



Mémoire présenté à  
la Ville de Montréal  
dans le cadre de la  
consultation  
publique sur le Plan  
d'urbanisme et de  
mobilité 2050

**MONTREAL**  
**CENTRE**  
**—VILLE**

SEPTEMBRE 2022

# Préambule

## À propos de Montréal centre-ville

Fondée en 1999, la société de développement commercial Montréal centre-ville est un organisme à but non lucratif qui regroupe près de 5 000 entreprises membres situées entre l'avenue Atwater et la rue Saint-Urbain et entre les rues Sherbrooke et Saint-Antoine. La SDC Montréal centre-ville est la plus grande organisation du genre au Canada. Elle travaille en étroite collaboration avec les 19 autres membres de l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal (ASCDM).

En tant qu'interlocuteur clé représentant le cœur de Montréal, sa principale mission est de contribuer au dynamisme économique et commercial, au rayonnement et à la qualité de vie du quartier du centre-ville de Montréal. Sa vision est d'être un partenaire influent pour le développement du centre-ville de Montréal, un quartier d'affaires et de vie de classe mondiale au caractère authentique, animé et créatif. L'ensemble des actions déployées pour assurer l'attractivité durable du centre-ville sont guidées par quatre valeurs : proactivité, collaboration, influence et ouverture.

# Table des matières

<b>Préambule</b>	<b>2</b>
<b>Contexte</b>	<b>4</b>
<b>Introduction</b>	<b>6</b>
<b>Les conditions de réussite du centre-ville sur l'horizon 2050</b>	<b>7</b>
Une collaboration et une concertation exemplaires des acteurs par une gouvernance efficace	8
La nécessité de déployer les moyens nécessaires pour valoriser et optimiser l'aménagement urbain du centre-ville	10
La mobilité et l'accès : une préoccupation de tous les instants	14
Une densification et une mixité d'usages accrues, accompagnées d'une vision forte, essentielles à la réussite	17
<b>Conclusion</b>	<b>19</b>
<b>Sommaire des recommandations</b>	<b>20</b>

## Contexte

D'emblée, Montréal centre-ville salue le vaste exercice de consultation conduit par la Ville de Montréal à propos d'un plan si déterminant, sans doute le plus important en regard du développement de la ville. Un tel travail d'idéation témoigne de la volonté de l'administration municipale d'écouter et de considérer les aspirations des citoyens et citoyennes quant à leur vision du Montréal de demain. Ensemble, la Ville de Montréal, la population et les acteurs économiques concrétiseront des projets et adapteront leurs façons de faire qui façonnera une transformation à l'image de la volonté exprimée par la collectivité.

Le présent mémoire fait écho à celui soumis par l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM). Il présente des recommandations en lien au Plan de mobilité et d'urbanisme 2050 en adoptant un angle spécifique au centre-ville de Montréal.

En tant que pôle économique, culturel, académique et institutionnel au cœur de la plus grande ville francophone des Amériques, le centre-ville de Montréal doit faire l'objet d'une attention particulière tout au long de la réalisation du Plan de mobilité et d'urbanisme 2050. Plus qu'une simple place d'affaires, ce secteur se présente comme une destination touristique reconnue à l'international, un milieu de vie dynamique et vibrant pour ses résidents, et en tant que capitale universitaire du Canada. Les couleurs, les saveurs et la culture du centre-ville en pleine effervescence attirent la communauté internationale et font rayonner le Québec partout dans le monde.

Dans la foulée de la pandémie, les intervenants décisionnels du centre-ville de Montréal ont uni leurs forces pour stimuler la relance des activités du secteur privé et de la trame commerciale du territoire. Alors que les nouveaux modes d'organisation du travail provoquaient une profonde mutation de la trame urbaine, les gestes posés par des acteurs clés ont permis de faire de ce territoire un lieu plus résilient et attrayant pour les Montréalais. Pensons au Plan d'action pour les commerces, au programme d'implantation de rues piétonnes et partagées, aux subventions octroyées en vertu du programme PME Montréal ou encore aux investissements réalisés pour stimuler l'animation du centre-ville. Avec la multiplication des actions entamées par l'administration municipale, avec l'appui des gouvernements du Québec et du Canada, il est clair que la santé des artères commerciales se situe parmi les priorités de Montréal.

Dans un esprit de collaboration et de solidarité, Montréal centre-ville s'est joint au mouvement en proposant une multitude de projets pensés pour assurer harmonie, vitalité et pérennité à ce quartier phare de la métropole.

