



**Chambre de commerce  
du Montréal métropolitain**  
**Board of Trade of Metropolitan Montreal**

## **Le centre-ville de Montréal : un important enjeu de développement métropolitain**

Mémoire de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain  
concernant la vocation du centre-ville de Montréal

Commission du développement économique  
et du Centre des affaires de la Ville de Montréal

Septembre 2003

## **Présentation de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain**

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain compte quelque 7 000 membres. Sa mission première est de représenter les intérêts de la communauté des affaires de la grande région de Montréal et de promouvoir, en tant qu'acteur contributif et responsable, le développement économique de l'agglomération urbaine. Forte de ses trois directions de services spécialisés (Info entreprises, l'Institut du commerce électronique et le World Trade Centre Montréal), desservant les commerçants et entreprises de toutes tailles et ce, sur l'ensemble du territoire québécois, la Chambre constitue le plus important organisme privé au Québec voué au développement économique.

### **Introduction**

#### **Une planification stratégique pour le développement du centre-ville : un enjeu crucial pour le développement économique de la région métropolitaine de Montréal**

C'est avec intérêt que la Chambre répond à l'invitation de la *Commission du développement économique et du Centre des affaires* à lui faire part de certaines réflexions et perspectives entourant le développement du Centre des affaires de Montréal. Dans la mesure où la Ville doit travailler, au cours des prochains mois, à l'élaboration d'un «plan stratégique pour le développement du "Centre des affaires"», la Chambre considère que la tenue d'un premier brassage d'idées sur les enjeux relatifs à ce secteur constitue un exercice pertinent. Aussi, c'est dans cette optique que la Chambre présente ici une première série de réflexions qu'elle juge importantes quant à l'avenir du *centre* de Montréal – tant le « centre des affaires » que le « centre-ville ».

Cela étant dit, la Chambre tient également à souligner la très grande importance qu'elle accorde à la préparation d'un plan stratégique pour le développement du centre de Montréal. Compte tenu de l'importance économique du centre-ville pour la ville de Montréal, ses entreprises, ses commerçants et ses travailleurs, il importe en effet qu'un tel plan identifie et accélère la prise d'actions susceptibles de faire une différence sur la qualité et la rapidité du développement économique dans ce secteur de la ville.

#### **1. Des éléments à définir préalablement à l'élaboration d'un «plan stratégique pour le développement du "Centre des affaires"»**

Avant de se lancer dans une réflexion en profondeur sur le développement du centre-ville, la Chambre est d'avis qu'il est de première importance de procéder à l'établissement d'un diagnostic large et précis de la situation dans laquelle se trouve le centre-ville. En effet, déterminer avec exactitude les éléments positifs et négatifs du centre-ville permettra de cibler adéquatement les priorités sur lesquelles ce futur «plan stratégique de développement du "Centre des affaires"» de la ville de Montréal devra porter. Un tel diagnostic devrait, selon la Chambre, comporter les éléments suivants :

- Clarifier les **définitions et les limites territoriales** des diverses entités que sont :
  - le *centre-ville*, tel qu'il est défini par la Ville de Montréal dans le cadre de la consultation menée par la Commission du développement économique et du Centre des affaires;
  - le nouvel «arrondissement» *centre-ville* tel que le conçoit le plan de réorganisation administrative adopté par le conseil de la Ville de Montréal, le 5 septembre dernier;
  - le *Centre des affaires*, qui constitue un élément du centre-ville de Montréal, tel que défini par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal;
  - *l'arrondissement Ville-Marie* actuel.

Définir adéquatement ces différents territoires permettrait d'apporter une plus grande clarté quant aux échanges entourant le centre de Montréal. Par ailleurs, cela permettrait d'utiliser à bon escient les nombreuses données statistiques existantes qui caractérisent le centre-ville. Ce faisant, il sera possible de définir un portrait clair et accepté de tous quant au poids économique et démographique du centre au sein de la ville de Montréal, de l'agglomération urbaine, ainsi qu'au sein du Québec.

- Définir adéquatement les **budgets requis** pour le bon fonctionnement du centre-ville.

