



Association des Sociétés
de développement
commercial de Montréal

**Mémoire présenté à la Commission
sur le développement économique
et urbain et l'habitation dans le cadre
de la consultation publique sur les impacts
du projet Royalmount**

Décembre 2018

À propos de l'ASDCM

Formée en juin 2007, l'Association des Sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM) regroupe aujourd'hui 20 sociétés de développement commercial (SDC), lesquelles totalisent plus de 15 500 commerces et places d'affaires. Il s'agit du plus important regroupement d'entrepreneurs de l'agglomération montréalaise.

Les SDC de Montréal travaillent proactivement afin de déployer des stratégies adaptées à la spécificité de chaque quartier, contribuant ainsi à enrichir la qualité de vie du milieu, à promouvoir l'identification des citoyens à leur quartier et à soutenir le développement économique, culturel et social sur le territoire qu'elles occupent.

La mission de l'ASDCM est de soutenir le développement des SDC et de représenter les enjeux qui les concernent en vue d'améliorer leur performance ainsi que celle de leurs membres. L'ASDCM souhaite que le soutien qu'elle apporte aux SDC puisse contribuer à fortifier le centre-ville, destination attractive internationale, ainsi que l'authenticité des quartiers montréalais.



20
sociétés
de développement
commercial

15 500
commerces
et places d'affaires

Tables des matières

Sommaire	4
Le projet Royalmount en quelques chiffres	4
Vision de la métropole axée sur le développement économique durable	5
Pistes de solutions et recommandations	5
Soutien au développement économique durable	5
Le centre-ville de Montréal : le cœur commercial de la métropole	5
La SDC District Central : la consolidation de l'existant pour la prospérité et le développement économique de Montréal	6
Les SDC montréalaises comme moteur de développement économique local	6
Complémentarité de l'offre commerciale	7
Rappel des recommandations	7
Conclusion	7



Sommaire

Nous sommes heureux de déposer ce mémoire portant sur l'arrivée du mégacentre commercial Royalmount au nom des membres de l'Association des Sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM), et nous remercions la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de nous donner l'occasion de partager notre réflexion. Nous souhaitons vous faire part de nos recommandations afin de soutenir une vision audacieuse, actuelle et durable du développement commercial de la métropole. À travers les lignes de ce mémoire, nous exposerons notre point de vue sur le développement économique des quartiers et du centre-ville de Montréal face aux impacts du projet Royalmount. En tant que partenaire de la Ville dans les enjeux du commerce, nous proposerons aussi une série de recommandations susceptibles de soutenir une vision de la métropole axée sur la qualité de vie des citoyens et l'expérience-client en territoire commercial singulier, laquelle se veut profitable pour les résidents, visiteurs et entrepreneurs de la ville. Plus que tout, l'ASDCM souhaite mettre en lumière toute la pertinence de mettre en valeur l'authenticité et l'attraction des quartiers montréalais.

Nos quartiers forment la richesse et l'histoire distinctive de Montréal. Les artères commerciales participent quant à elles activement à la création du sentiment d'appartenance des citoyennes et citoyens, en plus de contribuer à l'animation, à la culture et à la vie sociale. L'ASDCM propose donc de concentrer les efforts collectifs dans la consolidation de ces richesses montréalaises plutôt que dans la construction d'un projet susceptible d'affaiblir une fois de plus la qualité de l'offre commerciale de nos artères et de notre centre-ville. Ainsi, Montréal pourrait non seulement renforcer l'attrait pour ses quartiers, mais aussi incarner davantage les valeurs émergentes en économie durable et consolider sa position de leader canadien dans le domaine du commerce artériel.

LE PROJET ROYALMOUNT EN QUELQUES CHIFFRES

L'arrivée du projet Royalmount apportera sans contredit une série d'impacts sur les commerçants situés sur l'île de Montréal. Alors que de nombreuses SDC sont aux prises avec des taux d'inoccupation trop élevés, l'ajout de 3,5 millions de pieds carrés commerciaux supplémentaires créera une pression additionnelle sur l'offre commerciale de la métropole, tout particulièrement sur le cœur de Montréal, son centre-ville. Le projet Royalmount comptera 8000 places de stationnement, 200 boutiques, 100 restaurants, 4700 sièges dans 2 nouvelles salles de spectacle, 5 hôtels, 1 cinéma, 1 parc aquatique, etc. Nous soulevons ici la question suivante : comment est-ce possible que l'ajout de toute cette offre commerciale et culturelle n'affecte pas ou peu les commerçants montréalais, particulièrement ceux du centre-ville ?