On trouve ainsi parmi les récentes réalisations de Montréal centre-ville la création de l'Alliance du centre-ville à l'hiver 2022. Issue d'un travail de concert entre une quarantaine d'acteurs décisionnels activement engagés auprès du centre-ville, cette alliance s'inscrit dans la volonté de pérenniser la mobilisation sans précédent s'étant organisée pour maintenir les atouts stratégiques du centre-ville durant la pandémie. Elle réunit des représentants des trois paliers de gouvernement ainsi que la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, l'Institut de développement urbain, la Jeune chambre de commerce de Montréal, le Palais des congrès de Montréal, le Quartier des spectacles, Tourisme Montréal et l'Université McGill. L'objectif de ce comité permanent est de prioriser des initiatives et des solutions collaboratives concrètes qui contribuent à la vitalité du centre-ville, ainsi que de participer activement à leur déploiement. Nous saluons leur précieux apport, combiné au nôtre, tout au long de la crise pour faire en sorte que le centre-ville, fortement impacté, puisse retrouver son élan.

En outre, Montréal centre-ville présente, avec l'Institut de développement urbain (IDU), les rapports sur l'état du centre-ville, qui brossent un portrait statistique du centre-ville à partir d'études et de sondages conduits auprès des places d'affaires et des usagers. Depuis l'automne 2020, ces rapports permettent d'éclairer les décideurs publics et les représentants de la communauté d'affaires sur les questions d'ordre socioéconomiques qui touchent le secteur. Ils s'inscrivent tout à fait dans l'esprit du suivi qui doit être assuré dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050.

De plus, Montréal centre-ville prend régulièrement position sur des enjeux d'importance pour le centre-ville :

- En insistant sur l'importance de faire du centre-ville un environnement agréable accessible pour les résidents tout particulièrement, de même que pour les travailleurs et les touristes;
- En réaffirmant le rôle prépondérant des générateurs d'achalandage tels que les grands événements culturels et sportifs et les universités;
- En soulignant l'importance de mitiger l'impact des travaux majeurs, tant au centre-ville que dans son pourtour, qui réduisent l'accès et nuisent au cours normal des affaires;

Alors que le développement du centre-ville suscite l'enthousiasme et l'appui de tous les milieux, le défi est maintenant d'arrimer les actions déployées, de renforcer la complémentarité des ressources mobilisées et d'assurer la synergie des efforts de tous en regard des défis majeurs à relever au cours des trois prochaines décennies.

## Introduction

Malgré les turbulences qu'a causées la pandémie, le centre-ville de Montréal n'a jamais cessé d'être actif. La pandémie nous aura rappelé son importance, et aura réaffirmé une fois de plus la nécessité de valoriser le cœur de la métropole. Les actions concrètes qui ont permis au centre-ville de trouver un nouvel élan depuis plus de deux ans méritent d'être cristallisées et consolidées.

Le poids du centre-ville au sein de la métropole et du Québec s'étend sur quasi tous les secteurs d'activités. Sur le plan économique, notons qu'il s'agit du 2<sup>e</sup> pôle financier en importance au Canada, que 65 organisations internationales y ont installé des bureaux, et que 17 % des emplois de la région métropolitaine y sont rattachés. Du point de vue commercial, on compte 12,5 km d'artères commerciales, dont la rue Sainte-Catherine, la première rue en importance au Québec. Le secteur accueille également 1 200 restaurants, bars et aires de restauration. Le centre-ville est aussi le cœur culturel historique de Montréal et est reconnu à l'international en cette capacité. Les retombées économiques annuelles associées au tourisme sont de 5 milliards de dollars. Haut lieu du savoir, le secteur peut compter sur la présence de sept campus universitaires et jouit d'une reconnaissance comme meilleure ville étudiante en Amérique du Nord.

Notre centre-ville connaît un essor démographique fulgurant qui lui vaut la deuxième croissance démographique en importance au Canada, et un boom immobilier sans précédent avec plus de 20 % des mises en chantier de la région métropolitaine de Montréal en 2021, alors qu'il ne représente que moins de 1 % du territoire. Ce sont plus de 60 000 personnes qui résident au centre-ville, et qui fréquentent donc les commerces qui s'y trouvent. Les données comparatives des recensements de 2016 et 2021 dénotent une croissance de 24,2 % de la population du centre-ville de Montréal. Ainsi, en créant un espace où il fait bon de vivre, Montréal centre-ville contribue à valoriser l'attractivité du cœur de la métropole ainsi que son caractère authentique et accueillant.

Cet élan doit être maintenu et le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 peut y contribuer significativement en consolidant, voire en accentuant, les atouts uniques du centre-ville reconnaissant ainsi toute l'importance qui lui revient.

## Les conditions de réussite du centre-ville sur l'horizon 2050

Alors que l'horizon 2050 peut sembler éloigné, nous anticipons que plusieurs des problématiques observées actuellement sur le territoire du centre-ville et ayant été exacerbées par la pandémie seront toujours aussi pertinentes pour les décennies à venir. Parmi ces enjeux, pensons à la mobilité durable, à la propreté des artères commerciales, à la vacance des locaux, à la sécurité, à la gestion des chantiers et au verdissement. Des actions rapides pour travailler sur ces pierres d'achoppement seront nécessaires si nous voulons mettre en place des bases solides et résilientes face à l'incertitude du futur.

