

ÉTUDE SUR LE MILIEU DE VIE DU CENTRE-VILLE

Rapport d'étape 3

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

Projet 2551501
8 juillet 2016



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
SOMMAIRE EXÉCUTIF	4
1. ÉTAT DE LA SITUATION	9
1.1 REVUE DOCUMENTAIRE	9
1.1.1 Habitation	9
1.1.2 Aménagement	10
1.1.3 Services	12
1.1.4 Développement social	14
1.1.5 Synthèse de la revue documentaire	15
1.2 PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	16
1.2.1 Un territoire densément peuplé	16
1.2.2 Une densité résidentielle élevée	16
1.2.3 Un niveau de scolarité élevé	16
1.2.4 Une population majoritairement d'origine immigrante	17
1.2.5 Une polarisation du lieu de travail sur le territoire de la Stratégie centre-ville	17
1.2.6 Une prédominance des jeunes actifs	17
1.2.7 Une faible part des enfants et des personnes âgées	18
1.2.8 Une faible part des familles avec enfants	18
1.2.9 Une offre résidentielle peu adaptée aux familles	18
1.2.10 Une majorité de petits ménages	19
1.2.11 De fortes disparités dans les revenus des ménages	19
1.2.12 Une prédominance des ménages locataires	19
1.2.13 Des coûts d'habitation et un taux d'effort élevés des ménages locataires	20
1.2.14 Une valeur élevée des logements	20
1.2.15 Des coûts d'habitation et un taux d'effort élevés des ménages propriétaires	21
1.2.16 Des valeurs foncières élevées et en augmentation	21
1.2.17 Un état du stock de logements dans la moyenne montréalaise	21
1.2.18 Synthèse de l'analyse cartographique sociodémographique	22
1.3 DÉMARCHE DE CONSULTATION	22
1.4 DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	23
1.4.1 Forces, faiblesses, menaces et opportunités par thématique	23
1.4.2 Synthèse du diagnostic	32
1.5 PRINCIPAUX DÉFIS	40
1.6 LE POTENTIEL IMMOBILIER	41

1.6.1	La prévision de croissance	41
1.6.2	La capacité d'accueil	45
1.6.3	Comparaison : scénario de développement et capacité d'accueil	47
2.	ÉNONCÉ DE VISION	48
	ANNEXE A : REVUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	50
	ANNEXE B : DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES	52

INTRODUCTION

L'étude sur le milieu de vie du centre-ville 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.

Ce territoire comprend l'épicentre du développement économique, de la vie culturelle et festive, du savoir ainsi que de l'offre commerciale d'exception de Montréal et constitue également un milieu de vie pour près de 100 000 résidents.

La réflexion sur un territoire de l'ampleur de celui défini par la Stratégie centre-ville nécessite l'élaboration d'une vision d'avenir d'ensemble pour la consolidation de son rayonnement métropolitain et de son milieu de vie tout en supposant des interventions et initiatives structurantes répondant à quatre thématiques majeures : l'habitation, l'aménagement, l'offre de services et le développement social. La grande disparité des milieux qui composent le territoire (au niveau sociodémographique, fonctionnel et d'aménagement) implique également l'identification de mesures adaptées de manière à répondre à la diversité des préoccupations et des enjeux de ces différents espaces.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

CONTEXTE DE PLANIFICATION

La démarche est encadrée par la planification d'ores et déjà entreprise par la Ville de Montréal en termes de mission, de choix stratégiques, d'orientations en matière d'aménagement du territoire (Plan d'urbanisme, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal), par les stratégies de planification détaillée (PPU) et par les orientations du PMAD entré en vigueur en mars 2012 et du plan d'action 2012-2017 de la CMM.

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

L'exercice de diagnostic du territoire de la Stratégie centre-ville permet de faire ressortir les caractéristiques principales du territoire en fonction de ses forces, faiblesses, menaces et opportunités, selon les quatre thématiques structurantes pour le milieu de vie, soit l'habitation, l'aménagement, les services et le développement social.

Les grandes caractéristiques du territoire, sur lesquelles doivent porter les éléments de projet de la Stratégie, se résument ainsi :

- Le territoire de la Stratégie centre-ville a pour caractéristique d'être un milieu densément peuplé, concentrant près de 100 000 habitants, participant de son caractère vivant et animé et contribuant à la mixité urbaine et à l'animation du domaine public;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville n'est pas un milieu homogène et se caractérise par de fortes disparités, avec une population qui tend à se polariser vers les classes supérieures et aisées sous l'effet des nouveaux développements résidentiels des dernières années au centre et démunie à l'est et à l'ouest du secteur;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville se distingue par la diversité de ses typologies résidentielles, mais les développements réalisés au cours des dernières années font ressortir une tendance à la standardisation des produits résidentiels vers de petits logements à prix élevé (prix au mètre carré), ne répondant pas à une diversité de types de besoins;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville est un cœur urbain multifonctionnel d'envergure métropolitaine offrant une grande diversité d'activités, de services et d'équipements, constituant des atouts pour son attractivité et son dynamisme au niveau économique, culturel, commercial, de la santé, de l'éducation, des sports et loisirs;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville présente une desserte inégale de services et d'équipements de proximité, malgré la qualité générale de la desserte d'envergure métropolitaine, laissant apparaître des secteurs présentant de forts déficits;
- La situation du territoire comme centre-ville a pour corollaire la concentration de populations à besoins particuliers et/ou en situation d'itinérance entraînant des difficultés de cohabitation dans l'espace public;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville concentre un grand nombre d'édifices et ensembles de grand intérêt patrimonial au niveau local, provincial et fédéral, mais ce patrimoine est vulnérable et soumis à de fortes pressions les mettant en péril;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville possède un potentiel de déplacements en transports en commun et actifs élevé mais reste soumis à la vulnérabilité des réseaux et au manque d'aménagements optimaux pour assurer la sécurité, la qualité et la convivialité des déplacements piétons et cyclistes;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville et le cœur culturel de Montréal, de sa région et du Québec, ainsi qu'une vitrine de la créativité des Montréalais;
- Le territoire de la Stratégie centre-ville constitue une vitrine du rayonnement métropolitain et du sentiment d'appartenance des Montréalais, ce qui lui a valu de bénéficier de projets d'aménagement d'envergure au

cours des dernières années comme par exemple la place des Festivals. La nécessité d'assurer un aménagement cohérent, coordonné et systématique du domaine public suppose toutefois la mise en place de ressources adaptées, tant au niveau des outils de planification, des moyens financiers, que du contrôle de la qualité et de l'entretien.

POTENTIEL IMMOBILIER

Le territoire de la Stratégie centre-ville offre un potentiel de développement unique, d'envergure métropolitaine. Ses avantages en termes de densité, de mixité et d'accessibilité lui permettent de développer un milieu de vie attractif, convivial et invitant pour une grande diversité de types de populations, à diverses étapes de leur parcours résidentiel, à la condition que soit mise en place une offre résidentielle, culturelle, commerciale, de services et d'espaces verts correspondant à leurs aspirations.

Globalement, la capacité d'accueil du territoire, estimé à partir des secteurs de requalification urbaine (requalification du front fluvial et du port, sites de redéveloppement stratégiques de Radio Canada, Molson, du Havre et de Bridge-Wellington), des grands sites institutionnels à redévelopper (anciens hôpitaux déménagés) et des terrains vacants, surpasse la croissance attendue (la demande) dans chacune des principales fonctions urbaines (les logements, le commercial et les espaces à bureaux). Cette situation offre l'opportunité d'être plus sélectif dans les choix des types de projets, de favoriser des développements plus ambitieux en termes de typologies, de formes urbaines, etc.

Comparaison entre le scénario de développement et la capacité d'accueil

	RÉSIDENTIEL (NB UNITÉS)	BUREAUX (PI.CA)	COMMERCES (PI.CA)	COMMUNAUTAIRE (PI.CA)	INSTITUTIONNEL (PI.CA)	PARCS ET ESPACES VERTS (PI.CA)
Demande	18 438	2 049 635	885 429			
Potentiel (capacité d'accueil)	42 439	4 249 098	2 135 520	847 524	2 819 810	2 434 023

DÉFIS

Les défis à relever pour assurer la vitalité et la qualité du milieu de vie du centre-ville ont été identifiés à l'aide des étapes de diagnostic et de consultations thématiques tenues avec les principaux experts municipaux et parties prenantes du territoire ainsi que lors des échanges menés avec le comité de suivi au cours des différentes rencontres et sessions de travail.

Les principaux défis qui se dessinent pour le milieu de vie du centre-ville peuvent ainsi être résumés de la manière suivante :

- Répondre aux besoins des familles avec enfant(s) pour permettre leur attraction et leur rétention sur le territoire;
- Assurer les conditions d'accueil et de maintien de populations mixtes et diversifiées représentant toutes les strates socio-économiques de la société dans un territoire marqué par des enjeux multiples, des coûts fonciers et de réalisation élevés;
- Réaliser la reconversion des grands sites institutionnels en répondant aux objectifs de mixité, d'offre de services et d'inclusion de la Ville;
- Entreprendre la requalification des grands secteurs clés du territoire, tout particulièrement le secteur des berges;
- Assurer la gestion et la mise en valeur du patrimoine urbain dans un contexte de redéveloppement et de requalification;

- Redéfinir les relations et les ententes entre les acteurs gouvernementaux, paragouvernementaux et municipaux afin de reconnecter le centre-ville et son fleuve;
- Concilier le rayonnement culturel métropolitain du centre-ville avec le développement d'une offre culturelle de proximité;
- Articuler le développement culturel métropolitain en cohérence avec le développement culturel du territoire de la Stratégie centre-ville;
- Développer des outils et moyens d'action pour garantir une offre commerciale et culturelle compétitive dans un contexte de forte concurrence régionale;
- Saisir l'occasion de la réfection des grandes artères stratégiques du territoire pour assurer leur revitalisation et leur mise en valeur;
- Assurer l'accompagnement des personnes en situation d'itinérance ou à risque et favoriser une cohabitation harmonieuse dans l'espace public;
- Renforcer la mobilité durable au sein du territoire et rendre conviviaux et sécuritaires les déplacements actifs au centre-ville (repenser et réaménager l'espace piéton);
- Fournir au centre-ville les outils légaux et administratifs pour assurer sa compétitivité et son rôle d'épicentre du dynamisme et du rayonnement métropolitain;
- Augmenter l'offre en espaces verts et en services municipaux de proximité dans un contexte de coût foncier élevé.

ÉNONCÉ DE VISION

La vision pour l'avenir du centre-ville de Montréal définit les orientations et permet d'appuyer les actions structurantes à mener afin d'améliorer l'attractivité et la vitalité du territoire comme milieu de vie. L'énoncé de vision se construit ainsi sur les bases suivantes :

SON CARACTÈRE UNIQUE ET DISTINCTIF

Entre fleuve et le Mont-Royal, le développement du centre-ville de Montréal, dont notamment une fonction résidentielle très importante, est le fruit de la variété et de la complémentarité des activités qui s'y sont développées, de son Centre des affaires, de ses pôles universitaires et de recherche, de son histoire, de sa vitalité et de sa diversité culturelle et artistique, de l'affluence de populations d'origines diverses, de la densité de son cadre bâti, de sa richesse architecturale et patrimoniale, de son réseau de transport en commun structurant, de son réseau piétonnier intérieur parmi les plus étendus au monde ainsi que de son animation.

Ces différentes composantes participent de son caractère unique et contribuent à la distinction du territoire au niveau métropolitain, national et nord-américain.

À l'heure de la mondialisation, les centres-villes des grandes métropoles, qui cristallisent le potentiel économique et culturel des territoires, se voient placés 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 grandes métropoles mondiales engagent alors des démarches visant l'« intelligence des mondes urbains »¹ pour assurer la cohérence entre le dynamisme économique et le développement durable, garantir la qualité du cadre de vie et du paysage urbain, soutenir l'innovation et l'expérimentation, ainsi que pour garantir la cohérence territoriale des stratégies d'aménagement et de développement.

Dans ce contexte, l'optimisation du potentiel de développement et de l'attractivité du centre-ville de Montréal doit permettre de poursuivre l'inscription de la métropole dans cette tendance et la placer dans le panorama de

¹ Expression empruntée au laboratoire d'excellence LabEx IMU de l'Université de Lyon centré sur la ville, l'urbain, la métropolisation et l'urbanisation. La notion renvoie à l'ensemble des outils et dispositifs permettant de gérer de manière innovante la ville d'aujourd'hui et de préfigurer celle de demain.

« l'archipel mégapolitain mondial »².

SON RAYONNEMENT

À l'échelle métropolitaine, le centre-ville de Montréal doit appuyer son rayonnement, sa vitalité et son attractivité sur son rôle d'épicentre du dynamisme économique stratégique (activités du tertiaire supérieur), sur son poids dans la production et la diffusion du savoir (pôles universitaires et hospitaliers), sur son dynamisme et sa richesse culturelle et artistique (formation, création, production, diffusion), ainsi que sur une concentration d'activités commerciales distinctives. Cette polarisation des différentes fonctions urbaines et du dynamisme culturel et économique, associée à une densité d'emplois, de services, de commerces, du bâti et de population constituent des atouts uniques et à préserver.

SON MILIEU DE VIE

Afin d'appuyer son rayonnement, de maintenir son caractère habité et animé, le centre-ville se doit de constituer un milieu de vie attractif et distinctif pour une population diversifiée (au niveau sociodémographique et de composition des ménages). En particulier :

- Il doit assurer aux familles attirées par un mode de vie urbain un environnement adapté à leurs besoins en termes d'offre de logement, d'accessibilité en transport en commun, d'aménagements pour des déplacements actifs sécuritaires et conviviaux, de proximité des commerces et services, des équipements de sports et loisirs, de vitalité du milieu communautaire et de qualité des espaces verts.
- Il doit permettre aux étudiants et aux jeunes professionnels ayant fait le choix d'une implantation centrale de poursuivre leur parcours résidentiel au sein du centre-ville en leur assurant une offre de logements diversifiée (typologies, abordabilité), une offre culturelle et de loisirs adaptée à leurs besoins, ainsi qu'un environnement urbain distinctif et innovant.
- Il doit offrir aux actifs travaillant sur le territoire l'opportunité de se divertir, de magasiner et de se loger, réduisant les navettes domicile/travail et entérinant le principe du *live, work, play*.
- Mettre en place des mesures favorisant la cohabitation des usages culturels et la fonction résidentielle.

SES PRINCIPES ET VALEURS : UN MILIEU DE VIE COMPLET

- Densité et intensité

La densité est relative à l'organisation de l'espace. Appliquée au centre-ville, elle est une condition préalable de la proximité et de l'interaction, essentielle à l'innovation et à la construction du sentiment d'appartenance. Elle se mesure en termes de population, de logements, d'emplois, de commerces, de lieux de rencontre, etc. Elle a pour principe de privilégier les fonctions à forte valeur ajoutée dans les milieux centraux (habitat et activités économiques) et de repousser dans les périphéries les fonctions grandes consommatrices d'espace.

- Mixité

La diversité ou la mixité est un atout pour un centre-ville. Socialement et culturellement, elle est source d'échanges, d'innovation et de créativité. Au plan commercial, elle répond à une diversité de besoins. Dans l'espace économique, elle garantit une base plus robuste, favorise l'emploi et l'innovation.

- Qualité du cadre de vie

La qualité du cadre de vie est une composante de la qualité de vie au quotidien. Elle peut être spécifique à un

² Olivier Dollfus, *La mondialisation*, Presses de Sciences Po, 1996, p. 25-27. Le concept renvoie au système de globalisation lié à la concentration des activités d'innovation et de commandement dans un ensemble de grandes villes qu'il nomme « villes monde ». Les villes composant cet archipel concentrent les diverses formes d'activités du tertiaire supérieur, de recherche, d'innovation et de direction.

centre-ville sur plusieurs dimensions : qualité de l'environnement urbain, accessibilité aux services et équipements, animation urbaine.

- Créativité, innovation et vie culturelle active

L'innovation et la créativité sont génératrices de croissance et de rayonnement. L'innovation et la créativité participent à la vitalité, au caractère distinctif et à la valeur ajoutée de la vie culturelle locale. Le centre-ville est ainsi un lieu de formation, de production, de création, de résidence d'artistes et de diffusion. L'innovation et la créativité se reflètent en outre dans les choix ambitieux d'aménagement du domaine public et dans les projets architecturaux. Cette innovation est également valorisée par le travail entrepreneurial et est stimulée par la compétition et la diversité économique.

- Accessibilité et mobilité durable

La mobilité durable repose sur des choix d'aménagement ainsi que sur le développement d'infrastructures de transport et de déplacement. À grande échelle, elle suppose des modes de transport en commun offrant une alternative crédible, efficace et concurrentielle à l'automobile ainsi que des localisations stratégiques des activités et du développement résidentiel. À l'échelle locale, elle s'appuie sur un maillage continu du tissu urbain, sur un environnement de déplacement convivial et sécuritaire (réseau parfaitement intégré entre tous les modes et tous les usagers) ainsi que sur des espaces publics de qualité.

1. ÉTAT DE LA SITUATION

1.1 REVUE DOCUMENTAIRE

L'ampleur de la documentation existante sur le centre-ville de Montréal, qu'il s'agisse des orientations de planification locale, d'agglomération et métropolitaines, des documents de planification détaillée, des plans d'aménagements de pôles ou de secteurs stratégiques, ou encore des études de besoin et portraits économiques, témoigne de son caractère hautement stratégique et reflète l'histoire de l'aménagement du territoire montréalais.

L'analyse de la documentation porte ainsi sur les principaux documents produits sur le territoire visé par la Stratégie centre-ville, depuis le Plan directeur de 1990 jusqu'à aujourd'hui.

1.1.1 *Habitation*

La synthèse de la documentation relative aux enjeux du territoire en matière d'habitation permet de dresser un panorama des grandes problématiques en termes de qualité du milieu de vie, de mixité résidentielle du territoire, tout en faisant ressortir l'évolution des préoccupations, allant de l'importance d'accroître le nombre de résidents pour assurer l'animation du centre-ville et stimuler l'offre commerciale (Plan directeur, 1990) vers celle de maintenir une mixité sociale et permettre la rétention des familles avec enfants (Plan urbanisme, 2004 et documents de planification détaillée - PPU).

Les faits saillants de la synthèse documentaire relatifs au territoire de la Stratégie centre-ville comme milieu d'habitation sont ainsi les suivants :

- **Renforcer le caractère habité du centre-ville :**
 - Soutenir une animation urbaine continue (présence humaine en dehors des heures de travail et de commerce) et stimuler l'offre commerciale et de services (plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement de Ville-Marie, 1990);

- **Maintenir la variété des profils et types de populations du territoire et renforcer la mixité sociale, en fonction des spécificités du territoire :**
 - Mettre en valeur le centre-ville comme milieu de vie convivial et invitant dans le Quartier des spectacles (PPU Quartier des spectacles – pôle Place des Arts, 2008);
 - Assurer le maintien de la mixité sociale (jeunes familles, étudiants, aînés, clientèles marginalisées) dans l'ouest (PPU Quartier des Grands Jardins, 2011);
 - Attirer les familles et augmenter le nombre de ménages propriétaires dans le secteur Sainte-Marie (PPU Quartier Sainte-Marie, 2012);
 - Promouvoir le centre-ville auprès d'étudiants et de jeunes actifs attirés par un mode de vie urbain (clientèle branchée et urbaine, étudiants) dans le Quartier Latin (PPU Quartier des spectacles – pôle Quartier latin, 2013);
 - Adapter le secteur à une diversité de clientèles et notamment aux familles (mixité sociale) dans Griffintown (PPU Quartier de Griffintown, 2013);
 - Développer un « style de vie » unique pour le centre-ville dans les développements du Quartier des gares (Projet de PPU Quartier des gares, 2015).

- **Assurer des milieux de vie diversifiés par une offre résidentielle complète et réaliser les objectifs de mixité et d'abordabilité :**
 - Maintenir la mixité sociale en encourageant la production de logements sociaux, abordables et communautaires (Stratégie d'inclusion);
 - Favoriser l'accès à la propriété des ménages montréalais à des prix abordables (Programme Accès Condo);
 - Assurer la création de milieux de vie diversifiés, de qualité et distinctifs (Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, 2015).

- **Retenir les familles avec enfant(s) à Montréal et au centre-ville :**
 - Assurer la reconnaissance du rôle des arrondissements et du gouvernement dans les programmes d'habitation, développer une approche famille en matière d'aménagement et de services (Politique familiale de Montréal, 2008);
 - Encourager la construction de logements pour famille auprès des promoteurs (Programme pilote d'habitation urbaine pour familles, 2008);
 - Stimuler la construction résidentielle répondant aux besoins spécifiques des familles (Plan de fidélisation des familles 2014-2017);
 - Réaliser une stratégie de rétention des familles dans un contexte où le prix moyen des nouveaux logements est de 400 000 \$ avec une taille moyenne de 725 pi² et 1,5 chambre (Les familles à Ville-Marie. Vers un centre-ville diversifié, habité et dynamique, 9 octobre 2014).

- **Assurer une réponse adaptée et ciblée aux particularités du centre-ville en termes de typologies, de prix du foncier et de mode de vie :**
 - Mettre au point une approche d'inclusion spécifique au centre-ville en tenant compte de son contexte particulier (Cadre de révision des hauteurs, 2011);
 - Adapter les programmes d'aide financière de la Ville de Montréal pour l'habitation aux réalités du centre-ville (Les familles et le Centre, vers une stratégie familiale pour l'arrondissement de Ville-Marie, 2013).

1.1.2 Aménagement

L'analyse de la documentation relative aux questions d'aménagement permet de faire ressortir plusieurs grandes catégories d'enjeux :

- **Faire des aménagements urbains des instruments de l'amélioration de la qualité de vie et de valorisation du sentiment d'appartenance :**
 - Mettre en valeur les traits distinctifs de Montréal (rues animées, patrimoine bâti, montagne et fleuve) pour améliorer le cadre de vie du centre-ville pour le bien-être des gens qui y vivent et y travaillent (plan directeur, 1990).

- **Promouvoir des aménagements urbains attractifs comme instruments du rayonnement du centre-ville :**
 - Créer une image urbaine propre et attirer des investisseurs privés de calibre international (Aménagement du Quartier International de Montréal, 1999-2004);
 - Faire du Havre de Montréal un modèle exemplaire d'aménagement urbain et de développement durable (Quartier Bonaventure. Synthèse des études de l'avant-projet détaillé, mars 2009);
 - Maximiser les retombées économiques des grands projets et accroître la qualité du design dans les projets des édifices et des espaces urbains (Stratégie de développement économique, Montréal 2011-2017);
 - S'assurer que les projets du Havre et du Nouveau Havre incarnent un Montréal d'avant-garde créatif et respectueux de son environnement (Stratégie de développement économique, Montréal 2011-2017);
 - Planifier le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie comme un nouveau quartier emblématique du renouveau de Montréal, symbole de la reconsolidation du centre-ville (Étude de faisabilité du recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, entre les rues Saint-Urbain et De Lorimier, 2012);

- Créer une entrée de centre-ville à la fois prestigieuse, fonctionnelle, conviviale et soutenir le redéveloppement urbain par des interventions publiques stratégiques (Projet Bonaventure, 2014).
- **Développer une vision et des opérations coordonnées de l'aménagement urbain :**
 - Intégrer les développements du Havre, du parc Jean-Drapeau, du canal de Lachine et du Quartier de l'innovation dans une vision d'ensemble (Stratégie de développement économique, Montréal 2011-2017);
 - Mieux communiquer sur les grands projets et leurs chantiers (Stratégie de développement économique, Montréal 2011-2017);
 - Définir un réseau d'espaces publics (Étude de faisabilité du recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, entre les rues Saint-Urbain et De Lorimier, 2012);
 - Aménager une place publique formant un réseau cohérent avec les lieux publics du Quartier international, du Vieux-Montréal et du Quartier latin (Projet secteur Champ-de-Mars, 2015).
- **Améliorer les liens ville/fleuve et favoriser le réaménagement des berges :**
 - Relier le Centre au fleuve et à la montagne, mettre en valeur et préserver les deux massifs – Montagne et Centre des affaires – (Plan directeur, 1990);
 - Mettre en valeur le parcours riverain dans Sainte-Marie, les berges dans le Vieux-Port et l'entrée de ville du pont Jacques-Cartier (Plan d'urbanisme, 2004);
 - Assurer le potentiel de valorisation urbaine du patrimoine riverain, développer les rives publiques ou accessibles au public et améliorer l'intégration urbaine des rives (Le réseau bleu. Montréal vers une culture de l'eau. Cadre de référence, juillet 2007);
 - Développer et consolider le Havre comme habitat urbain de qualité, créer un pivot récréotouristique de calibre international, améliorer l'accessibilité au fleuve, à ses berges et aux pôles récréotouristiques (Quartier Bonaventure. Synthèse des études de l'avant-projet détaillé, mars 2009);
 - Mise en valeur du canal de Lachine comme moteur de développement pour le Sud-Ouest, améliorer l'ouverture et l'accessibilité du canal aux quartiers limitrophes et mettre en valeur le parc linéaire (Le canal de Lachine, une vision actualisée, 2010);
 - Se réappropriier l'espace riverain pour que les Montréalais jouissent d'un meilleur accès au plan d'eau (Stratégie de développement économique, Montréal 2011-2017);
 - Améliorer les conditions de vie urbaine et faciliter l'accès du public au bord de l'eau (Plan de protection du Vieux-Montréal, 2013);
 - Développer les initiatives de réappropriation des berges par des activités de plein air (Programme de soutien aux initiatives locales d'activités de plein air liées au plan de l'eau, 2015-2019, Diversité sociale et sports, 2015).
- **Développer des aménagements favorisant les déplacements en transports en commun et la mobilité active :**
 - Concevoir l'aménagement du domaine public en fonction des piétons et accorder la priorité au transport en commun (Plan Directeur, 1990);
 - Répondre aux besoins de mobilité des personnes et des marchandises tout en atténuant les impacts de la circulation sur les milieux de vie dans l'Est du territoire (PPU du Quartier Sainte-Marie, 2012);
 - Permettre de vivre la ville à pied (Vision promenades urbaines, 2012);
 - Prendre en compte la présence des piétons et des cyclistes dans le secteur central (PPU du Quartier des gares, 2015);
 - Améliorer la place du piéton sur la rue Sainte-Catherine (Sainte-Catherine Ouest s'ouvre à vos idées, démarche de consultation des Montréalais, synthèse des résultats de l'étape 1, Montréal, septembre 2014).
- **Protéger et mettre en valeur les composantes du patrimoine naturel montréalais :**
 - Réunir les conditions nécessaires (propriétaires, usagers, clientèle scolaire et touristique, financement) pour rendre la montagne accessible et accueillante (Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, 2009);
 - Préserver l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal en tant qu'ensemble (Les valeurs et les patrimoines du Mont-Royal, 2009);

- Assurer une protection et une mise en valeur des paysages emblématiques et identitaires du massif du Mont-Royal, de la silhouette du centre des affaires et du parcours riverain (Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, 2015).
- **Mettre en valeur le leadership de la Ville et l'importance de la coordination Ville/arrondissement dans les questions patrimoniales :**
 - Assurer le leadership de la Ville dans l'organisation de l'action en patrimoine et mettre en valeur son rôle exemplaire dans l'exercice de ses rôles de propriétaire foncier et de gestionnaire (Politique du patrimoine, 2005);
 - Assurer la coordination entre la Ville et les arrondissements pour la mise en œuvre de la Politique du patrimoine (Politique du patrimoine, 2005);
 - Assurer la cohérence des actions en matière de connaissance, de préservation, de gestion et de mise en valeur du patrimoine (Politique du patrimoine, 2005);
 - Conjuguer la requalification des grandes institutions et le développement urbain avec la protection et la mise en valeur des composantes identitaires distinctives du quartier des Grands-Jardins (PPU du Quartier des Grands Jardins, 2011);
 - Identifier les sites où une réduction des plafonds de hauteur ou de densité permettrait de mieux protéger des composantes patrimoniales ou paysagères significatives (Cadre de révision des hauteurs, 2011).
- **Assurer l'aménagement de l'espace public à des fins culturelles :**
 - Développer des aménagements urbains adaptés à la tenue des grands événements culturels (PPU du Quartier des spectacles – pôle Place des Arts, 2008).
- **Poursuivre et accroître les initiatives d'art urbain :**
 - Poursuivre et intensifier l'intégration d'œuvres d'art au domaine public, notamment à l'occasion de l'aménagement de nouveaux lieux publics et promouvoir cette pratique auprès du secteur privé (Cadre de révision des hauteurs et des densités, 2011);
 - Intégrer l'art public dans la revitalisation du Quartier des spectacles (Plan de développement de l'art public dans le Quartier des spectacles, 2015);
 - Soutenir et valoriser des œuvres éphémères pour participer à une expérience différenciée de l'espace public (Plan de développement de l'art public dans le Quartier des spectacles, 2015).
- **Renforcer le verdissement du territoire :**
 - Augmenter les opérations de plantation dans les grands projets et travaux publics (Politique de l'arbre de Montréal, 2005);
 - Intégrer les Promenades urbaines dans un réseau d'infrastructures vertes, afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain, d'augmenter la biodiversité dans les secteurs densément peuplés et de régénérer la ville en alliant biodiversité et urbanité à travers des parcours piétonniers (Vision promenades urbaines, 2012).

1.1.3 Services

La thématique des services inclut des enjeux en termes d'offre culturelle, commerciale, d'éducation, de sports et loisirs. Les préoccupations se situent à plusieurs échelles, soit celle de proximité, relative à la qualité du milieu pour les résidents et les travailleurs, et celle métropolitaine et supra-régionale, relative au rayonnement et à l'attractivité du territoire.