Le financement de l'arrondissement est actuellement établi en fonction du nombre d'habitants demeurant sur le territoire. Cela peut causer potentiellement des problèmes, puisque relativement peu de citoyens demeurent sur le territoire, alors qu'un nombre important de personnes se rendent au centre-ville chaque jour pour y travailler et que des infrastructures majeures, requérant des budgets de fonctionnement importants, y sont situées. Pour la Chambre, il importe que les montants nécessaires pour combler les besoins du centre-ville soient clairement évalués et que les règles relatives à la constitution des budgets affectés au centre-ville soient ajustées de façon que ces montants soient effectivement disponibles.

- Optimiser l'efficacité et la portée de la **gouvernance du centre-ville**.

Tout en appuyant le nouveau modèle de réorganisation adopté par l'administration municipale, la Chambre souhaite que soit poursuivie la recherche de moyens par lesquels on peut étendre la portée des interventions réalisées sur le territoire du centre-ville soit poursuivie. Ainsi, tout en tenant compte des spécificités montréalaises, il pourrait être intéressant de s'inspirer des expériences de gouvernance d'autres centres-villes de grandes agglomérations urbaines d'Amérique du Nord et d'Europe, notamment en ce qui a trait aux mécanismes par lesquels il est possible de mobiliser la société civile et les promoteurs privés derrière une vision partagée du développement.

## 2. Des enjeux prioritaires pour le développement du centre-ville de Montréal

Le centre-ville de Montréal possède de nombreux atouts qui, s'ils sont préservés et mis en valeur adéquatement, permettront au centre-ville de constituer l'une des plus importantes assises du développement économique de la région. Pour y arriver, plusieurs initiatives restent à prendre, d'où l'indéniable nécessité d'un plan d'action solide, ciblé et suffisamment mûri.

Montréal n'est pas en position pour se priver d'un pareil levier de développement. Il est utile de rappeler, en effet, que la région métropolitaine de Montréal figure au dernier rang des 26 plus grandes agglomérations urbaines de l'Amérique du Nord pour ce qui est du produit intérieur brut (PIB) *per capita*. Des efforts majeurs, provenant des intervenants de tous les milieux, doivent être faits pour améliorer cette situation. C'est dans cette optique que la Chambre souhaite prendre part à la démarche initiée par la *Commission du développement économique et du centre des affaires*, en soulevant quelques-uns des éléments au cœur de sa réflexion visant à faire du centre-ville de Montréal un modèle d'excellence et de réussite. Ainsi, parmi les enjeux les plus importants et devant être pris en considération pour l'élaboration du «plan stratégique pour le développement du "Centre des affaires"», la Chambre note les suivants :

- **Portée métropolitaine, responsabilités métropolitaines** : la portée économique du centre-ville de Montréal va bien au-delà des limites de l'arrondissement Ville-Marie et même de celles de la ville de Montréal. Pour cette raison, les choix de développement entourant le centre-ville devraient être effectués en gardant en tête une perspective

métropolitaine de développement. En contrepartie, cette portée métropolitaine devrait justifier un intérêt métropolitain pour le centre-ville et une forme de participation, pour l'ensemble de la région, à la réalisation de nouveaux investissements dans le centre. À cet égard, la formulation du plan devrait offrir l'occasion de documenter la portée et l'importance du centre-ville pour la région métropolitaine et d'évaluer différents moyens par lesquels la région métropolitaine pourrait, de façon équitable, y contribuer.