C'est dans cet esprit que Montréal centre-ville partage les ambitions du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. Nous estimons que notre capacité à les concrétiser à long terme exige que l'on réussisse, au cours des prochaines années, à redonner au centre-ville l'élan si puissant qui le marquait avant la pandémie, et ce, en tenant compte de la « nouvelle normalité » qui en découle.

Le caractère particulier du centre-ville requiert donc une approche sur mesure et à la hauteur de son rôle névralgique sur le plan économique, social et culturel au sein de la métropole, et même du Québec.

Dans cette foulée, Montréal centre-ville met de l'avant un ensemble de recommandations autour de quatre axes qui contribueront à la réussite du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 :

- Une collaboration et une concertation exemplaires des acteurs par une gouvernance efficace;
- La nécessité de déployer les moyens nécessaires pour valoriser et optimiser l'aménagement urbain du centre-ville;
- La mobilité et l'accès : une préoccupation de tous les instants;
- Une densification et une mixité d'usages accrues, accompagnées d'une vision forte, essentielles à la réussite.

# Une collaboration et une concertation exemplaires des acteurs par une gouvernance efficace

## Une action concertée et reconnue publiquement

Depuis les années 1960, le centre-ville de Montréal a maintenu son dynamisme afin de se développer en un territoire aux multiples visages, contrairement à ce qui a été observé durant cette période ailleurs en Amérique du Nord. Au-delà de la fonction d'affaires, on y retrouve une offre commerciale, culturelle et académique foisonnante. Cette vitalité a été ébranlée par la pandémie, si bien qu'un projet de relance globale fondé sur la reconnaissance de l'importance stratégique du secteur est nécessaire. Pour y arriver, il faut mobiliser l'ensemble des acteurs clés du centre-ville autour d'un plan d'action concerté. Ce travail de concertation sera encore plus nécessaire dans une optique d'horizon 2050.

Ce travail a notamment été amorcé par la SDC Montréal centre-ville et la mise sur pied de l'Alliance du centre-ville. Née d'années de collaboration et de confiance entre les partenaires culturels, commerciaux, académiques et gouvernementaux du cœur de Montréal, l'Alliance du centre-ville s'avère un lieu privilégié pour arrimer les efforts, faciliter le déploiement de projets concrets, contribuer à la vitalité du centre-ville et en faire une destination 4 saisons de calibre international. Cette initiative vise à pérenniser la collaboration qui s'est installée pendant la pandémie entre les parties prenantes actives dans le développement du centre-ville. En marge de la réalisation du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, ce modèle pourrait même inspirer un regroupement plus large des acteurs clés du centre-ville au sein de l'Alliance afin de travailler de concert au développement et à la réalisation d'initiatives communes.

Par ailleurs, pour assurer le rayonnement à l'international du centre-ville et consolider son rôle stratégique au sein du territoire, le centre-ville doit disposer d'un levier d'intervention plus puissant. Nous estimons que cela passe notamment par la reconnaissance publique et politique de l'importance du centre-ville de Montréal au sein de l'appareil municipal. Une telle reconnaissance devrait se traduire entre autres par la désignation d'une entité responsable du territoire et de la mise à disposition des ressources financières et humaines à la hauteur d'une métropole d'une grande métropole, épice de l'économie de la région et du Québec.

Grâce à la mise en place d'un véhicule multipartite, le centre-ville aurait en main plus de ressources financières et humaines à sa disposition pour mettre en œuvre les différents chantiers du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 à la hauteur de son importance stratégique.

### Recommandation 1 :

Se rallier autour d'un modèle de gouvernance pragmatique réunissant l'ensemble des acteurs clés du centre-ville afin de développer et réaliser des initiatives communes, dont le leadership et l'imputabilité sont bien définis.

### **Une documentation plus étoffée pour améliorer la prise de décision**

Sans données précises, nous avançons à tâtons. Ce n'est que depuis récemment que nous avons accès à des données ouvertes et plus facilement accessibles sur l'état du centre-ville : bureaux vacants, mises en chantier résidentielles, taux d'occupation des hôtels. Ces statistiques mises à jour de manière trimestrielle nous permettent de broser un portrait d'ensemble juste et actuel de la santé du centre-ville. Ce sont ces données qui nous permettent de détecter ce qui fonctionne et les zones qui demandent à être ajustées.

Ce projet, piloté par Montréal centre-ville et l'IDU et soutenu financièrement par la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec, vise à mettre en commun une panoplie d'informations recueillies par différents partenaires publics et privés. Les rapports trimestriels donnent le pouls socioéconomique du centre-ville dans le contexte de la pandémie et mettent en lumière les efforts de relance.

Cette initiative démontre la puissance des données dans un contexte de perturbation et de changement. En ayant une meilleure compréhension de ce qui se passe sur notre territoire, les acteurs concernés se sont mieux équipés pour agir en temps de crise, cibler les zones nécessitant une intervention et entreprendre des projets de développement sur des bases plus solides.