Les enjeux identifiés dans la synthèse documentaire peuvent ainsi être résumés de la manière suivante :

- **Faire des infrastructures et des équipements culturels du centre-ville des instruments du rayonnement de Montréal :**
 - Renforcer les attraits du Centre (grands équipements culturels, événements de grande envergure) qui contribuent à son rayonnement et intégrer la culture comme moteur du développement économique (plan directeur, 1990);

- Favoriser le rayonnement de Montréal au Canada et à l'étranger et fournir à la ville les moyens de demeurer une métropole culturelle (Plan d'action 2007-2017 – Montréal, métropole culturelle);
 - Soutenir et exprimer les vocations culturelles propres au Quartier des spectacles et en faire une destination de classe internationale (PPU Quartier des spectacles – pôle Place des Arts, 2008);
 - Faire de Montréal une métropole culturelle d'avant-garde (Stratégie de développement économique Montréal 2011-2017).
- **Reconnaître la culture comme moteur du développement économique :**
 - Positionner Montréal dans l'économie du savoir (Montréal métropole culturelle, Politique de développement culturel de la Ville de Montréal 2005-2015);
 - Continuer à assurer le développement et la pérennité du capital créatif de Montréal (Montréal métropole culturelle, Politique de développement culturel de la Ville de Montréal 2005-2015).
- **Assurer au centre-ville des outils et moyens d'action à la hauteur de ses responsabilités et caractéristiques spécifiques :**
 - Identifier un statut particulier de Ville-Marie justifié par sa localisation au centre-ville et la présence de la BANQ (Portrait 2013 des bibliothèques de Montréal);
 - Assurer aux salles du Quartier des spectacles les conditions suffisantes pour demeurer des lieux incontournables d'affirmation de la créativité québécoise et du caractère international de la métropole culturelle du Québec (Plan d'action des salles de spectacles du Quartier des spectacles 2013-2017).
- **Renforcer le centre-ville comme cœur culturel :**
 - Consolider le développement du Quartier des spectacles comme place de formation, de création, de production et de diffusion (Plan d'action 2007-2017 – Montréal, métropole culturelle);
 - Poursuivre la mise en œuvre du projet des quartiers culturels (Plan d'action 2007-2017 – Montréal, métropole culturelle);
 - Accroître la visibilité des lieux à vocation culturelle en recourant, par exemple, à une signalisation ou à un aménagement du domaine public distinctifs (Cadre de révision des hauteurs et des densités, 2011);
 - Exclure du calcul de la densité, sous réserve de l'analyse de projets spécifiques, un équipement culturel s'implantant au centre-ville (Cadre de révision des hauteurs et des densités, 2011);
 - Valoriser une « expérience » et une offre culturelle différenciée pour valoriser l'attrait des salles de spectacles du Quartier des spectacles (Plan d'action des salles de spectacles du Quartier des spectacles 2013-2017).
- **Améliorer l'accès à la culture pour tous et l'offre culturelle de proximité :**
 - Assurer une démocratisation de l'accès à la culture (Montréal métropole culturelle, Politique de développement culturel de la Ville de Montréal 2005-2015);
 - Valoriser la notion de droit à la culture et de médiation culturelle (Plan d'action 2007-2017 – Montréal, métropole culturelle);
 - Faire des bibliothèques de proximité des outils de diffusion du savoir (Plan d'action 2007-2017 – Montréal, métropole culturelle);
 - Assurer l'accès des Montréalais à la culture selon les principes de démocratie et d'équité et favoriser la participation des citoyens à la vie culturelle, contribuant ainsi à la vitalité de leur milieu (Diagnostic du réseau municipal de diffusion culturelle, Accès culture Montréal, une organisation en devenir, septembre 2009);
 - Consolider et développer le réseau des bibliothèques (Plan d'action quinquennal 2013-2017 du réseau des bibliothèques de Montréal);
 - Renforcer l'offre de services culturels de proximité et assurer l'inclusion de la culture dans l'élaboration des projets urbains (Plan de mise en œuvre des quartiers culturels, 2013);
 - Répondre au déficit de desserte de bibliothèque dans l'ouest du centre-ville et dans Griffintown (Portrait 2013 des bibliothèques de Montréal).
- **Consolider l'offre et la vitalité commerciale :**
 - Valoriser et soutenir le développement du commerce de proximité (Stratégie de développement économique Montréal 2011-2017);

- Offrir un environnement d'affaires et un milieu de vie attrayants de proximité (Stratégie de développement économique Montréal 2011-2017);
 - Assurer le soutien à la diversité commerciale de la rue Sainte-Catherine et lors de la gestion du chantier durant les travaux (Sainte-Catherine Ouest s'ouvre à vos idées, démarche de consultation des Montréalais, synthèse des résultats de l'étape 1, Montréal, septembre 2014).
- **Renforcer l'offre de services, parcs et espaces verts de proximité :**
 - Consolider et améliorer la desserte en parcs, équipements sportifs et récréatifs (Plan directeur des parcs et de leurs équipements sportifs et récréatifs, arrondissement de Ville-Marie, 2012);
 - Améliorer l'offre de services dans certains secteurs, pour certains types d'équipements et pour certaines clientèles, tels que les adolescents et jeunes adultes, les personnes âgées et personnes à mobilité réduite (Plan directeur des parcs et de leurs équipements sportifs et récréatifs, arrondissement de Ville-Marie, 2012);
 - Répondre à la problématique d'absence d'infrastructures communautaires, d'équipements de loisirs municipaux ainsi que du manque de locaux pour développer ou diversifier l'offre dans le secteur Peter-McGill (Études de besoins dans le quartier Peter-McGill, janvier 2014);
 - Répondre à l'inégalité dans la localisation des services de proximité selon les secteurs (Les familles et le CENTRE, vers une stratégie familiale pour l'arrondissement de Ville-Marie, 2013);
 - Améliorer l'offre d'équipements collectifs et culturels et de parcs à proximité des lieux habités, notamment dans des pôles civiques, sportifs et culturels (Projet de plan de développement de Montréal, Demain Montréal, document de discussion, version révisée, avril 2013).
 - **Développer les initiatives visant à faire de Montréal une ville intelligente :**
 - Développer l'offre de services publics numériques (Montréal Ville intelligente et numérique Plan d'action 2015-2017, mai 2015);
 - Assurer l'accès à un réseau fibré de très grande vitesse (Montréal Ville intelligente et numérique Plan d'action 2015-2017, mai 2015).

1.1.4 Développement social

La thématique du développement social comprend l'ensemble des questionnements relatifs à la sécurité et au sentiment de sécurité, à l'itinérance, à la propreté et à la salubrité. La documentation produite sur ce sujet est relativement récente, témoignant d'une hausse de ces préoccupations au cours des dernières années. La documentation consultée provient essentiellement de stratégies et de plans d'actions ainsi que d'études. L'analyse de cette documentation permet de faire ressortir les enjeux suivants :

- **Assurer au centre-ville des moyens et outils adaptés à ses réalités particulières en matière de développement social :**
 - Tenir compte du contexte spécifique du centre-ville avec l'affluence des nombreux festivals et événements (Politique pour un environnement paisible et sécuritaire, 2008);
 - Mobiliser les différents acteurs pour favoriser un engagement commun et concerté, coordonner les actions et assurer un partage de l'information entre les acteurs et offrir des services appropriés aux réalités du centre-ville (Politique pour un environnement paisible et sécuritaire, 2008);
 - Assurer la reconnaissance du statut de métropole pour permettre une révision de la gouvernance et une révision de la fiscalité (Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017).
- **Développer des réponses diversifiées au phénomène d'itinérance :**
 - Orienter les actions sur des programmes en matière d'habitation, de sécurité publique et de développement social (Agir résolument pour contrer l'itinérance. Plan d'action ciblé en itinérance, 2010);
 - Assurer des réponses adaptées à la diversification des visages de l'itinérance (Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017);
 - Développer les initiatives pour mieux connaître et ainsi mieux accompagner les personnes en situation d'itinérance (Dénombrement des personnes en situation d'itinérance à Montréal, 2015).

- **Renforcer les partenariats pour lutter contre le phénomène d'itinérance :**
 - Renforcer la collaboration entre la Ville et les partenaires gouvernementaux, privés et communautaires (Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017);
 - Assurer un meilleur partage des connaissances (Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017).

- **Répondre aux problématiques de cohabitation dans l'espace urbain :**
 - Réduire les problèmes de partage de l'espace urbain et le renforcement de l'exercice de la citoyenneté (Agir résolument pour contrer l'itinérance. Plan d'action ciblé en itinérance, 2010).

- **Poursuivre et renforcer les initiatives visant à résoudre les enjeux d'insalubrité résidentielle (Sainte-Marie, Grands-Jardins et maisons de chambres) :**
 - Réaliser une campagne de promotion dans le quartier de Sainte-Marie afin d'informer les propriétaires des programmes de subventions disponibles (Portrait des immeubles résidentiels et indicateur de risque d'insalubrité, 2013);
 - Réaliser une campagne de sensibilisation visant les locataires et propriétaires afin de les informer de leurs droits et responsabilités face au bon maintien des immeubles et des logements dans le quartier des Grands-Jardins (Portrait des immeubles résidentiels et indicateur de risque d'insalubrité, 2013);
 - Entreprendre une révision des paramètres de subvention à la rénovation dans le quartier des Grands-Jardins (Portrait des immeubles résidentiels et indicateur de risque d'insalubrité, 2013);
 - Poursuivre l'indicateur de risque d'insalubrité (Portrait des immeubles résidentiels et indicateur de risque d'insalubrité, 2013).

1.1.5 Synthèse de la revue documentaire

L'analyse des principaux documents produits sur les quatre thématiques à l'étude – habitation, aménagement, services et développement social – pour le territoire de la Stratégie centre-ville permet de prendre acte de l'ampleur des politiques, plans, stratégies, études produites au cours des 25 dernières années.

Le fil directeur de l'analyse de la documentation peut être résumé dans l'articulation fine qui s'est tissée au fil des années entre la vocation de rayonnement du centre-ville, à la fois comme cœur économique, culturel et touristique, sa vocation de milieu habité, nécessitant une offre résidentielle adaptée, des équipements, des commerces et des services de proximité, ainsi qu'un milieu présentant des problématiques sociales qui lui sont propres (itinérance, prostitution, etc.).

1.2 PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Le portrait cartographique des principales caractéristiques sociodémographiques du territoire de la Stratégie centre-ville vient compléter la première étape de revue documentaire. Elle permet d'identifier les faits saillants pour le territoire à l'étude, comparativement aux données sociodémographiques aux échelles de l'agglomération de Montréal, de la Ville de Montréal et des trois arrondissements limitrophes (Le Plateau-Mont-Royal, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Le Sud-Ouest).

1.2.1 Un territoire densément peuplé

Le territoire de la Stratégie centre-ville compte 98 836 habitants répartis sur 14 km² (excluant le Mont-Royal et les îles), soit une densité de 7 060 habitants au km². La densité de population est supérieure à la moyenne de la Ville de Montréal et de l'agglomération ainsi qu'à celle des arrondissements voisins (exception faite du Plateau-Mont-Royal).

Le territoire comprend des secteurs de très fortes densités de population (le secteur au pied de la montagne, Milton Parc, le Shaughnessy Village) et des secteurs de fortes densités (le Village et le nord de Sainte-Marie). Les secteurs les moins habités sont le cœur du Centre des affaires ainsi que le secteur autour de Radio-Canada et les abords du pont Jacques-Cartier dans Sainte-Marie.

Données comparatives sur la densité de population :

- Agglomération de Montréal : 3 779,8 hab./km²
- Ville de Montréal : 4 517,6 hab./km²
- Le Plateau-Mont-Royal : 12 348 hab./km²
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 5 174,5 hab./km²
- Le Sud-Ouest : 4 562,9 hab./km²

1.2.2 Une densité résidentielle élevée

Le territoire de la Stratégie centre-ville présente également une densité résidentielle moyenne élevée de 55 log/ha (excluant le Mont-Royal et les îles), mais avec d'importantes disparités selon les secteurs.

Les plus fortes densités résidentielles se concentrent dans le secteur de l'Université McGill et dans le Shaughnessy Village (plus de 150 logements/ha). Le cœur du Village, le nord de Sainte-Marie, le quartier chinois et l'est du Vieux-Montréal (plus de 75 logements/ha) présentent également des densités résidentielles supérieures à la moyenne du territoire.

Données comparatives sur la densité résidentielle :

- Agglomération de Montréal : 18,2 log./ha
- Ville de Montréal : 22,3 log./ha

1.2.3 Un niveau de scolarité élevé

La population de 15 ans et plus du territoire de la Stratégie centre-ville a un niveau de diplomation élevé : 60,5 % des résidents ont un diplôme universitaire. Ce chiffre est plus élevé que ceux de l'ensemble de l'agglomération, de la Ville de Montréal et des arrondissements voisins (seul le Plateau-Mont-Royal se rapproche des taux du territoire).

Les diplômés universitaires sont essentiellement concentrés dans la moitié ouest du territoire.

Données comparatives sur le taux de diplôme universitaire :

- Agglomération de Montréal : 43 %
- Ville de Montréal : 34 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 57 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 25 %
- Le Sud-Ouest : 31 %

1.2.4 Une population majoritairement d'origine immigrante

Les immigrants comptent pour 56 % de la population du territoire de la Stratégie centre-ville.

Les immigrants récents (depuis 2001) sont plus nombreux que les immigrants de plus longue date et comptent pour plus de 16 % de la population du territoire et sont essentiellement concentrés dans la moitié ouest du territoire.

Données comparatives sur la population immigrante :

- Agglomération de Montréal : 13 %
- Ville de Montréal : 14 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 11 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 8 %
- Le Sud-Ouest : 11 %

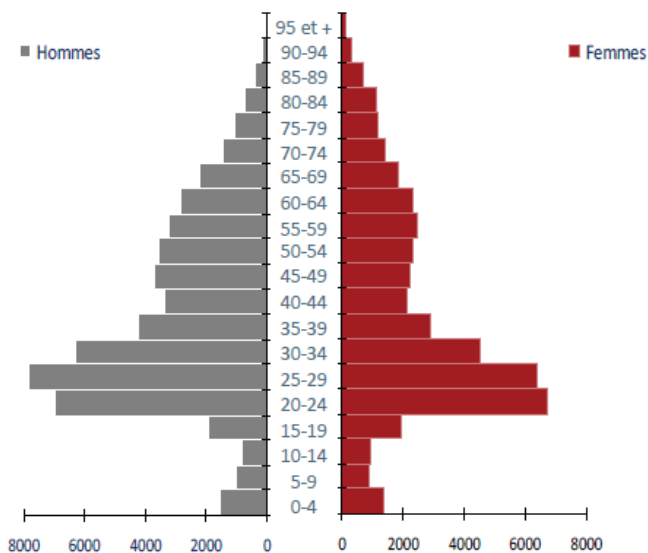
1.2.5 Une polarisation du lieu de travail sur le territoire de la Stratégie centre-ville

Les résidents du secteur travaillent, pour 52,4 % d'entre eux, au sein du territoire de la Stratégie centre-ville et dans cet ensemble, ils sont 26,6 % à travailler dans le Centre des affaires. Le reste des résidents travaillent, pour 40 %, dans le reste de l'île, pour 3 % sur la Couronne Nord et Laval et pour 4 % sur la Couronne Sud et Longueuil.

1.2.6 Une prédominance des jeunes actifs

La population du territoire de la Stratégie centre-ville est relativement jeune puisque l'âge médian est de 34 ans (contrairement à 39 ans dans l'ensemble de l'agglomération). La pyramide des âges présente une physionomie particulière, avec une base et un sommet rétrécis (groupes des moins de 14 ans et des plus de 65 ans) et un cœur élargi au niveau de la population appartenant au groupe de 20 à 34 ans. La population du territoire est ainsi majoritairement composée de jeunes actifs et d'étudiants (40 % de la population a entre 20 et 34 ans).

Figure 1. Pyramide des âges du territoire de la Stratégie centre-ville, 2011



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2011.

1.2.7 Une faible part des enfants et des personnes âgées

En revanche, les jeunes de 0 à 14 ans ne représentent que 6,7 % de la population totale et se retrouvent surtout dans l'est du territoire et aux Habitations Jeanne-Mance, soit les secteurs davantage familiaux. La faible part des enfants sur le territoire est à mettre en relation avec la faible part des familles.

Données comparatives sur la population de 0 à 14 ans :

- Agglomération de Montréal : 17 %
- Ville de Montréal : 15 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 10 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 13 %
- Le Sud-Ouest : 14 %

Le vieillissement de la population est moins marqué sur le territoire de la Stratégie centre-ville que dans l'ensemble de l'agglomération et de la Ville de Montréal.

Les 65 ans et plus représentent en effet 13 % de la population totale, mais sont inégalement répartis sur le territoire, se concentrant aux Habitations Jeanne-Mance, dans l'est de Sainte-Marie et dans le secteur au pied de la montagne.

Données comparatives sur la population de plus de 65 ans :

- Agglomération de Montréal : 19 %
- Ville de Montréal : 15 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 9 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 16 %
- Le Sud-Ouest : 13 %

1.2.8 Une faible part des familles avec enfants

Le territoire de la Stratégie centre-ville compte 43,1 % de familles avec enfant. Cette proportion est très inférieure à la moyenne de la Ville et de l'agglomération de Montréal et en deçà des arrondissements voisins.

Les secteurs où l'on compte des familles avec enfants sont situés dans Sainte-Marie, aux Habitations Jeanne-Mance et à l'extrémité ouest de Griffintown.

Données comparatives sur la part des familles avec enfant :

- Agglomération de Montréal : 62,8 %
- Ville de Montréal : 62,3 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 48,2 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 57,2 %
- Le Sud-Ouest : 59,1 %

1.2.9 Une offre résidentielle peu adaptée aux familles

La faible part des familles avec enfant peut être mise en lien avec l'offre résidentielle sur le territoire de la Stratégie centre-ville. En effet, la faible proportion de logements adaptés pour les familles (trois chambres et plus), la valeur des logements et les coûts élevés d'habitation constituent des obstacles à la rétention des familles sur le territoire, en particulier les familles appartenant à la classe moyenne et aux classes plus modestes.

Le territoire est en effet essentiellement composé de petits logements d'une chambre et moins. Les logements pour familles (trois chambres et plus) ne comptent que pour 11,56 % du parc de logements du territoire, un chiffre très en deçà de l'agglomération et de la Ville de Montréal et inférieur aux arrondissements voisins. Ceci se reflète dans la part des familles dans les ménages du territoire qui ne s'élève qu'à 13,7 % alors qu'il est de plus de 35 % pour l'agglomération de Montréal.

Données comparatives sur les logements pour familles :

- Agglomération de Montréal : 35 %
- Ville de Montréal : 32 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 17,3 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 30,1 %
- Le Sud-Ouest : 24,6 %

L'ensemble du territoire n'est toutefois pas homogène et les logements pour familles sont plus présents, d'une part, dans le secteur Sainte-Marie et aux Habitations Jeanne-Mance et, d'autre part, dans le nord de Peter-McGill, mais ces secteurs correspondent à des ménages avec des niveaux de revenus très différents et à des secteurs marqués par des valeurs des logements et des coûts d'habitation avec de très fortes disparités.

1.2.10 Une majorité de petits ménages

Le territoire de la Stratégie centre-ville est majoritairement composé de petits ménages : 57 % des ménages du territoire ne comptent qu'une seule personne.

La moyenne du territoire de la Stratégie centre-ville est de 1,6 personne par ménage.

Les petits ménages sont essentiellement concentrés dans Griffintown et le faubourg des Récollets, dans Milton Parc et dans le sud du Quartier Latin et du Village.

Données comparatives sur la taille des ménages :

- Agglomération de Montréal : 2,2 personnes
- Ville de Montréal : 2,1 personnes
- Le Plateau-Mont-Royal : 1,7 personne
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 1,9 personne
- Le Sud-Ouest : 2 personnes

1.2.11 De fortes disparités dans les revenus des ménages

Les ménages du territoire ont un revenu moyen de 55 961 \$, un chiffre inférieur à la moyenne montréalaise. Ce chiffre doit toutefois être mis en lien avec les fortes disparités du territoire qui sont polarisées géographiquement.

Les ménages ayant les plus faibles revenus sont dans le secteur des Habitations Jeanne-Mance, l'ancien Red Light, une partie du Shaughnessy Village (moins de 35 000 \$) et les ménages moins aisés sont dans Sainte-Marie, le Village, Milton Parc et l'ouest du Centre des affaires (35 000 \$ à 50 000 \$).

Les ménages les plus aisés sont dans la pointe de la Cité du Havre (plus de 130 000 \$), ainsi que dans le Vieux-Montréal et le nord de Peter-McGill au pied de la montagne (80 000 \$ à 130 000 \$).

Données comparatives sur les revenus moyens des ménages :

- Agglomération de Montréal : 63 891 \$
- Ville de Montréal : 57 717 \$
- Le Plateau-Mont-Royal : 56 072 \$
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 50 404 \$
- Le Sud-Ouest : 50 136 \$

1.2.12 Une prédominance des ménages locataires

Parmi les 57 940 ménages du territoire, 75,8 % sont des ménages locataires. Cette proportion est plus élevée que dans l'ensemble de l'agglomération et de la Ville de Montréal ainsi que dans les arrondissements voisins. Toutefois, les arrondissements voisins dépassent également la moyenne montréalaise.

Les ménages locataires sont davantage présents dans Milton Parc, le Shaughnessy Village, les Habitations Jeanne-Mance ainsi que dans Sainte-Marie et le Village.

Données comparatives sur la part des ménages locataires :

- Agglomération de Montréal : 61 %
- Ville de Montréal : 64 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 73 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 67 %
- Le Sud-Ouest : 68 %

1.2.13 Des coûts d'habitation et un taux d'effort élevés des ménages locataires

Comme tout secteur central, le territoire de la Stratégie centre-ville se caractérise par des coûts d'habitation élevés des ménages locataires, se traduisant par un taux d'effort supérieur à la moyenne montréalaise. Cette situation est d'autant plus marquée dans le cœur du centre-ville et s'atténue selon un gradient très net centre / périphérie.

Les coûts d'habitation mensuels des ménages locataires du territoire de la Stratégie centre-ville sont de 861 \$, un chiffre supérieur à la moyenne de l'agglomération et de la Ville de Montréal ainsi qu'aux arrondissements voisins.

Dans la moitié ouest du territoire, les coûts d'habitation mensuels sont très nettement supérieurs à la moyenne montréalaise, en particulier dans le Centre des affaires (1 400 \$ et plus), dans le Vieux-Montréal, Griffintown et le nord de Peter-McGill (entre 800 et 1 000 \$).

Données comparatives sur les coûts d'habitation des ménages locataires :

- Agglomération de Montréal : 746 \$ / mois
- Ville de Montréal : 732 \$ / mois
- Le Plateau-Mont-Royal : 823 \$ / mois
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 668 \$ / mois
- Le Sud-Ouest : 649 \$ / mois

Sur l'ensemble du territoire, 52,3 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leurs revenus à l'habitation. Cet indicateur représente la part du revenu annuel brut qu'un ménage locataire consacre à se loger (loyer, frais de chauffage, d'eau et d'électricité).

Données comparatives sur le taux d'effort des ménages locataires :

- Agglomération de Montréal : 40,5 %
- Ville de Montréal : 40,3 %

Le taux d'effort des ménages locataires fait toutefois ressortir deux types de réalités :

- Les secteurs avec des coûts d'habitation élevés, mais où les ménages ont des revenus inférieurs à la moyenne du territoire (secteurs étudiants du Shaughnessy Village, de McGill) : le taux d'effort permet de documenter la précarité des ménages.
- Les secteurs avec des coûts d'habitation très élevés, mais où les ménages ont des revenus supérieurs à la moyenne du territoire (centre des affaires et Pointe du Moulin) : certains ménages à revenu élevé peuvent faire le choix de consacrer plus d'argent à leurs coûts d'habitation qu'à d'autres biens. Dans ce cas de figure, des dépenses supérieures au seuil de 30 % ne signifieraient pas automatiquement qu'un ménage éprouve des problèmes à cet égard.

1.2.14 Une valeur élevée des logements

La valeur moyenne des logements sur l'ensemble du territoire de la Stratégie centre-ville est de 427 657 \$, un chiffre supérieur à la moyenne de l'agglomération montréalaise, de la Ville de Montréal et des arrondissements voisins. Seul le Plateau-Mont-Royal se rapproche des valeurs du territoire.

Le territoire présente toutefois de fortes disparités : la valeur moyenne des logements est sensiblement plus élevée dans la moitié ouest du territoire, soit le nord de Peter-McGill, le Vieux-Montréal et le Centre des affaires (500 000 \$ et plus).

Données comparatives sur la valeur des logements :

- Agglomération de Montréal : 397 917 \$
- Ville de Montréal : 373 475 \$
- Le Plateau-Mont-Royal : 402 662 \$.
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 319 325 \$
- Le Sud-Ouest : 321 431 \$

1.2.15 Des coûts d'habitation et un taux d'effort élevés des ménages propriétaires

Sur l'ensemble du territoire, 33 % des ménages propriétaires consacrent plus de 30 % de leurs revenus à l'habitation. Cet indicateur représente la part du revenu annuel brut qu'un ménage propriétaire consacre à se loger (hypothèque, frais de copropriété, chauffage, eau et électricité).

Données comparatives sur la part des ménages propriétaires consacrant plus de 30 % du revenu total du ménage aux coûts d'habitation :

- Agglomération de Montréal : 23 %
- Ville de Montréal : 24 %

Le taux d'effort des ménages propriétaires est à mettre en relation avec les composantes suivantes :

- La valeur moyenne des logements plus élevée sur le territoire (427 657 \$) que la moyenne de l'agglomération (397 917 \$);
- Les coûts d'habitation des ménages propriétaires plus élevés sur le territoire (1 402 \$) que la moyenne de l'agglomération (1 187 \$);
- Les revenus moyens des ménages (55 961 \$) inférieurs à la moyenne de l'agglomération (63 891 \$).

1.2.16 Des valeurs foncières élevées et en augmentation

Le territoire de la Stratégie centre-ville se caractérise par ses coûts élevés du foncier. La valeur moyenne des terrains sur l'ensemble du territoire est ainsi de 1 689 \$/m² avec de fortes variations selon les sous-secteurs. Le territoire présente les coûts du foncier les plus élevés dans sa partie centrale, soit dans le Centre des affaires (3 684 \$/m²), dans le Village Shaughnessy (3 105 \$/m²), dans le Vieux-Montréal (2 272 \$/m²), dans le nord de Peter-McGill, entre la rue Sherbrooke et le Mont-Royal (1 648 \$/m²), ainsi que dans Milton Parc (1 573 \$/m²). À l'autre extrémité du territoire, Sainte-Marie se caractérise par une valeur foncière moyenne très nettement plus basse de 716 \$/m².

L'ensemble du territoire a enregistré au cours des dernières années (2004-2015) une hausse importante de 229 % de la valeur foncière. La pression foncière est particulièrement visible dans le nord du Village et dans Sainte-Marie qui présentaient les valeurs foncières les plus basses en 2004, ainsi que dans les secteurs ayant fait l'objet de projets de redéveloppement (le Faubourg des Récollets, le Faubourg Québec, le secteur aux abords du nouveau CHUM et le sud du Centre des affaires).

1.2.17 Un état du stock de logements dans la moyenne montréalaise

Le territoire de la Stratégie centre-ville compte 8,8 % de logements nécessitant des réparations majeures. Le stock de logements est ainsi en meilleur état que dans les arrondissements voisins et se situe dans les mêmes proportions que la moyenne de la Ville et de l'agglomération de Montréal.

Toutefois, certains secteurs sont plus vulnérables que d'autres. Les logements nécessitant des réparations majeures se concentrent essentiellement dans le nord du village et du quartier Sainte-Marie, aux Habitations Jeanne-Mance et dans l'est du Shaughnessy Village.

Données comparatives sur la part des logements nécessitant des réparations majeures :

- Agglomération de Montréal : 9 %
- Ville de Montréal : 9 %
- Le Plateau-Mont-Royal : 12 %
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 9 %
- Le Sud-Ouest : 10 % des logements

1.2.18 Synthèse de l'analyse cartographique sociodémographique

L'analyse cartographique sociodémographique du territoire de la Stratégie centre-ville permet de faire ressortir les caractéristiques suivantes :

- Les disparités importantes existant au sein du territoire, au niveau des caractéristiques de la population, de la composition des ménages, des revenus, de la part des familles et des enfants, de la valeur foncière, des coûts d'habitation et du taux d'effort des ménages, de l'offre résidentielle et de l'état du stock de logements;
- La forte densité humaine et résidentielle du territoire, à l'exception du Centre des affaires et du sud-est du territoire;
- La prédominance des jeunes actifs et des étudiants (40 % de la population a entre 20 et 34 ans);
- La part significative des petits ménages (57 % des ménages ne comptent qu'une seule personne);
- La part importante de la population travaillant sur le territoire (52 %);
- La faible part des familles avec enfant (43 %);
- L'offre résidentielle peu adaptée aux familles, en particulier dans la moitié ouest du territoire (petits logements, coûts d'habitation élevés);
- Les valeurs foncières élevées sur le territoire dans une logique très nette centre/périphérie ;
- Une population très éduquée et fortement immigrante (cosmopolite)
- Une concentration des revenus aux deux extrêmes de l'échelle.

1.3 DÉMARCHÉ DE CONSULTATION

La multiplicité et la complexité des problématiques touchant le milieu de vie du territoire de la Stratégie centre-ville nécessitaient une approche de consultation, tant des experts de la Ville, que des principaux acteurs et intervenants du milieu. Ce type de processus est devenu incontournable dans toutes les démarches de planification ayant un impact sur une communauté et tout particulièrement dans le cas de dossiers d'envergure.

La démarche consultative a ainsi permis de rencontrer les responsables des différentes directions à l'arrondissement de Ville-Marie et à la Ville de Montréal, ainsi que les acteurs et intervenants dans les domaines de l'immobilier, de l'architecture et du patrimoine, de la culture, du commerce, du milieu communautaire et institutionnel. La synthèse des rencontres a alors contribué à bonifier la description préliminaire des conditions existantes et des initiatives municipales et l'identification préliminaire des forces, faiblesses, opportunités et menaces du territoire.

L'exercice s'est tenu au cours du mois de novembre 2015, sous forme d'entretiens individuels avec les experts municipaux et de groupes de discussions avec les acteurs et intervenants du milieu. Ce sont ainsi plus de 70 personnes qui ont été rencontrées lors de ces différentes sessions de consultation

Les intervenants rencontrés étaient représentatifs de divers domaines :

- L'aménagement;
- Les groupes communautaires;
- La culture;
- Le développement immobilier;
- Les institutions;
- Les intervenants en itinérance;
- Le patrimoine;
- Le développement commercial;
- Les parcs et espaces verts;
- Les ateliers d'artistes;
- L'habitation;
- Les sports et loisirs;
- Les services de police.

1.4 DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

L'exercice de diagnostic du territoire de la Stratégie centre-ville constitue une synthèse des étapes de revue documentaire, d'analyse cartographique sociodémographique et des sessions d'entretiens individuels avec les experts municipaux et des groupes de discussion tenus avec les acteurs et intervenants du milieu.

Ce diagnostic permet de faire ressortir les caractéristiques principales du territoire en fonction de ses forces, faiblesses, menaces et opportunités, selon les quatre thématiques structurantes pour le milieu de vie, soit l'habitation, l'aménagement, les services et le développement social.

1.4.1 Forces, faiblesses, menaces et opportunités par thématique

► Habitation

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Qualité, mixité et accessibilité			
<p>Attrait de l'arrondissement de Ville-Marie au niveau résidentiel (les parts de marché de Ville-Marie dans l'ensemble de la Ville de Montréal représentent 18,9 % des mises en chantier entre 2002 et 2014 et 24,9 % entre 2010 et 2014)</p> <p>Augmentation de la valeur foncière au centre-ville entraînant un gain de revenus fonciers pour la Ville</p> <p>Diversité de typologies résidentielles sur le territoire (duplex-triplex, tours, conciergeries)</p> <p>Densité de la desserte en transports en commun</p> <p>Forte densité de la desserte de Bixi sur l'ensemble du territoire</p> <p>Proximité du plus gros pôle d'emploi de la région</p> <p>Proximité du plus gros pôle de rayonnement culturel de la région</p>	<p>Difficulté d'offrir des logements abordables en raison des coûts élevés du foncier</p> <p>Manque de logements adaptés aux besoins des familles</p> <p>Nouvelle offre résidentielle au cœur du centre-ville et dans Griffintown peu diversifiées en termes de typologies, de prix</p> <p>Concentration dans certains secteurs de logements insalubres (quartier des Grands jardins, quartier de Sainte-Marie, les maisons de chambres du secteur de la rue Saint-Hubert)</p> <p>Image négative de certains secteurs au niveau du sentiment d'insécurité et de l'itinérance (Village, faubourg Saint-Laurent, quartier chinois, parc Émilie-Gamelin, Square Viger, abords du square Cabot)</p> <p>Difficultés d'intégrer du logement social sur site dans les typologies propres aux secteurs denses du centre-ville lorsque la taille du terrain est relativement limitée dans le cadre de la stratégie d'inclusion</p>	<p>Tendance générale depuis plus de 10 ans à la densification des produits résidentiels dans la RMR de Montréal (part de marché des unités de type appartements dépassant 50 % du total des mises en chantier)</p> <p>Objectifs de densification du PMAD (2012) et du Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal (2015) définissant des seuls minimaux de densité résidentielle (150 log./ha dans l'essentiel du territoire de la Stratégie centre-ville et 110 log./ha dans Sainte-Marie et le secteur du Havre)</p> <p>Attractivité du mode de vie urbain qu'offre le centre-ville (proximité et mixité des activités)</p> <p>Potentiel de redéveloppement de certains secteurs où le rapport bâti/terrain est favorable</p> <p>Redéveloppement de grands complexes immobiliers publics</p>	<p>Retrait du gouvernement fédéral du financement du logement social et des subventions aux locataires à faible revenu</p> <p>Gentrification de certains secteurs pouvant conduire à l'éviction des populations les plus vulnérables (conversion d'immeubles locatifs en copropriétés, hausse de la valeur moyenne des logements, hausse du loyer moyen)³</p> <p>Manque de transparence sur la reconversion des sites des grands hôpitaux démantelés (la Ville est peu consultée dans le cadre des démarches)</p>

³ * R. Alan Walks, Richard Maaranen, The Timing, Patterning, & Forms of Gentrification & Neighbourhood Upgrading in Montreal, Toronto, & Vancouver, 1961 to 2001.