4

3,5 M
de pi² commerciaux
supplémentaires

200
boutiques

5
hôtels

8 000
places
de stationnement

100
restaurants

50 000
pi² de cinémas

4 700
sièges de spectacles

1
parc aquatique

VISION DE LA MÉTROPOLE AXÉE SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DURABLE

À l'ère de la lutte aux changements climatiques et devant les engagements des citoyens et du politique en faveur d'une réduction des gaz à effet de serre (GES), nous considérons qu'il est incohérent qu'un mégacentre commercial prenne place à Montréal en 2022. Les autoroutes 15 et 40, déjà congestionnées, devront accueillir 70 000 déplacements automobiles supplémentaires par jour¹, tout en augmentant les émissions de GES. L'ASDCM croit qu'il est temps de prôner à chaque fois que l'occasion se présente des valeurs de développement économique durable, ainsi qu'un mode de consommation axé sur le transport actif, la proximité et l'achat local. Le projet Royalmount vient sans contredit freiner l'ASDCM et la Ville de Montréal dans leurs efforts d'incarner ces valeurs émergentes découlant de l'urgence d'agir face aux changements climatiques. Nous souhaitons rappeler que la Ville de Montréal sera davantage en mesure d'atteindre ses objectifs de réduction des GES et de ville carboneutre en 2050² en collaborant avec des partenaires de proximité comme les SDC, et en orientant son développement vers une vision de ville durable. La préservation de l'existant et la mise en place de mesures visant à accroître l'attraction et la rentabilité des cœurs de quartiers et du centre-ville jettent les bases d'une croissance durable de Montréal. En contrepartie, l'ajout d'un autre méga centre d'achat renforce le paradigme du bâti jetable, qui freinera drastiquement l'atteinte des objectifs et de la vision qu'ont en commun la Ville, les SDC et tous les citoyens qui souhaitent faire de Montréal une ville accessible et humaine.

Afin d'inciter la Ville de Montréal à collaborer pleinement avec l'ASDCM et les autres acteurs qui soutiennent une vision audacieuse, renouvelée et cohérente du développement de la métropole, nous proposons une série de recommandations pour favoriser la prospérité des entreprises qui ont bâti Montréal depuis des décennies ainsi que ceux qui choisiront l'authenticité des quartiers montréalais pour faire briller leur expertise.

Pistes de solutions et recommandations

SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DURABLE

Le centre-ville de Montréal : le cœur commercial de la métropole

Selon l'étude présentée par la firme Altus au sujet des impacts du projet Royalmount sur les commerçants montréalais³, des fuites commerciales d'une proportion de 13 % provenant du centre-ville de Montréal pourraient être récupérées par le projet du promoteur Carbonleo. Afin de **consolider le centre-ville comme destination de classe internationale et ainsi y limiter les effets négatifs de Royalmount, il sera essentiel de le placer au cœur des priorités de la Ville** afin qu'il réponde aux attentes des gens qui l'habitent, y étudient, le visitent et y travaillent. À notre avis, le centre-ville devrait bénéficier de tout le soutien nécessaire pour générer une hausse d'achalandage, un rayonnement grandissant et une reconnaissance locale et internationale, plutôt qu'un affaiblissement. Un centre-ville fort et attractif contribuera au rayonnement et à la richesse de l'ensemble de la métropole et de ses quartiers, ce qu'un projet tel que Royalmount est incapable de réaliser.

Nous souhaitons attirer l'attention sur le fait que les travaux prévus pour la rue Sainte-Catherine sont

susceptibles d'impacter l'achalandage et l'image du centre-ville. Dans ce contexte, l'ASDCM demande à la Ville de Montréal de déployer tous les efforts nécessaires afin d'**accélérer les processus de modernisation des infrastructures souterraines** du secteur en chantier. Ensuite, la Ville de Montréal, en collaboration avec la SDC Destination centre-ville et tous les autres acteurs pertinents, devra faire preuve d'audace en aménageant un centre-ville du 21^e siècle : accessible, attractif, innovateur et beau, le tout répondant aux exigences et aux besoins des citoyens, travailleurs, clients et visiteurs.

L'élaboration d'un plan de développement commercial concret basé sur la force de son centre-ville est nécessaire pour positionner Montréal et ses quartiers. Les meilleures pratiques en matière de développement urbain doivent être mises en application dans la définition et le positionnement du cœur de Montréal. Il serait opportun d'envisager la création d'un **comité de travail et de réflexion sur l'avenir du centre-ville** et de le mandater pour élaborer une vision, un plan d'action ainsi que des recommandations pour ce secteur au fort potentiel identitaire et attractif pour Montréal.

