

LIVING LAB DE MONTRÉAL



Rebâtir un achalandage humain

Mémoire présenté à
la Commission sur le développement économique et urbain
et l'habitation de la ville de Montréal
dans le cadre des
consultations publiques sur l'enjeu des locaux vacants
sur les artères commerciales

Louise Guay, directrice générale
Claude Faribault, directeur de recherche
9 janvier 2020

SYNTHÈSE : La désaffectation des artères commerciales et les taux d'inoccupation de 15 % à 26 % sont aussi liés aux transformations du travail et des milieux de travail. En effet, 23 % de la population active est maintenant en train de travailler chez elle, à domicile, et donc à proximité des rues commerciales. Créer de nouveaux espaces de télétravail partagés sur ces rues contribue à rebâtir l'achalandage perdu et à redynamiser l'activité économique en répondant aux besoins réels de la population.

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À

**LA COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN
ET L'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

DANS LE CADRE DES

**CONSULTATIONS PUBLIQUES SUR L'ENJEU DES LOCAUX VACANTS
SUR LES ARTÈRES COMMERCIALES**

Montréal, le 9 janvier 2020

Mesdames, messieurs,

Le Living Lab de Montréal, une OBNL, est un centre de cocréation et d'innovation ouverte fondé en 2010 par Louise Guay et Claude Faribault pour rassembler autour de projets mobilisateurs des chercheurs, entrepreneurs et citoyens provenant des secteurs publics, privés et universitaires.

Nous avons étudié plus particulièrement les problématiques de la mobilité urbaine, du télétravail et de la gestion immobilière afin de mieux comprendre les causes structurelles de la congestion routière à Montréal. Nous avons organisé des forums, des tables rondes et des ateliers de réflexion ouverts au public, en plus de conseiller des entreprises et des organisations de toutes tailles, en ville, en banlieue et en région.

Stimuler la croissance des centres de télétravail partagés

Le Living Lab de Montréal regroupe aujourd'hui dans son écosystème de partenaires des municipalités et des MRC, des gestionnaires immobiliers publics et privés, des chercheurs en innovation, des entrepreneurs en informatique et des représentants d'organisations considérées comme des employeurs de grande taille. Ensemble, nous avons conçu le Réseau Interlieux, un projet pilote qui permet de stimuler la création de nouveaux espaces de télétravail partagés,

dans le but de réduire la congestion urbaine créée par les déplacements pendulaires de la population active vers ses lieux de travail traditionnels.

Le Réseau Interlieux n'a pas pour mission d'opérer en propre des espaces de télétravail partagés, mais plutôt de permettre la mise en commun des inventaires d'espaces disponibles en temps réel sur une plateforme en ligne, afin que les utilisateurs, télétravailleurs et citoyens puissent les trouver et les louer à la demande, selon leurs besoins. En mettant en réseau les ressources offertes par des opérateurs d'espaces indépendants, le Réseau Interlieux permet à tous de réaliser des chiffres d'affaires intéressants en répondant plus rapidement aux besoins grandissants de la population active.

Le projet pilote Interlieux sera mis en service en 2020 dans la région de Magog.

L'essor du télétravail et le déclin des artères commerciales

Dans le cadre de ces consultations publiques sur l'enjeu des locaux vacants sur les artères commerciales, nous aimerions nous adresser aux décideurs, aux propriétaires immobiliers, aux commerçants et aux résidents des secteurs touchés par la problématique des commerces vacants, et partager avec eux ce que nous avons appris sur l'évolution du télétravail au Québec depuis 15 ans.

Pourquoi parler du télétravail ? Tout simplement parce qu'il a une influence importante sur les déplacements quotidiens des personnes et sur la disponibilité de l'achalandage commercial.

Jusqu'en 2005 environ, il y a donc 15 ans, le télétravail était encore vu comme une expérience menée au sein des grandes entreprises, et même comme un privilège dans la plupart des cas. Quoi de plus gratifiant que de ne pas rentrer au bureau et de pouvoir tout faire à partir de chez soi, à domicile.

Vers 2010, ce privilège s'est transformé en obligation pour un grand nombre de personnes qui étaient auparavant des employés exemplaires. Après la crise de 2008, les entreprises rationalisent leurs opérations en diminuant leurs charges salariales et locatives. L'idée est d'avoir à gérer moins d'espaces de bureaux en regroupant les employés dans des lieux ouverts, et de faire de plus en plus appel à des ressources surnuméraires de consultants et de pigistes externes. Le télétravail à domicile pour les employés demeurant en poste sert en fait à diminuer les dépenses immobilières de l'employeur.

Statistiques Canada a déterminé que 23 % des travailleurs canadiens ont effectué du télétravail au cours de l'année 2018¹. Le télétravail à domicile n'est donc plus un privilège mais une réalité pour une partie importante de la main-d'œuvre active. Une réalité choisie pour certains, ou qui s'impose difficilement pour d'autres. Toutes les résidences ne sont pas nécessairement bien adaptées pour installer un bureau à domicile, que ce soit pour un travailleur autonome ou un salarié d'entreprise. Des questions légales, fiscales et d'assurances professionnelles en milieu résidentiel se posent également dans le cas des salariés. Tout le monde n'a pas envie de vivre comme un ministre et d'avoir la responsabilité de protéger des documents confidentiels à la maison.