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Projets de développement et de mise en valeur			
<p>Territoire en développement intense ayant fait l'objet de projets majeurs de développement immobilier au cours des dernières années (Griffintown, les Bassins du Havre, les abords du Centre Bell)</p>	<p>Nombre restreint de terrains vacants disponibles et coût élevé du foncier</p> <p>Complexité des démarches et des procédures réglementaires</p> <p>Manque d'audace et d'innovation architecturale dans les nouveaux développements d'envergure</p>	<p>Potentiel de mise en valeur de terrains sous-utilisés dans certains secteurs (Sainte-Marie, abords du pont Jacques-Cartier, secteur Bridge-Wellington, secteur Radio-Canada, Cité du Havre)</p> <p>Potentiel de reconversion des sites des grands hôpitaux déménagés (Hôtel-Dieu, Royal Victoria, Montreal Children's, Institut thoracique, Hôpital de la Miséricorde)</p> <p>Renforcement du potentiel d'attraction du centre-ville sous l'effet des grands travaux d'infrastructures urbaines (reconfiguration de l'échangeur Turcot, réaménagement de l'autoroute Bonaventure, programme d'entretien majeur et de réfection des ponts Champlain, Honoré-Mercier et Jacques Cartier, etc.) qui vont complexifier les liaisons de l'île de Montréal avec les rives Nord et Sud</p>	<p>Manque de coordination des investissements de la part des paliers de gouvernements supérieurs</p> <p>Manque de programmes d'aide financière pour la décontamination des sols qui aideraient à la mise en valeur d'anciens terrains industriels</p>
Domaine public et animation urbaine			
<p>Présence du Vieux-Port de Montréal (espace public de gestion fédérale)</p> <p>Présence de nombreuses places publiques et d'animation urbaine importante</p> <p>Territoire ayant fait l'objet de projets majeurs d'aménagement du domaine public participant du rayonnement du centre-ville (Centre des affaires, Quartier des spectacles, Quartier international)</p> <p>Forte implication des grandes institutions dans le redéveloppement du centre-ville (Concordia, McGill, UQAM, ÉTS, SIC, CHUM)</p>	<p>Déficit d'entretien dans certains secteurs (Vieux-Montréal, Berri-UQAM)</p> <p>Manque de moyens financiers adaptés pour la mise en œuvre des orientations des documents de planification détaillée (PPU)</p> <p>État déficient du réseau d'infrastructures et des routes nécessitant des travaux majeurs de réfection</p> <p>Manque de qualité des aménagements sur le domaine public (trottoirs, mobilier urbain, paysagement)</p> <p>Certains secteurs traversés par d'importantes infrastructures automobiles (abords de l'autoroute Ville-Marie, bretelles de l'autoroute Ville-Marie rue Dufort et rue</p>	<p>Potentiel de mise en valeur de terrains sous-utilisés dans certains secteurs (Sainte-Marie, Cité du Havre, Pointe-du-Moulin, Griffintown)</p> <p>Potentiel de reconversion des sites des grands hôpitaux déménagés (Hôtel-Dieu, Royal Victoria, Montreal Children's, Institut thoracique, Hôpital de la Miséricorde)</p> <p>Potentiel de requalification urbaine et de définition d'un réseau d'espaces publics dans le secteur visé par le projet de recouvrement de l'autoroute Ville-Marie</p> <p>Potentiel de création d'une entrée de ville distinctive avec le projet de l'autoroute Bonaventure</p> <p>Potentiel de renforcer l'identité et l'attractivité du centre-ville avec la réfection de la rue Sainte-</p>	<p>Manque de coordination des investissements de la part des paliers de gouvernements supérieurs</p> <p>Manque de programmes d'aide financière pour la décontamination des sols qui aideraient à la mise en valeur d'anciens terrains industriels</p> <p>Limitation des budgets d'immobilisation de la Ville</p>

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
	<p>Saint-Marc, secteur du Pont Jacques-Cartier, viaduc Berri) ou ferroviaires</p> <p>Problèmes de sécurité et de manque de convivialité des déplacements piétons et cyclistes sur les grandes artères, à proximité des édicules de métro, des grandes infrastructures (pont Jacques-Cartier) et des entrées et sorties de l'autoroute Ville-Marie</p>	<p>Catherine Ouest</p> <p>Annonce du lancement du nouveau programme fédéral d'infrastructure communautaire</p>	

► Aménagement

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Parcs, espaces verts et verdissement			
<p>Présence de deux grands parcs de rayonnement métropolitain (parcs du Mont-Royal et Jean-Drapeau)</p> <p>Présence d'espaces verts riverains (Vieux-Port, canal de Lachine, parc Jean-Drapeau)</p> <p>Desserte en parcs locaux et espaces verts généralement adéquate et équipements généralement en bon état</p> <p>Présence de grands jardins et espaces verts dans les grands sites institutionnels et conventuels patrimoniaux</p> <p>Nouveaux parcs et espaces publics réaménagés ces dix dernières années (place des Festivals, place Jean-Paul-Riopelle, square Cabot, square Dorchester)</p> <p>Initiatives d'appropriation ou implication de l'arrondissement et de la communauté pour l'animation urbaine (quartier éphémère, animation du square Cabot, Jardins Gamelin, occupation temporaire d'espaces vacants)</p> <p>Initiatives des AmiEs du courant Sainte-Marie (ACSM) pour la mise en valeur de l'accès au fleuve</p>	<p>Déficit d'entretien et de propreté dans certains espaces publics (Vieux-Montréal, parc Émilie-Gamelin, place de la Paix, Square Cabot, Square Viger)</p> <p>Ensemble de l'arrondissement touché par le phénomène d'îlot de chaleur urbain (à l'exception du parc du Mont-Royal et d'une partie du parc Jean-Drapeau)</p> <p>Déneigement et vandalisme réduisant la durée de vie des aménagements paysagers</p> <p>Déficit d'espaces verts, de parcs et de canopée dans Sainte-Marie, Peter-McGill et le Centre des affaires</p> <p>Faible taux de survie des arbres dans le cœur du centre-ville (déneigement, sel de déglçage, travaux de réfection des infrastructures; taille des fosses de plantation)</p> <p>Proportion limitée du territoire ayant un accès aux berges: présence d'activités industrielles (port, Molson), de terrains sous ou partiellement utilisés (dépôt à neige et terrain vacant de part et d'autre du parc Bellerive) limitant l'accès au fleuve et de la voie ferrée</p>	<p>Potentiel d'améliorer l'accessibilité aux berges lors de la reconversion de secteurs industriels</p> <p>Potentiel d'ajout d'espaces publics paysagers lors de grands projets routiers (recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, transformation de l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain, Quartier des gares)</p> <p>Densité de point d'intérêts favorisant le développement de parcours urbains accessibles à pied (Promenades urbaines)</p> <p>Possibilités de créer des partenariats avec des institutions (universités, musées, cégeps, écoles, communautés religieuses) possédant de vastes espaces verts privés, particulièrement dans le secteur Peter-McGill</p>	<p>Pressions immobilières en périphérie directe du Mont-Royal</p> <p>Faiblesse des outils de contrôle pour protéger les espaces verts des grands sites institutionnels</p> <p>Intérêts divergents des différents acteurs (plantation et verdissement des artères / maintien des espaces de stationnement sur rue, renforcement de la place du piéton / maintien de la place de l'automobile)</p>

Patrimoine et qualité architecturale

Très grande concentration et diversité de bâtiments et ensembles de grand intérêt patrimonial au niveau local, provincial et fédéral	Manque de qualité architecturale des nouvelles constructions	Possibilité de sauvegarde des bâtiments par leur intégration dans les projets de redéveloppement, notamment pour les sites institutionnels (églises, etc.)	Désinvestissement des paliers supérieurs des gouvernements dans la protection des biens patrimoniaux
Présence de deux grands sites patrimoniaux déclarés (Vieux-Montréal et Mont-Royal)	Manque d'entretien de certains bâtiments d'intérêt, particulièrement ceux vacants (hausse d'impôts fonciers dans le cas d'investissements pour la restauration d'immeubles patrimoniaux)	Utilisation du patrimoine comme levier de développement urbain	Pression immobilière importante et appelée à s'accroître avec la diminution du nombre de terrains vacants
Préservation et mise en valeur du Vieux-Montréal	Absence de contrôle de la Ville sur les propriétés fédérales (Vieux-Port / Havre)	Possibilité de mise en valeur des espaces verts des grands ensembles institutionnels, conventuels et des églises par le biais d'ententes	Pression immobilière sur les grands sites institutionnels patrimoniaux
Présence de témoins des différentes strates de développement du centre-ville	Manque de hiérarchisation dans le degré d'intérêt et le niveau de protection du patrimoine bâti		Abandon de grands sites institutionnels sans projet de reconversion (risque de dégradation)
	Manque de sensibilité des développeurs à l'importance de la préservation patrimoniale et à sa valeur économique		Désengagement des promoteurs dans la requalification des bâtiments existants (coûts élevés de redéveloppement et complexité des procédures réglementaires)
	Présence d'ensembles religieux vulnérables (lieux de culte et ensemble conventuels)		

► Services

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Culture			
<p>Présence de lieux culturels de différentes envergures (métropolitaine et de quartier)</p> <p>Concentration de lieux de diffusion culturelle : Quartier des spectacles (80 lieux de diffusion culturelle, 40 festivals), BAnQ, musées, galeries, art public, ateliers d'artistes, Vieux-Montréal, Vieux-Port, îles Notre-Dame et Sainte-Hélène, pôle de création des faubourgs (10 900 emplois, 460 entreprises et travailleurs culturels)</p> <p>Concentration de créateurs, d'artistes et d'entrepreneurs culturels</p> <p>Présence des principaux grands festivals (musique, cinéma, etc.)</p> <p>Desserte adéquate des quartiers Saint-Jacques et Sainte-Marie au niveau de l'offre de bibliothèques et de culture municipale de proximité</p>	<p>Baisse de fréquentation de 20 % des salles du Quartier des spectacles au cours des dix dernières années</p> <p>Sentiment d'insécurité par les publics dans certaines zones du Quartier des spectacles</p> <p>Nécessité d'investissements pour la mise à niveau de certains équipements et infrastructures du Quartier des spectacles (Salle Wilfrid-Pelletier, Esplanade de la Place des Arts)</p> <p>Difficultés de cohabitation (bruit, achalandage, stationnement) entre les résidants et les lieux de diffusion culturelle (Quartier des spectacles, Village)</p> <p>Déficit de desserte de bibliothèques et d'espace de diffusion culturelle de proximité dans l'ouest du territoire et dans Griffintown</p>	<p>Attrait pour une expérience urbaine propre au centre-ville</p> <p>Attrait des nouveaux espaces publics aménagés et des investissements immobiliers au cœur du centre-ville</p> <p>Opportunités de collaboration avec des institutions culturelles publiques ou privées sur le territoire pour améliorer l'accès à une offre culturelle de proximité</p> <p>Projet de développement d'un centre communautaire intégré comprenant une bibliothèque et un lieu culturel dans le district de Peter-McGill</p>	<p>Allocations budgétaires municipales allouées en fonction de la population de l'arrondissement plutôt qu'en fonction de sa vitalité et de sa concentration culturelles</p> <p>Subventions gouvernementales bénéficiant aux salles de spectacles de banlieue</p> <p>Changements démographiques transformant le portrait des publics</p> <p>Concurrence des salles de spectacles de banlieue (hausse de fréquentation de 60 % depuis dix ans)</p> <p>Concurrence des lieux de diffusion culturelle du reste de l'île proposant une expérience différenciée</p> <p>Ateliers d'artistes vulnérables à la hausse des loyers immobiliers</p> <p>Perception de difficulté d'accessibilité et de stationner au centre-ville, méconnaissance de la capacité de stationnement (7 200 places extérieures et 30 200 places intérieures)</p>
Commerce			
<p>Bonne desserte en transports en commun (liens métro/galeries marchandes, desserte en métro de toute l'artère Sainte-Catherine entre Atwater et Papineau)</p> <p>Des ensembles commerciaux cohérents et complémentaires: densité d'activités humaines à proximité, présence de forts générateurs</p>	<p>Un zonage commercial et une exigence accrue de mixité verticale (commerces en RDC) autorisant la création d'une multitude d'espaces à teneur commerciale ayant pour effet de diluer la fonction commerciale (lorsqu'elle est appliquée hors des artères commerciales)</p> <p>Coût élevé des loyers commerciaux et de la</p>	<p>Innover en reconnaissant l'identité distincte de chaque artère, facilitant le recrutement d'investisseurs pour ces zones (une gestion active de la mixité commerciale permet de gérer la vitalité économique des dessertes)</p> <p>Reconnaître et ajuster la hiérarchie commerciale, satisfaisant à la réalité du territoire, permettant de mieux structurer non seulement les usages de chaque desserte, mais</p>	<p>Perception de la difficulté d'accessibilité en voiture au centre-ville et méconnaissance de la capacité de stationnement (7 200 places extérieures et 30 200 places intérieures)</p> <p>Impacts des chantiers d'infrastructures urbaines sur la vitalité commerciale des artères visées (rue Sainte-Catherine, rue</p>

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
<p>d'achalandage (résidents en croissance, travailleurs, visiteurs et étudiants), partage d'une même desserte de clientèles et absence de mitage urbain</p> <p>Des zones commerciales d'exception partageant une structure immobilière facilitant leur émergence ou leur maintien (design immobilier et traitement architectural jouant un rôle dans le développement de l'offre d'affaires)</p> <p>Présence d'une desserte de proximité restreignant les déplacements localement</p> <p>Création d'un PR@M Sainte-Catherine pour la durée des travaux et d'un PR@M artères en chantier</p>	<p>taxation commerciale</p> <p>Absence de données de marché et d'indicateurs développés par les SDC sur la provenance de la clientèle, la valeur de l'offre locale et la valeur des dépenses de consommation</p> <p>Absence d'outils et de réflexion pour la gestion dynamique du mix commercial pour les SDC</p> <p>Dévitilisation commerciale dans le Centre-Sud</p>	<p>l'identité de chacune d'elle</p>	<p>Ontario)</p> <p>Manque d'outils de gestion de l'offre commerciale</p>

Éducation, services de garde, sports et loisirs

<p>Secteur Sainte-Marie apparaît bien doté en écoles primaires publiques et en services de garde (garderies et CPE)</p> <p>Ratio de desserte en piscine intérieure supérieure à la moyenne montréalaise</p> <p>Bonne desserte en sports et loisirs dans le secteur Sainte-Marie</p>	<p>Déficit d'écoles primaires publiques dans le secteur Peter-McGill</p> <p>Présence d'un nombre élevé de CPE, mais ceux-ci sont essentiellement des CPE en milieu de travail</p> <p>Enclavement des différents quartiers rendant difficile l'accès aux services dans les secteurs adjacents</p> <p>Déficit de desserte d'aré纳斯 sur l'ensemble du territoire (ratio de 1 pour 50 000 habitants contre 1 pour 28 000 habitants sur le territoire de la Ville de Montréal)</p> <p>Déficit dans l'ensemble du territoire des équipements aquatiques extérieurs de proximité dont la clientèle principale sont les familles avec enfants (la piscine et la plage du Parc Jean-Drapeau n'étant pas des équipements</p>	<p>Projet de développement d'un centre communautaire dans le secteur Peter-McGill</p> <p>Possibilités de mise en commun des équipements et terrains sportifs avec les institutions (ex. : Collège de Montréal)</p>
---	---	--

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
	<p>de quartier)</p> <p>Déficit global de desserte en sports et loisirs dans le secteur Peter-McGill, dans Griffintown et dans le Faubourg Québec</p> <p>Déficit de desserte de services de proximité destinés aux familles dans le Faubourg des Récollets</p> <p>Centres communautaires vieillissants dans Sainte-Marie</p>		

► Développement social

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
Perception de sécurité des clientèles extérieures dans le Quartier des spectacles	Forte concentration du phénomène d'itinérance au cœur du centre-ville	Développement au cours des dernières années d'initiatives valorisant le référencement, la transition et l'accompagnement des personnes en situation d'itinérance	Désinvestissement des paliers supérieurs de gouvernements dans la prise en charge des personnes ayant des problèmes de santé mentale
Perception globale de sécurité chez les résidents	Sentiment d'insécurité dans certains points du territoire (stratégies d'évitement de la part des résidents)	Développement des initiatives visant à mieux connaître le phénomène d'itinérance (dénombrement)	Désinvestissement des paliers supérieurs de gouvernements dans le financement du logement social et abordable
Réussite des démarches de médiation entreprises au niveau de la cohabitation avec les populations itinérantes et marginalisées (brigade EMRII (Équipe Mobile de Référence et d'Intervention en Itinérance), équipes mixtes policiers/intervenants en santé mentale)	Espaces publics délaissés par les résidents ou les travailleurs en raison de la présence importante d'itinérants et de problèmes de cohabitation (square Viger, place Émilie-Gamelin, etc.)	Intérêt que pourrait représenter la reconversion des hôpitaux pour l'intégration de projets de logements sociaux et abordables	Ressources municipales limitées pour soutenir le développement social
Un ratio de personnes en situation d'itinérance moins élevé à Montréal que dans les autres grandes métropoles canadiennes	Manque d'accès aux ressources d'accueil de longue durée pour les personnes itinérantes	Intérêt et bonne réception des initiatives municipales et communautaires de médiation	Précarité de plusieurs ressources desservant les populations marginalisées logées dans des églises menacées de fermeture en raison de difficultés financières
	Absence de base de données commune entre les refuges et ressources pour les personnes en situation d'itinérance		
	Hausse des populations autochtones en situation d'itinérance		
	Part importante (25 %) des personnes en situation d'itinérance chronique		
	Existence d'un phénomène d'itinérance cachée		

1.4.2 Synthèse du diagnostic

UN MILIEU DENSE, HABITÉ ET ANIMÉ

Le territoire de la Stratégie centre-ville a pour caractéristique d'être un milieu densément peuplé, concentrant près de 100 000 habitants sur quelques 14 km² (excluant le Mont-Royal et les îles). À l'échelle de l'ensemble de l'île de Montréal, il s'agit du territoire concentrant les plus fortes densités de population. En tant que pôle d'habitation, le territoire est également marqué par de fortes densités résidentielles (55 logements à l'hectare), avec des sous-secteurs dépassant même les chiffres de centres-villes comme Toronto et Vancouver (secteur de l'Université McGill et du Shaughnessy Village comptant plus de 150 logements/ha, secteurs du cœur du Village, du nord de Sainte-Marie, du quartier chinois et de l'est du Vieux-Montréal comptant plus de 75 logements/ha).

La densité de population du centre-ville de Montréal participe ainsi de son caractère vivant et animé. La population résidente assure en effet, avec les travailleurs du secteur, la vitalité de l'offre commerciale et de services. Elle contribue également à la mixité urbaine et à l'animation du domaine public.

Il est important de noter que la population du secteur est en forte croissance et ce, de manière plus importante que pour Montréal globalement, soit de 5,8 %, entre 2006 et 2011, comparativement à 1,7 % pour l'ensemble de l'île de Montréal pour la même période.

Cette tendance se maintiendra.

Figure 2. Centre-ville de Montréal vu depuis le parc Jean-Drapeau



Figure 3. Centre-ville de Montréal vu depuis le Mont-Royal



UNE POPULATION EN TRANSFORMATION

Le territoire de la Stratégie centre-ville n'est pas un milieu homogène et se caractérise bien au contraire par de fortes disparités, tant dans la composition sociodémographique de sa population que dans les milieux de vie qui le compose.

Le centre-ville abrite une forte proportion de ménages à faible revenus. Certains secteurs (Village Shaughnessy, Milton Parc) se distinguent ainsi par une forte population estudiantine, tandis que d'autres secteurs offrent des caractéristiques urbaines (services et équipements de proximité) et résidentielles (typologies, taille des logements, coûts d'habitation) plus propices à l'implantation de familles de la classe moyenne et de milieux plus modestes (secteur Sainte-Marie, Habitations Jeanne-Mance).

Toutefois, la population du territoire tend à se polariser sous l'effet des nouveaux développements résidentiels des dernières années dans la partie centrale, se caractérisant par des coûts élevés des unités résidentielles (plus de 400 000 \$) et une taille moyenne réduite des logements (725 pi² avec 1.5 chambre). Le centre est surtout investi par les populations plus fortunées et les périphéries par les populations moins favorisées économiquement.

UNE TENDANCE À LA STANDARDISATION DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

Le territoire de la Stratégie centre-ville se distingue par la diversité de ses typologies résidentielles (cottages, multiplex, conciergeries, tours d'habitation) et des statuts d'occupation (locatif, condominium, coopératives) qui participent de la qualité de son paysage urbain et assure une offre de logements diversifiés.

Diversité des typologies résidentielles

Figure 4. Triplex, rue Sainte-Élisabeth



Figure 5. Conciergerie, rue Lincoln



Figure 6. Tour d'habitation, bd. De Maisonneuve



Toutefois, les développements réalisés au cours des dernières années font ressortir une tendance à la standardisation des produits résidentiels. La grande majorité des projets de développements résidentiels (en termes de nombre d'unités) qui se sont récemment construits se concentrent dans le cœur et l'Ouest du centre-ville (Centre des affaires, Griffintown et Vieux-Montréal) et se caractérisent par une offre de petits logements et des projets haut de gamme dans des grands complexes d'habitations (plus de 125 unités). Or, cette tendance à la standardisation des nouveaux produits résidentiels entre en contradiction avec les objectifs de mixité du territoire en ne répondant pas aux besoins d'une diversité de types de populations.

Cette situation résulte des coûts élevés du foncier sur le territoire. La valeur moyenne des terrains sur l'ensemble du territoire est ainsi de 1 689 \$/m² avec de fortes variations selon les sous-secteurs. La valeur foncière fait en effet très nettement ressortir un gradient centre/périphérie, depuis le centre des affaires, jusqu'aux limites Est du territoire.

Nouvelle offre résidentielle au cœur du centre-ville et dans Griffintown

Figure 7. Le Louis Bohème, Place des Festivals



Figure 8. Le Séville, rue Sainte-Catherine Ouest



Figure 9. Le William, Griffintown



La moitié Est du territoire a vu se développer au cours des dernières années une offre résidentielle marquée par des projets de plus petite envergure (moins de 25 unités), avec une valeur des logements inférieure à la moyenne de l'ensemble du territoire. Cette nouvelle offre représente toutefois une faible part de l'ensemble des nouveaux développements réalisés.

UN CŒUR URBAIN MULTIFONCTIONNEL D'ENVERGURE MÉTROPOLITAINE

Le territoire offre une grande diversité d'activités, de services et d'équipements. Cette diversité témoigne de l'attractivité et du dynamisme du secteur au niveau économique, culturel, commercial, de la santé et de l'éducation, des sports et loisirs. Cette diversité et cette attractivité participent au rayonnement du secteur au niveau métropolitain, mais offrent également des potentialités uniques pour un milieu de vie complet.

Le territoire comprend en effet des équipements culturels majeurs, profite de la concentration de festivals et d'évènements d'envergure, est traversé par des artères commerciales d'exception, comprend parmi les plus grands pôles universitaires et est un pôle de recherche et de santé suprarégional.

Pôles culturels d'envergure métropolitaine

Figure 10. Place des Arts



Figure 11. BAnQ



Figure 12. Place des Festivals



Artères commerciales

Figure 13. Rue Sainte-Catherine



Figure 14. Rue Ontario



Figure 15. Rue Saint-Paul



UNE DESSERTE INEGALE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

L'attractivité d'un milieu de vie est directement liée à l'existence des activités que l'on y pratique. Celles-ci confirment des milieux de vie conviviaux et essentiels à la population résidante. La qualité du milieu de vie se définit ainsi à partir de l'environnement urbain, social et culturel permettant, par l'ensemble de ses équipements et services (scolaires, de santé, récréatifs, commerciaux, culturels, etc.), la réalisation de la vie communautaire. Le territoire de la Stratégie centre-ville présente des atouts uniques comme milieu de vie urbain, en termes de densité, de proximité des services, de vie culturelle animée et d'accessibilité en transports en commun et actifs.

Toutefois, malgré la qualité générale de la desserte d'envergure métropolitaine, la qualité et la diversité des services et des équipements de proximité restent très inégales sur l'ensemble du territoire, laissant apparaître des secteurs présentant de forts déficits.

DES DIFFICULTES DE COHABITATION DANS L'ESPACE PUBLIC

La situation du territoire comme centre-ville a également pour corollaire la concentration de populations à besoins particuliers et/ou en situation d'itinérance. En polarisant l'essentiel de l'offre de services de ressources d'urgence et les principaux lieux d'accueil, le territoire concentre du fait même les problématiques relatives à la cohabitation dans l'espace public entre tous les types de populations (sentiment d'insécurité, nuisances sonores, vandalisme, criminalité, etc.).

Ces enjeux de cohabitation participent à l'image négative de certains secteurs. Le sentiment d'insécurité ainsi généré constitue un obstacle à la qualité de vie du territoire et à son attractivité, tant culturelle que commerciale.

Afin de répondre à ces enjeux, de nombreuses démarches de médiation (brigade EMRII (Équipe Mobile de Référence et d'Intervention en Itinérance), équipes mixtes SPVM/intervenants sociaux) et d'animation du domaine public (quartier éphémère, occupation temporaire d'espaces vacants, projets d'animation de parcs et de places publiques) sont menées par l'arrondissement, les intervenants communautaires et les acteurs du milieu. En raison des caractéristiques spécifiques du centre-ville en termes de densité et de concentration, celles-ci nécessitent toutefois des moyens et des outils importants.

Initiatives d'animation et d'occupation du domaine public

Figure 16. Square Cabot, juillet 2015



Figure 17. Cinéma, DJ et BBQ, place de la Paix,



Figure 18. Jardins Gamelin, mai 2015



UN PATRIMOINE URBAIN VULNÉRABLE ET SOUMIS À DE FORTES PRESSIONS

Si le territoire concentre un grand nombre d'édifices et ensembles de grand intérêt patrimonial au niveau local, provincial et fédéral, témoignant des différentes strates de développement du centre-ville, ceux-ci sont néanmoins soumis à de fortes pressions. Ces pressions résultent autant de la complexité de leur préservation (désinvestissement des paliers supérieurs des gouvernements dans la protection des biens patrimoniaux, abandon de grands sites institutionnels sans projet de reconversion) que des pressions immobilières appelées à s'accroître avec la diminution du nombre de terrains vacants.

Les enjeux patrimoniaux sur le territoire du centre-ville sont ainsi liés au manque de ressources pour assurer le maintien d'actifs patrimoniaux dans un contexte de forte pression foncière, à la complexité des processus de requalification ainsi qu'à la méconnaissance, de la part des développeurs, de la valeur économique du patrimoine permettant d'assurer son intégration et sa mise en valeur dans les projets de développement.

Patrimoine bâti vulnérable

Figure 19. Maison L-H. La Fontaine



Figure 20. Maison Mount Stephen



Figure 21. Église Sainte-Brigitte



UN TERRITOIRE PROPICE AUX MOBILITÉS DURABLES

■ Transport en commun

La densité de la desserte en transports en commun assure une bonne accessibilité au centre-ville depuis la majorité des secteurs de la région métropolitaine et des quartiers de Montréal. Elle reste malgré tout incomplète pour les déplacements internes au territoire, hormis ceux suivant les principales lignes desservant le centre.

L'augmentation importante du nombre de déplacements en transports en commun en direction du centre-ville durant la dernière décennie, la saturation des réseaux aux heures de pointe et le manque de disponibilité et d'outils de financement pour améliorer, exploiter et entretenir le système de transport en commun, constituent des enjeux majeurs pour le maintien du caractère accessible du territoire dans les années à venir.

■ Déplacements actifs

Le potentiel de déplacements actifs est élevé sur le territoire de la Stratégie centre-ville, étant donné sa densité humaine, résidentielle et fonctionnelle ainsi que la proximité entre les équipements, services, activités et les milieux de vie, de travail et d'éducation.

Les cyclistes et piétons ne bénéficient toutefois pas d'aménagements optimaux pour assurer la sécurité, la qualité et la convivialité des déplacements. Les liens cyclables sont discontinus et potentiellement dangereux lorsqu'ils ne sont pas en site propre. Le domaine public souffre d'un déficit d'entretien des routes, des trottoirs, des places et des parcs et d'une qualité inégale de ses aménagements (largeur des trottoirs, traverses piétonnes, voies réservées, etc.). La réponse à ces enjeux réside alors dans la recherche d'un meilleur équilibre dans le partage de la voie publique ainsi que dans des interventions sur l'aménagement du domaine public.

UNE VITRINE DU RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN ET DU SENTIMENT D'APPARTENANCE DES MONTRÉALAIS

Une grande partie du rayonnement de Montréal et du sentiment de fierté des Montréalais passe par la qualité de l'aménagement du domaine public, de l'animation urbaine et des projets de développement. En tant qu'épicentre du dynamisme et du rayonnement métropolitain, le centre-ville de Montréal a fait et doit faire l'objet de nombreux projets d'envergure visant à appuyer l'image d'un cœur urbain innovant, attractif et distinctif.

Toutefois, si le territoire a bénéficié de projets d'envergure au cours des dernières années (Centre des affaires, Quartier des spectacles, Quartier international), l'aménagement du domaine public souffre encore de nombreux déficits, en termes de qualité du réseau d'infrastructures et des routes, du mobilier urbain, du verdissement et du paysagement. La nécessité d'assurer un aménagement cohérent, coordonné et systématique du domaine public suppose alors la mise en place de ressources adaptées, tant au niveau des outils de planification, des moyens financiers, que du contrôle qualité et de l'entretien.

Axes urbains présentant des aménagements peu conviviaux

Figure 22. Viaduc Berri



Figure 23. Boul. Saint-Laurent



Figure 24. Rue Sainte-Catherine



Des aménagements peu attractifs des édicules des stations de métro et aux abords

Figure 25. Métro Saint-Laurent



Figure 26. Métro Atwater



Figure 27. Métro Frontenac



UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET DE REQUALIFICATION ÉLEVÉ

Le territoire de la Stratégie centre-ville offre un potentiel de développement unique, d'envergure métropolitaine. Ses avantages en termes de densité, de mixité et d'accessibilité lui permettent de développer un milieu de vie attractif, convivial et invitant pour une grande diversité de types de populations, à diverses étapes de leur stratégie résidentielle, à la condition que soient mis en place une offre résidentielle, culturelle, commerciale et de services correspondant à leurs aspirations.

L'ampleur du potentiel immobilier, qu'il s'agisse des secteurs de requalification urbaine, des terrains vacants ou des grands sites institutionnels à redévelopper, offre l'opportunité d'être plus sélectif dans les choix des types de projets et de favoriser des développements plus ambitieux en termes de typologies, de formes urbaines, etc.

1.5 PRINCIPAUX DÉFIS

Les défis à relever ont été identifiés à l'aide de la revue documentaire, des consultations individuelles avec les experts municipaux, des groupes de discussions avec les acteurs et intervenants du milieu, ainsi que lors des échanges menés avec le comité de suivi au cours des différentes rencontres et sessions de travail.

Les principaux défis qui se dessinent pour le milieu de vie du centre-ville peuvent ainsi être résumés de la manière suivante :

RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX DÉFIS À RELEVER :

- Répondre aux besoins des familles avec enfant(s) pour permettre leur attraction et leur rétention sur le territoire;
- Assurer les conditions d'accueil et de maintien de populations mixtes et diversifiées représentant toutes les strates socio-économiques de la société dans un territoire marqué par des enjeux multiples, des coûts fonciers et de réalisation élevés;
- Réaliser la reconversion des grands sites institutionnels en répondant aux objectifs de mixité, d'offre de services et d'inclusion de la Ville;
- Entreprendre la requalification des grands secteurs clés du territoire, tout particulièrement le secteur des berges;
- Assurer la gestion et la mise en valeur du patrimoine urbain dans un contexte de redéveloppement et de requalification;
- Redéfinir les relations et les ententes entre les acteurs gouvernementaux, paragouvernementaux et municipaux afin de reconnecter le centre-ville et son fleuve;
- Concilier le rayonnement culturel métropolitain du centre-ville avec le développement d'une offre culturelle de proximité;
- Articuler le développement culturel métropolitain en cohérence avec le développement culturel du territoire de la Stratégie centre-ville;
- Développer des outils et moyens d'action pour garantir une offre commerciale et culturelle compétitive dans un contexte de forte concurrence régionale;
- Saisir l'occasion de la réfection des grandes artères stratégiques du territoire pour assurer leur revitalisation et leur mise en valeur;
- Assurer l'accompagnement des personnes en situation d'itinérance ou à risque et favoriser une cohabitation harmonieuse dans l'espace public;
- Renforcer la mobilité durable au sein du territoire et rendre conviviaux et sécuritaires les déplacements actifs au centre-ville (repenser et réaménager l'espace piéton);
- Fournir au centre-ville les outils légaux et administratifs pour assurer sa compétitivité et son rôle d'épicentre du dynamisme et du rayonnement métropolitain;
- Augmenter l'offre en espaces verts et en services municipaux de proximité dans un contexte de coût foncier élevé.

1.6 LE POTENTIEL IMMOBILIER

Dans le cadre du présent mandat, une analyse du potentiel immobilier a été réalisée. La démarche retenue porte sur deux aspects : une prévision de la croissance et la capacité d'accueil du territoire.