¹ Dossier de consultation, *Étude du Projet Royalmount*, Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, bit.ly/ASDCM-RM1

² *Montréal veut être carboneutre d'ici 2050*, journal Métro, bit.ly/ASDCM-RM2

³ *Analyse d'impact : Projet Royal Mount*, page 85, bit.ly/ASDCM-RM3

La SDC District central : la consolidation de l'existant pour la prospérité et le développement économique de Montréal

L'Association des SDC de Montréal reconnaît les efforts mis en place tout récemment par la SDC District central pour déployer le tout nouveau Quartier des affaires de Montréal. Ce quartier situé à l'angle des autoroutes 15 et 40, comprend plus de 25 millions de pieds carrés de cadre bâti, dont environ 5 millions sont vacants. Les espaces principalement industriels se reconvertissent peu à peu pour pouvoir accueillir des entreprises en design, manufacture urbaine et technologie. Rappelons que le Marché Central se trouve sur le territoire et accueille près de 10 millions de visiteurs année. Plus de 25 000 travailleurs y viennent tous les jours, dont plusieurs en voiture par les grands axes autoroutiers et le territoire a la capacité d'accueillir près de 40 000 travailleurs dans les prochaines années. Forte d'une mobilisation sans précédent de plus d'une centaine de leaders d'affaires, la vision porteuse dont le secteur s'est doté, portée par la SDC, s'harmonise avec les ambitions de la Ville de Montréal et s'assure également de s'intégrer harmonieusement dans un quartier déjà existant. L'implantation du Royalmount pourrait constituer un obstacle au développement de ce quartier à plusieurs niveaux. Nous croyons donc d'une part que **la Ville doit soutenir les démarches de développement du District central** et privilégier une meilleure utilisation des espaces vacants déjà existants. Nous croyons également qu'il est important que le plan de recrutement commercial du promoteur assure le respect de la complémentarité de l'offre commerciale du District central et que les impacts de la circulation soient analysés pour assurer que la fluidité et l'accessibilité au secteur ne soit pas affectée davantage.

Les SDC montréalaises comme moteur de développement économique local

En plus des impacts considérables à prévoir sur le centre-ville et le nouveau Quartier des affaires, nous croyons que le projet Royalmount ajoutera une pression supplémentaire sur les territoires des sociétés de développement commercial (SDC) situées à proximité du projet ainsi que partout sur l'île de Montréal. Que ce soit des impacts sur la circulation, l'accessibilité aux quartiers de Montréal, et sur la capacité des SDC d'attirer de nouveaux commerces (particulièrement de détail et de restauration), nous croyons que celles-ci devront bénéficier d'une attention particulière pour faire face aux enjeux anticipés avec l'arrivée de Royalmount. Ainsi, l'ASDCM propose de mettre en place, dès l'année 2020, une **taxe compensatoire sur le stationnement**

des grands centres commerciaux de la métropole afin de générer des revenus qui seront investis dans des projets de développement économique et de développement durable sur les artères commerciales.

Au terme du projet Royalmount, 8000 places auront été aménagées à l'intérieur du mégacentre commercial. Chacun de ces espaces encourage les consommateurs à se déplacer en voiture et contribue à l'émission de gaz à effet de serre. La création d'un modèle de consommation basé sur le tout à l'auto va à l'encontre de la vision de développement économique durable projeté et véhiculé par la Ville de Montréal.⁴ Afin d'arriver à une solution réaliste et susceptible d'aider concrètement les commerçants montréalais, l'ASDCM propose de **mettre en place un comité pour évaluer les diverses mesures compensatoires** pour soutenir le commerce montréalais face à l'arrivée d'un méga centre commercial comme le Royalmount.

Afin de soutenir les Sociétés de développement commercial, nous proposons à la Ville de Montréal de s'inspirer du **Fonds de dynamisation des artères commerciales (FDAC)** actuellement en vigueur dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. À chaque année, le FDAC injecte plus de 1,3 million de dollars⁵, provenant des revenus de stationnement de l'arrondissement, en soutien exclusif aux SDC et associations de commerçants du Plateau et contribue ainsi à la vitalité et à l'animation de cet arrondissement unique de Montréal. Par l'imposition d'une taxe compensatoire sur le stationnement des grands centres d'achat de Montréal, nous pourrions aussi investir dans le développement durable des quartiers, renouveler l'expérience des clients et des citoyens, et travailler conjointement avec divers partenaires pour faire de Montréal une ville inspirante et leader en développement commercial durable.

