	67,3	11,6	88	Thunder Bay	5,5	17,0	29,2	51,7	-3,5
16	Chilliwack	11,1	23,5	31,7	66,3	5,3	89	London	8,5	20,1	22,0	51,6	3,4
17	Rivière-du-Loup	15,6	17,6	33,0	66,1	6,7	90	Brantford	7,6	17,7	26,1	51,4	3,3
18	Lethbridge	12,1	23,8	30,1	66,0	6,2	91	Prince Albert	7,4	22,2	21,7	51,3	0,6
19	Medicine Hat	13,1	21,6	31,2	65,9	4,6	92	Stratford	9,2	18,2	23,9	51,2	3,9
20	Yellowknife	13,8	25,0	26,6	65,4	5,2	93	Trois-Rivières	3,9	18,4	28,9	51,2	-3,1
21	Fort McMurray	6,8	25,8	32,0	64,5	-3,5	94	Ville de Vancouver	18,4	20,3	12,5	51,1	3,0
22	Guelph	11,0	25,8	27,0	63,8	4,5	95	Woodstock	8,1	20,0	22,1	50,2	7,6
23	Red Deer	10,6	22,7	29,6	63,0	-1,4	96	Edmundston	6,2	18,0	26,0	50,2	3,0
24	Cobourg	18,3	18,3	31,2	62,7	7,7	97	Norfolk	8,7	15,6	25,5	49,8	1,7
25	Prince George	10,7	23,8	27,7	62,2	3,5	98	Brockville	6,0	14,9	28,4	49,3	-0,9
26	Barrie	10,3	26,2	25,2	61,8	5,3	99	Sault Ste. Marie	4,8	19,0	25,4	49,1	-1,9
27	Whitehorse	15,8	17,2	28,4	61,4	2,4	100	Cranbrook	12,7	12,3	24,1	49,1	2,8
28	Parksville	14,3	19,2	27,8	61,3	4,9	101	Miramichi	8,8	13,3	26,9	49,0	5,6
29	Vernon	13,5	23,1	24,7	61,2	2,3	102	Saint John	7,5	14,4	27,1	49,0	1,0
30	Barilieu de Vancouver	17,5	24,1	19,8	61,2	7,8	103	Cape Breton	6,4	14,7	27,8	48,8	1,0
31	Drummondville	4,8	26,9	29,3	61,0	2,0	104	Barilieu de Montréal	11,3	17,2	20,0	48,5	-3,3
32	Regina	10,7	21,5	28,7	60,9	-0,7	105	Saguenay	4,6	17,5	26,1	48,2	0,1
33	Victoriaville	7,8	23,7	29,4	60,8	0,9	106	Bellefleur	7,3	18,6	22,3	48,2	3,3
34	North Battleford	14,9	18,2	27,7	60,8	7,3	107	Salaberry-de-Valleyfield	6,7	15,6	25,6	48,0	-3,0
35	Saint-Georges	7,1	22,3	31,4	60,7	-1,7	108	Greater Sudbury	4,1	16,5	26,6	47,2	-0,5
36	Joliette	8,1	18,4	34,1	60,7	6,0	109	Granby	6,6	16,2	24,3	47,0	-4,9
37	Rimouski	8,8	22,7	29,1	60,6	6,0	110	New Glasgow	4,2	12,8	29,9	46,9	-2,1
38	Moncton	9,8	23,6	27,2	60,5	8,3	111	Bathurst	5,5	12,1	28,8	46,4	1,8
39	Nanaimo	13,7	20,5	26,2	60,4	9,7	112	Gatineau	9,0	15,6	21,8	46,4	+1,0
40	Summerside	10,1	20,3	30,1	60,4	5,1	113	Alma	4,7	15,3	26,3	46,3	-2,0
41	Kentville	13,0	18,3	28,9	60,3	2,7	114	Ville de Québec	7,0	17,0	21,9	46,2	-4,1
42	Sherbrooke	6,6	23,3	30,4	60,3	3,5	115	Cornwall	7,0	18,7	19,6	45,2	-4,5
43	St. John's	11,7	25,4	22,8	59,9	1,9	116	Cornwall	4,3	19,4	22,3	45,1	5,9
44	Brandon	8,6	24,1	27,1	59,8	2,9	117	Sept-Îles	4,7	16,7	23,5	44,9	-1,0
45	Ville de Calgary	13,8	22,5	23,4	59,8	0,7	118	Barilieu de Québec	7,9	18,3	18,4	44,7	-4,3
46	Kamloops	10,9	20,2	28,5	59,6	4,1	119	Sarnia	7,2	13,3	22,8	44,2	-0,5
47	Abbotsford — Mission	10,7	22,4	26,0	59,1	-4,2	120	North Bay	5,8	13,3	25,0	43,8	-0,5
48	Ville d'Edmonton	12,2	18,9	27,8	58,9	-1,8	121	Ville de Montréal	10,9	13,4	11,8	36,1	-1,0
49	Duncan	9,3	21,9	27,2	58,4	4,1							
50	Rouyn-Noranda	9,0	27,8	21,8	58,4	-2,0							
51	Kawartha Lakes	9,3	19,1	29,7	58,2	3,1							
52	Thetford Mines	7,1	18,8	32,1	58,0	-5,4							
53	Victoria	14,1	20,6	23,3	58,0	7,4							
54	Charlottetown	11,0	17,4	29,2	57,6	5,4							
55	Campbell River	11,6	15,9	29,8	57,3	2,8							
56	Centre Wellington	9,7	21,0	26,6	57,3	7,8							
57	Baie-Comeau	5,9	21,3	29,9	57,2	8,8							
58	Val-d'Or	8,9	19,8	28,4	57,2	0,1							
59	Kitchener-Wat.-Cambr.	9,6	23,8	23,1	56,5	5,1							
60	Oshawa	9,3	17,5	28,9	55,7	-0,4							
61	Quesnel	8,5	20,9	26,0	55,4	2,7							
62	Windsor	5,6	20,7	29,0	55,4	5,1							
63	Owen Sound	9,7	19,3	26,3	55,2	6,9							
64	Winnipeg	10,1	19,3	25,6	55,0	1,4							
65	Sorel-Tracy	8,0	19,1	29,9	54,9	-0,5							
66	Kingston	10,3	20,3	24,2	54,7	2,4							
67	Hamilton	9,9	20,2	24,6	54,7	1,3							
68	Grand Falls-Windsor	8,0	20,0	26,6	54,5	-1,6							
69	Fort St. John	17,3	13,9	23,3	54,5	-2,3							
70	Orillia	11,8	14,6	28,0	54,4	3,3							
71	Timmins	6,5	18,7	29,1	54,3	-2,4							
72	Halifax	10,2	21,3	22,7	54,1	7,3							
73	St. Catharines-Niagara	8,9	19,2	26,0	54,1	5,3							