1.6.1 La prévision de croissance

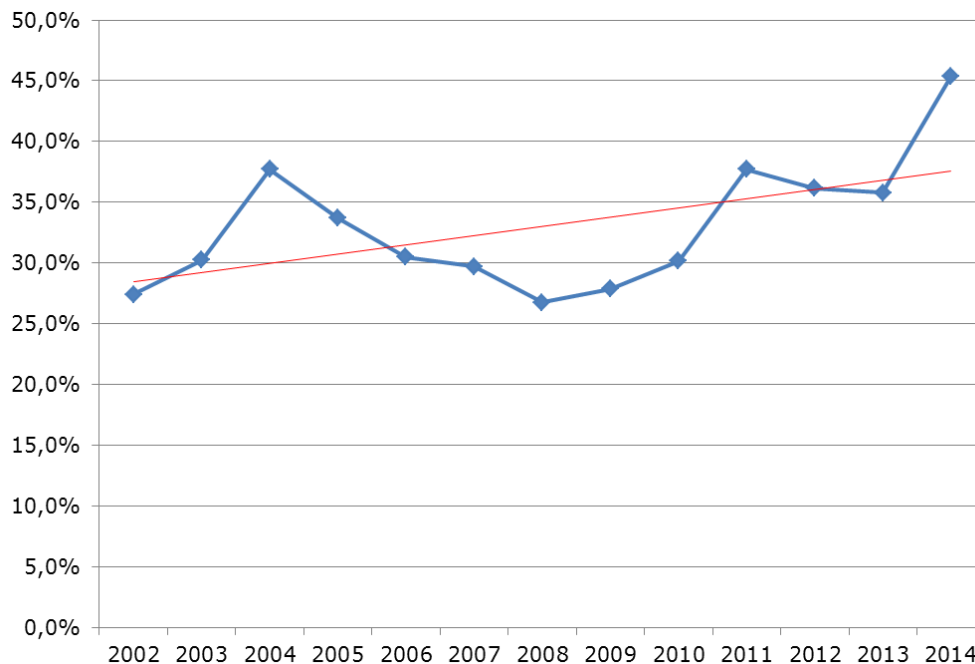
L'objectif de cette section est d'estimer la croissance probable du territoire de la stratégie au niveau résidentiel (nombre de logements), commercial (superficies de plancher de bureau) et du bureau (superficies de plancher de bureau). Le scénario de croissance est basé principalement sur le dynamisme observé au cours des dernières années. Les hypothèses et données utilisées pour établir le scénario de croissance sont présentées ci-après.

► Résidentiel

Au cours des dernières années, un resserrement géographique de la croissance résidentielle, mesurée par la distribution du nombre de mises en chantier, a été observé dans l'ensemble de la grande région de Montréal. Ainsi, l'île de Montréal a vu sa part de marché des mises en chantier augmenter au sein de la RMR de Montréal au cours des dernières années.

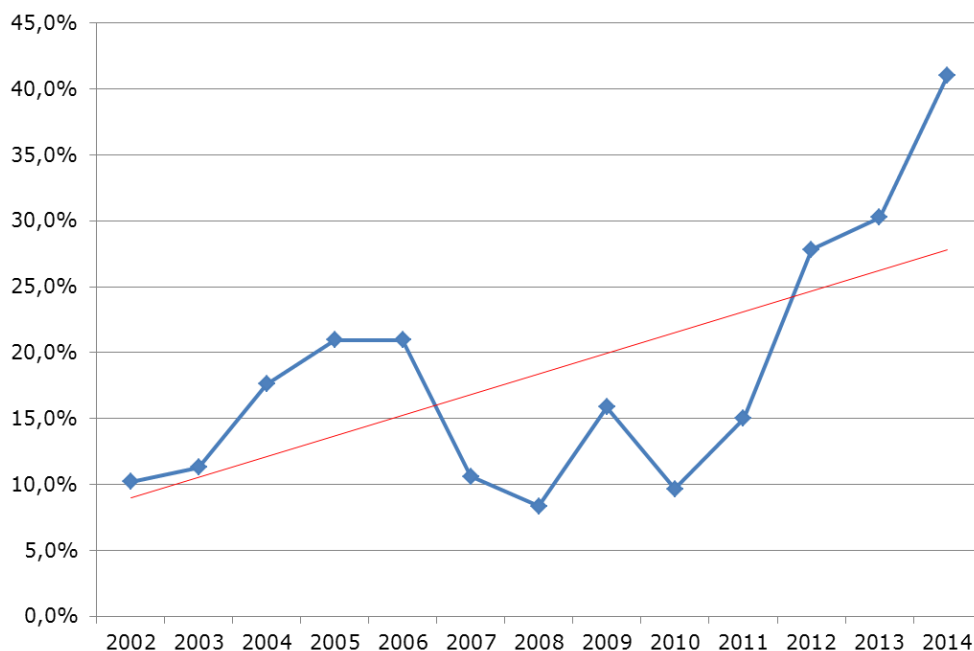
En 2002, 27 % de l'ensemble des mises en chantier de la région de Montréal ont été recensés sur l'île de Montréal alors que cette proportion atteignait 45 % en 2014.

Figure 28. Évolution de la part des mises en chantier de l'île de Montréal au sein de la RMR de Montréal, 2002 - 2014



Le même phénomène a également été observé pour le centre de l'île de Montréal. Ainsi, en 2002, 10,2 % de l'ensemble des mises en chantier de la Ville de Montréal ont été recensées dans l'arrondissement de Ville-Marie. En 2014, cette proportion atteignait 41 %. Depuis 2010, cette proportion est en forte croissance.

Figure 29. Évolution de la part des mises en chantier de l'arrondissement Ville-Marie au sein de la Ville de Montréal, 2002 - 2014



Par ailleurs, selon les prévisions démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) (2016 – 2031), la Ville de Montréal devrait connaître une augmentation d'un peu plus de 74 000 ménages (ou des logements occupés) entre 2016 et 2031. En appliquant la part de marché de l'arrondissement Ville-Marie observée lors des 5 dernières années (24,9 %) et lors des 10 dernières années (18,9 %), il est possible d'estimer le nombre de nouveaux logements potentiels sur le territoire du Centre-Ville pour les prochaines années. Les résultats obtenus varient entre 13 995 logements et 18 438 logements pour la période 2016 – 2031.

Tableau 1. Scénario de croissance des ménages pour le territoire du Centre-Ville, 2016 – 2031

	NOMBRE DE MÉNAGES PROJETÉS 2016-2031 (VILLE DE MONTRÉAL)	MOYENNE ANNUELLE DES MÉNAGES PROJETÉS 2016-2031 (VILLE DE MONTRÉAL)	PART DE VILLE-MARIE DANS L'HISTORIQUE DES MEC DE MONTRÉAL	TOTAL DES MÉNAGES PROJETÉS 2016-2031 (VILLE-MARIE)	PROGRESSION ANNUELLE ESTIMÉE DES MÉNAGES (VILLE-MARIE)
Estimation haute	74 050	4 937	24,9%*	18 438	1 229
Estimation basse	74 050	4 937	18,9%**	13 995	933

* Part des mises en chantier de Ville-Marie 2010-2014, SCHL

** Part des mises en chantier de Ville-Marie 2002-2014, SCHL

► Commercial

Afin de mesurer les besoins en superficies de plancher supplémentaires pour la fonction commerciale pour la période 2016-2031, il est nécessaire d'abord d'estimer les dépenses effectuées par les différentes clientèles. Trois clientèles doivent être considérées dans l'exercice : les résidants, les travailleurs et les touristes.

Il a été estimé qu'en 2016, l'ampleur des dépenses effectuées dans les différents commerces du territoire est de l'ordre de 2,6 milliards de dollars.

Ce résultat est basé sur les hypothèses suivantes :

- Résidants
 - 50 800 ménages
 - L'estimation des dépenses est basée sur les données sur les dépenses moyennes per capita au Québec, par catégorie commerciale, publiées par Statistique Canada, et pondérées en fonction du profil sociodémographique et de la taille des ménages du centre-ville (15 882 \$ par ménage en moyenne en 2016). Au total de la demande estimée, 25 % correspondant pour considérer les fuites commerciales a ensuite été soustrait (les dépenses des ménages de la zone qui sont effectuées à l'extérieure du territoire du centre-ville).
- Travailleurs
 - Environ 320 000 travailleurs
 - La dépense moyenne annuelle est estimée à 3 280 \$. Cette donnée provient de plusieurs enquêtes réalisées par le Groupe Altus au cours des dernières années. Sur le total, une proportion de 10% a également été soustraite pour prendre en considération les fuites commerciales.
- Touristes
 - Environ 9,2 millions de touristes
 - La dépense moyenne retenue est de 300 \$ par touriste. Cette donnée moyenne provient de Tourisme Montréal et correspond aux dépenses engendrées par l'ensemble des touristes de la grande région de Montréal. La part attribuée au centre-ville est estimée à 15 % du total.

Tableau 2. Estimation de la situation actuelle de la structure commerciale du centre-ville de Montréal 2016

SEGMENTS	PARTS DES VENTES	VENTES
Résidants	23%	605 106 000 \$
Travailleurs	36%	944 640 000 \$
Touristes	16%	419 840 000 \$
<hr/>		
SOUS TOTAL	75%	1 969 586 000 \$
<hr/>		
Hors-Zone	25%	656 529 000 \$
<hr/>		
TOTAL	100%	2 626 115 000 \$

Source : Groupe Altus

Pour la situation en 2031, il est nécessaire d'estimer l'évolution probable des trois clientèles. Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Ménages : +27,2 % (Scénario bas) ou +36,3 % (Scénario haut) (prévisions ISQ 2016-2031);
- Touristes : +25 % (estimations d'après données Tourisme Montréal 2007-2014);
- Emplois : +9 % (données Montréal en statistiques 2001-2014 d'après Statistique Canada et Consortium de la CMM).

En utilisant ces hypothèses, on obtient un montant de dépenses sur le territoire du centre-ville en 2031 oscillant entre 2,971 et 3,024 milliards de dollars.

En comparant le résultat de 2016 avec ceux de 2031 et en supposant des ventes moyennes de 450 \$ le pied carré, on estime que les besoins en termes de superficie de plancher de la fonction commerciale augmenteraient de 767 700 pieds carrés (scénario bas) et de 885 400 pieds carrés (scénario haut) entre 2016 et 2031.

Tableau 3. Projection de la structure commerciale du centre-ville de Montréal - 2031

SEGMENTS	PARTS DES VENTES		VENTES	
	SC. BAS	SC. HAUT	SC. BAS	SC. HAUT
Résidents	26%	27%	771 769 000 \$	824 752 000 \$
Travailleurs	35%	34%	1 029 658 000 \$	1 029 658 000 \$
Touristes	17%	17%	513 619 000 \$	513 619 000 \$
SOUS TOTAL	78%	78%	2 315 046 000 \$	2 368 029 000 \$
Hors-Zone	22%	22%	656 529 000 \$	656 529 000 \$
TOTAL	100%	100%	2 971 575 000 \$	3 024 558 000 \$
Estimation de la superficie ¹				
Superficie actuelle (2016)			5 835 811	5 835 811
Superficie projetée (2031)			6 603 500	6 721 240
Différence 2016-2031			767 689	885 429

Source : Groupe Altus

1) Basé sur le rendement de 450\$/pi.ca.

► Bureau

Une des façons d'estimer la croissance probable des espaces à bureaux au cours des prochaines années pour le territoire du centre-ville est de documenter l'évolution observée lors des dernières années.

Selon les données du Groupe Altus, entre 2000 et 2015, la superficie totale des espaces à bureaux au centre-ville a augmenté d'environ quatre millions de pieds carrés. Au cours de la même période, la superficie vacante a augmenté de 1,9 million de pieds carrés. Au total, c'est donc un peu plus de deux millions de pieds carrés de superficie occupée qui a été observé sur le territoire du centre-ville au cours de la période.

On peut donc supposer qu'entre 2016 et 2031, une croissance similaire pourrait être observée.

Tableau 4. Évolution des superficies de plancher des espaces à bureaux

CENTRE-VILLE	2000	2015	ÉVOLUTION 2000-2015	
			Nb	%
Superficie totale (pi.ca)	48 432 975	52 421 665	3 988 690	8,2%
Superficie vacante (pi.ca)	3 402 605	5 341 660	1 939 055	57,0%
Superficie occupée (pi.ca)	45 030 370	47 080 005	2 049 635	4,6%

► **Synthèse**

L'exercice réalisé concernant le potentiel de croissance permet de formuler les constats suivants :

- Les estimations sur la croissance potentielle de la demande résidentielle d'ici 2031 s'appuient sur les projections démographiques de l'ISQ et deux estimations concernant la part de marché de l'arrondissement Ville-Marie au sein de l'ensemble de la Ville de Montréal. Cette estimation permet de conclure, si le taux de croissance demeure constant, qu'il devrait se construire environ 18 000 logements sur le territoire pour répondre à la demande estimée.
- Les estimations sur la croissance des superficies commerciales s'appuient sur la croissance du nombre de ménages, d'emplois, de touristes, en relation avec la capacité de dépenser de chaque segment de clientèle. Il est ainsi estimé qu'afin de répondre à cette demande, les besoins en superficies commerciales supplémentaires d'ici 2031 seraient de l'ordre de 880 000 pieds carrés.
- Les estimations sur la superficie des espaces de bureaux s'appuient sur la croissance historique de la construction d'immobilier de bureaux depuis les 15 dernières années qui a augmenté de près de 4 millions de pieds carrés, soit une augmentation de 8,2 %. Or, au cours de la même période, le taux de vacance a augmenté de 57 %. Les superficies réellement occupées correspondent donc à 2 millions de pieds carrés. À partir de ces constats, on peut supposer que les besoins en superficies de plancher de bureaux seront de l'ordre de deux millions de pieds carrés.

1.6.2 La capacité d'accueil

Le deuxième aspect documenté dans cette section concerne la capacité d'accueil théorique du territoire du centre-ville.

Pour ce faire, les terrains développables ou ayant un potentiel de redéveloppement ont d'abord été identifiés. Par la suite, une estimation de la capacité d'accueil de chacun des principaux sites a été réalisée. Dans certains cas cette estimation était basée sur une programmation préliminaire connue (par exemple l'hôpital Royal-Victoria). Dans d'autres cas, des hypothèses sur la répartition entre les fonctions ont été effectuées et la densité utilisée est celle de la réglementation en vigueur.

Comme le présente le tableau suivant, il est estimé que le territoire pourrait accueillir plus de 42 000 logements, plus de 4,2 millions de pieds carrés de superficies de plancher de bureau et plus de 2,1 millions de pieds carrés de superficies de plancher commercial. Il s'agit bien entendu d'un potentiel théorique ou si on préfère, d'une réserve potentielle de terrains à développer ou à requalifier.

Tableau 5. Capacité d'accueil

SECTEURS	RÉSIDENTIEL (NB UNITÉS)	BUREAUX / EMPLOI (PI.CA)	COMMERCES (PI.CA)	COMMUNAUTA IRE (PI.CA)	INSTITUTIONN EL (PI.CA)	RUES, PARCS ET ESPACES VERTS (PI.CA)
Cité du Havre	2 800		50 000	-	-	129 555
Pointe du Moulin	-	390 805	-	-	-	27 045
Bridge- Wellington	660	Réserve foncière	-	-	-	225 000
Molson	2 665	470 255	141 076	-	-	341 165
Radio Canada	2 300	2 114 500	488 000	-	-	262 029
Berges	4 135	-	142 147	-	-	185 814
Secteur Ontario / Parthenais	5 176		177 952			232 617
Hôpital Royal Victoria	345	-	190 244	-	935 158	238 487
Hôpital Hôtel- Dieu	775	-	120 744	775 980	-	394 589
Hôpital Montréal pour enfants	1 068	-	30 723	51 205	-	-
Hôpital Shriners	173		6 110	4 073	20 367	7 987
Hôpital de la Miséricorde	583		20 572	13 715	68 574	13 446
Institut thoracique de Montréal	108		3 827	2 551	12 757	5 003
Cœur du centre-ville	16 665	980 281	588 169		1 372 393	256 283
Reste du territoire	4 985	293 258	175 955	-	410 561	115 003
TOTAL	42 439	4 249 098	2 135 520	847 524	2 819 810	2 434 023

1.6.3 Comparaison : scénario de développement et capacité d'accueil

La comparaison de la demande estimée (basée sur des historiques et des projections de croissance) au potentiel d'accueil du territoire (basé sur les terrains potentiels développables et redéveloppables) fait ressortir un différentiel relativement important entre les prévisions de croissance et le potentiel de développement et redéveloppement du territoire.

Au niveau commercial, il existe un risque de créer des taux de vacance élevés en imposant, dans la réglementation, des exigences en termes de mixité fonctionnelle (résidentiel / commercial) sur l'ensemble du territoire.

Au niveau résidentiel, le différentiel entre la demande et le potentiel (capacité d'accueil) offre l'opportunité d'être plus sélectif dans les choix des types de projets et de favoriser des développements plus ambitieux en termes de typologies, de formes urbaines, etc.

En ce qui concerne les espaces à bureaux, le même constat s'applique. La capacité d'accueil surpasse largement les résultats du scénario de croissance basé sur l'observation des dernières années.

Tableau 6. Comparaison entre le scénario de développement et la capacité d'accueil

	RÉSIDENTIEL (NB UNITÉS)	BUREAUX (PI.CA)	COMMERCES (PI.CA)	COMMUNAUTAIRE (PI.CA)	INSTITUTIONNEL (PI.CA)	RUES, PARCS ET ESPACES VERTS (PI.CA)
Demande	18 438	2 049 635	885 429			
Potentiel (capacité d'accueil)	42 439	4 249 098	2 135 520	847 524	2 819 810	2 434 023

On se rend bien compte que le centre-ville de Montréal offre globalement un bassin important de sites à développer (limité) et à requalifier (important). Le centre-ville dispose donc d'une réserve qui lui offre une marge de manœuvre significative en termes de choix de projet et de hausse de la qualité de son parc immobilier futur.

2. ÉNONCÉ DE VISION

La vision pour l'avenir du centre-ville de Montréal définit les orientations et permet d'appuyer les actions structurantes à mener afin d'améliorer l'attractivité et la vitalité du territoire comme milieu de vie. L'énoncé de vision se construit ainsi sur les bases suivantes :

SON CARACTÈRE UNIQUE ET DISTINCTIF

Entre fleuve et montagne, le développement du centre-ville de Montréal est le fruit de la variété et de la complémentarité des activités qui s'y sont développées, de son Centre des affaires, de ses pôles universitaires et de recherche, de son histoire culturelle et artistique, de l'affluence de populations d'origines diverses, de la densité de son cadre bâti, de sa richesse architecturale et patrimoniale, de son réseau de transport en commun structurant et de son réseau piétonnier intérieur parmi les plus étendus au monde. Ces différentes composantes participent de son caractère unique et contribuent à la distinction du territoire au niveau métropolitain, national et nord-américain.

À l'heure de la mondialisation, les centres-villes des grandes métropoles, qui cristallisent le potentiel économique et culturel des territoires, se voient placés 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 grandes métropoles mondiales engagent alors des démarches visant l'« intelligence des mondes urbains »⁴ pour assurer la cohérence entre le dynamisme économique et le développement durable, garantir la qualité du cadre de vie et du paysage urbain, soutenir l'innovation et l'expérimentation, ainsi que pour garantir la cohérence territoriale des stratégies d'aménagement et de développement. Dans ce contexte, l'optimisation du potentiel de développement et de l'attractivité du centre-ville de Montréal doit permettre de poursuivre l'inscription de la métropole dans cette tendance et la placer dans le panorama de « l'archipel mégalopolitain mondial »⁵.

SON RAYONNEMENT

À l'échelle métropolitaine, le centre-ville de Montréal doit appuyer son rayonnement, sa vitalité et son attractivité sur son rôle d'épicentre du dynamisme économique stratégique (activités du tertiaire supérieur), sur son poids dans la production et la diffusion du savoir (pôles universitaires et hospitaliers), sur son dynamisme et son rayonnement culturels et artistiques (production, création et diffusion), ainsi que sur une concentration d'activités commerciales distinctives. Cette polarisation des différentes fonctions urbaines et du dynamisme économique, associée à une densité d'emplois, de services, de commerces, du bâti et de population constituent des atouts uniques et à préserver.

SON MILIEU DE VIE

Afin d'appuyer son rayonnement, de maintenir son caractère habité et animé, le centre-ville se doit de constituer un milieu de vie attractif et distinctif pour une population diversifiée (au niveau sociodémographique et de

⁴ Expression empruntée au laboratoire d'excellence LabEx IMU de l'Université de Lyon centré sur la ville, l'urbain, la métropolisation et l'urbanisation. La notion renvoie à l'ensemble des outils et dispositifs permettant de gérer de manière innovante la ville d'aujourd'hui et de préfigurer celle de demain.

⁵ Olivier Dollfus, *La mondialisation*, Presses de Sciences Po, 1996, p. 25-27. Le concept renvoie au système de globalisation lié à la concentration des activités d'innovation et de commandement dans un ensemble de grandes villes qu'il nomme « villes monde ». Les villes composant cet archipel concentrent les diverses formes d'activités du tertiaire supérieur, de recherche, d'innovation et de direction.

composition des ménages). En particulier :

- Il doit assurer aux familles attirées par un mode de vie urbain un environnement adapté à leurs besoins en termes d'offre de logement, d'accessibilité en transport en commun, d'aménagements pour des déplacements actifs sécuritaires et conviviaux, de proximité des commerces et services, des équipements de sports et loisirs, de vitalité du milieu communautaire et de qualité des espaces verts.
- Il doit permettre aux étudiants et aux jeunes professionnels ayant fait le choix d'une implantation centrale de poursuivre leur parcours résidentiel au sein du centre-ville en leur assurant une offre de logements diversifiée (typologies, abordabilité), une offre culturelle et de loisirs adaptée à leurs besoins, ainsi qu'un environnement urbain distinctif et innovant.
- Il doit offrir aux actifs travaillant sur le territoire l'opportunité de se divertir, de magasiner et de se loger, réduisant les navettes domicile/travail et entérinant le principe du *live, work, play*.

SES PRINCIPES ET VALEURS : UN MILIEU DE VIE COMPLET

■ Densité et intensité

La densité est relative à l'organisation de l'espace. Appliquée au centre-ville, elle est une condition préalable de la proximité et de l'interaction, essentielle à l'innovation et à la construction du sentiment d'appartenance. Elle se mesure en termes de population, de logements, d'emplois, de commerces, de lieux de rencontre, etc. Elle a pour principe de privilégier les fonctions à forte valeur ajoutée dans les milieux centraux (habitat et activités économiques) et de repousser dans les périphéries les fonctions grandes consommatrices d'espace.

■ Mixité

La diversité ou la mixité est un atout pour un centre-ville. Socialement et culturellement, elle est source d'échanges, d'innovation et de créativité. Au plan commercial, elle répond à une diversité de besoins. Dans l'espace économique, elle garantit une base plus robuste, favorise l'emploi et l'innovation.

■ Qualité du cadre de vie

La qualité du cadre de vie est une composante de la qualité de vie au quotidien. Elle peut être spécifique à un centre-ville sur plusieurs dimensions : qualité de l'environnement urbain, accessibilité aux services et équipements, animation urbaine.

■ Créativité, innovation et vie culturelle active

L'innovation et la créativité sont génératrices de croissance et de rayonnement. L'innovation et la créativité participent à la vitalité, au caractère distinctif et à la valeur ajoutée de la vie culturelle locale. Le centre-ville est ainsi un lieu de production, de création, de résidence d'artistes et de diffusion. L'innovation et la créativité se reflètent en outre dans les choix ambitieux d'aménagement du domaine public et dans les projets architecturaux. Cette innovation est également valorisée par le travail entrepreneurial et est stimulée par la compétition et la diversité économique.

■ Accessibilité et mobilité durable

La mobilité durable repose sur des choix d'aménagement ainsi que sur le développement d'infrastructures de transport et de déplacement. À grande échelle, elle suppose des modes de transport en commun offrant une alternative crédible, efficace et concurrentielle à l'automobile ainsi que des localisations stratégiques des activités et du développement résidentiel. À l'échelle locale, elle s'appuie sur un maillage continu du tissu urbain, sur un environnement de déplacement convivial et sécuritaire (réseau parfaitement intégré entre tous les modes et tous les usagers) ainsi que sur des espaces publics de qualité.

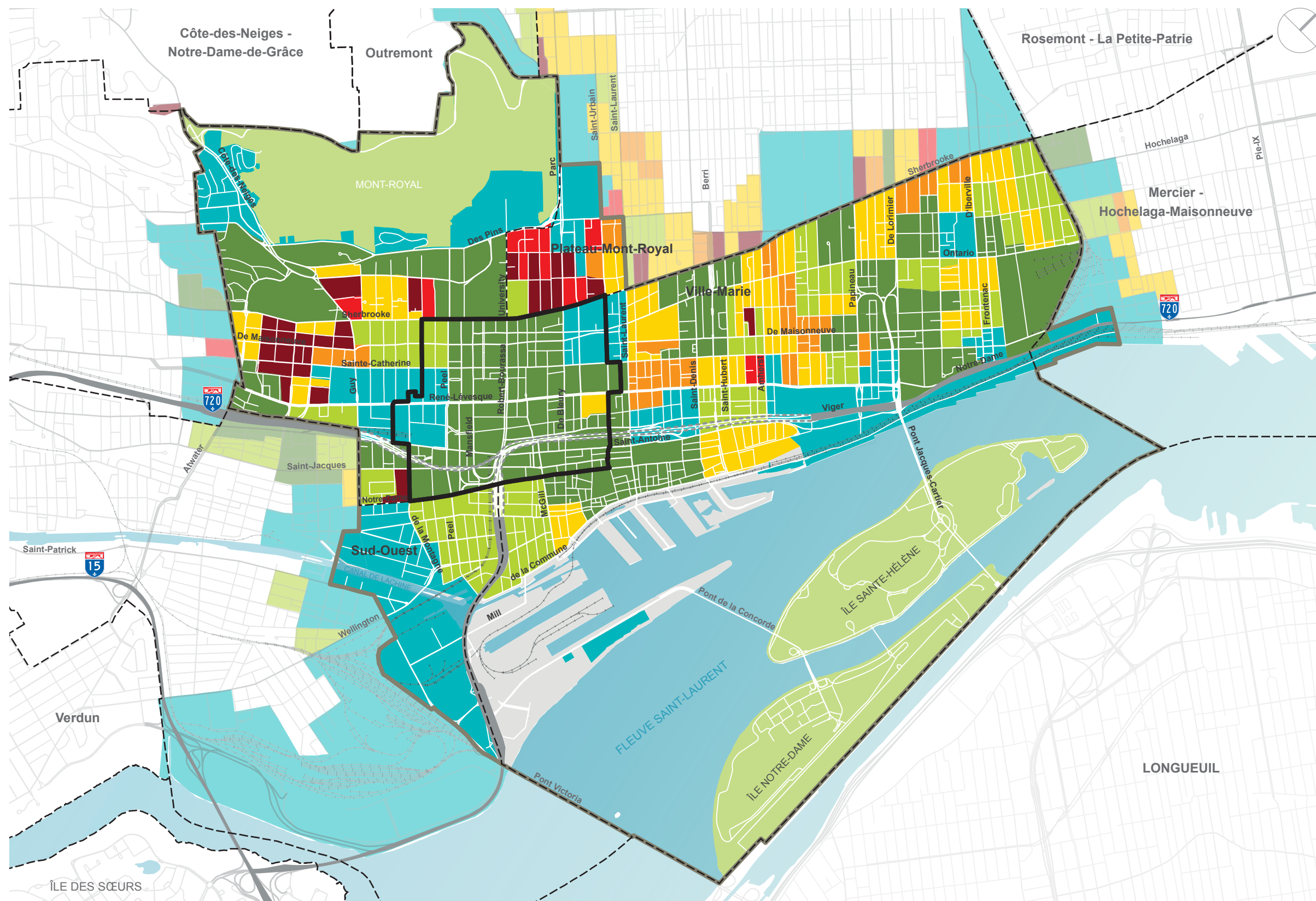
ANNEXE A : REVUE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

ANNEXE B : DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES

DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES



PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE
SOCIODÉMOGRAPHIQUE



LÉGENDE

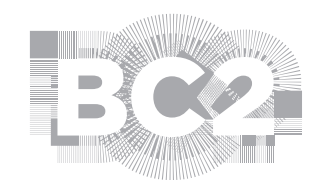
Densité résidentielle brute (log/ha)

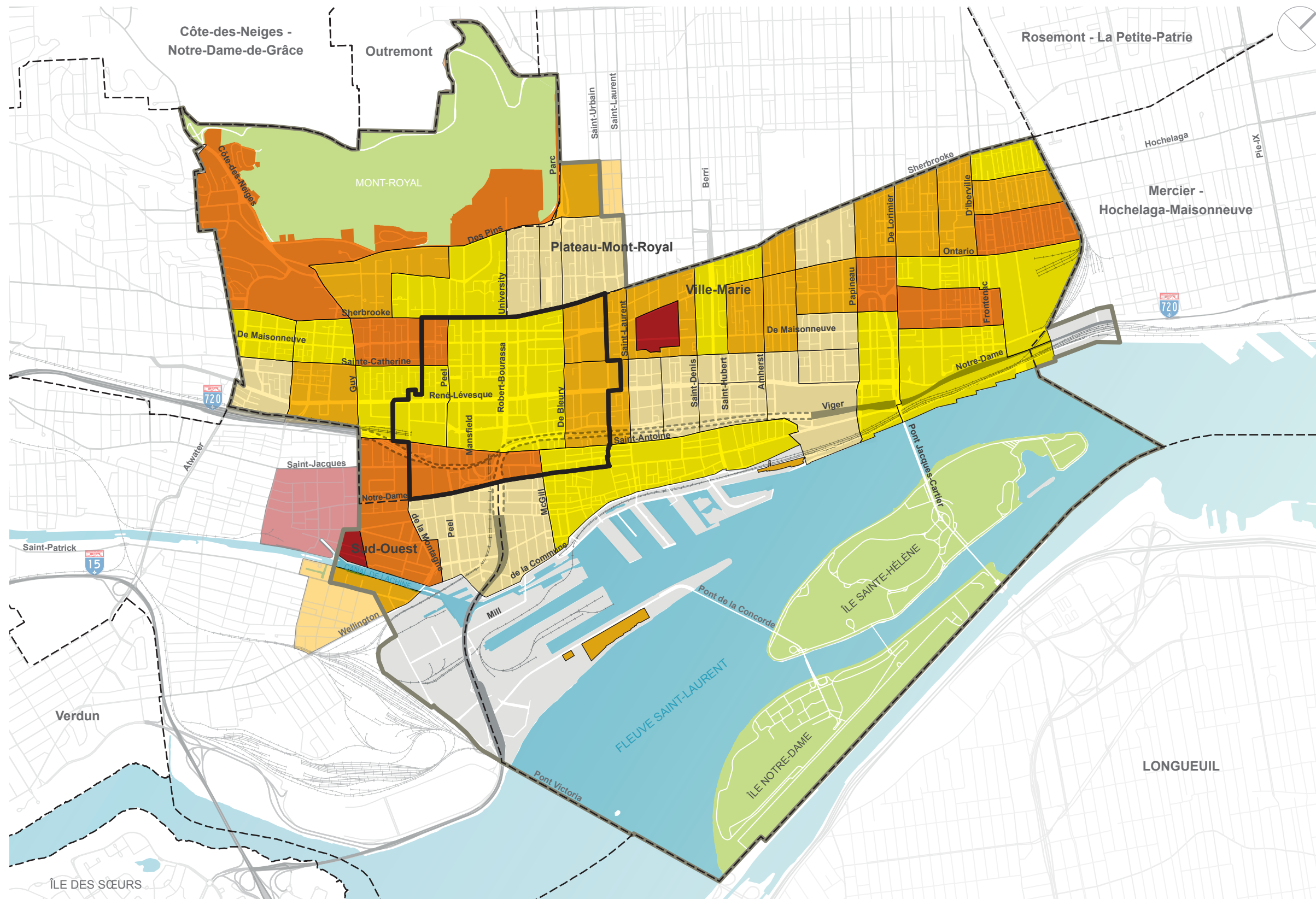
- 0 – 30
- 30 – 50
- 50 – 75
- 75 – 110
- 110 – 150
- 150 – 200
- 200 et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- - - Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015 - Rôle foncier, 3 novembre 2015 / Statistiques Canada, 2011 - Aires de diffusion