- **Qualité de lieu, qualité du développement :** le centre-ville constitue la signature internationale de Montréal et, pour cette raison, l'environnement physique caractérisant le centre-ville doit non seulement être dynamique, il doit être de qualité. En ce sens, la Chambre s'attend à ce que le plan stratégique accorde une place importante à la notion de «qualité de lieu». Cette qualité peut se manifester, notamment, par un soin accru à l'entretien et à la mise en valeur des espaces publics actuels. À cet égard, il ne fait aucun doute que des améliorations importantes sont nécessaires : pensons, à titre d'exemple, au manque d'entretien de certains lieux publics comme le Square Dorchester. Ainsi, l'application éventuelle du plan stratégique devra inclure explicitement des lignes directrices quant à la gestion des fonctions d'entretien des espaces publics du centre-ville. D'autre part, la qualité du développement devrait également faire partie des exigences attendues des nouveaux projets réalisés dans le centre-ville. Pour la Chambre, le projet du Quartier international nous fournit un exemple inspirant du souci de qualité en matière d'aménagement urbain, notamment à travers la très grande attention accordée au design des infrastructures et du mobilier urbain.
- **Maintien des infrastructures majeures :** la fonctionnalité du centre-ville repose directement sur la qualité de ses grandes infrastructures telles que le métro, les principales artères routières et ferroviaires qui y mènent, et d'autres bâtiments d'envergure tels que le Palais des congrès ou la Place des arts. La Chambre s'attend à ce que le plan stratégique identifie explicitement ces grandes infrastructures comme étant vitales pour le centre-ville et qu'y soient décrits des moyens par lesquels le financement de l'entretien et du renouveau de ces grandes infrastructures puisse être assuré.
- **Amélioration et densification de la trame urbaine :** Montréal compte présentement 1,6 millions de pieds carrés qui sont actuellement disponibles pour la construction d'édifices sur le seul territoire du centre-ville de Montréal. Aux yeux de la Chambre, la valorisation de ces espaces – par la construction d'édifices et d'infrastructures de toutes sortes – constitue des occasions de densifier le centre-ville, d'en améliorer la trame urbaine, ainsi que de retenir au centre des citoyens et des entreprises qui pourraient s'installer à l'extérieur. Ainsi, il serait souhaitable que dans le cadre de l'élaboration du plan stratégique, des mesures soient envisagées qui permettent d'encourager la conversion des espaces vacants.
- **Grands projets structurants :** aux yeux de la Chambre, les «grands projets», tels que le Quartier international, ont un rôle important dans le développement et l'aménagement du centre-ville. Ils permettent en effet de mobiliser un plus grand nombre d'intervenants derrière une vision commune et permettent l'atteinte d'une plus grande cohérence dans les actions de développement de chacun. Pour cette raison, la Chambre croit que le plan stratégique devrait accorder une place importante à la concrétisation de grands projets de développement et d'aménagement. Déjà, plusieurs projets de ce type sont présentement en chantier : pensons au Quartier des spectacles ou à la Société du Havre. La préparation du plan stratégique devrait fournir l'occasion de mettre en place des conditions contribuant encore plus à leur réalisation prochaine.

- **Plan d'urbanisme :** le plan stratégique devrait s'arrimer avec le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal actuellement en préparation. Il importe qu'il y ait cohérence entre les initiatives provenant des divers acteurs impliqués dans le développement économique et urbain du centre-ville. Ce même souci de cohérence doit également se traduire au niveau métropolitain et permettre que le plan stratégique complémente les initiatives de la CMM en matière de planification métropolitaine du développement économique et de planification de l'aménagement du territoire.
- **Mixité des fonctions du centre-ville :** l'un des attraits indéniables du centre-ville de Montréal est qu'il est vivant. Cela est largement redevable au fait que des milliers de citoyens résident et vivent au centre-ville. Dans ce contexte, la Chambre souhaite que la mixité de fonctions qui existe au centre-ville – notamment l'habitation, le commerce de détail, les activités artistiques et les édifices à bureaux – soit identifiée comme l'une des facettes du centre à préserver et à mettre davantage en valeur.

### **Se donner les outils nécessaires pour un meilleur développement du centre-ville**

Le centre-ville de Montréal n'a rien à envier, en terme de potentiel, à ceux des autres grandes agglomérations urbaines d'Amérique du Nord et d'Europe. Montréal a la chance de disposer d'un centre-ville grouillant d'activités le jour comme le soir, que ce soit grâce aux milliers d'employés qui y convergent chaque jour, grâce à ses aires commerciales animées ou à ses très nombreuses activités culturelles. Ce caractère unique, conjugué à un environnement de sécurité, fait du centre-ville un acquis majeur sur lequel appuyer le développement économique de Montréal et de toute la région métropolitaine.

Toutefois, pour atteindre cet objectif, il ne fait aucun doute pour la Chambre que le centre-ville doit disposer d'outils particuliers de développement. À cet égard, la Ville de Montréal peut assumer un rôle d'initiateur fondamental dans l'élaboration d'un plan stratégique pour le développement du Centre des affaires. Dans ce contexte, la Chambre tient à souligner son intérêt, au-delà de cette consultation préliminaire, à prendre part activement et de façon contributive au processus de réflexion et de planification qui s'engage pour le développement du centre-ville.