

Mises en chantier 2023 – Centre-Ville

Chronique du 31 janvier 2024

Vous m’avez plusieurs fois entendu dire que le centre-ville de Montréal était devenu l’espace résidentiel le plus recherché au Québec :

- Sous l’angle de mon triptyque constitutif du développement urbain durable, **Densité, Centralité, Développement de la ville sur elle-même**, il ne pouvait y avoir meilleure nouvelle;
- D’autant que le développement résidentiel a pris place sur les innombrables terrains vagues et stationnements de surface qui déparaient notre centre-ville depuis des décennies.

Cela, c’était avant la COVID. Depuis le déclenchement de cette pandémie, je me suis souvent montré inquiet que le nombre de personnes désireuses de vivre au centre-ville ne diminue drastiquement, ce qui y entraînerait forcément la réduction conséquente des mises en chantier de logements.

Inquiétudes justifiées ? Voyons ce que les données 2023 de la SCHL permettent de dire.

Mises en chantier au centre-ville

Comme on pourra le voir au graphe de la page suivante, **2 926 logements** furent mis en chantier l’an dernier sur le territoire de la **Stratégie Centre-Ville 2017** de la Ville :

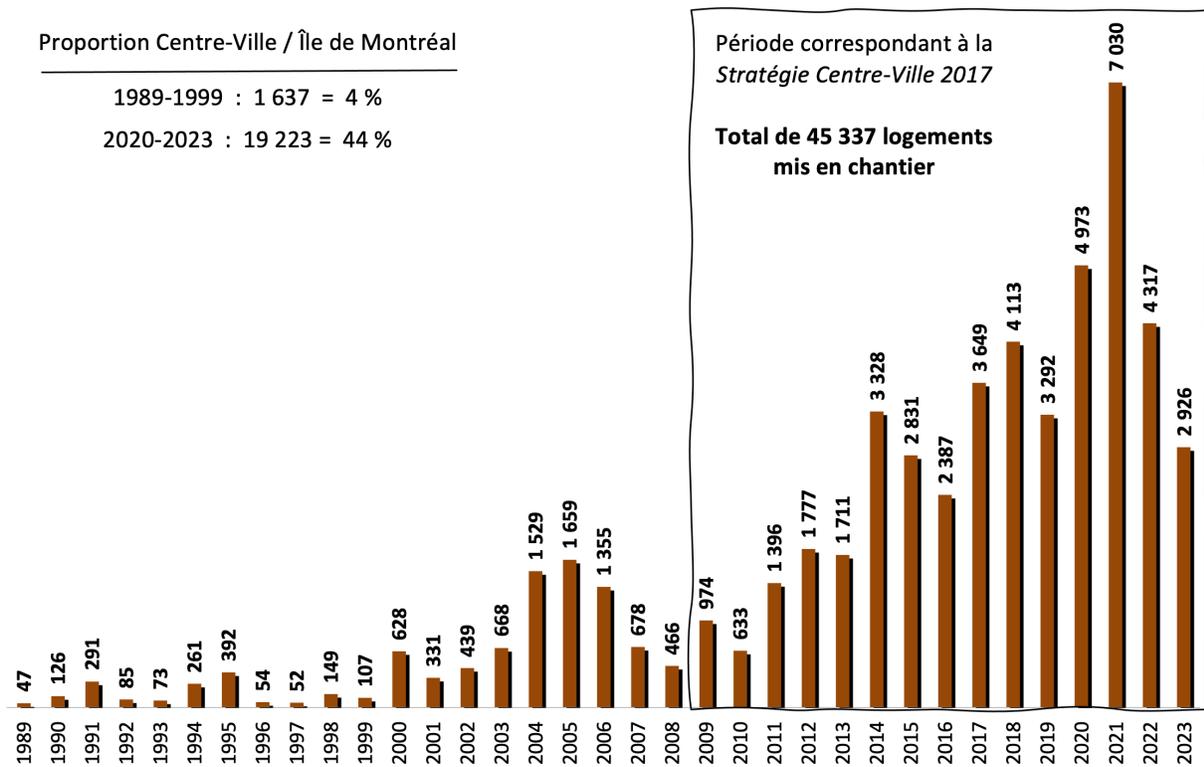
- Je rappelle que le territoire de cette stratégie correspond à l’arrondissement Ville-Marie en entier, au secteur Griffintown de l’arrondissement Sud-Ouest, ainsi qu’au quartier Milton de l’arrondissement Plateau-Mont-Royal.

Ces 2 926 mises en chantier représentent une diminution de 33 % par rapport à 2022, et même de 58 % par rapport à 2021 :

- Il faut toutefois se rappeler que les plus de 7 000 logements de l’année 2021 sont en partie imputables au fait que nombre de promoteurs ont précipité l’obtention de leurs permis de construire afin d’échapper au **Règlement pour une métropole mixte**, les fameux 20-20-20, entré en vigueur le 1^e avril 2021;
- En fait, si l’on s’en tient à comparer 2023 à 2022, le recul d’un tiers des mises en chantier au centre-ville se situe au même niveau de réduction que dans l’ensemble du Québec, comme nous l’avons vu lors d’une chronique récente :
 - L’année 2023 a été mauvaise pour pratiquement tout le monde au Québec;
 - Qu’elle n’ait pas été plus mauvaise au centre-ville qu’ailleurs au Québec apparaît presque rassurant, considérant l’inquiétude exprimée plus tôt.