LÉGENDE

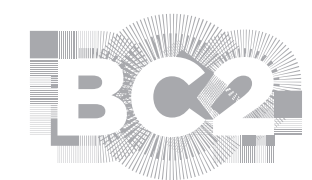
Nombre moyen de personnes par ménage

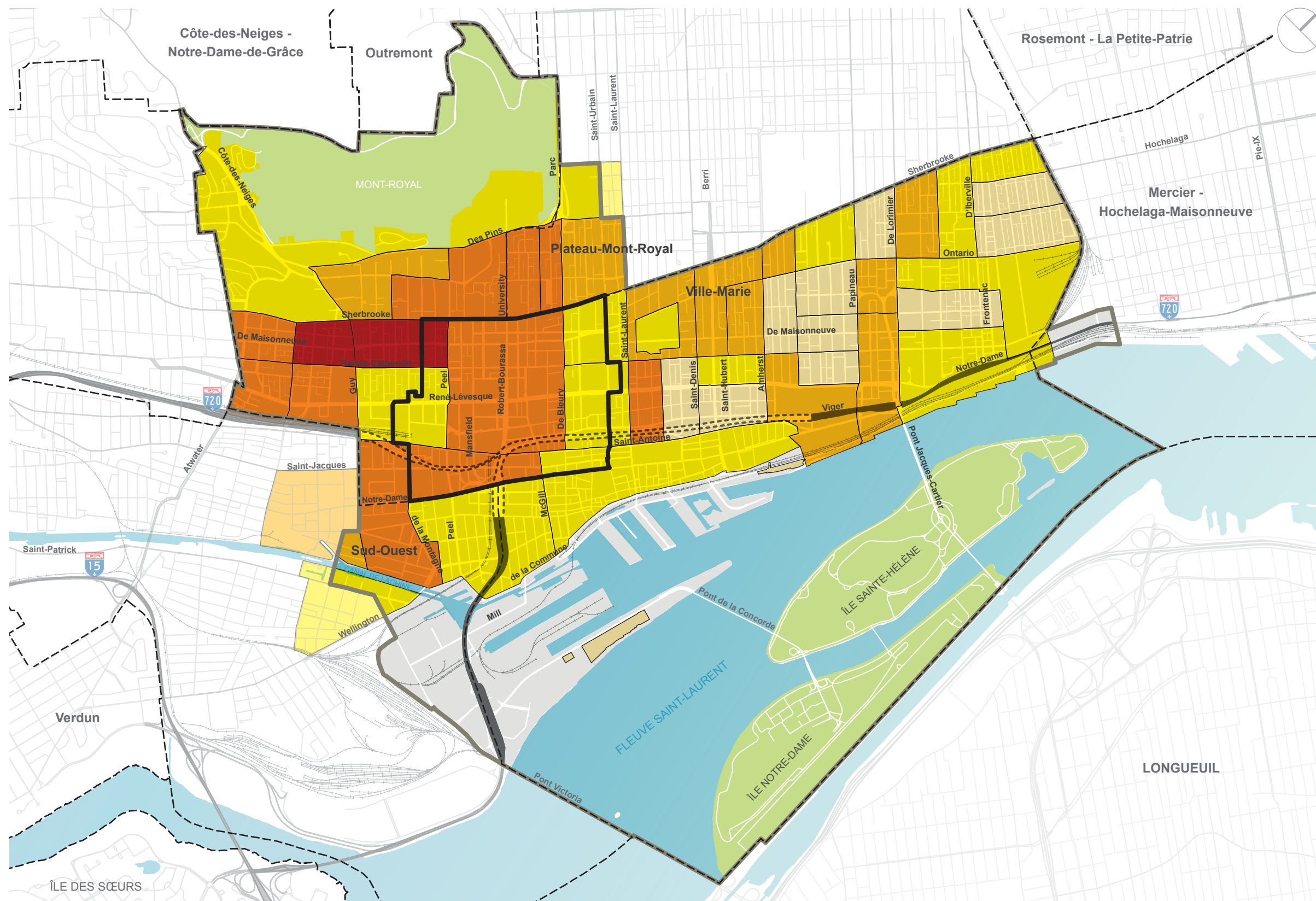
- 1,4 – 1,5
- 1,5 – 1,6
- 1,6 – 1,8
- 1,8 – 2
- 2 – 2,2

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

Part de la population immigrante récente (depuis 2001)

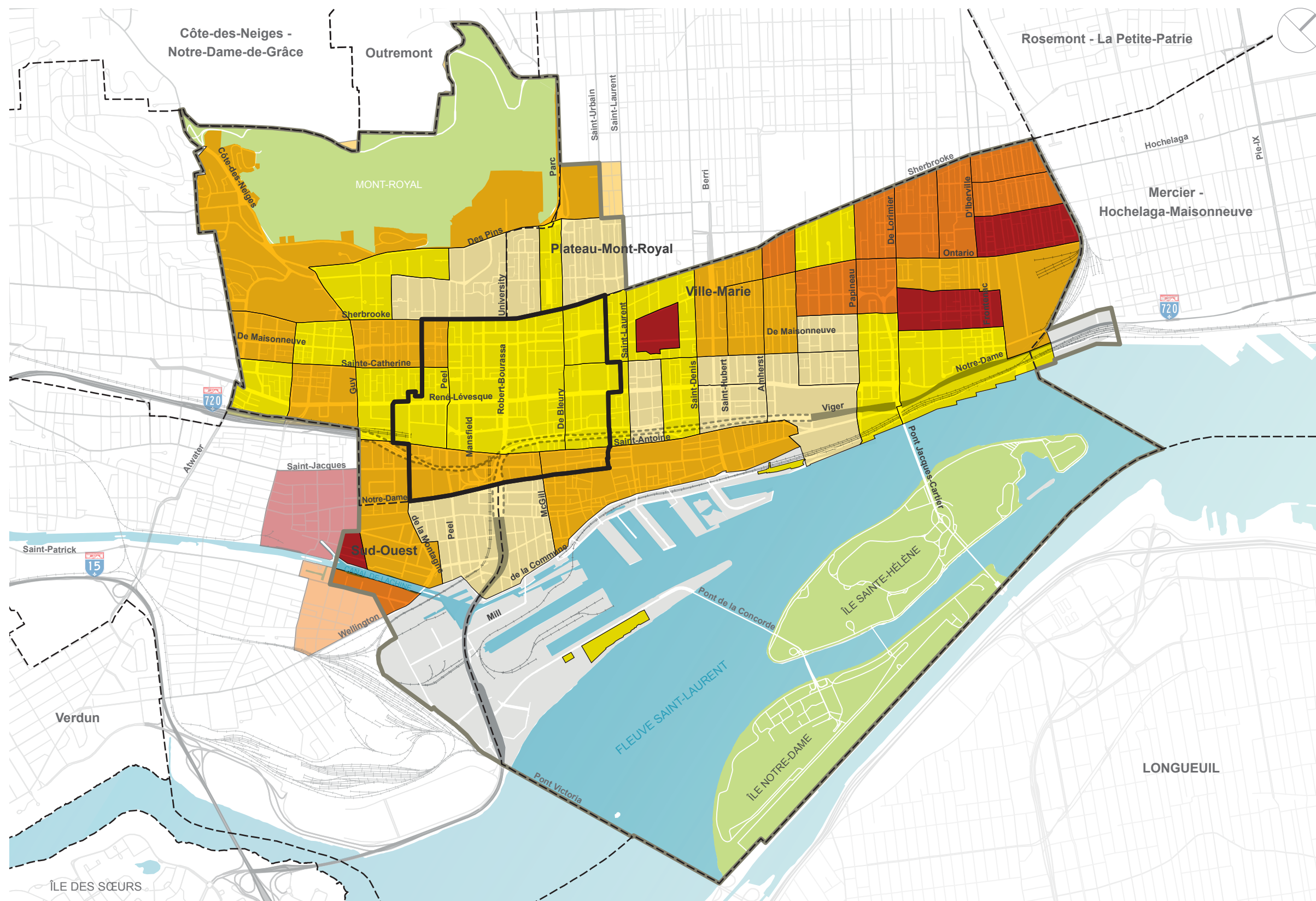
- 7 – 10 %
- 10 – 13 %
- 13 – 18 %
- 18 – 27 %
- 27 – 36 %

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

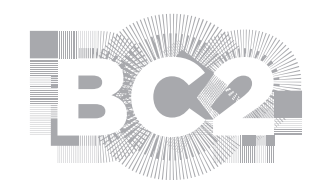
Part de la population de 14 ans et moins

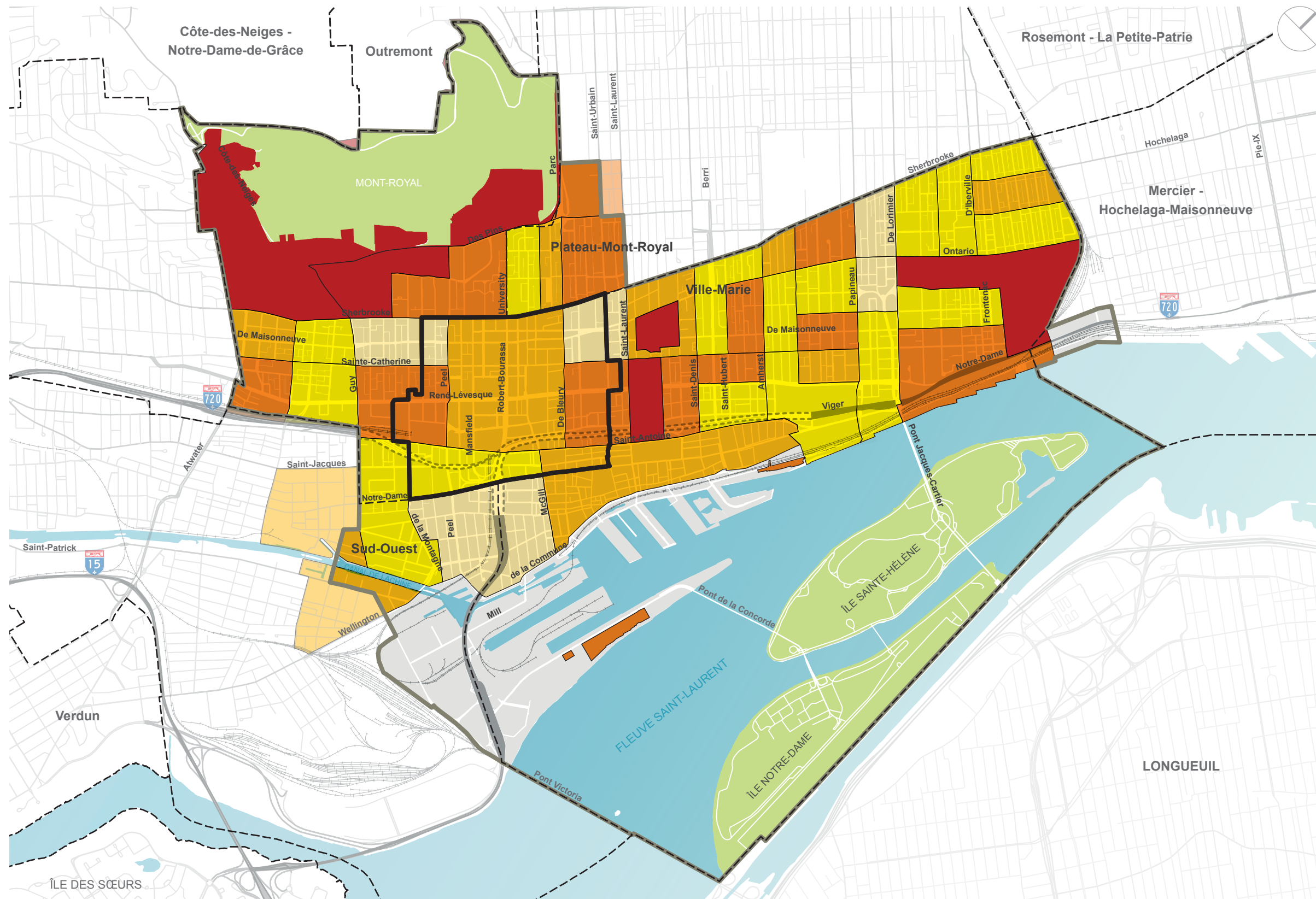
- 2 - 4 %
- 4 - 6 %
- 6 - 9 %
- 9 - 13 %
- 13 - 20 %

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

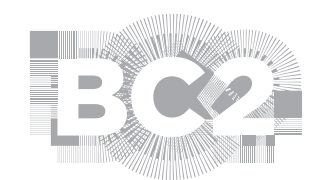
Part de la population de 65 ans et plus

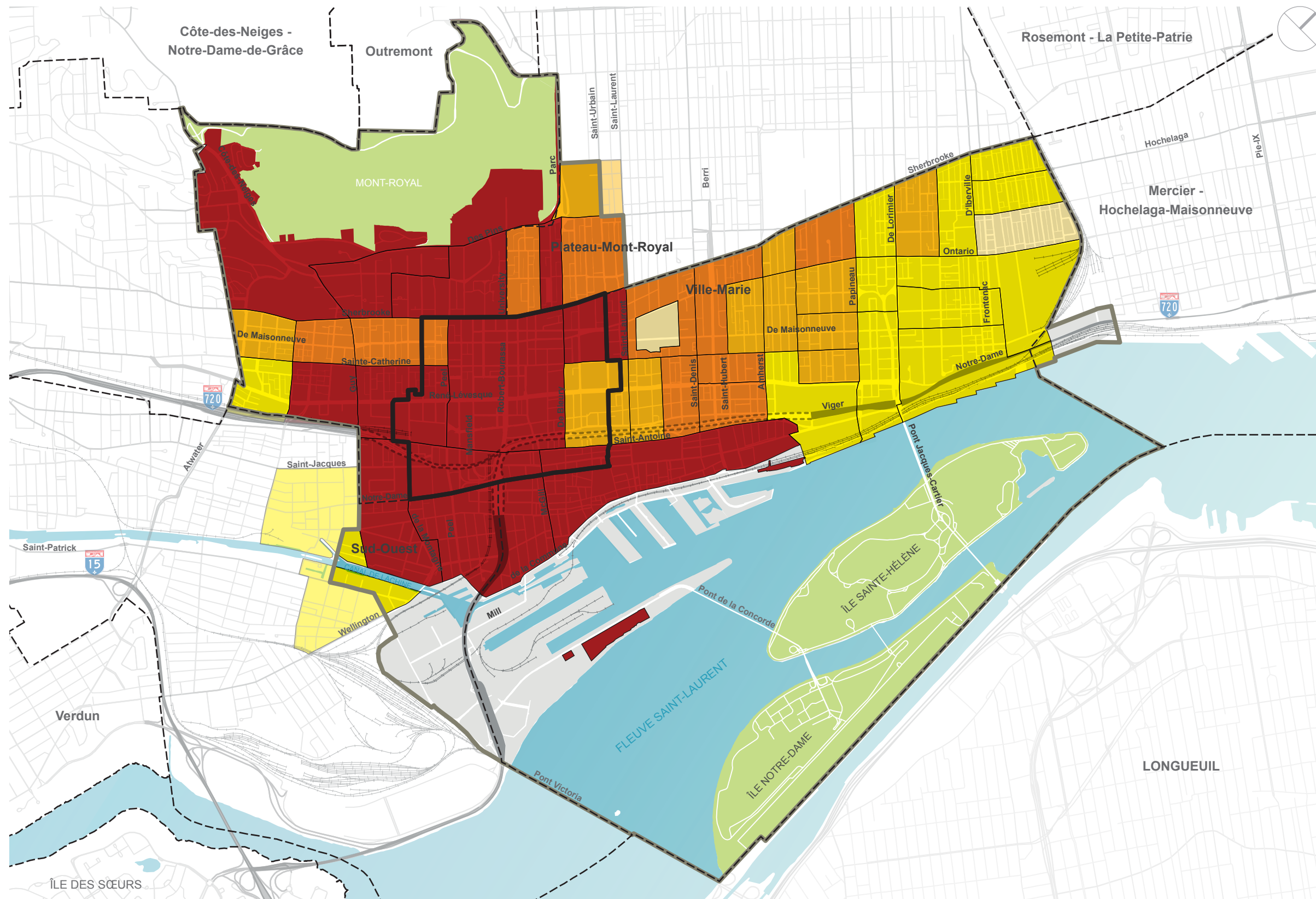
- 2 - 5 %
- 5 - 10 %
- 10 - 15 %
- 15 - 25 %
- 25 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

Part de la population de 15 ans et plus ayant un certificat ou diplôme universitaire

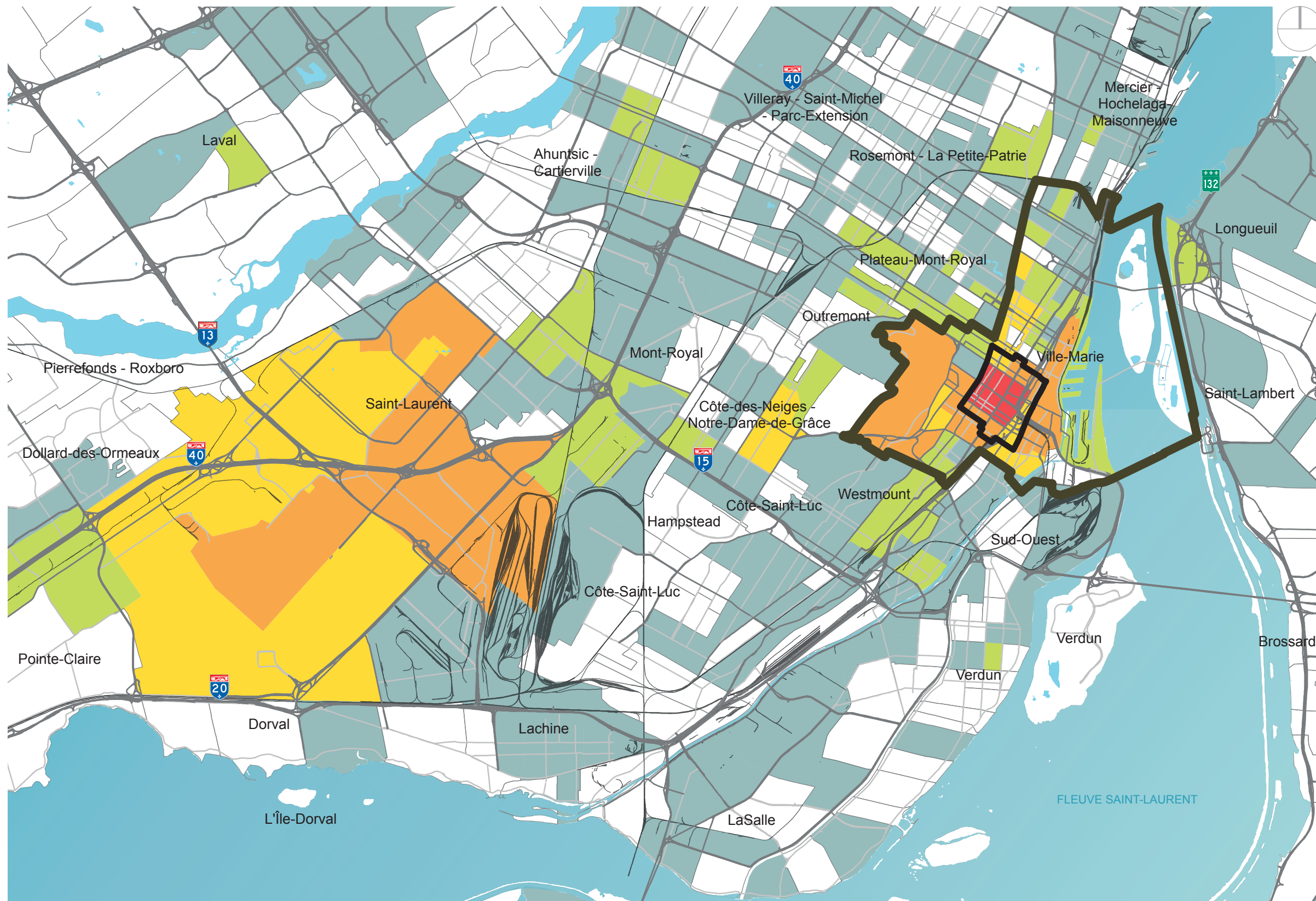
- 9 – 20 %
- 20 – 35 %
- 35 – 45 %
- 45 – 55 %
- 55 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011



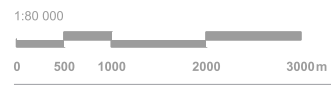


LÉGENDE

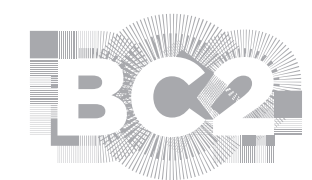
Part des lieux de travail des résidents du centre-ville

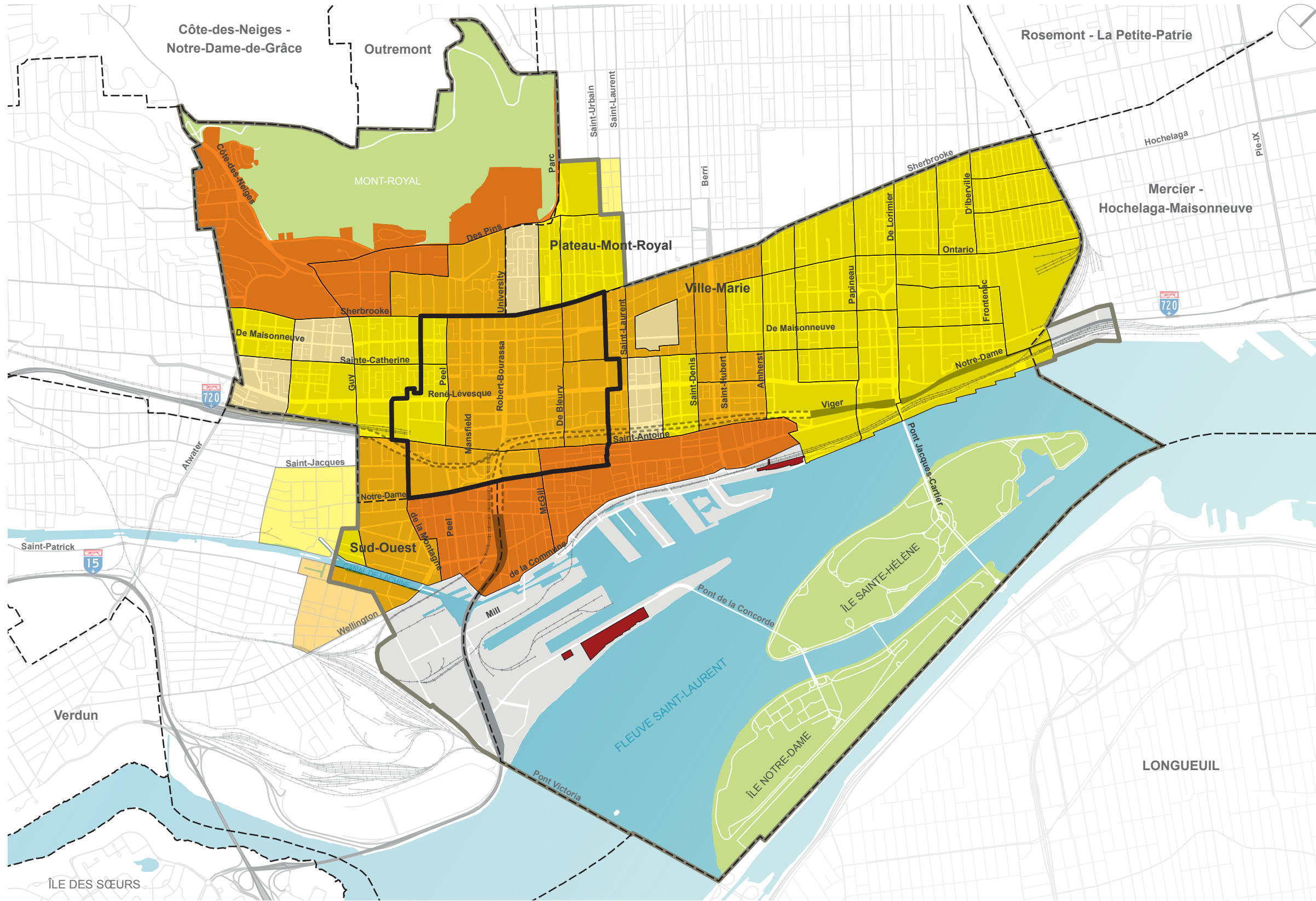
- Aucun
- moins de 0,3 %
- 0,3 – 0,75 %
- 0,75 – 1,5 %
- 1,5 – 4 %
- 4 – 18 %

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015





LÉGENDE

Revenu moyen des ménages

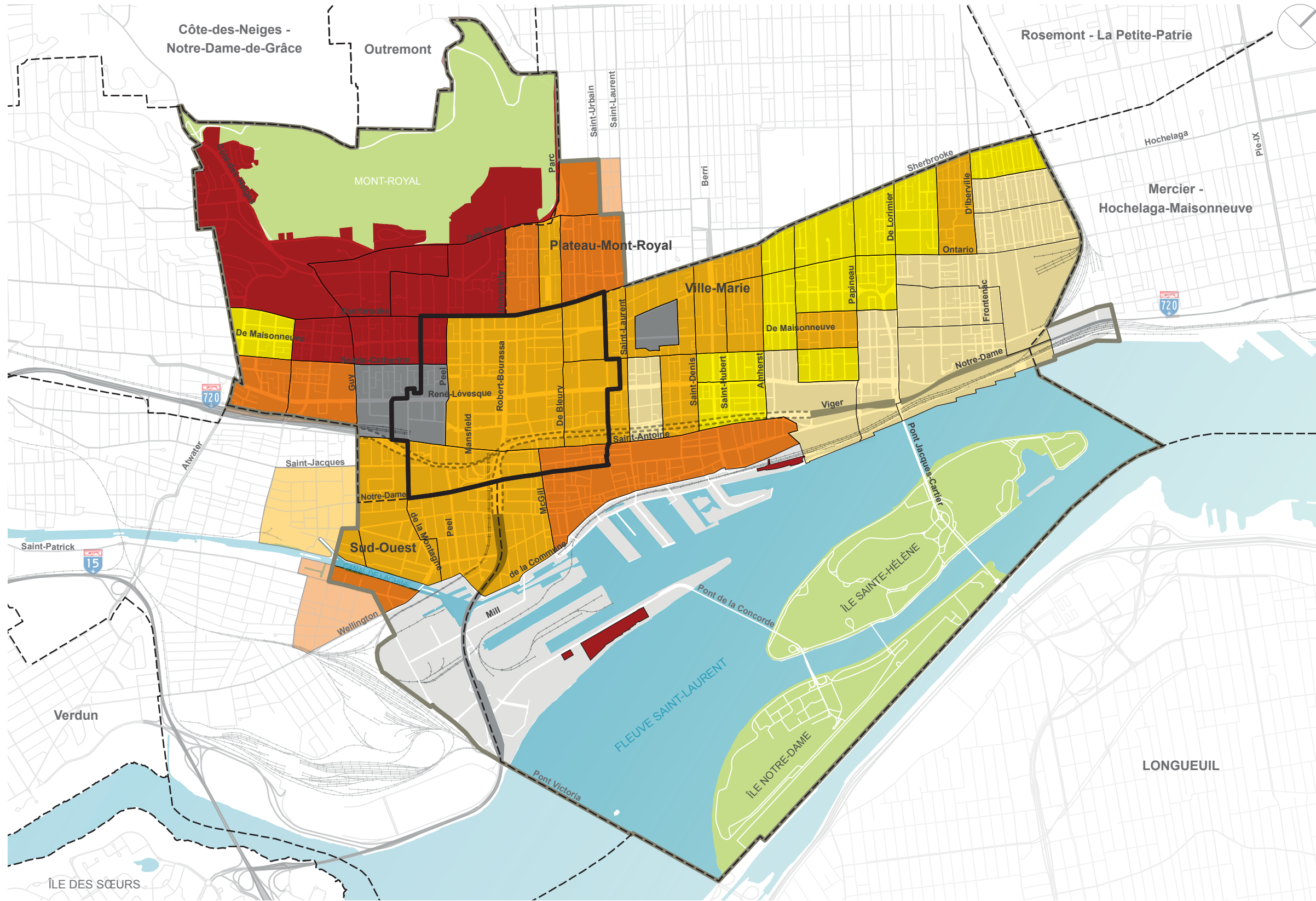
- 25 000 – 35 000 \$
- 35 000 – 50 000 \$
- 50 000 – 80 000 \$
- 80 000 – 130 000 \$
- 130 000 \$ et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- - - Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

Valeur moyenne des logements

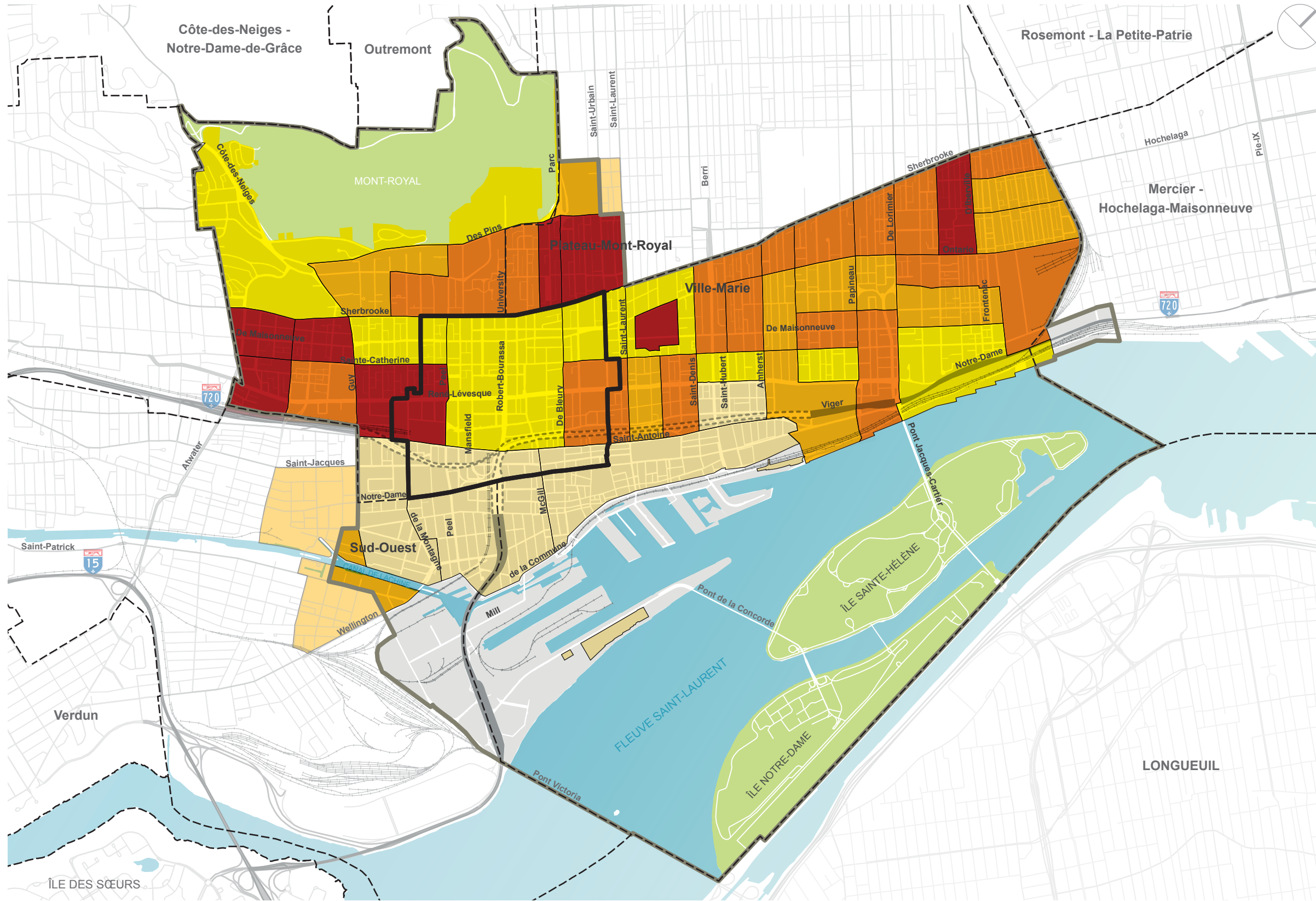
- Aucune donnée
- 0 – 275 000 \$
- 275 000 – 325 000 \$
- 325 000 – 400 000 \$
- 400 000 – 500 000 \$
- 500 000 \$ et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