Nous recommandons que cette documentation collaborative de la réalité du centre-ville soit bonifiée et perdure afin d'améliorer la prise de décision et la résilience face aux changements.

### Recommandation 2 :

Améliorer la documentation et la diffusion des indicateurs de performance du centre-ville afin d'améliorer la prise de décision et la résilience face aux changements.

# La nécessité de déployer les moyens nécessaires pour valoriser et optimiser l'aménagement urbain du centre-ville

## Faire du centre-ville une vitrine du patrimoine bâti et de design urbain

Première destination touristique du Québec, Montréal attire des millions de visiteurs chaque année (plus de 11 000 millions en 2019), en plus d'être chef de file en Amérique du Nord pour l'accueil de congrès internationaux<sup>1</sup>. En outre, le secteur du centre-ville est une vitrine de l'excellence montréalaise en design auprès de ces voyageurs, en plus d'être le lieu des grands événements culturels qui contribuent tant à la renommée de Montréal.

Le centre-ville, c'est aussi l'histoire du patrimoine bâti de la ville de Montréal. Environ 40 % du territoire est considéré comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle et plus de 203 bâtiments à caractère patrimonial font partie intégrante du paysage. Nous nous devons de protéger et de mettre cet héritage en valeur. Des bâtiments historiques, comme la maison Notman, sont des exemples de requalification intelligente et réussie. Cependant, ce type de projet demande des efforts spécialisés importants liés à au travail de restauration et d'entretien, entraînant ainsi des coûts importants qui peuvent être dissuasifs.

Alors que les prochaines années redessineront la trame du territoire, nous devons nous assurer que les nouveaux aménagements et le mobilier urbain soient conçus avec un souci particulier pour le design urbain, à la hauteur d'une ville UNESCO de design, et qu'ils mettent en valeur le riche patrimoine bâti du centre-ville. Pour y arriver, nous devons avoir les moyens de nos ambitions. Il est donc impératif d'investir les ressources financières et humaines adéquates et de ne faire aucun compromis sur la qualité, en plus de favoriser des approches innovantes à la mesure de nos talents créatifs.

### Recommandation 3 :

Investir dans des aménagements et du mobilier urbain de qualité au centre-ville à la hauteur d'une ville UNESCO de design et de destination internationale, et qui met en valeur le patrimoine bâti du territoire.

---

<sup>1</sup> [Rapport annuel 2019](#), Tourisme Montréal.

## L'importance de la propreté et de la sécurité

Lors de la création des SDC au début des années 1970, l'une de leurs principales missions était d'assurer la propreté et la sécurité des quartiers d'affaires. Cet objectif reste bien vivant alors que le centre-ville est de plus en plus visité. Malgré de nombreux efforts – soulignons ici le travail acharné de la brigade de Montréal centre-ville pour la propreté qui amasse près de 1 000 sacs de poubelle par semaine et le nouveau plan d'action propreté pour l'année 2022 pour l'arrondissement de Ville-Marie – l'entretien des rues du quartier et la gestion des matières résiduelles demeurent un enjeu de taille et continueront de l'être pour les années à venir. Un entretien soutenu et un rajeunissement du mobilier urbain, ainsi que la mise en place d'effectifs suffisants pour faire briller le centre-ville, doit nécessairement être une partie intégrante de tout plan d'aménagement.

Des espaces de vies propres et beaux paraissent plus agréables, plus attrayants, et augmentent le sentiment de sécurité de la population. Autant du côté du domaine public que privé, tous les acteurs du centre-ville ont un rôle à jouer et une responsabilité envers l'entretien et l'embellissement de leurs immeubles. À cet effet, nous recommandons de sévir lorsque des propriétés sont laissées à l'abandon par des propriétaires négligents et de mettre en place des mécanismes dissuasifs. L'attitude laxiste observée chez certains mine le travail d'arrache-pied mené par les acteurs de la propreté du centre-ville et, plus généralement, ce ceux qui misent sur un environnement attractif et sécuritaire.

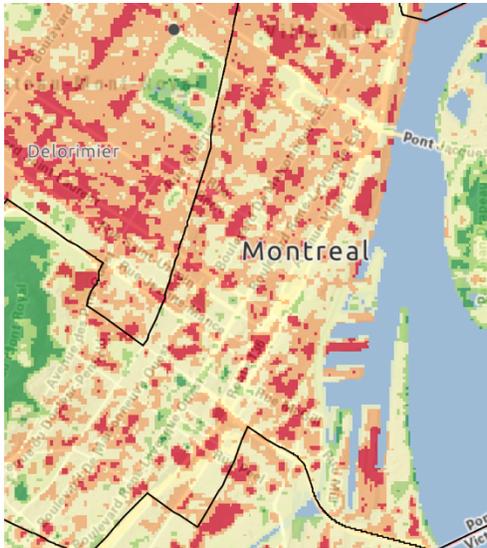
La création d'un tel environnement passe aussi par l'illumination. Les déplacements dans des zones sombres peuvent être synonymes d'insécurité. Pour pallier cet enjeu, Montréal centre-ville propose d'allier art et lumière afin d'illuminer des zones sombres du quartier telles que les stationnements et les ruelles.