Le Living Lab de Montréal a bien suivi l'évolution de cette transformation du travail et des milieux de travail. Nous y reconnaissons l'effet du développement des réseaux informatiques en infonuage et nous sommes confiants qu'il s'agit d'une étape nécessaire pour améliorer notre façon de vivre en ville.

Rebâtir l'achalandage des rues marchandes

Les problèmes causés par les commerces vacants ont été bien exposés dans les documents rendus disponibles par la Commission.

Mais, de toutes les solutions envisagées ici ou ailleurs, nous n'en avons vu aucune qui permette de nouveau d'attirer l'achalandage nécessaire sur une rue commerciale pour justifier l'ouverture d'un commerce.

Nous aimerions proposer à la Commission un moyen de croiser ensemble les problématiques des commerces vacants et celles du télétravail à domicile. Nous sommes confiants qu'ensemble nous pouvons agir sur les causes communes des problèmes qui affectent nos concitoyens.

De part et d'autre des rues et artères commerciales, des milliers de résidences abritent chaque jour entre 10 % et 23 % de la main-d'œuvre active. Avant 2000, ces personnes auraient quitté la maison le matin en voiture ou en métro pour aller travailler à l'extérieur de leur arrondissement. Aujourd'hui, elles sont là, dans leur quartier. Elles ne passeront pas sur une rue commerciale avant de rentrer le soir pour souper. Plusieurs n'ont même plus de voiture du tout.

¹ « Au cours des 12 mois précédant l'enquête, 30 % des utilisateurs d'Internet canadiens qui avaient un emploi ont déclaré que leur employeur s'attendait à ce qu'ils utilisent Internet pour demeurer connectés en dehors de leurs heures de travail habituelles, et près d'un quart (23 %) de la population canadienne en emploi a déclaré avoir fait du télétravail. »

Source : Statistiques Canada, bulletin Le Quotidien (29 octobre 2019), Enquête canadienne sur l'utilisation de l'Internet, consulté le 9 janvier 2020, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/191029/dq191029a-fra.htm>

Ce dont elles ont le plus besoin pour travailler et gagner leur vie, c'est d'avoir accès à de nouveaux espaces de télétravail partagés, des espaces professionnels à proximité de leur domicile, des lieux de travail sécuritaires et bien organisés, ouverts à tous et à toutes, où l'on peut croiser du vrai monde, faire de vraies affaires et travailler en toute confidentialité.

Montréal devrait être l'une des villes au monde où il est le plus simple et le plus économique de louer un bureau sur demande, en temps réel, pour pouvoir travailler une heure, une semaine ou un an, quel que soit le genre de poste qu'on occupe : employés, fonctionnaires, entrepreneurs ou travailleurs autonomes.

Le parc immobilier réservé à la location de bureaux à court terme est aujourd'hui surtout concentré dans et autour du centre-ville de Montréal. L'offre est nettement insuffisante.

Recommandations

Nous aimerions proposer :

1. QUE L'OUVERTURE DE NOUVEAUX CENTRES DE TÉLÉTRAVAIL PARTAGÉS SOIT ENCOURAGÉE COMME UN MOYEN DIRECT DE RÉTABLIR L'ACHALANDAGE SUR LES RUES ET ARTÈRES COMMERCIALES DANS TOUS LES ARRONDISSEMENTS DE MONTRÉAL;
2. QUE LES DÉCIDEURS PUBLICS, LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS ET LES REGROUPEMENTS D'EMPLOYEURS SE CONCERTENT RAPIDEMENT POUR FAVORISER LA PRATIQUE DU TÉLÉTRAVAIL HORS DU DOMICILE DES TÉLÉTRAVAILLEURS;
3. QUE LES LOCAUX SITUÉS EN REZ-DE-CHAUSSÉE OU AUX ÉTAGES DES IMMEUBLES DISPOSANT D'ESPACES VACANTS SOIENT PRIORITAIREMENT OFFERTS AUX NOUVEAUX OPÉRATEURS D'ESPACES DE TÉLÉTRAVAIL PARTAGÉS À DES CONDITIONS QUI EN PERMETTENT L'EXPLOITATION.

Conclusion

Les rues et artères commerciales de Montréal peuvent dès maintenant profiter de la proximité des télétravailleurs pour redynamiser l'activité économique de leurs arrondissements. Elles peuvent croître de nouveau avec l'aide et au service de la population qui y habite déjà. Cet achalandage quotidien de télétravailleurs engendrera à lui seul toutes les opportunités d'affaires nécessaires pour développer les commerces existants et en ouvrir de nouveaux, et de toutes les sortes.

Au Living Lab de Montréal, nous estimons que le nombre de places et de bureaux actuellement disponibles sur demande, à court terme, à Montréal ne dépasse pas 2000 ou 3000 sièges. Progressivement, en quelques années seulement, ce nouveau marché locatif devra être en mesure d'offrir des dizaines, puis des centaines de milliers de sièges chaque jour, un peu comme dans le secteur de la restauration, qui offre chaque midi de la semaine des centaines de milliers de sièges à la population active.

Rapprocher le travail de là où vivent les gens, c'est un moyen pratique et économique de redévelopper toutes les artères commerciales que l'on souhaite, qu'elles fassent l'objet de travaux ou non, maintenant et pour un développement durable de la ville de demain.

Merci de votre attention.

Louise Guay
Directrice générale

Claude Faribault
Directeur de recherche