Part des ménages en occupation locative

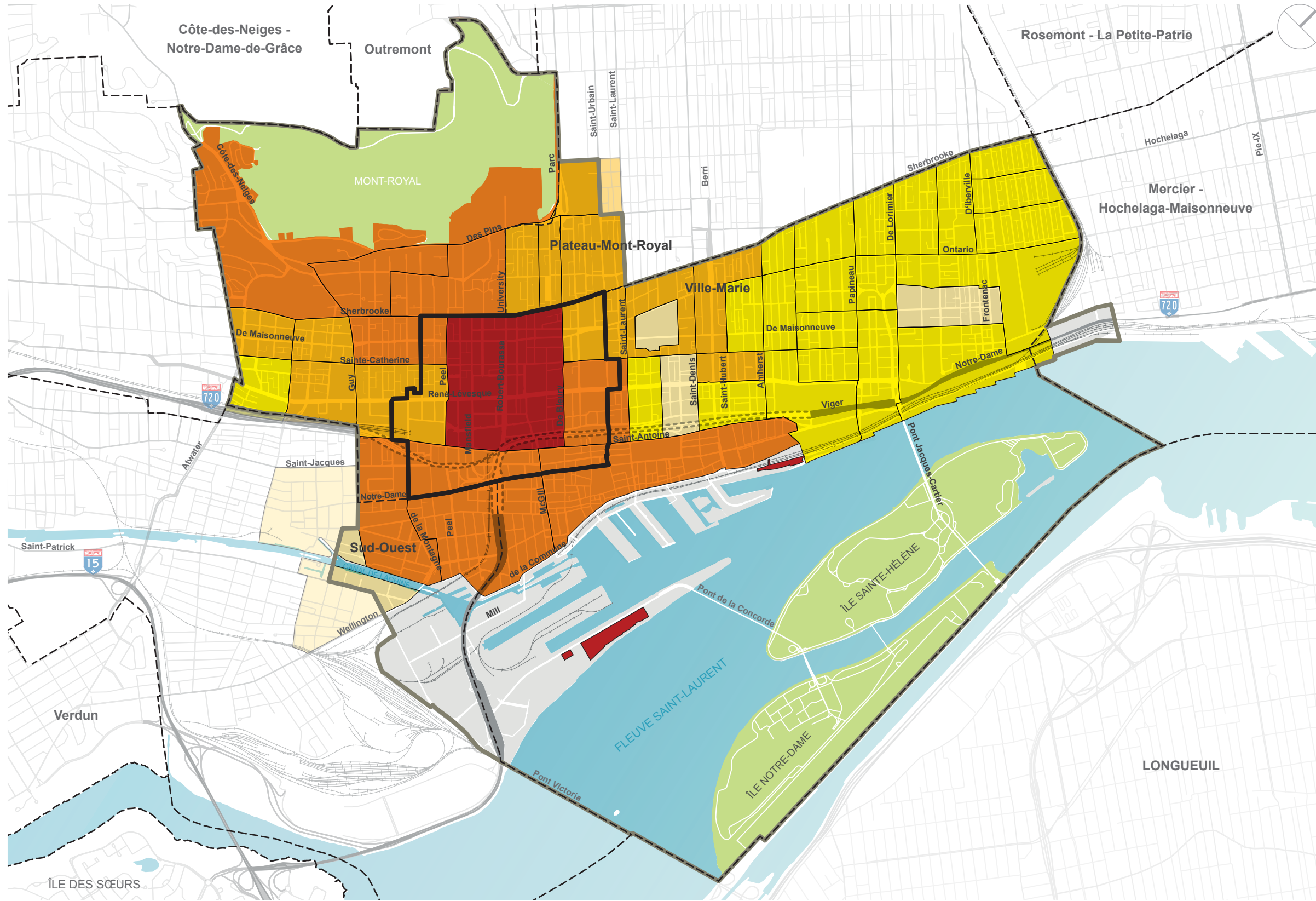
- 12 – 50 %
- 50 – 70 %
- 70 – 80 %
- 80 – 90 %
- 90 % et plus

— Centre des affaires
 — Territoire de la stratégie centre-ville
 - - Limite d'arrondissement
 — Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

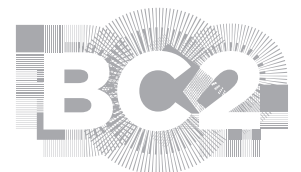
Coûts d'habitation mensuels moyens des ménages locataires

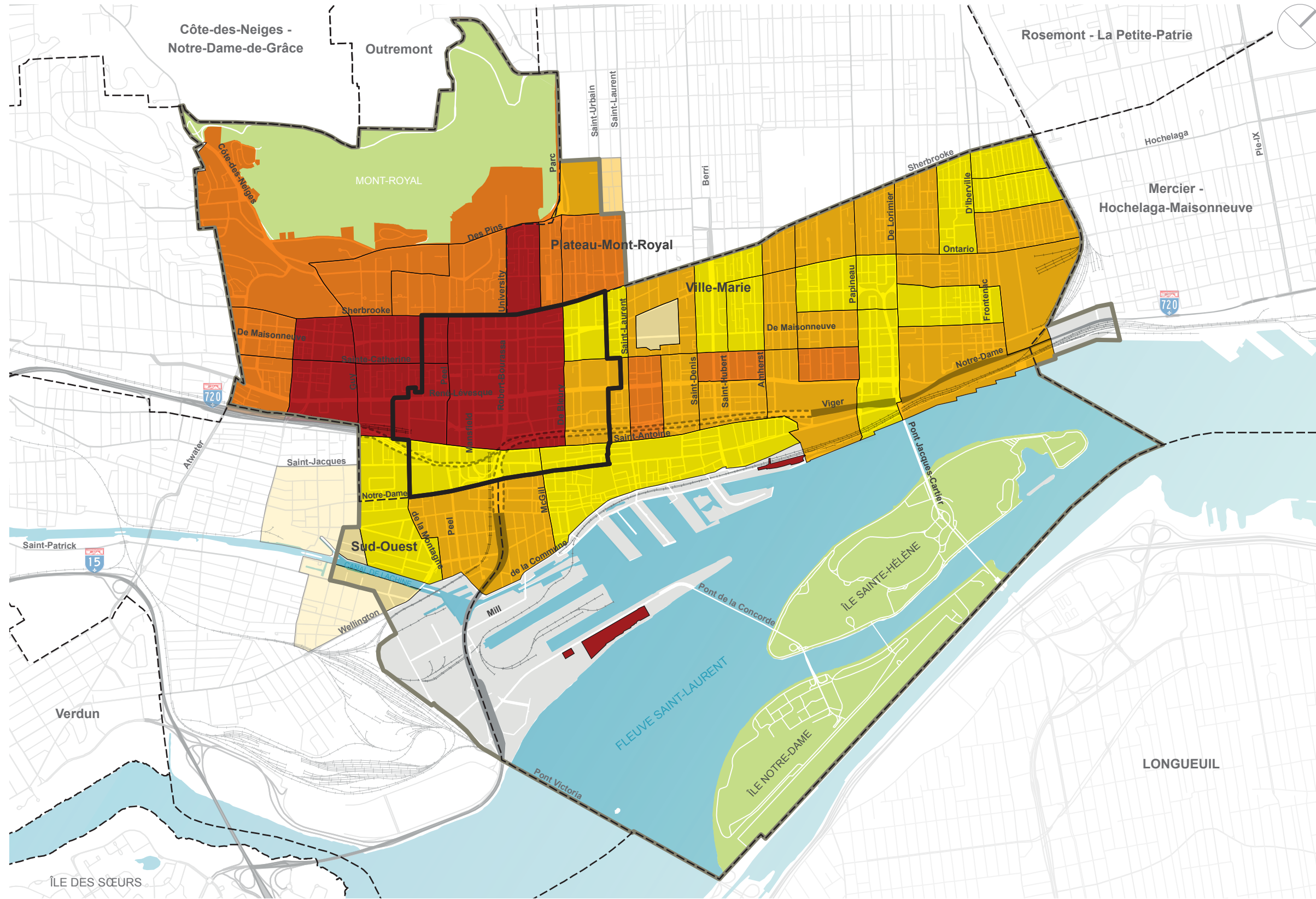
- 400 – 600 \$
- 600 – 800 \$
- 800 – 1 000 \$
- 1 000 – 1 400 \$
- 1 400 \$ et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





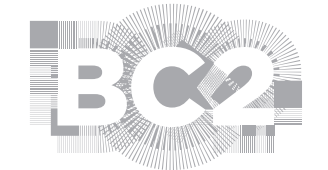
LÉGENDE

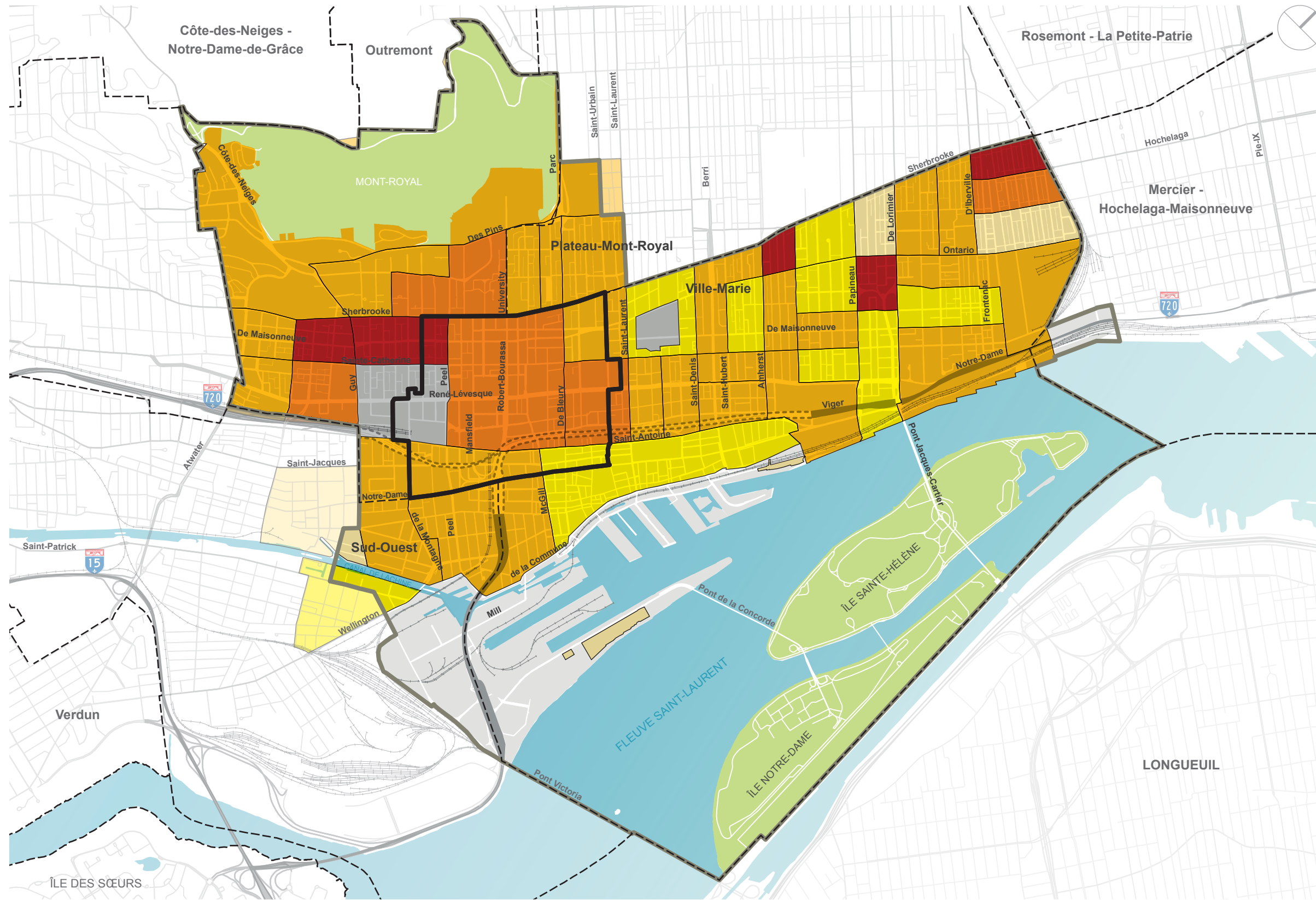
Part des ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu à l'habitation

- 15 – 25 %
- 25 – 40 %
- 40 – 50 %
- 50 – 65 %
- 65 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée

Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

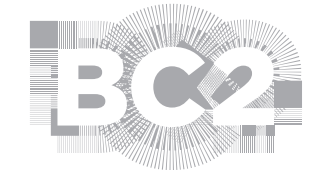
Part des ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus du revenu à l'habitation

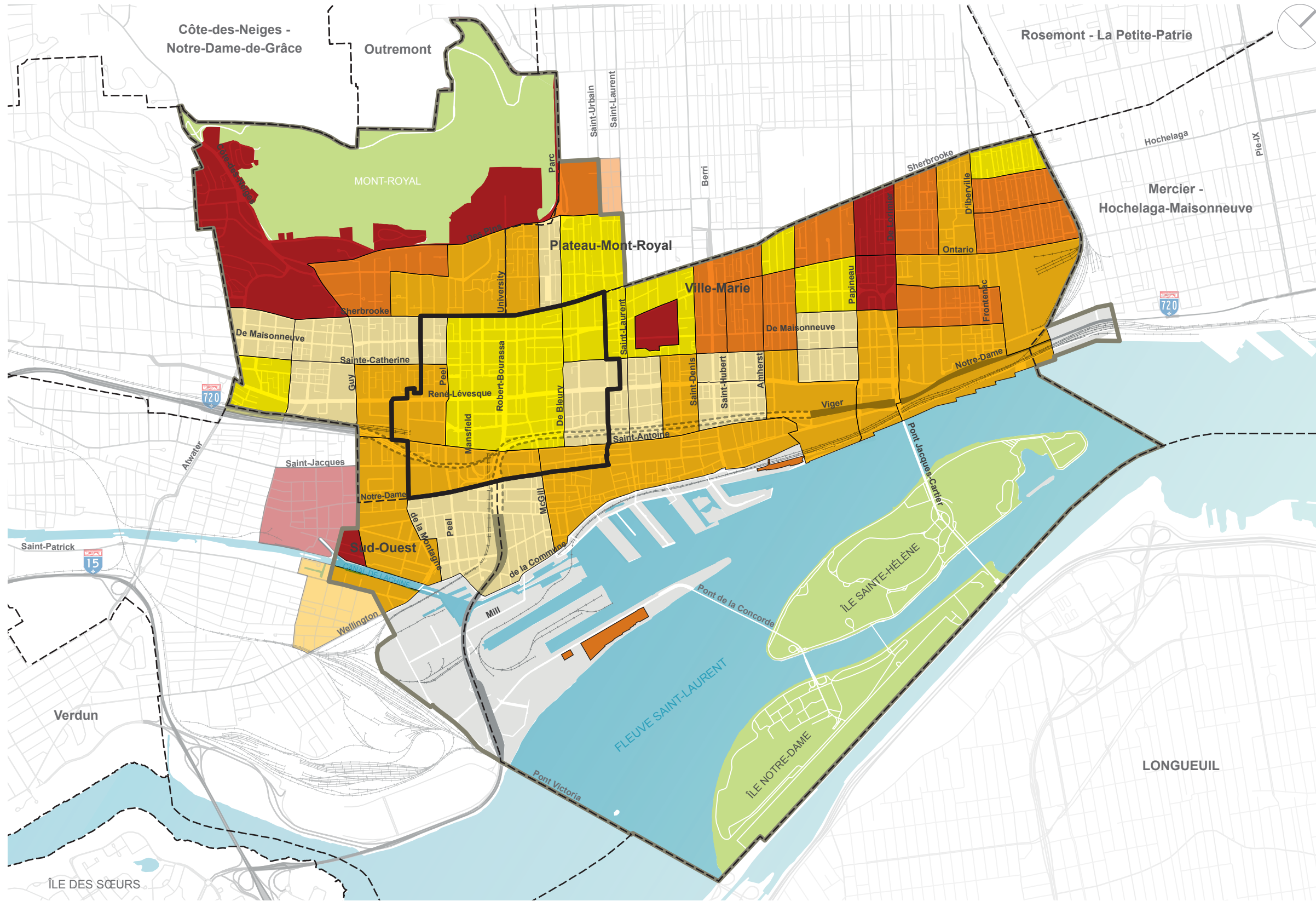
- Aucune donnée
- 10 – 20 %
- 20 – 25 %
- 25 – 40 %
- 40 – 50 %
- 50 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

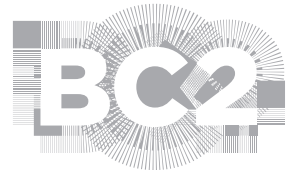
Part des logements ayant au moins 3 chambres

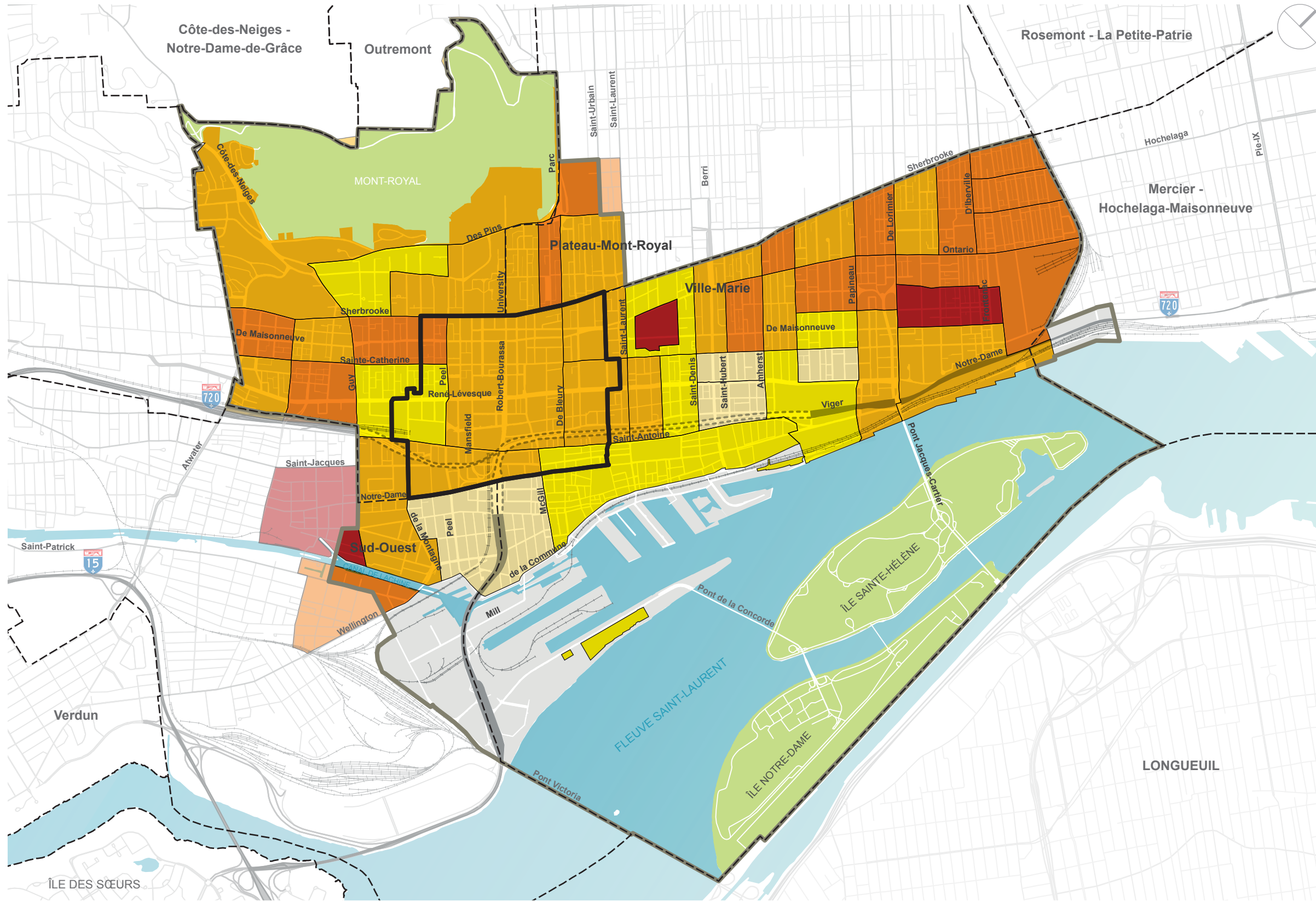
- 0 – 6 %
- 6 – 10 %
- 10 – 13 %
- 13 – 20 %
- 20 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- - - Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

Part des familles avec au moins 1 enfant

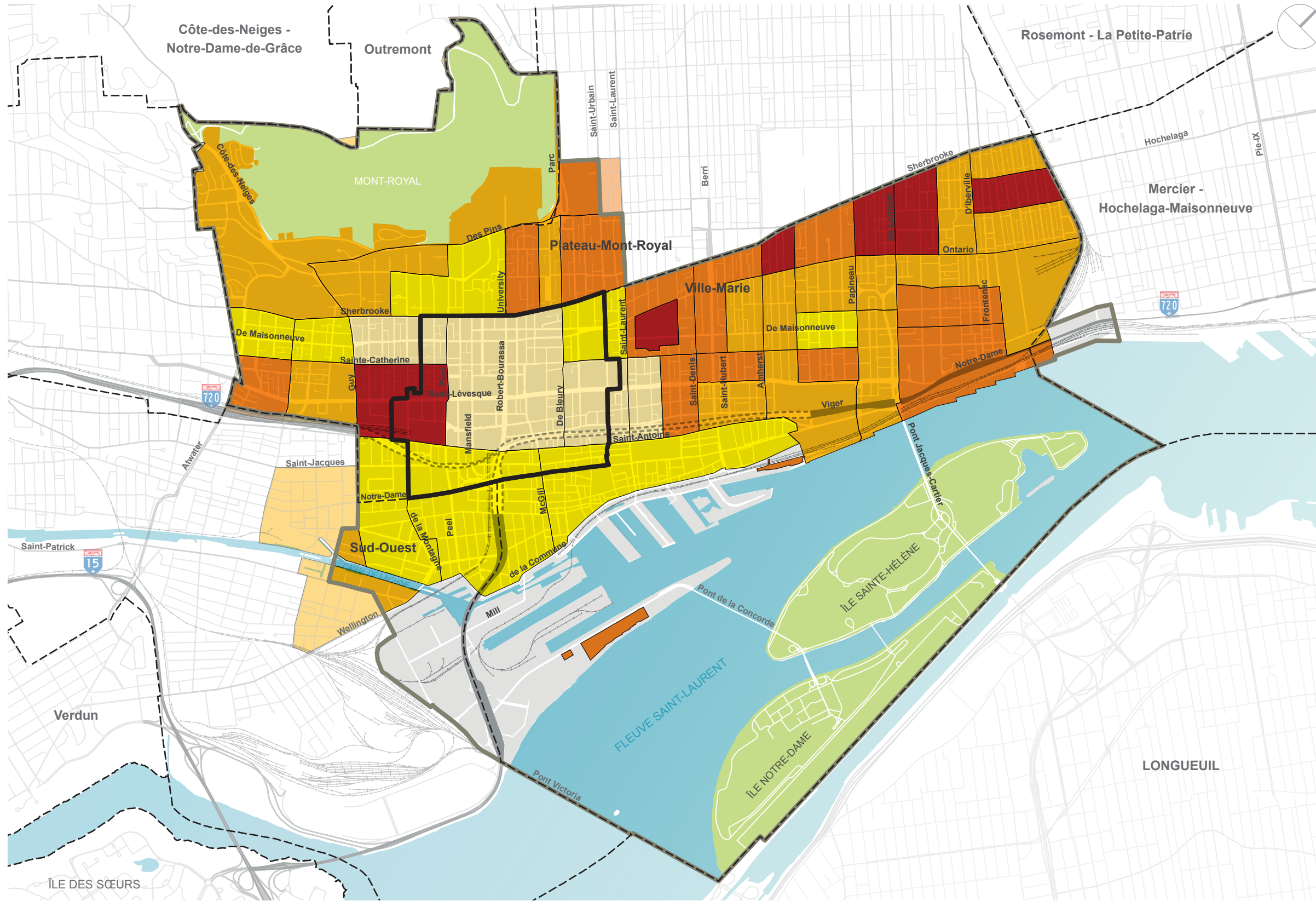
- 10 – 25 %
- 25 – 35 %
- 35 – 45 %
- 45 – 60 %
- 60 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011





LÉGENDE

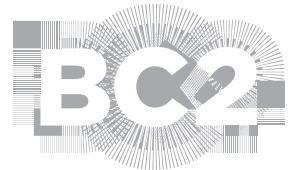
Part des logements nécessitant des réparations majeures

- 0 - 2 %
- 2 - 6 %
- 6 - 10 %
- 10 - 15 %
- 15 % et plus

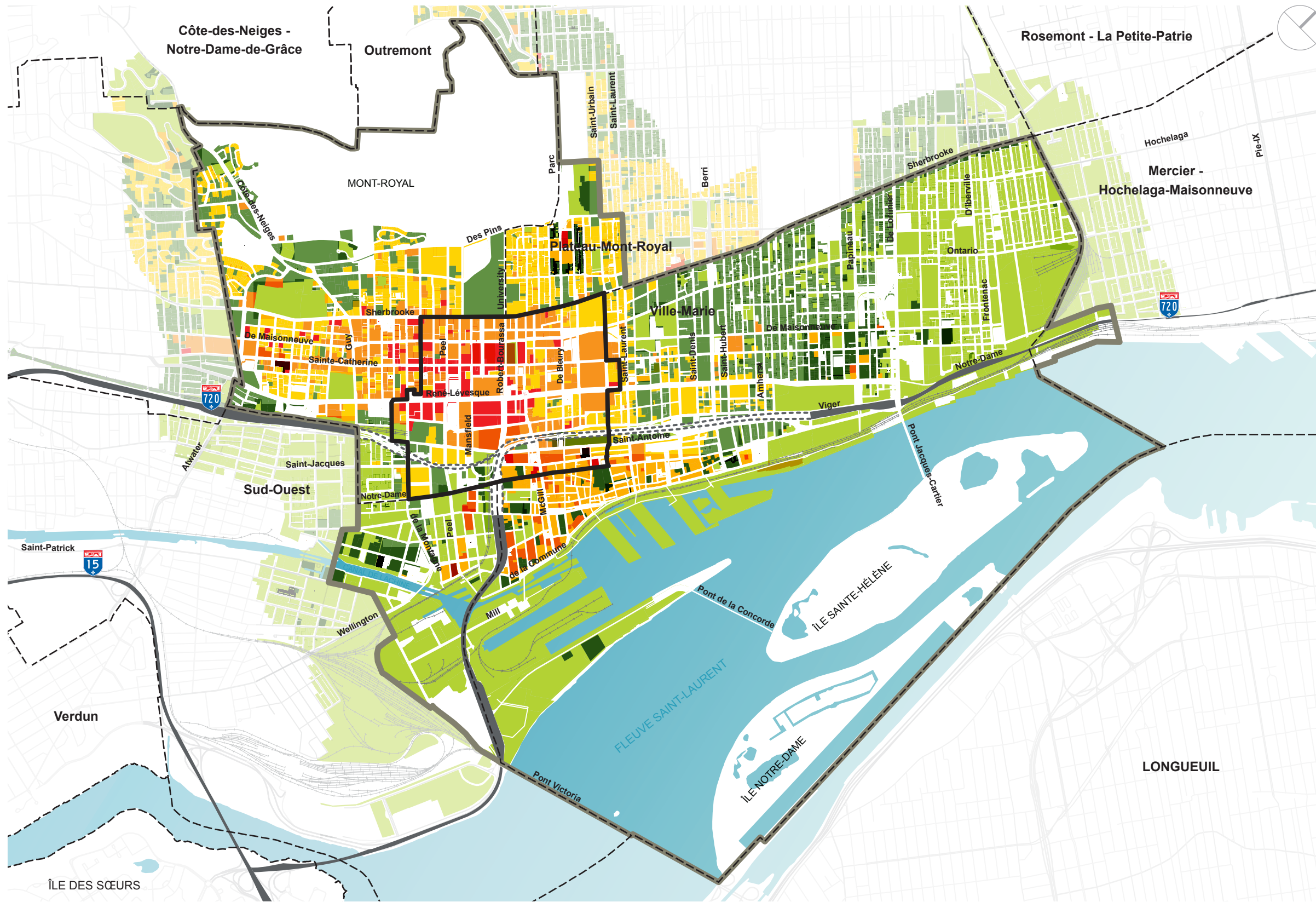
— Centre des affaires
 — Territoire de la stratégie centre-ville
 - - Limite d'arrondissement
 — Voie ferrée



Source: Ville de Montréal, 2015 - Statistiques Canada, 2011



DIAGNOSTIC



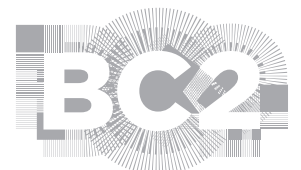
LÉGENDE

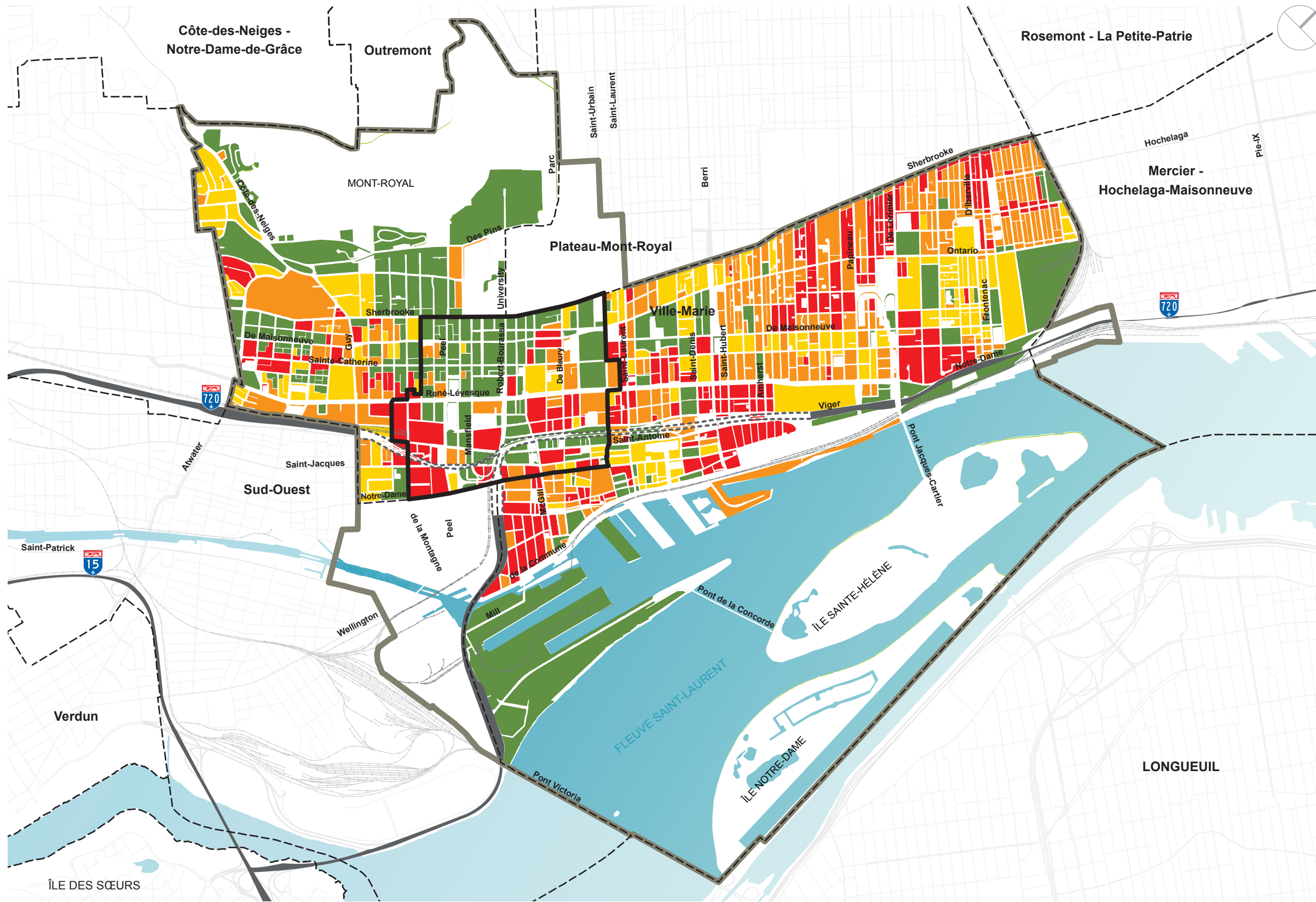
Valeur du terrain / m²

- Aucune donnée
- 0 – 800 \$
- 800 – 1 500 \$
- 1 500 – 2 500 \$
- 2 500 – 4 500 \$
- 4 500 \$ et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- - - Limite d'arrondissement
- Voie ferrée

Source : Ville de Montréal, 2015 - Rôle foncier, 3 novembre 2015





LÉGENDE

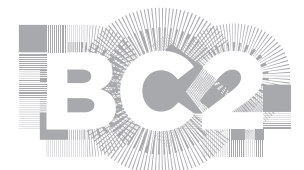
Variation de la valeur moyenne des terrains / m² de 2004 à 2015 (%)