Dans le Plan d'action en commerce *Vivre Montréal*⁶ dévoilé à l'été 2018 par la Ville de Montréal, l'un des objectifs est de créer une offre de services à valeur ajoutée pour les commerçants montréalais. En générant une nouvelle source de revenus, il devient possible d'investir précisément sur les artères commerciales et donc de générer des services supplémentaires aux plus grands payeurs de taxes à Montréal, les commerçants. En plus de bonifier les services offerts aux entreprises locales, cette mesure vient aussi réduire l'écart fiscal entre les commerçants des quartiers centraux et ceux situés dans les grands centres en périphérie.

⁴ Montréal durable 2016-2020, bit.ly/ASDCM-RM4

⁵ Plus de 1,3 M\$ pour le développement économique dans le Plateau-Mont-Royal, bit.ly/ASDCM-RM5

⁶ Plan d'action en commerce *Vivre Montréal*, Ville de Montréal, 2018, bit.ly/ASDCM-RM6

Complémentarité de l'offre commerciale

Lors de la première séance de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation⁷, l'ASDCM a eu l'occasion d'interpeller l'un des promoteurs du projet Royalmount au sujet de la façon dont il allait procéder pour recruter les 300 nouveaux commerces et restaurants à implanter dans son projet, lesquels, selon lui, seraient complémentaires à l'offre existante de Montréal et du centre-ville. La réponse offerte par Altus, firme mandatée par Carbonleo pour mesurer les impacts du projet Royalmount sur le commerce, ne fût en rien

rassurante pour l'ASDCM. Nous croyons que le promoteur doit clairement établir un plan de recrutement commercial précis pour répondre aux besoins de la clientèle et à la complémentarité de l'offre commerciale existante au centre-ville.

Ainsi, l'ASDCM recommande au promoteur Carbonleo de **clarifier la méthodologie empruntée afin de procéder au recrutement commercial** du projet Royalmount de manière à assurer un respect et une complémentarité de l'offre commerciale face à l'offre déjà présente à Montréal, particulièrement au centre-ville.