### Recommandation 4 :

Miser sur l'embellissement du centre-ville afin de contribuer à la création d'un environnement accueillant, propre et sécuritaire.

## Transformer les îlots de chaleurs en îlots de fraîcheur

On observe une progression alarmante des vagues de chaleur tant au niveau de leur durée que de leur intensité. Durant l'une de ces périodes en juin 2020, l'Institut national de santé publique du Québec a observé un nombre de décès 22 % supérieur à celui attendu<sup>2</sup>. Au centre-ville, ce phénomène de chaleur accablante est accentué par la présence de nombreux îlots de chaleur, comme indiqué en rouge sur la carte ci-dessous.



Carte des îlots de chaleur, 2022, Ville de Montréal

Le verdissement du secteur joue un rôle prépondérant dans la mitigation des impacts négatifs sur la santé humaine et l'environnement. En plus de contribuer à l'embellissement du centre-ville, l'ajout de végétation permet d'apporter de la fraîcheur via l'évapotranspiration des plantes, de protéger du rayonnement ultraviolet, de minimiser les écarts de température au sol et d'améliorer la qualité de l'air<sup>3</sup>. Un accès facile à de l'eau potable grâce à l'installation d'abreuvoirs viendrait aussi endiguer l'impact des vagues de chaleur sur les populations plus vulnérables.

Une analyse de Statistiques Canada a révélé qu'entre 2011 et 2019, la verdure urbaine sur le territoire de Montréal a diminué de 10 %<sup>4</sup>. Montréal centre-ville recommande donc la création d'espaces verts suffisamment grands pour permettre l'accueil, tant des travailleur.se.s et des visiteurs, que des résidents et leurs familles, afin de renverser la vapeur. En plus d'amener de la beauté à la trame d'un centre-ville, ces lieux de rencontres verdoyants favorisent l'activité physique, la diminution du stress, brisent l'isolement social et réduisent la pollution sonore et atmosphérique<sup>5</sup>.

### Recommandation 5 :

Verdir le centre-ville afin de rehausser son attractivité et lutter contre les changements climatiques.

---

<sup>2</sup> [Bilan des impacts des vagues de chaleur extrême sur la mortalité au Québec à l'été 2020 dans un contexte de COVID-19](#), INSPQ

<sup>3</sup> [S'adapter aux îlots de chaleur](#), INSPQ.

<sup>4</sup> [Verdure urbaine, 2001, 2011 et 2019](#), Statistiques Canada.

<sup>5</sup> [Espaces verts et la santé](#), Dr Martin Juneau, Observatoire de prévention de l'Institut de cardiologie de Montréal.

## Conserver la vitalité de la scène culturelle montréalaise

Le cœur de Montréal est un pôle culturel majeur en Amérique du Nord. Le secteur des arts représente un maillon fort de la vitalité montréalaise et du rayonnement de la Ville à l'échelle internationale. L'offre culturelle variée et abondante du centre-ville de Montréal est un élément différenciateur. Alors que les quartiers centraux d'autres grandes villes en Amérique du Nord occupent principalement une fonction économique, Montréal se démarque par la présence de multiples lieux de diffusion culturelle. Dans une perspective 2050, encourager l'activité culturelle au centre-ville est incontournable et doit faire partie des actions déployées.

À cet effet, il sera important d'assurer à moyen long terme une réglementation foncière qui favorise l'implantation de lieux à vocation artistique – salles de spectacles, théâtres, musées, etc. – afin de garantir une animation toujours plus vibrante aux Montréalais et aux visiteurs. Il en va de même pour la tenue d'événements et de festivals à grand déploiement qui nécessitent une infrastructure particulière, et dont les équipements spécialisés gagneraient à être mutualisés afin de réduire le transport dans cette zone dense, ainsi que les coûts pour les promoteurs. L'adaptation d'espaces verts afin qu'ils accueillent des événements et de l'animation extérieure, de jour comme de nuit, permettrait par ailleurs une réappropriation de ces lieux pour la population et une découverte pour les visiteurs.

La vie nocturne représente un volet phare de la vitalité culturelle du centre-ville. Les retombées fiscales des nuits montréalaises sont estimées à 121 milliards en 2022<sup>6</sup>. Le potentiel est élevé. Cependant, la cohabitation entre les résidents du quartier et les usagers est parfois difficile en raison de désagréments multiples : pollution sonore, malpropreté, sentiment d'insécurité, etc. Montréal centre-ville recommande donc de mettre en place une politique entourant la vie nocturne qui garantira une saine coexistence entre les différents utilisateurs du secteur, tout en préservant un dynamisme économique.