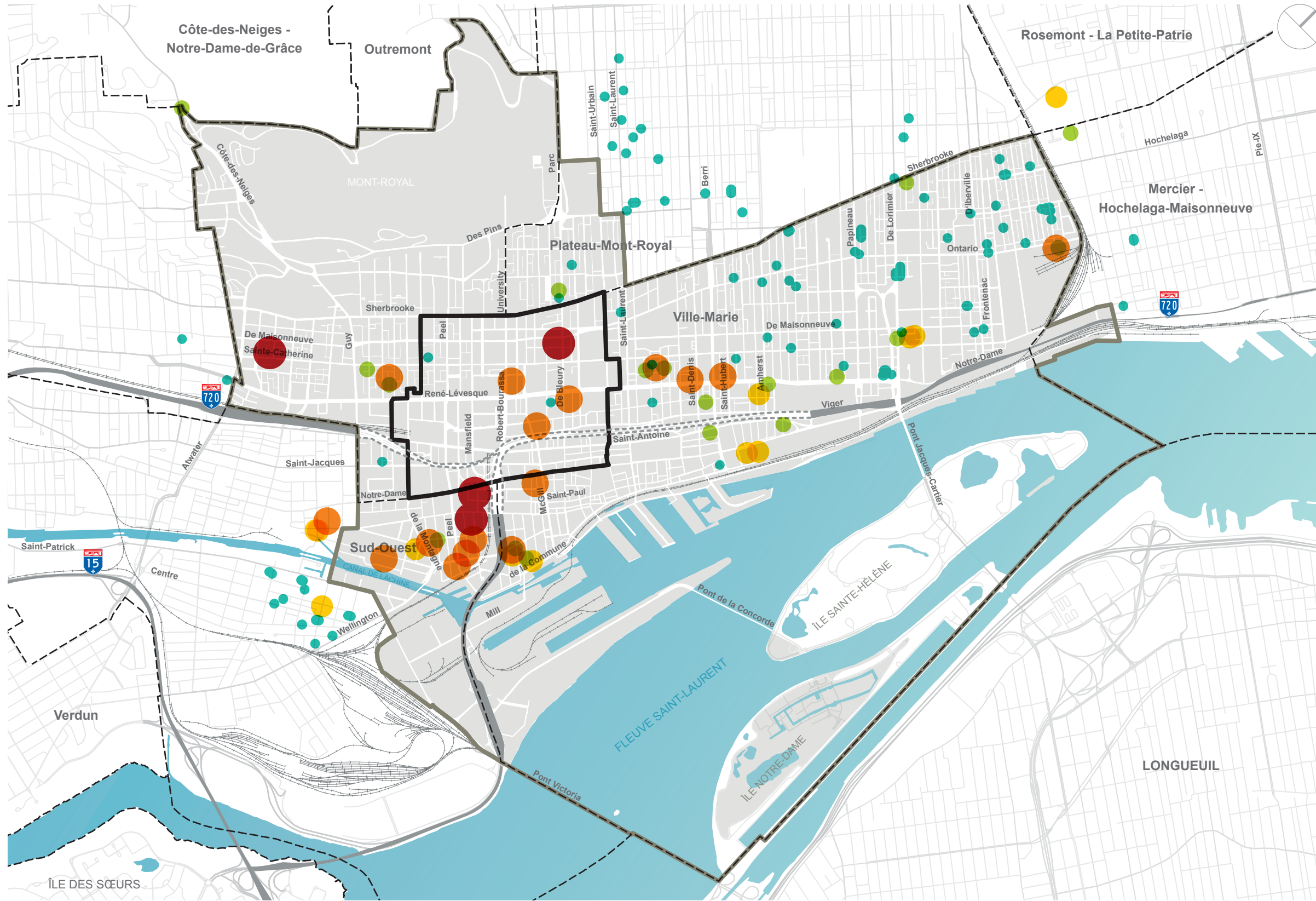
- Moins de 175 %
- 175 – 200 %
- 200 – 250 %
- 250 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015 - Rôle foncier, 2007 / Rôle foncier, 3 novembre 2015



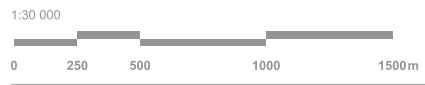


LÉGENDE

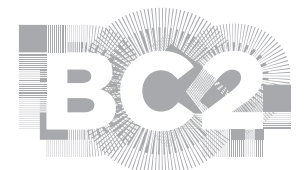
Nombres de nouveaux logements par terrain (2010–2015)

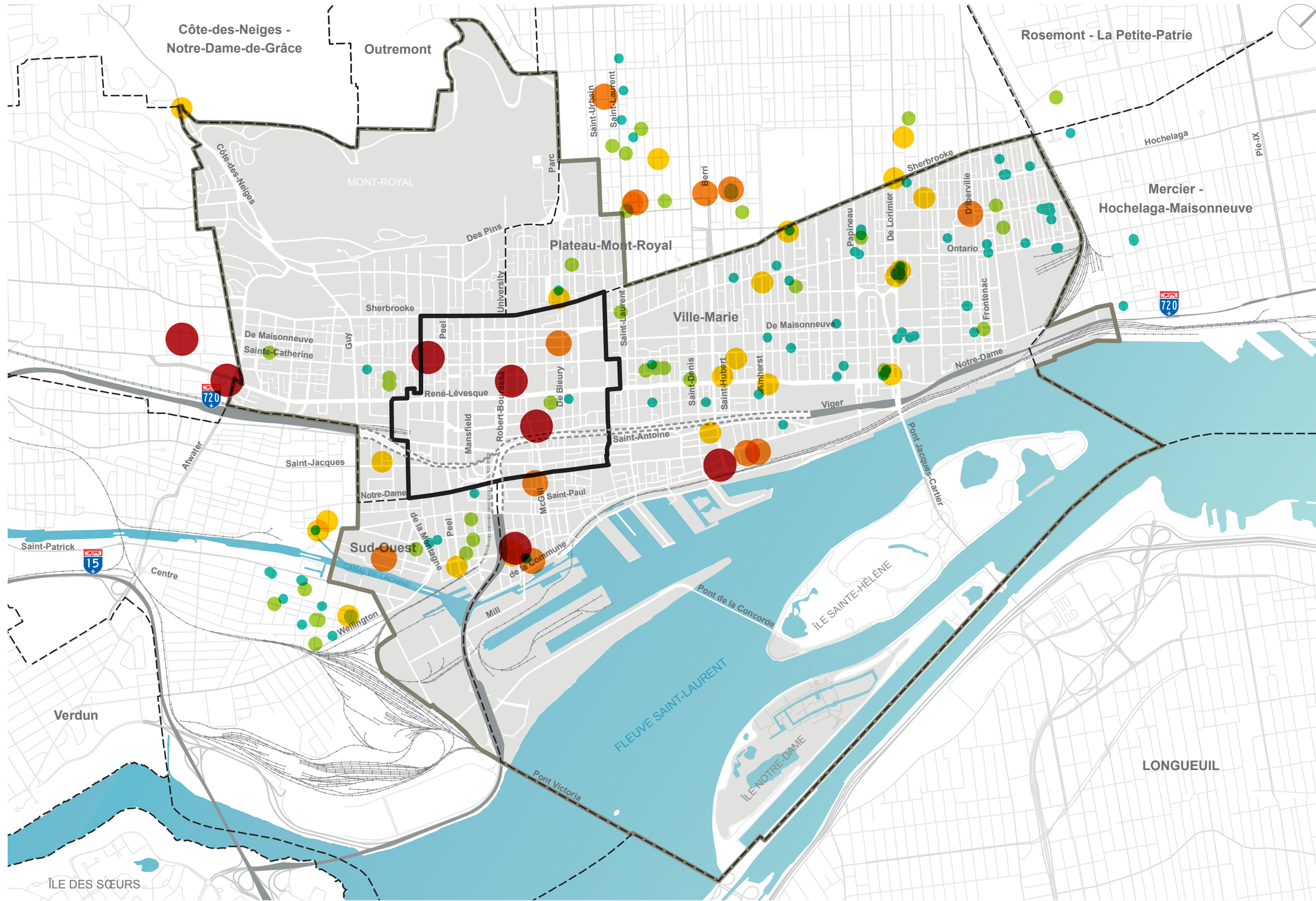
- 2 – 25
- 25 – 75
- 75 – 125
- 125 – 250
- 250 et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- - - Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015 - Rôle foncier, 3 novembre 2015



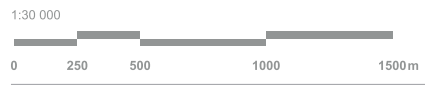


LÉGENDE

Valeur moyenne des nouveaux logements par terrain (2010–2015)

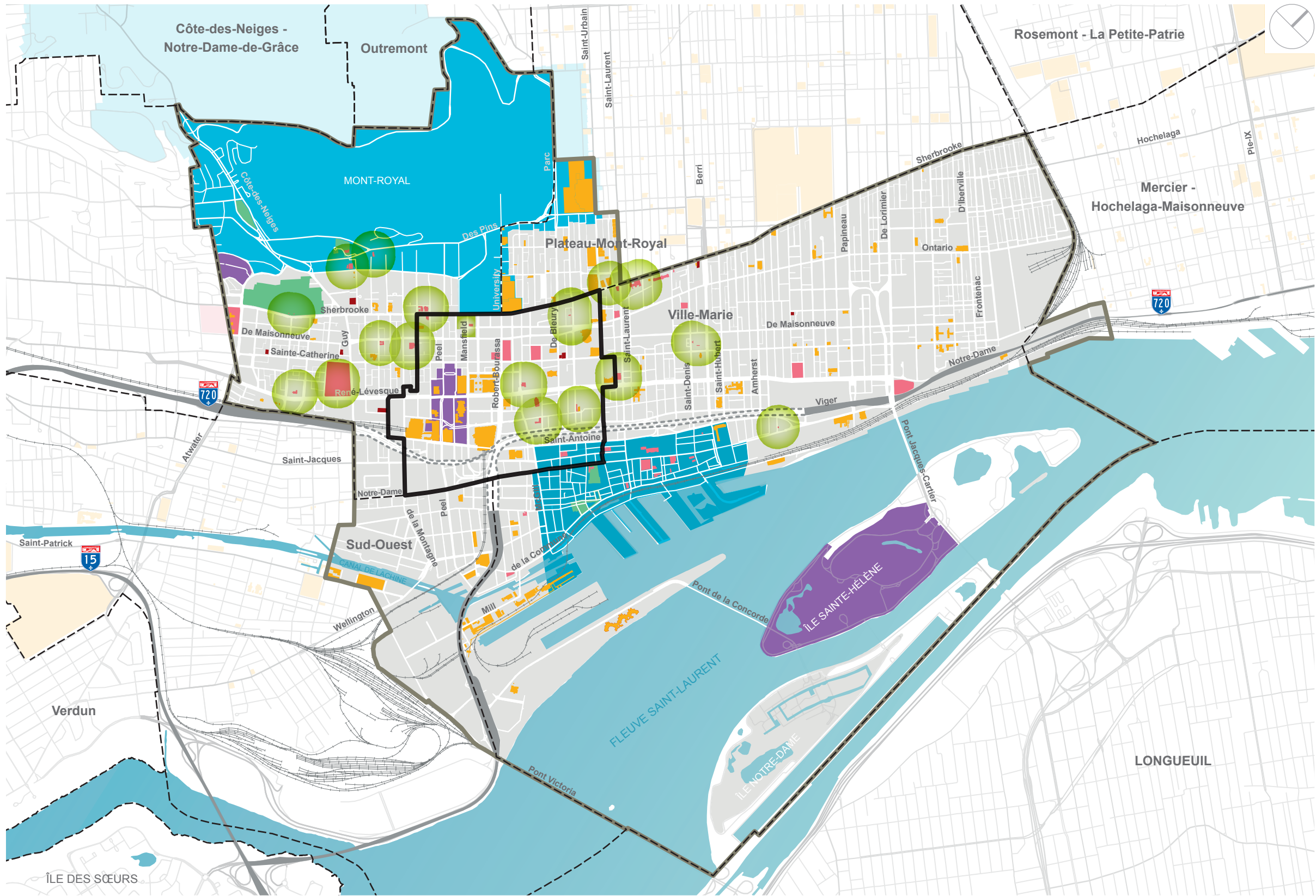
- 90 000 – 275 000 \$
- 275 000 – 325 000 \$
- 325 000 – 400 000 \$
- 400 000 – 500 000 \$
- 500 000 \$ et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- - - Limite d'arrondissement
- Voie ferrée

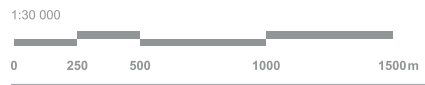


Source : Ville de Montréal, 2015 - Rôle foncier, 3 novembre 2015

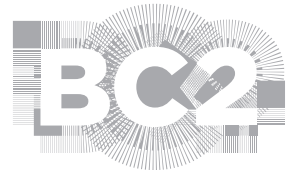


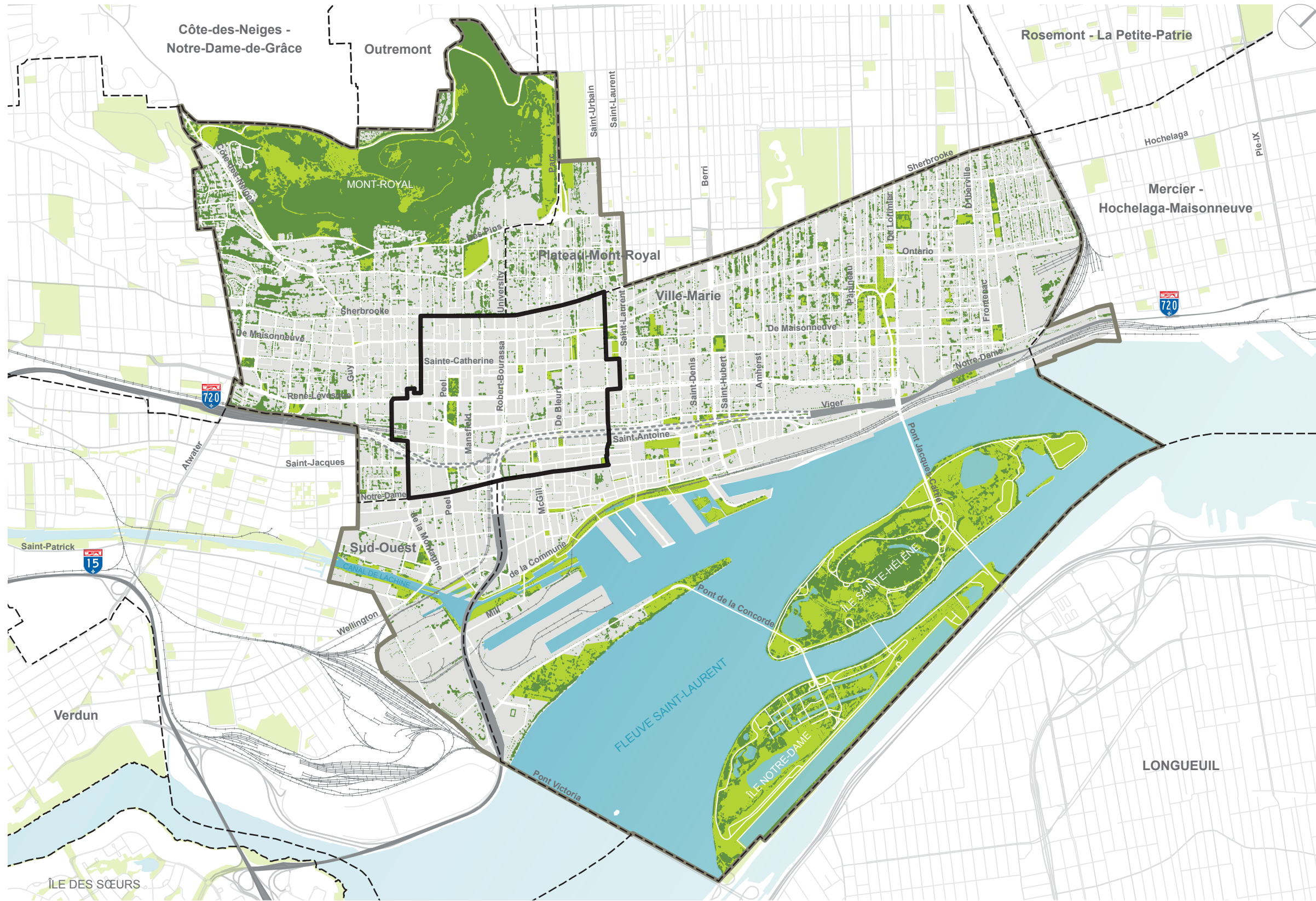


- LÉGENDE**
- Aire de protection
 - Immeuble d'intérêt patrimonial
- Bâtiment et ensemble bénéficiant de mesures de protection**
- Immeuble patrimonial cité
 - Immeuble patrimonial classé
 - Site patrimonial cité
 - Site patrimonial classé
 - Site patrimonial déclaré
- Centre des affaires
 - Territoire de la stratégie centre-ville
 - Limite d'arrondissement
 - Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015

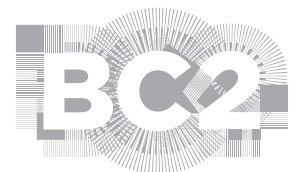


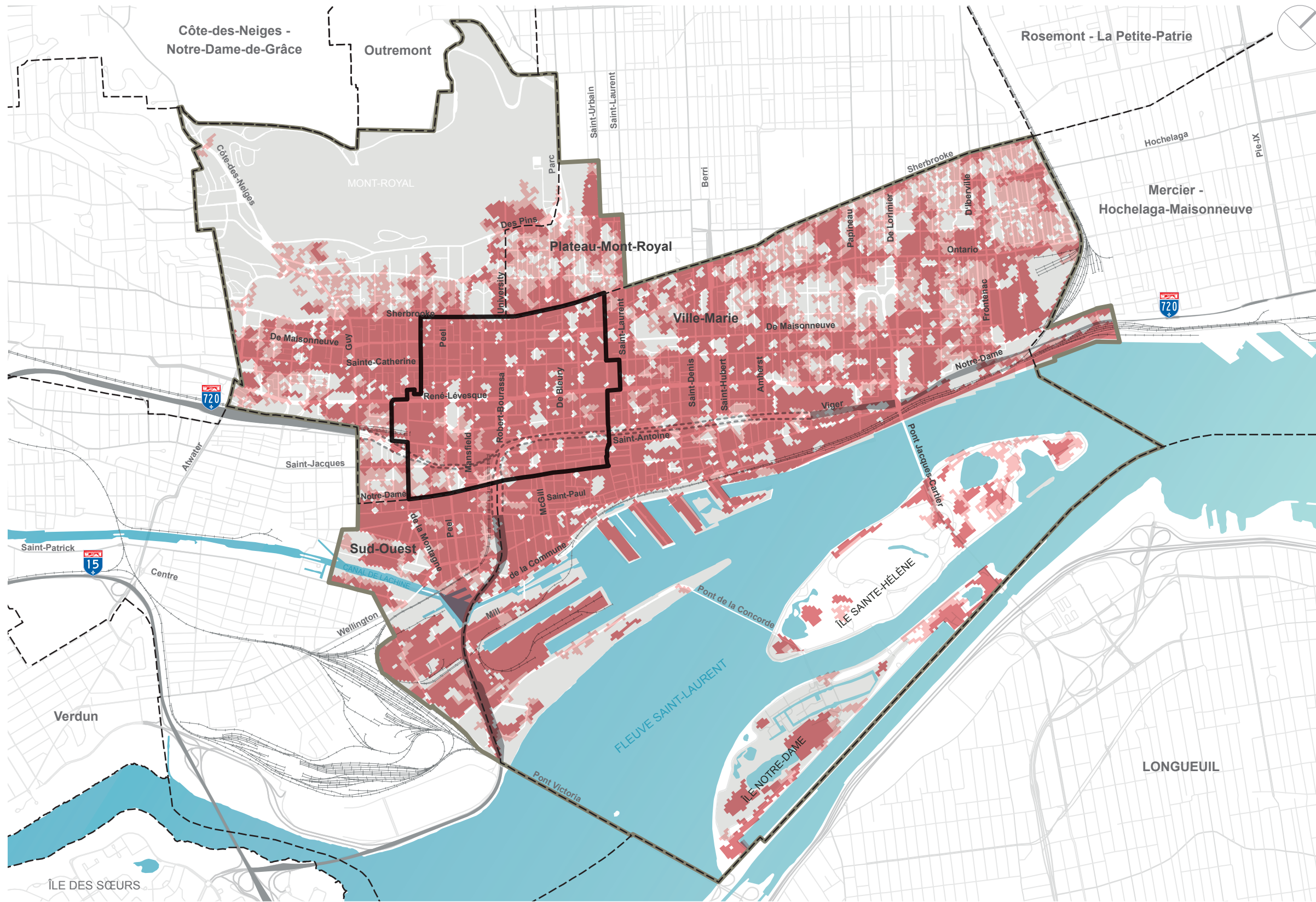


- LÉGENDE**
- Canopée
 - Espace vert
 - Centre des affaires
 - Territoire de la stratégie centre-ville
 - Limite d'arrondissement
 - Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015



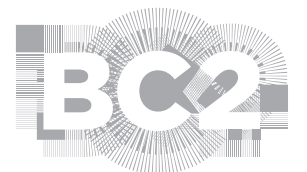


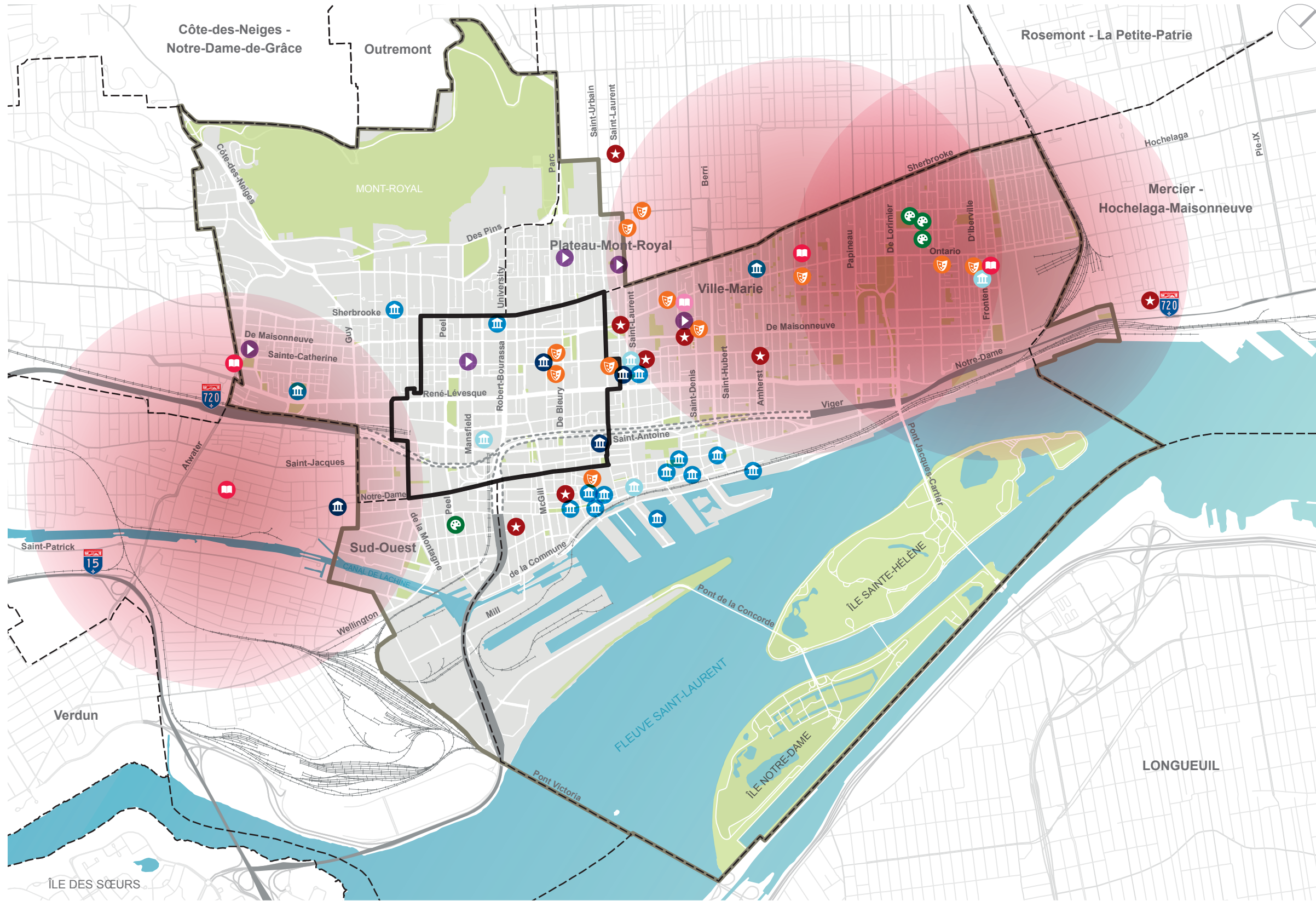
- LÉGENDE**
- Îlots de chaleur**

 - Chaud
 - Très chaud
 - Centre des affaires
 - Territoire de la stratégie centre-ville
 - Limite d'arrondissement
 - Voie ferrée



Source : Direction de la santé publique, 2015

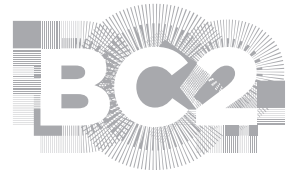


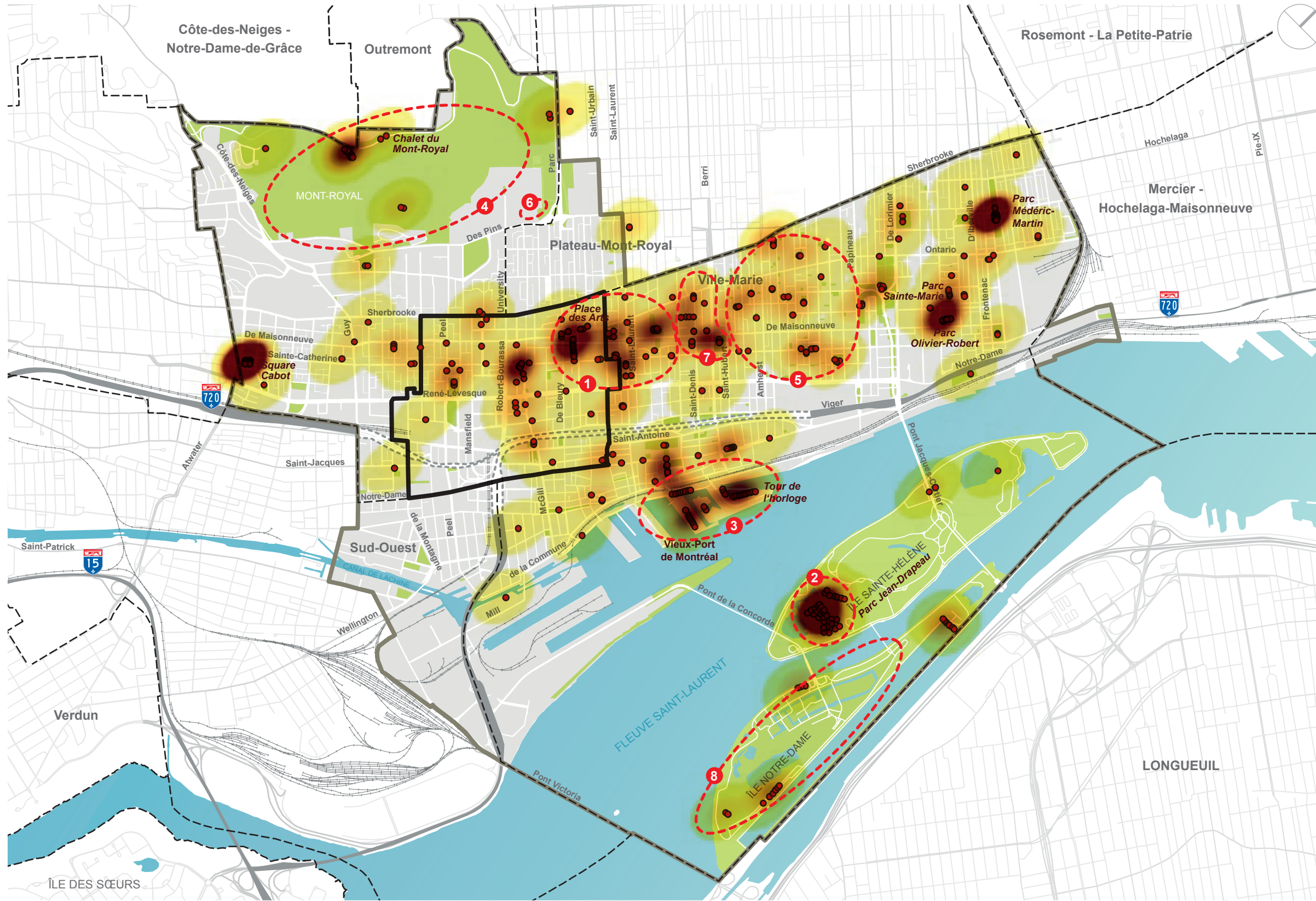


- LÉGENDE**
- Bibliothèque nationale
 - Bibliothèque
 - Aire de desserte d'une bibliothèque municipale (1,5km)
 - Cinéma
 - Galerie d'Art
 - Musée
 - Salle d'exposition
 - Théâtre
 - Amphithéâtre et auditorium
 - Atelier d'artiste
 - Autre activité culturelle
- Centre des affaires
 - Territoire de la stratégie centre-ville
 - Limite d'arrondissement
 - Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015 - Rôle foncier, 3 novembre 2015





LÉGENDE

● Évènements et animations culturelles de 2015

Concentration (rayon de 250 m)

■ Forte

■ Faible

○ Secteurs de concentration des grands évènements

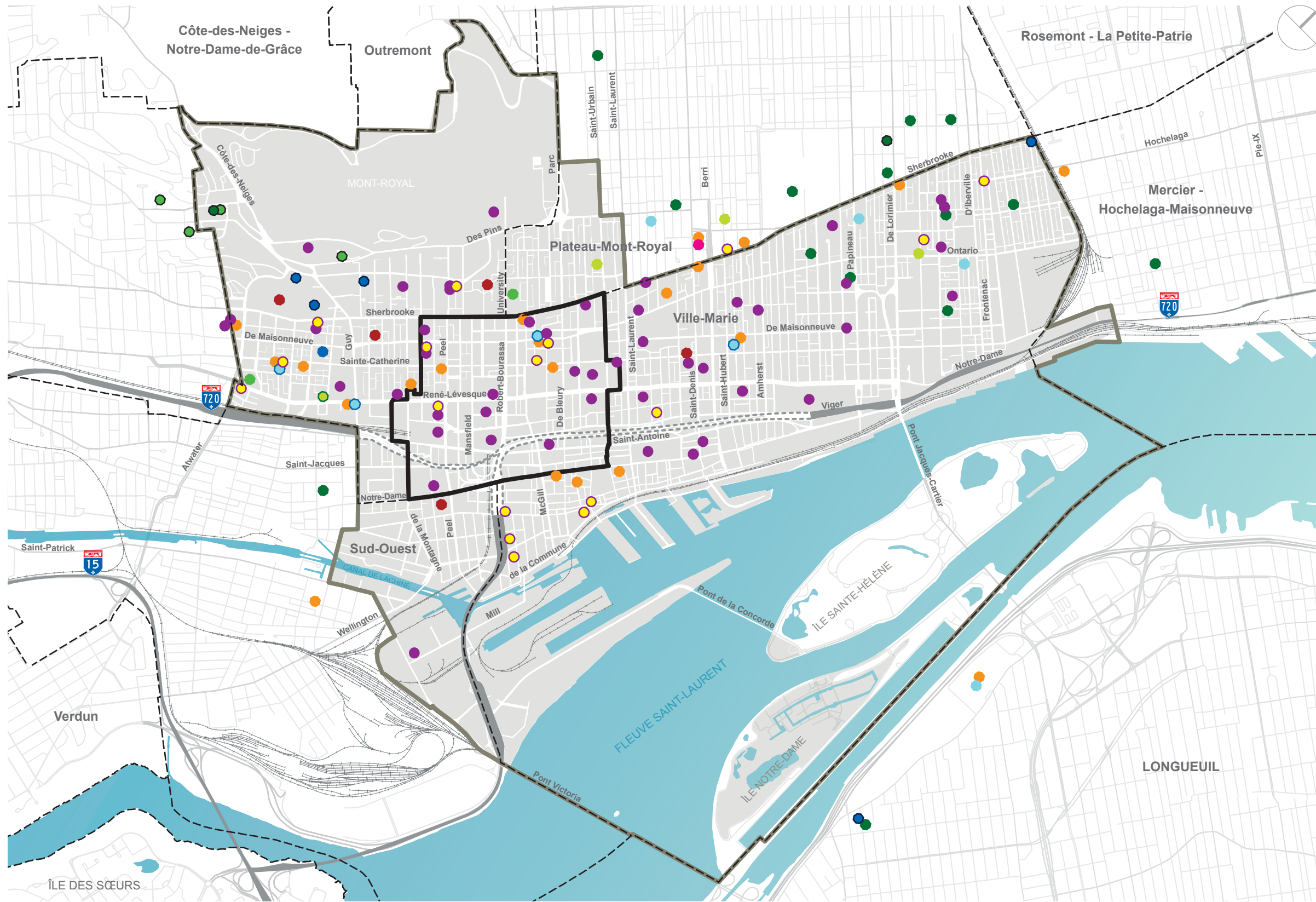
- 1 Quartier des spectacles
- 2 Parc Jean-Drapeau
- 3 Vieux-Port
- 4 Parc du Mont-Royal
- 5 Village
- 6 Stade McGill
- 7 Axe St-Denis / Ste-Catherine
- 8 Île Notre-Dame