Légende
Très fort
Assez fort
Assez faible
Faible

Remarque : La somme des valeurs pour chaque catégorie (présence, perspectives et politiques) peut différer de la cote globale en raison de l'arrondissement des résultats.

Figure 36. Investissement du capital de risque par ville canadienne en 2013



Source : Martin Prosperity Institute

4.3 CONSTATS ÉMANANT DES INDICATEURS

La construction des indicateurs de performance primaires et secondaires permet de faire quelques grands constats qui alimentent la réflexion menant à l'élaboration d'un plan d'action pour le territoire de la Stratégie.

- Indicateurs primaires :
 - Bonne performance du centre-ville par rapport à l'emploi, particulièrement pour les emplois dans les domaines touchant à l'innovation et la créativité;
 - Confirmation de la reprise des investissements au centre-ville.
- Indicateurs secondaires :
 - Globalement, bonne performance pour la qualité du cadre de vie;
 - Mixité et diversité du centre-ville de Montréal comparables aux autres grands pôles urbains du Canada;
 - Les différents palmarès d'entrepreneuriat sont mitigés par rapport à la performance de Montréal;
 - Classement intéressant pour l'environnement d'affaires et le milieu de vie, mais positionnement moins intéressant pour l'environnement administratif et réglementaire.

Selon les indicateurs secondaires documentés, le centre-ville de Montréal fait bien pour les éléments touchant à la densité, la qualité du cadre de vie et la diversité et mixité. Cette bonne performance se voit aussi dans la prépondérance des secteurs d'activités liés à l'innovation et à la créativité au centre-ville, dont la main d'œuvre recherche un milieu de travail vivant et de qualité.

Cependant, les centres-villes des villes comparables obtiennent aussi de bons résultats sur ces aspects, particulièrement les villes canadiennes. Ainsi, le centre-ville de Montréal se retrouve avec une forte compétition sur ses points forts, tel que la densité, la mixité et la qualité du cadre de vie.

Parallèlement, le centre-ville est moins bien positionné pour la facilité d'entreprendre. Il s'agit d'un élément important pour la vitalité économique du centre-ville. En effet, même si le cadre de vie présente les conditions pour attirer et retenir une main d'œuvre professionnelle, qualifiée, innovante et créative, l'environnement est moins attirant pour les entreprises. Il s'agit d'un frein à la vitalité économique.

Il ne s'agit pas d'enlever toute réglementation et outils de contrôle dont disposent la Ville pour encadrer le développement de son territoire, mais selon les indicateurs présentés, un nouvel équilibre entre encadrement réglementaire et administratif et libre entreprise semble nécessaire.

Ce faisant, le centre-ville de Montréal pourrait donc présenter un environnement de vie très attirant pour les employés en plus d'être un environnement d'affaires compétitif et propice à la création d'emplois.

Selon les données recueillies, les villes comparables, particulièrement Toronto, obtiennent de meilleurs résultats sur ce point, renforçant la notion de trouver des pistes d'amélioration pour le centre-ville.

Il nous apparaît donc important de s'assurer que l'environnement d'affaires atteigne le même niveau de qualité que celui atteint par le milieu de travail offert au centre-ville. Ce faisant, le centre-ville de Montréal pourra pleinement bénéficier de ses forces et atouts, et améliorer sa vitalité économique.