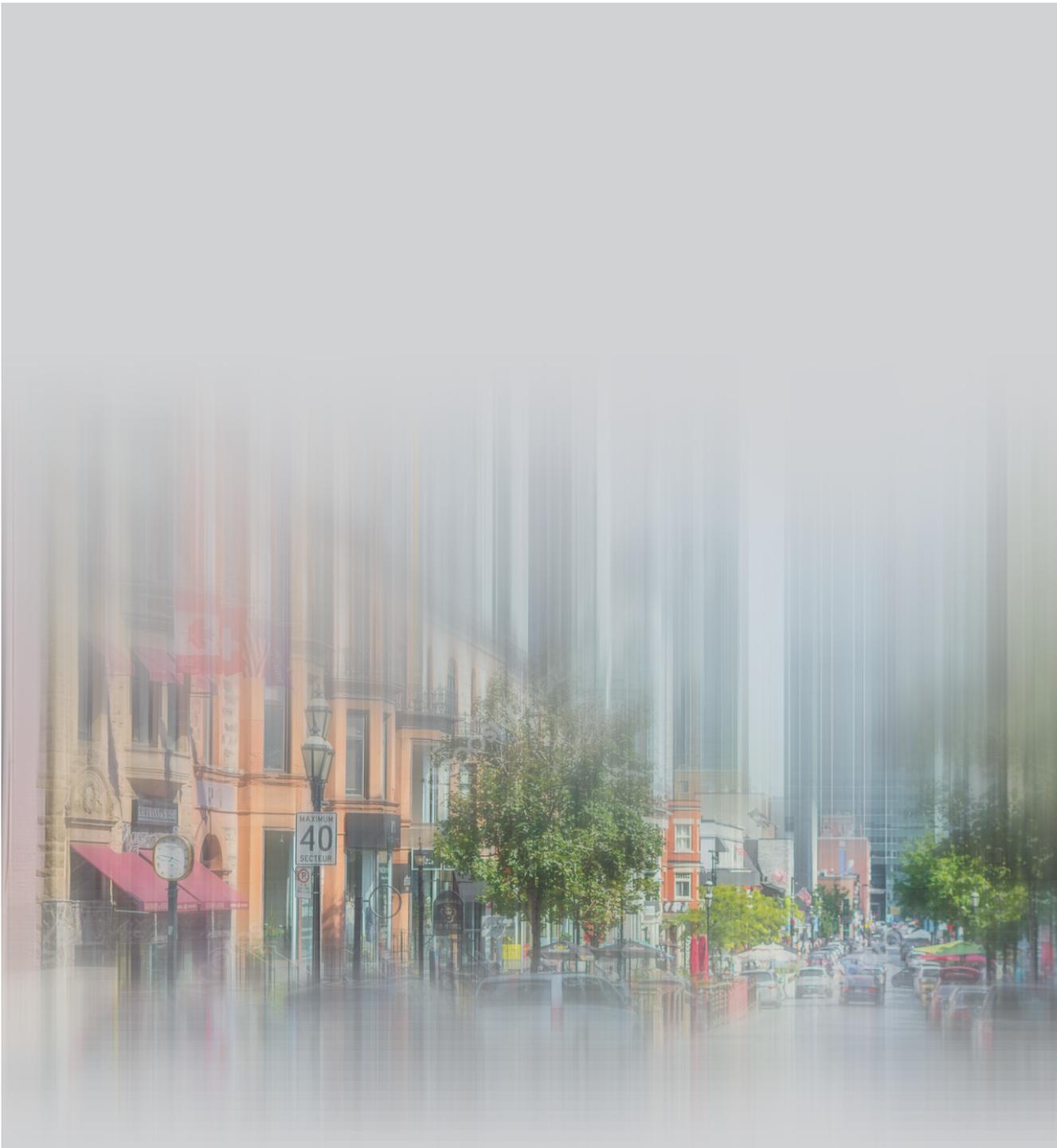
Rappel des recommandations

1. Prioriser le développement du centre-ville de Montréal, pour consolider son positionnement comme destination de classe internationale ;
2. Accélérer les processus de modernisation des infrastructures souterraines de la rue Sainte-Catherine au centre-ville de Montréal ;
3. Élaborer un plan de recrutement commercial concret pour assurer le respect de la complémentarité de l'offre commerciale du projet Royalmount et de celle du centre-ville ;
4. Mettre sur pied un comité de travail et de réflexion sur l'avenir du centre-ville ;
5. Soutenir la réalisation du projet de nouveau Quartier des affaires de la SDC District Central ;
6. Créer une taxe compensatoire sur le stationnement des grands centres commerciaux en vue d'investir dans les projets de développement économique durable pour Montréal et ses quartiers ;
7. Mettre sur pied un comité de travail, incluant le promoteur Carbonleo, pour évaluer la pertinence et la capacité de réalisation de diverses mesures compensatoires pour atténuer les impacts du projet Royalmount sur les commerçants montréalais ;
8. Considérant la mise en place d'une taxe compensatoire pour le développement économique durable : appliquer à l'ensemble des SDC montréalaises le Fonds de dynamisation des artères commerciales (FDAC) actuellement en vigueur exclusivement dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.
9. Clarifier la méthodologie empruntée par le promoteur Carbonleo dans son processus de recrutement commercial afin d'assurer le respect de la complémentarité de l'offre commerciale avec le centre-ville de Montréal ;

Conclusion

L'ASDCM, tout comme la Ville de Montréal, considère qu'il est essentiel de promouvoir un développement économique durable, audacieux et porteur d'une vision créatrice de valeur ajoutée pour les générations actuelles et futures. Le projet du Royalmount, dans son état actuel, semble confisquer la majorité de sa valeur ajoutée au bénéfice de ses propres actionnaires, sans se soucier des retombées contreproductives pour les acteurs économiques déjà présents sur le territoire montréalais. Les impacts risquent d'être aussi négatifs sur le redéveloppement du secteur de l'hippodrome, qui aurait pourtant le potentiel de devenir le premier véritable écoquartier montréalais si on ne lui accolait pas un développement digne du siècle dernier. L'ASDCM comprend bien sûr les limites imposées à la Ville de Montréal par la localisation du projet dans la municipalité de Mont-Royal. Elle lui demande néanmoins de continuer à faire preuve de cohérence et d'audace, et de poursuivre sa réflexion autour du projet Royalmount en s'appuyant sur sa vision d'une ville forte, initiatrice d'un développement économique durable.

⁷ Les impacts du projet Royalmount, Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, bit.ly/ASDCM-RM7



Association des Sociétés
de développement
commercial de Montréal

101-1012, avenue du Mont-Royal Est, Montréal, Québec H2J 1X6