Nombre de logements mis en chantier au Centre-Ville, 1989 à 2023

(territoire de la *Stratégie Centre-Ville 2017* de la Ville de Montréal)



Sources : Données publiées par la Ville de Montréal pour l'arrondissement Ville-Marie de 1989 à 2009, données SCHL par secteurs de recensement pour les années 2010 à 2023.

J'ai souvent parlé de la « **renaissance résidentielle** » du centre-ville. Ce que le graphe illustre magnifiquement : ces toutes dernières années, il s'y est construit 11 fois plus de logements qu'au cours de la catastrophique crise économique des années 1990.

Le tableau ci-contre montre que l'arrondissement Ville-Marie s'est accaparé plus de 80 % des mises en chantier sur le territoire de la *Stratégie Centre-Ville*. Guère difficile à croire à la vue de ces dizaines de hautes tours qui ont surgi sur le moindre bout de terrain disponible.

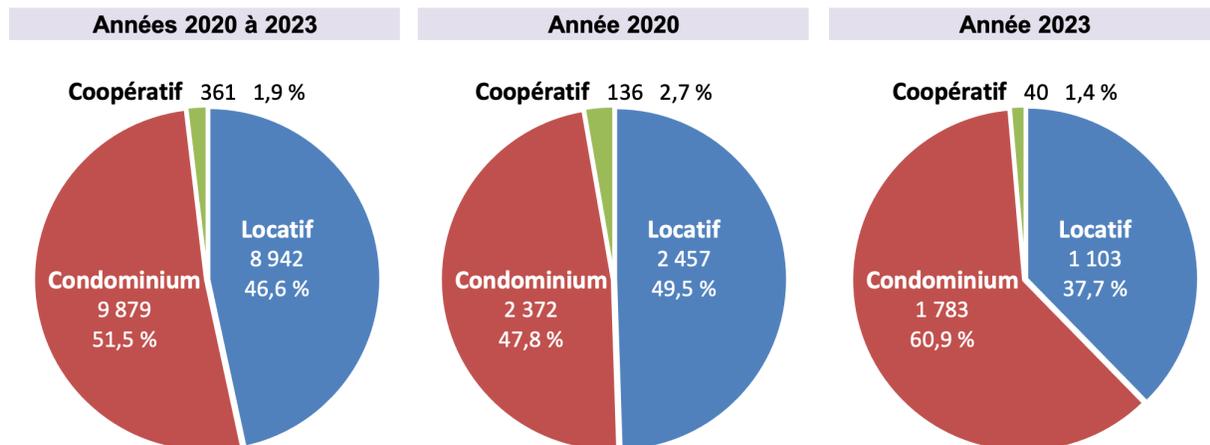
Distribution des mises en chantier 2010-2023 entre les trois composantes du territoire de la *Stratégie Centre-Ville*

Ville-Marie	37 780	83,3%
Griffintown / Sud-Ouest	7 457	16,4%
Milton / Plateau Mont-Royal	100	0,2%
Total	45 337	100%

La SCHL a dénombré 7 457 logements mis en chantier dans Griffintown. Je ne sais trop qu'en penser puisque mon propre décompte, projet par projet, arrive au double (14 656). Je me donne comme mission d'éclaircir ce point prochainement.

Reste à établir quels types de logements ont récemment été construits sur le territoire de la *Stratégie*. La figure qui suit montre que sur les 4 dernières années, les condos ont été légèrement plus abondants que les logements locatifs, le logement social ne récoltant que des miettes.

Évolution récente de la typologie des logements mis en chantier sur le territoire de la *Stratégie Centre-Ville*



Source : SCHL. Traitement R.Bergeron

Si l'on compare la première à la plus récente année de cette période, 2020 à 2023 donc, on constate un net recul du secteur locatif.

Avant la pandémie, il était déjà difficile à un promoteur de couvrir ses frais en louant un logement neuf de deux chambres à moins de 2 500 \$ par mois. En quelques années à peine, hausse des coûts de construction oblige, le prix de location a bondi à 3 500 \$:

- À ce niveau de prix, les clientèles se raréfient;
- Pourtant, Dieu ! qu'il serait souhaitable qu'il se construise plus de logements locatifs abordables (1 500 \$ à 2 000 \$ par mois) au centre-ville.

Combien de nouveaux habitants ?

La *Stratégie Centre-Ville 2017* ne visait pas un nombre de logements à construire mais un nombre d'habitants supplémentaires à attirer au centre-ville. Les cibles étaient fixées sur deux horizons, la référence étant la population du centre-ville en 2011 :

- 50 000 habitants supplémentaires en 2031;
- 100 000 d'ici 2051.

Le tableau ci-contre démontre que la cible 2031 a été atteinte avec 8 années d'avance.

En conclusion, il ne me reste qu'à espérer que l'engouement pour la vie au centre-ville reviendra bientôt au niveau d'avant la pandémie de COVID. Car vivre au centre-ville, c'est l'une des formes d'un mode de vie en accord avec les impératifs du développement urbain durable.

Augmentation 2011-2023 de la population sur le territoire de la *Stratégie Centre-Ville*

Ville-Marie	32 913
Sud-Ouest - Griffintown	16 313
	49 226

Source : Gouvernement du Québec (ISQ), *Décrets de population 2012 et 2024*. Population au 1^{er} juillet de l'année précédente dans chaque cas, 2011 et 2023 en l'occurrence.

Note : À Ville-Marie, 100 % de la croissance est considérée imputable à la *Stratégie*. Au Sud-Ouest, la proportion des logements mis en chantier à Griffintown au cours de la période 2010-2020 fut de 87,5 %, taux appliqué à la croissance démographique de cet arrondissement de 2011 à 2023.