La pérennité et la vitalité à long terme de la scène culturelle montréalaise s'inscrivent tout à fait dans la perspective du Plan de mobilité et d'urbanisme 2050. Elles demandent de déployer les moyens fonciers, logistiques et politiques nécessaires, à la hauteur de sa renommée internationale.

### Recommandation 6 :

Déployer les moyens nécessaires pour assurer la vitalité culturelle du centre-ville.

---

<sup>6</sup> [Rapport économique sur la nuit socioculturelle de la métropole](#), Montréal ville 24 heures.

# La mobilité et l'accès : une préoccupation de tous les instants

## Assurer l'accessibilité du centre-ville pour tous les usagers

Malgré les sons de cloche de plus en plus nombreux quant à l'importance de réduire l'utilisation de la voiture comme moyen de transport, les projections montrent que cette habitude risque de demeurer sensiblement inchangée d'ici 2036<sup>7</sup>. Le nombre de déplacements tend également à augmenter, avec un bond particulièrement durant la période hors pointe en journée<sup>8</sup>.

Si l'on souhaite atteindre l'objectif métropolitain de 35 % en matière de part modale du transport collectif d'ici 2031<sup>9</sup>, il faut notamment mettre en place un aménagement urbain et des moyens alternatifs qui encouragent la population à délaisser la voiture au profit d'autres modes de transport. Actuellement, l'espace de voirie réservé au transport en commun, au vélo et aux piétons représente 24,8 % de l'arrondissement Ville-Marie, laissant donc 66,1 % du territoire pour la circulation automobile<sup>10</sup>.

Environ 30 % de la congestion automobile dans les centres-villes est liée à la recherche de stationnement<sup>11</sup>. Alors que 49 000 places de stationnements sur et hors rue sont disponibles au centre-ville de Montréal, une optimisation de celles-ci permettrait de réduire l'espace alloué à cette fonction.

Il est aussi grandement temps d'accélérer la réflexion sur l'adaptation de l'aménagement des rues, alors que de nouvelles pratiques de livraison et de ramassage prennent une importance grandissante dans l'environnement commercial.

Depuis la mise en place du projet Vision Zéro par la Ville de Montréal, le nombre de blessures graves et de décès liés à des collisions entre des voitures et des piétons ou des cyclistes a chuté. Cependant, ce chiffre stagne depuis maintenant quelques années<sup>12</sup>. L'aménagement des rues peut aider à rendre les voyages plus sécuritaires en améliorant, entre autres, la signalisation, les pistes cyclables et le marquage au sol.

---

<sup>7</sup> Enquête OD Montréal 2013 (version 13.2d) et Scénario de prévision tendanciel Montréal 2013-2036 (v1 mai 2017)

<sup>8</sup> PUM 2050, p. 41.

<sup>9</sup> PUM 2050, p.42.

<sup>10</sup> Lefebvre-Ropars, G., Morency, C. et Negron-Poblete, P. (2021) Caractérisation du partage de la voirie à Montréal : Note de recherche, Polytechnique Montréal.

<sup>11</sup> [Smart Cities](#), Rogers.

<sup>12</sup> [État de la sécurité routière 2020](#), Vision Zéro.

Il est clair que l'accès au centre-ville doit jongler sur plusieurs plans : multiplicité des modes de transport, chantiers, facilité d'accès, usages mixtes des rues selon la période de l'année, présence accrue de camions de livraison. Étant un pôle de destination, il est important de ne pas dissuader les visiteurs et les consommateurs potentiels à accéder au territoire, et ce peu importe leur mode de déplacement. Le maintien d'une connexion fiable aux zones limitrophes doit également faire partie des engagements.

Nous recommandons donc une approche équilibrée et adaptée selon les usages de l'aménagement des rues du centre-ville de manière à assurer une cohabitation sécuritaire et fluide des divers modes de transport.

#### Recommandation 7 :

Assurer une cohabitation sécuritaire et fluide des divers modes de déplacement grâce à des aménagements adaptés au caractère et à l'usage de la rue.

### **Une offre de transport collectif élargie et améliorée**

Il est bien connu que le réseau de transport en commun joue un rôle clé dans la diminution de l'émission de gaz à effets de serre. Pour amener la population à tronquer davantage sa voiture pour le métro et le bus, l'offre de services doit être sécuritaire, accessible, fiable et à proximité.

Environ 40 % des gens travaillant au centre-ville utilisent le transport collectif<sup>13</sup>. Le taux de satisfaction des usagers de la STM est passé de 70 % à 75 % entre 2020 et 2021, bien que la propreté et la fiabilité du service demeurent des sources de frustration<sup>14</sup>. Ces données encourageantes doivent galvaniser les instances en place à continuer d'améliorer la qualité du réseau et à offrir un accès plus abordable.

À cet égard, d'ici 2050, les projections indiquent que 45 % de la population sera âgée de 65 ans plus. L'offre de transport collectif devra donc être en mesure de mieux servir ce groupe d'usagers en augmentant l'accessibilité universelle de ces services.