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- - - Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



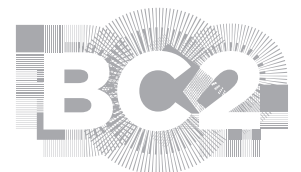
Source : Ville de Montréal, 2015

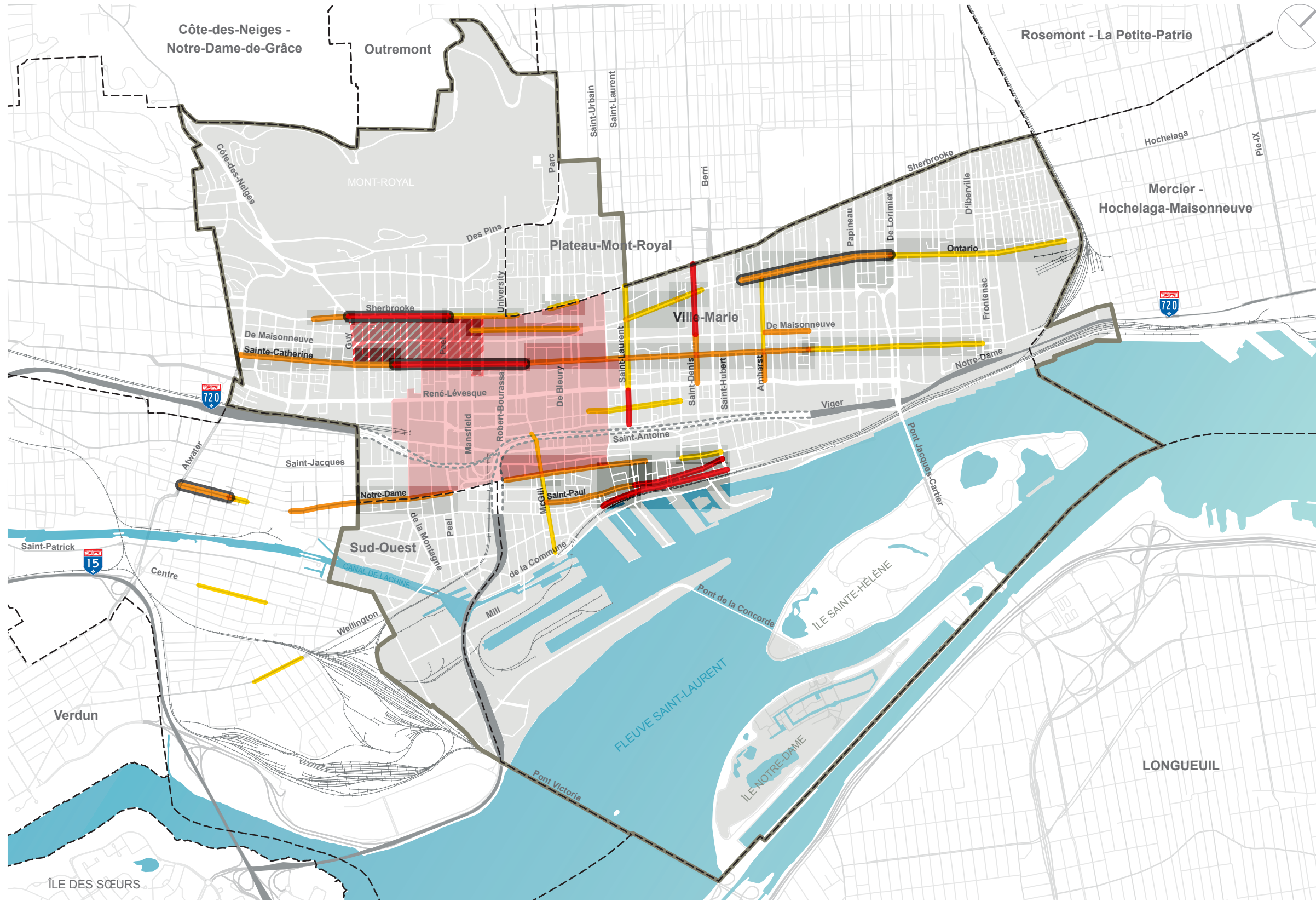




- LÉGENDE**
- Public**
- Primaire
 - Primaire et secondaire
 - Secondaire
 - Professionnel
 - Adulte
- Privé**
- Primaire
 - Primaire et secondaire
 - Primaire, secondaire et professionnel
 - Secondaire
 - Professionnel
- Gouvernemental (ITHQ)**
- Collégial
 - Universitaire
- Garderie**
- Centre de la petite enfance (CPE)
 - Garderie
- Centre des affaires**
- Territoire de la stratégie centre-ville**
- Limite d'arrondissement**
- Voie ferrée**

Sources: Ville de Montréal, 2015 - MELS, 2015





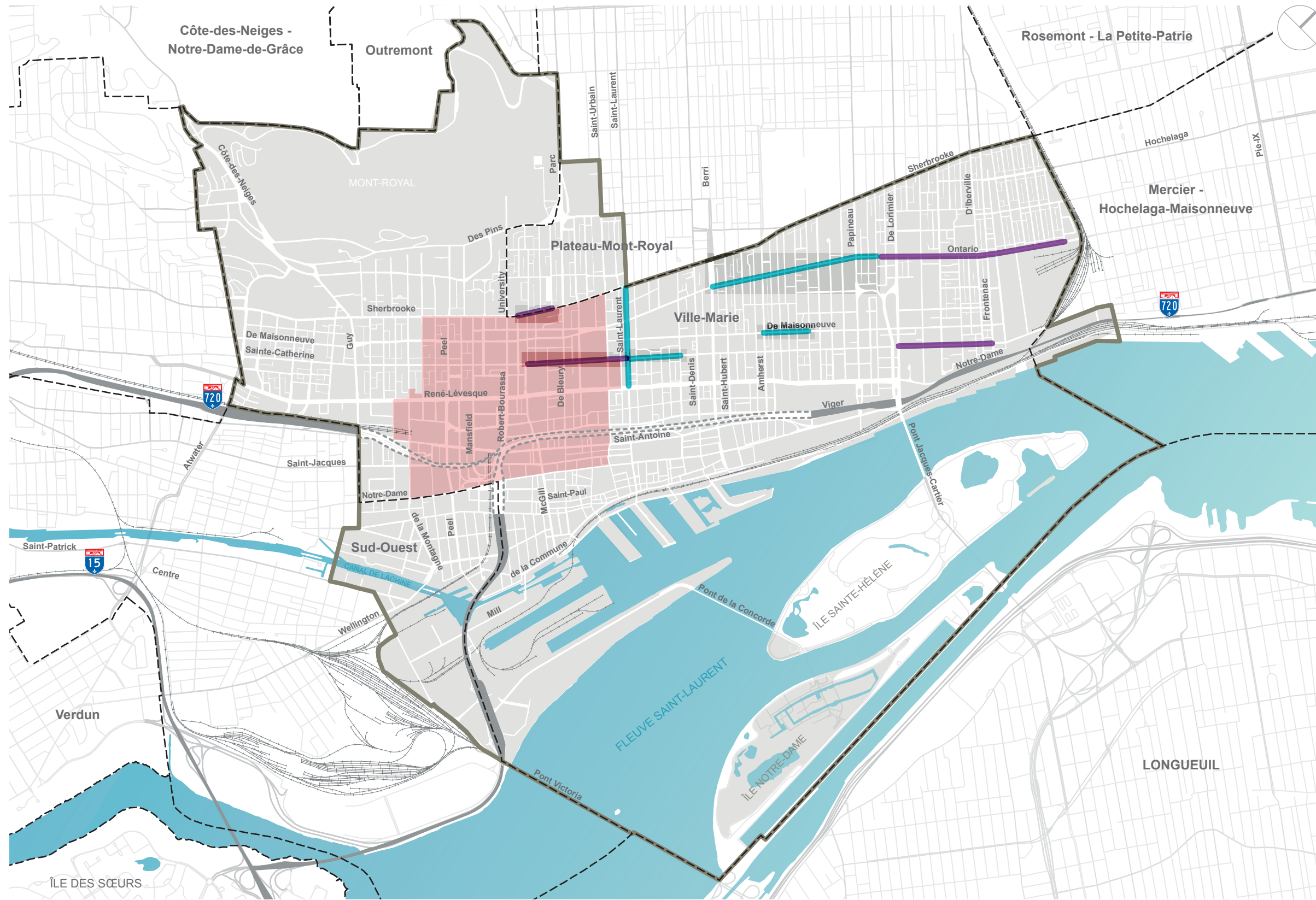
LÉGENDE

- Artère - Type de dessertes commerciales**
 - Régionale
 - Communautaire
 - De quartier
- Zone commerciale d'exception
- Îlot - type de desserte**
 - Régionale
 - Centre des affaires
 - Territoire de la stratégie centre-ville
 - Limite d'arrondissement
 - Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015

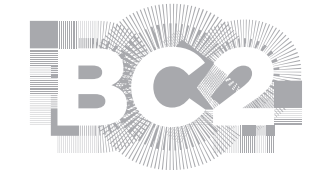


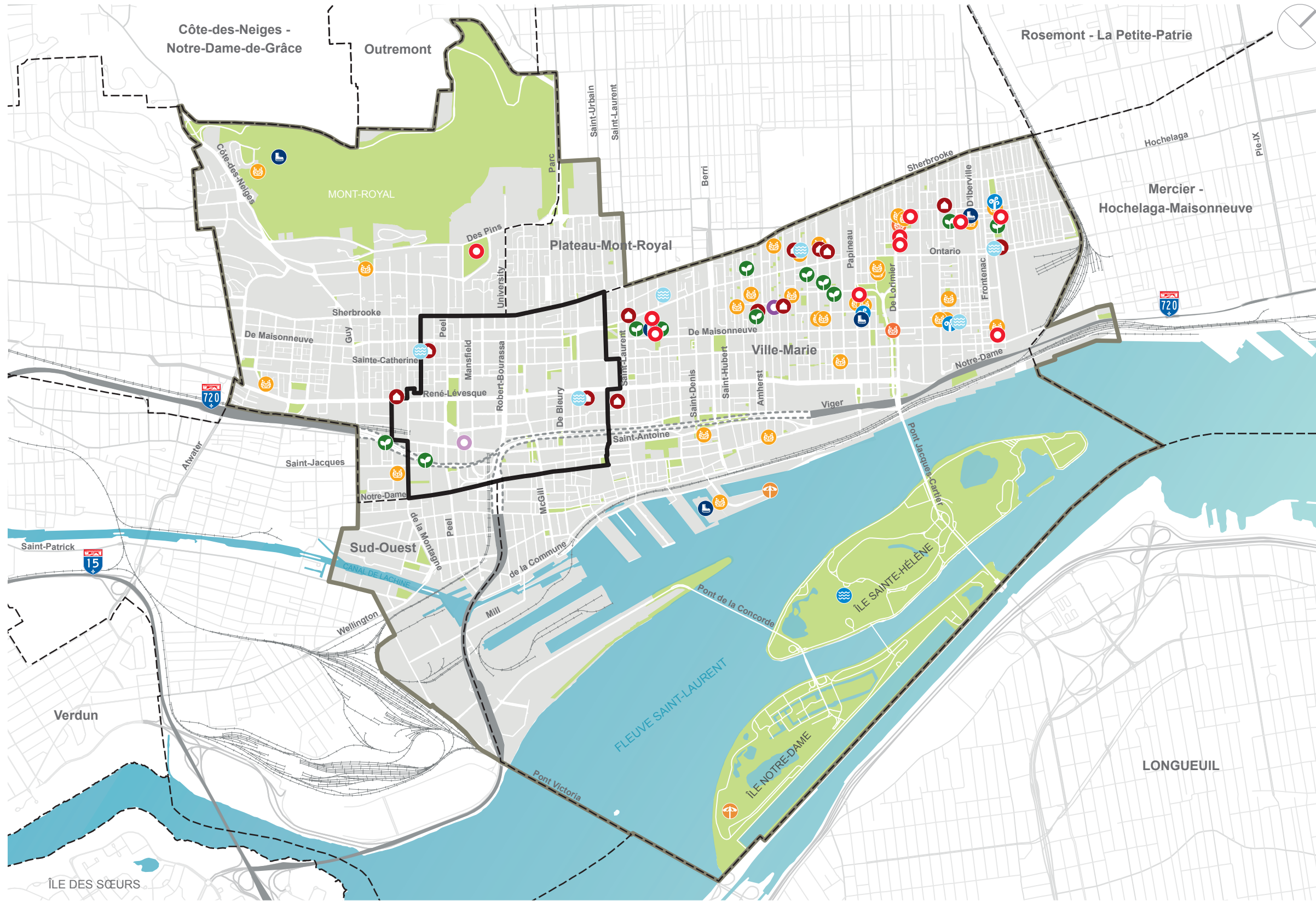


- LÉGENDE**
- Artère - Problématiques commerciales**
 - Destructurée
 - Dévitalisée
 - Centre des affaires
 - Territoire de la stratégie centre-ville
 - Limite d'arrondissement
 - Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015

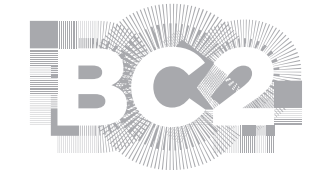




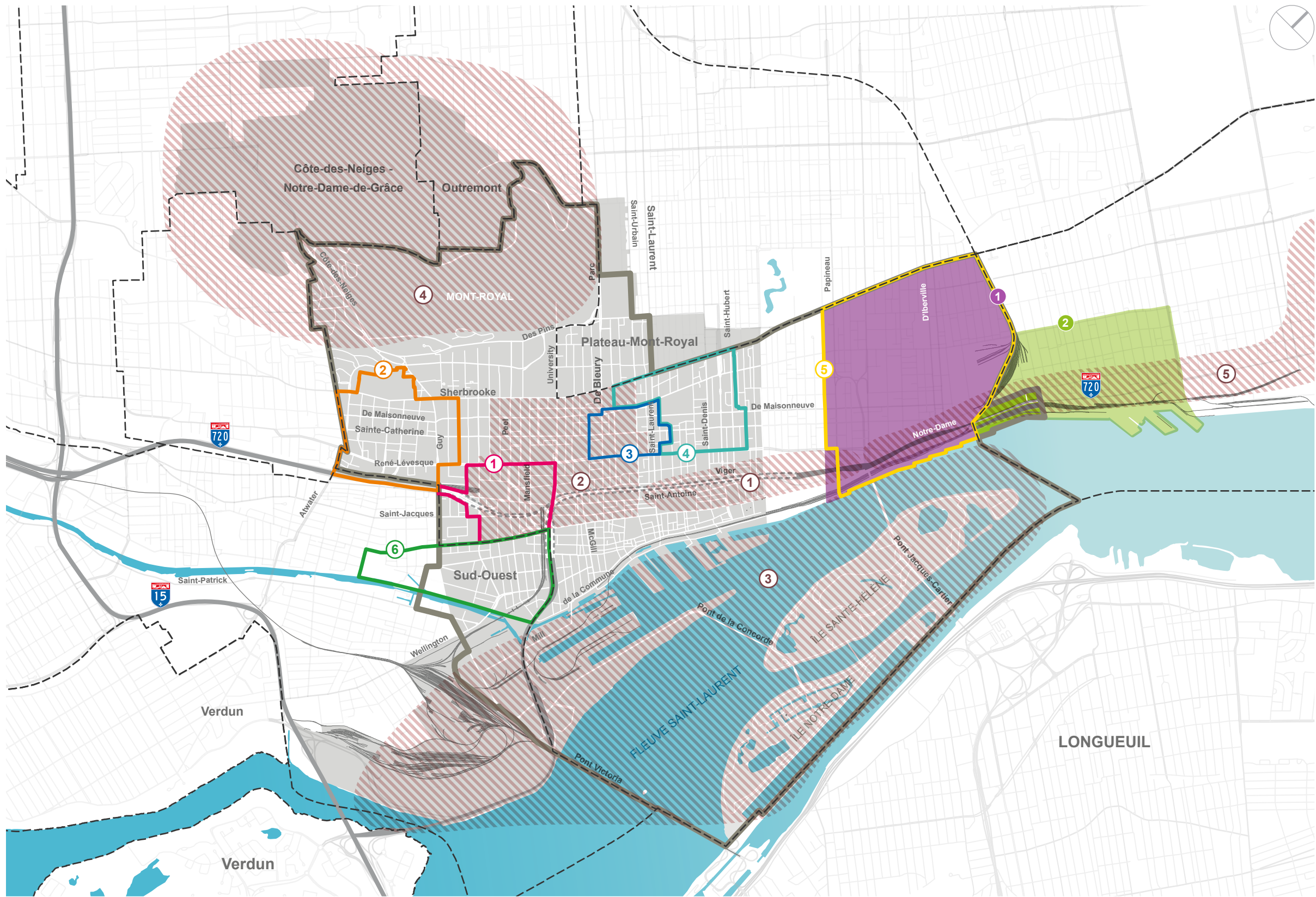
- LÉGENDE**
- Sports et loisirs**
- Aire de jeu
 - Aire de loisirs
 - Aréna municipal
 - Aréna privé
 - Centre communautaire et de loisirs
 - Jardin communautaire
 - Pataugeoire et jeux d'eau
 - Patinoire extérieure
 - Piscine extérieure
 - Piscine intérieure
 - Plage
 - Terrain sportif extérieur
- Parc municipal
- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015



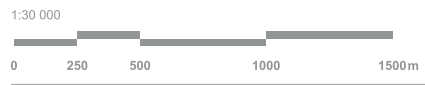
POTENTIEL IMMOBILIER

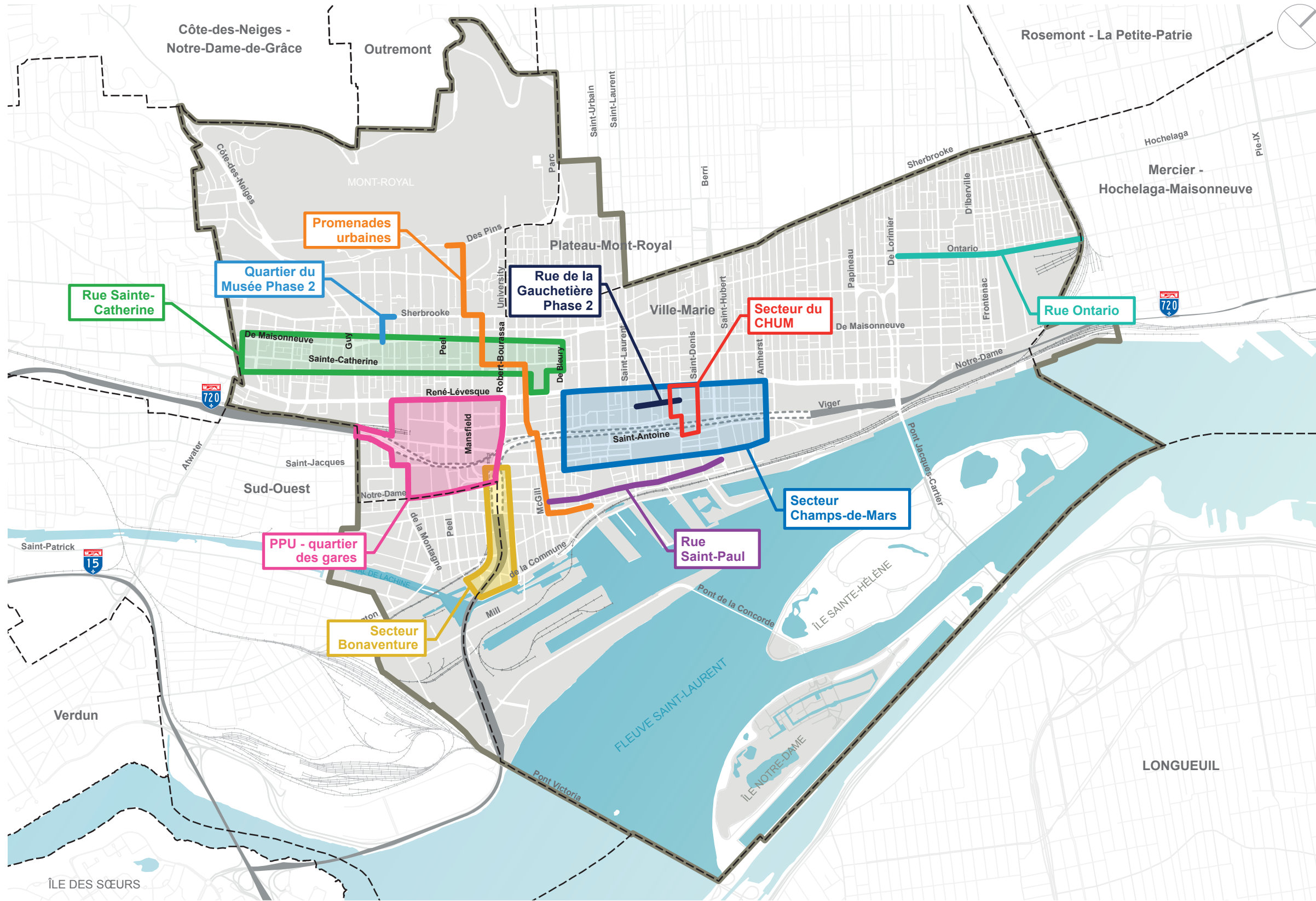


LÉGENDE

- Secteurs de planification détaillée (PPU) en vigueur**
- ① Quartier des Gares
 - ② Quartier des Grands Jardins
 - ③ Quartier des spectacles - Pôle Place-des-Arts
 - ④ Quartier des spectacles - Pôle Quartier latin
 - ⑤ Quartier Sainte-Marie
 - ⑥ Secteur Griffintown
- Secteurs de planification détaillée identifiés au Plan d'urbanisme**
- ① Autoroute Ville-Marie
 - ② Centre des affaires
 - ③ Havre de Montréal et îles
 - ④ Mont Royal
 - ⑤ Notre-Dame Est
- Zones de revitalisation urbaine intégrée (RUI)**
- ① Quartier Sainte-Marie
 - ② Secteur Sud-Ouest d'Hochelaga
- Centre-ville (décret 1229-2005)
 — Territoire de la stratégie centre-ville
 - - - Limite d'arrondissement
 — Voie ferrée

Source : Ville de Montréal, 2015



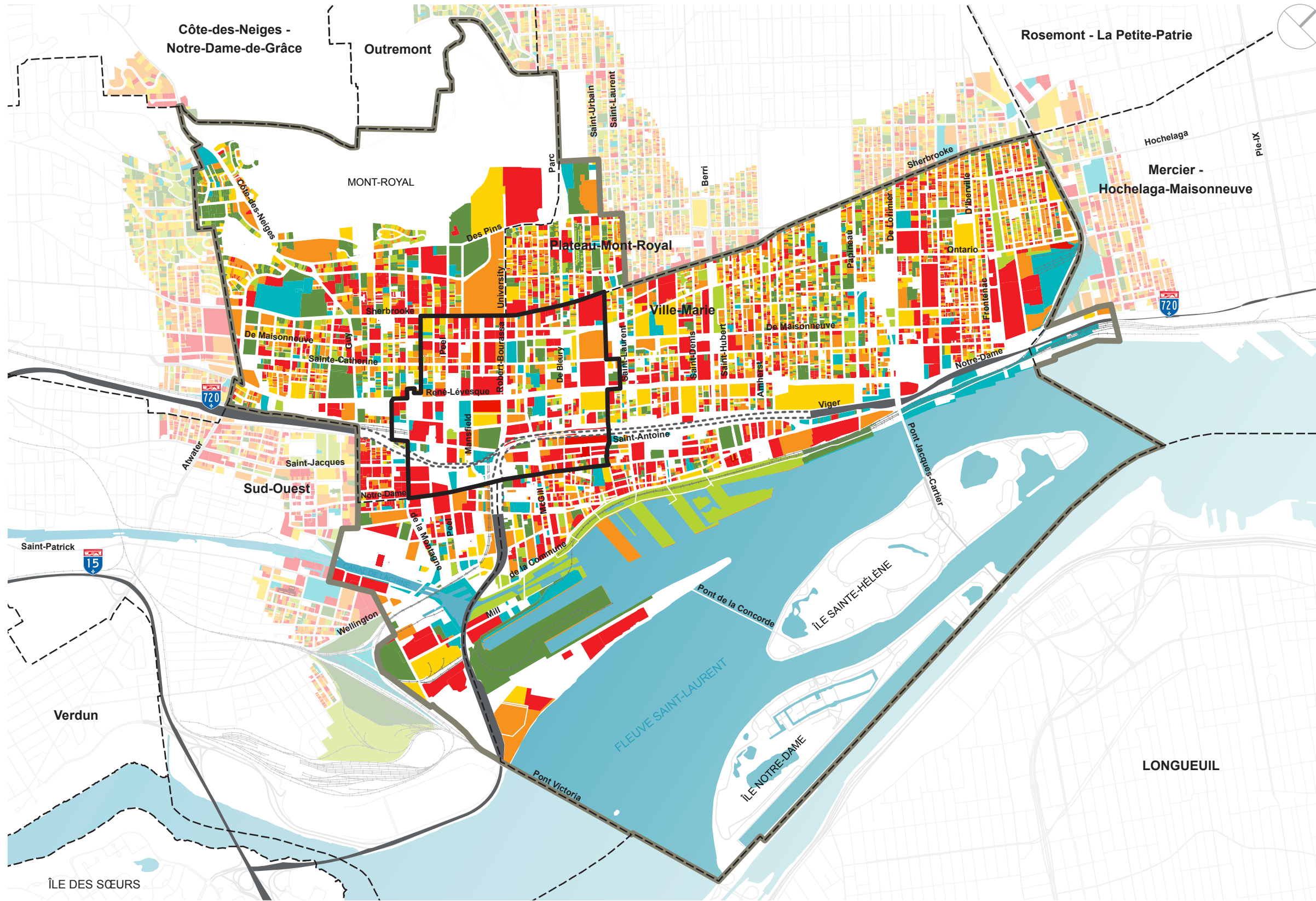


- LÉGENDE**
- Réaménagement du secteur Champs-de-Mars
 - Réaménagement de la rue Ste-Catherine
 - Promenade urbaines
 - Réaménagement de la rue St-Paul
 - Réaménagement du secteur Bonaventure
 - Réaménagement de la rue Ontario
 - Réaménagement du secteur du CHUM
 - Réaménagement des rues dans le secteur du PPU des gares
 - Réaménagement de la rue de la Gauchetière Phase 2
 - Réaménagement du quartier du Musée Phase 2
 - Territoire de la stratégie centre-ville
 - Limite d'arrondissement
 - Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015





LÉGENDE

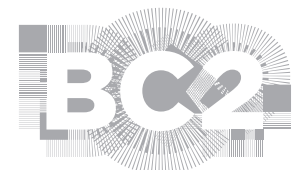
Valeur du bâti par rapport à l'immeuble

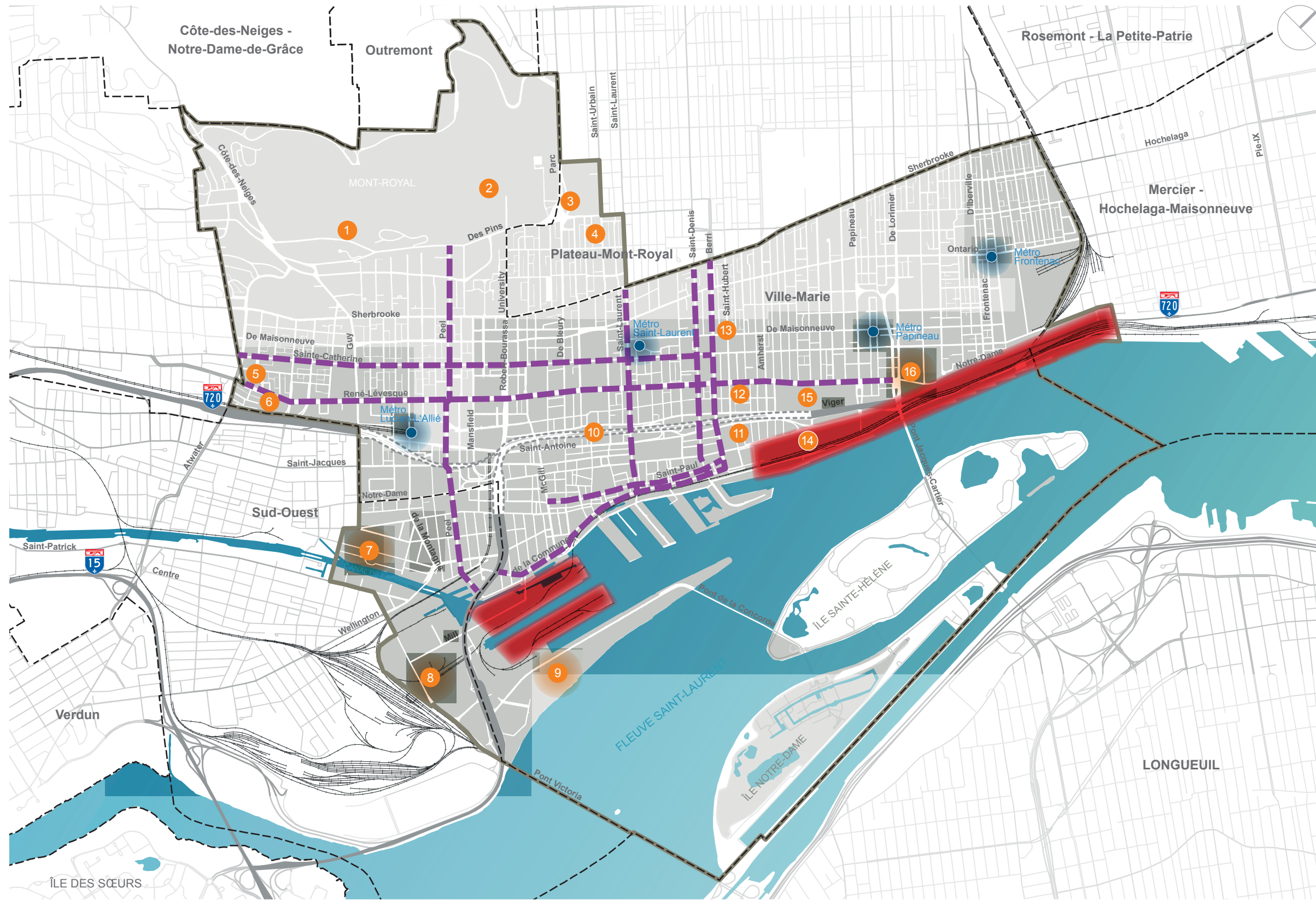
- 1 – 15 %
- 15 – 40 %
- 40 – 50 %
- 50 – 60 %
- 60 – 75 %
- 75 % et plus

- Centre des affaires
- Territoire de la stratégie centre-ville
- Limite d'arrondissement
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, 2015 - Rôle foncier, 3 novembre 2015





LÉGENDE

Secteur stratégique de redéveloppement urbain

- 1 Hôpital Shriners
- 2 Hôpital Royal-Victoria
- 3 Hôpital Hôtel-Dieu de Montréal
- 4 Institut thoracique de Montréal
- 5 Hôpital pour enfants de Montréal
- 6 Domaine des franciscains
- 7 Bassin du Havre
- 8 Bridge Wellington
- 9 Cité du Havre
- 10 Palais des Congrès
- 11 Gare-Viger
- 12 Hôpital de la Miséricorde
- 13 Îlot voyageur
- 14 Molson
- 15 Maison de Radio-Canada
- 16 Abords du pont Jacques-Cartier

■ Secteur à reconverter pour assurer un lien ville / fleuve de qualité

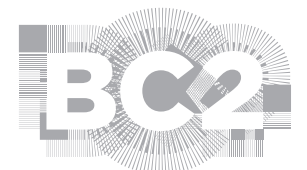
— Axe à revaloriser et revitaliser

● Abord des stations de métro à réaménager / densifier

— Territoire de la stratégie centre-ville

- - - Limite d'arrondissement

— Voie ferrée





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