5. ÉNONCÉ DE VISION

Le diagnostic, la documentation des enjeux et les constats faits à partir des indicateurs de performance, mènent à la proposition d'un énoncé de vision pour la vitalité économique du centre-ville.

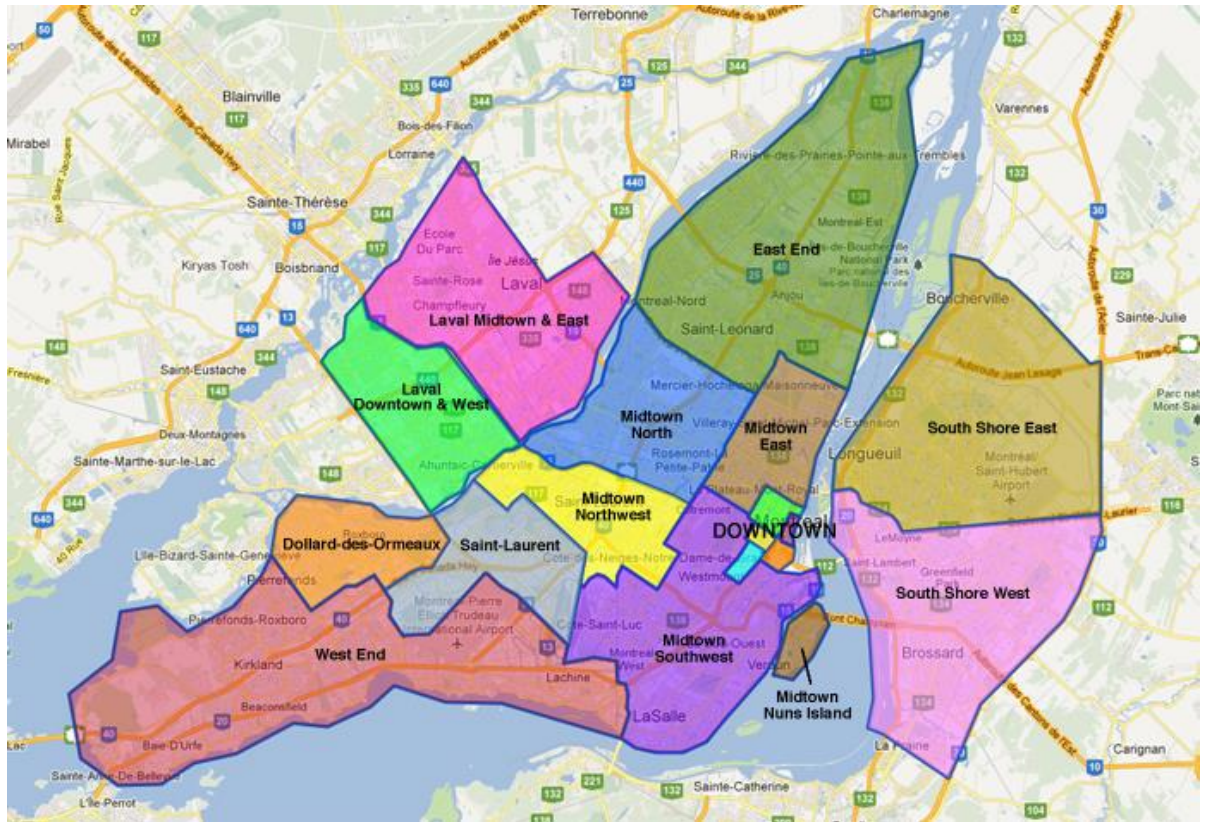
Le centre-ville de Montréal étant le pôle d'emplois le plus important de la région métropolitaine, le pôle d'emplois le plus dynamique associé à l'innovation et à la créativité et aux activités de direction, une mosaïque de milieux urbains permettant d'accueillir un large éventail de catégories d'emplois et proposant un cadre de vie de qualité et sécuritaire pour ses résidants et travailleurs, le centre-ville de Montréal constitue donc le cœur et le moteur économique de la région métropolitaine et du Québec.

En tant que moteur économique, le centre-ville de Montréal devient un lieu de concentration des activités d'innovation et de direction, un lieu facilement accessible par tous, un lieu de rayonnement culturel, touristique et international et un lieu offrant les conditions d'accueil optimales aux investissements.

Pour ce faire, le centre-ville de Montréal rassemble les conditions de succès de la vitalité économique, à savoir : la densité, la mixité et la diversité, la qualité du cadre de vie, l'innovation et créativité et la facilité d'entreprendre.

ANNEXE A

LIMITES DES SECTEURS D'ANALYSE DES IMMEUBLES À BUREAUX





85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300 | MONTRÉAL (QUÉBEC) | H2Y 3V4 | T 514 507 3600
622, RUE SAINT-JOSEPH E. | QUÉBEC (QUÉBEC) | G1K 3B8 | T 418 803 6592
5582, BOULEVARD DES HÊTRES | SHAWINIGAN (QUÉBEC) | G9N 4W1 | T 1 866 380 0513

GROUPE BC2