Aussi, plus de 200 000 logements sur le territoire de la ville ne sont pas situés à proximité d'une offre moyenne de transport en commun aux 10 minutes<sup>15</sup>. Le développement d'un plan structurant pour améliorer la desserte en transport collectif se révèle essentiel pour connecter

---

<sup>13</sup> État du centre-ville, édition 3

<sup>14</sup> [Rapport annuel 2021](#), STM

<sup>15</sup> PUM 2050, 41.

le centre-ville à l'ensemble des quartiers de la Ville. Cet élargissement de l'offre passe par la mise en place de nouvelles lignes et du prolongement des heures d'ouverture de métro et de bus. De plus, la Gare Centrale gagnerait à être mieux intégrée comme porte d'entrée ferroviaire du centre-ville.

#### Recommandation 8 :

Développer et améliorer le réseau de transport en commun.

### **Des chantiers intelligents, clairs et esthétiques**

En 2021, 20 % des chantiers de la région métropolitaine de Montréal se sont déroulés au centre-ville<sup>16</sup> et rien ne laisse présager de ralentissement sur une longue période. De nombreuses infrastructures de surface et souterraines deviennent désuètes et engendrent des travaux de réfection. À cela s'ajouteront dans les années à venir plusieurs autres projets de grande envergure qui viendront à leur tour perturber l'arrondissement Ville-Marie. Ces chantiers sont la cause de divers irritants pour les citoyens et les commerçants : congestion automobile, malpropreté, bruits, signalisation absente ou incompréhensible, circulation difficile pour les citoyens plus vulnérables...

Montréal centre-ville croit qu'il est temps de mettre à profit les talents montréalais en intelligence artificielle pour assurer une meilleure gestion de chantiers de construction. L'enjeu est complexe, mais grâce aux capacités analytiques puissantes des solutions IA, la coordination du calendrier des chantiers pourrait être simplifiée et optimisée, ce qui faciliterait également l'harmonisation des travaux et aiderait à mieux planifier les communications auprès des citoyens. Des solutions technologiques pourraient aussi être mises en place afin de récupérer plus efficacement les cônes et les panneaux de signalisation orphelins.

La créativité est une autre force des Montréalais qui gagnerait également à être utilisée davantage dans le contexte des communications liées aux chantiers de construction. Les habillages de travaux pourraient servir de vitrine aux artistes d'ici ou d'espaces publicitaires afin de réduire les désagréments visuels. En plus d'être graphiquement intéressante, la signalisation doit aussi :

- Informer sur la nature des travaux, sur le projet à venir à l'aide de rendu et sur le contexte historique, environnemental ou autre, le cas échéant.

---

<sup>16</sup> État du centre-ville, Alliance centre-ville

- Diriger la circulation en périphérie du chantier (livraison, stationnement, etc.), les piétons vers une route alternative sécuritaire clairement indiquée.
- Délimiter le périmètre du chantier.
- Mettre en valeur les accès aux commerces, aux bâtiments et aux services<sup>17</sup>.

Recommandation 9 :

Mettre à profit les compétences montréalaises en termes d'intelligence artificielle et de communications créatives afin de coordonner plus efficacement les travaux dans le secteur du centre-ville et de mitiger les effets négatifs induits.

---

<sup>17</sup> [Guide d'utilisation de la boîte à outils pour mieux informer, délimiter et diriger sur un chantier](#), Design Montréal.

# Une densification et une mixité d'usages accrues, accompagnées d'une vision forte, essentielles à la réussite

## Faire du centre-ville un milieu de vie complet

Le territoire du centre-ville se distingue du fait de la mixité de ces fonctions. On peut y travailler, étudier, habiter, magasiner et s'y divertir. L'arrivée de milliers nouveaux résidents dans les dernières années s'accompagne d'une demande accrue en logements et en services de proximité. En revanche, des questions relatives au cadre réglementaire, à l'abordabilité des habitations et au fardeau fiscal doivent être abordées rapidement afin de poser des bases solides pour les 30 prochaines années.

Actuellement, la trame commerciale du centre-ville est tirée vers le bas en raison notamment d'une absence de cadre réglementaire structurant et facilitant. L'homogénéisation des commerces et la surreprésentation d'aires commerciales génériques en résultant ajoutent peu de valeur au territoire. De plus, la présence insuffisante de services de proximité empêche le centre-ville de devenir un véritable lieu de vie, notamment pour les familles.

Alors que la Ville et le secteur privé désirent faire du centre-ville un milieu de vie plus important encore, aucune adaptation de la politique fiscale n'a eu lieu pour faire de ce souhait une réalité. Plusieurs éléments nuisent présentement aux commerçants indépendants, plus fragiles, et ralentissent la diversification de l'offre. Le coût prohibitif des baux commerciaux et le taux de taxation élevé en découragent plusieurs de s'installer dans le secteur du centre-ville. Les besoins essentiels des nouveaux résidents ne sont donc pas desservis de manière optimale. Une révision rapide du cadre fiscal et réglementaire est essentielle pour la suite des choses.

### Recommandation 10 :

Planifier une densité d'habitation et d'activités diversifiée suffisante au centre-ville pour assurer une offre commerciale de proximité diversifiée et concurrentielle.

### Recommandation 11 :

Adapter rapidement la politique fiscale de la Ville à la nouvelle réalité du centre-ville.

## **Une vision forte et flexible face aux changements dans l'environnement d'affaires**

Malgré des efforts de mitigation, le phénomène de la vacance commerciale continue de prendre de l'ampleur. Exacerbées par la pandémie, les causes de cette situation sont diverses : croissance fulgurante du commerce électronique, démarches administratives rédhitoires, spéculation commerciale... Pour remédier à ce type de phénomène, nous devons changer nos façons de faire.

Les artères commerciales se transforment continuellement et leur revitalisation requiert une approche flexible et ouverte. Faire preuve de souplesse et d'innovation est nécessaire si l'on souhaite redéfinir le paysage urbain de Montréal.

Nous pourrions imaginer qu'un propriétaire, incapable de louer son local, souhaite en modifier l'usage pour passer du commercial au résidentiel. Ce même propriétaire pourrait également souhaiter vouloir diviser son local ou l'agrandir afin de mieux répondre aux besoins des futures entreprises qui s'y installeront. La facilité avec laquelle ce type de changements peut s'opérer jouera un rôle clé dans la survie de nombreuses entreprises et de communautés.

Face aux changements qui nous guettent, la Ville doit faire preuve d'ouverture et de souplesse pour être en mesure de s'adapter et de s'épanouir dans un contexte incertain.

### **Recommandation 12 :**

**Créer une vision forte et concertée sur un développement ouvert au changement et faire preuve de souplesse lorsqu'il est temps d'essayer de nouveaux projets innovants.**

## Conclusion

Une multitude de chemins peuvent mener à la concrétisation de la vision 2050 présentée dans le Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal. Du fait de l'importance de son rôle unique et multisectoriel, le centre-ville de Montréal fait partie intégrante de la mise en œuvre de ce plan, à condition qu'il réponde aux principaux enjeux de son territoire.

Nous sommes reconnaissants que, devant l'ampleur de la transformation de la trame urbaine proposée dans ce document ambitieux, la Ville se tourne vers les citoyens et les acteurs de la communauté afin de trouver des solutions.

Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 porte une attention particulière au centre-ville. Montréal centre-ville le salue. Il faudra cependant que les moyens déployés soient à la hauteur des ambitions qu'il recèle et que nous partageons. Dans cet esprit, la Ville de Montréal pourra compter sur notre soutien et notre collaboration pour les concrétiser.

# Sommaire des recommandations

## **Recommandation 1 :**

Se rallier autour d'un modèle de gouvernance pragmatique réunissant l'ensemble des acteurs clés du centre-ville afin de développer et réaliser des initiatives communes, dont le leadership et l'imputabilité sont bien définis.

## **Recommandation 2 :**

Améliorer la documentation et la diffusion des indicateurs de performance du centre-ville afin d'améliorer la prise de décision et la résilience face aux changements.

## **Recommandation 3 :**

Investir dans des aménagements et du mobilier urbain de qualité au centre-ville à la hauteur d'une Ville UNESCO de design et de destination internationale, et qui met en valeur le patrimoine bâti du territoire.

## **Recommandation 4 :**

Miser sur l'embellissement du centre-ville afin de contribuer à la création d'un environnement accueillant, propre et sécuritaire.

## **Recommandation 5 :**

Verdir le centre-ville afin de rehausser son attractivité et lutter contre les changements climatiques.

## **Recommandation 6 :**

Déployer les moyens nécessaires pour assurer la vitalité culturelle du centre-ville.

## **Recommandation 7 :**

Assurer une cohabitation sécuritaire et fluide des divers modes de déplacement grâce à des aménagements adaptés au caractère et à l'usage de la rue.

## **Recommandation 8 :**

Développer et améliorer le réseau de transport en commun.

## **Recommandation 9 :**

Mettre à profit les compétences montréalaises en termes d'intelligence artificielle et de communications créatives afin de coordonner plus efficacement les travaux dans le secteur du centre-ville et de mitiger les effets négatifs induits.

**Recommandation 10 :**

Planifier une densité d'habitation et d'activités diversifiée suffisante au centre-ville pour assurer une offre commerciale de proximité diversifiée et concurrentielle.

**Recommandation 11 :**

Adapter rapidement la politique fiscale de la Ville à la nouvelle réalité du centre-ville.

**Recommandation 12 :**

Créer une vision forte et concertée sur un développement ouvert au changement et faire preuve de souplesse lorsqu'il est temps d'essayer de nouveaux projets innovants.



**MONTREAL**  
**CENTRE**  
**—VILLE**

2000, rue Peel  
Bureau 580  
Montréal (Québec)  
H3A 2W5