



ASSEMBLÉE NATIONALE
DU QUÉBEC



FAVORISER UNE ÉCONOMIE À ÉCHELLE HUMAINE

*Mémoire déposé par Ruba Ghazal
Députée de Mercier*

**Consultations publiques sur la
Problématique des locaux vacants sur les artères commerciales**
Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation
20 janvier 2020

Mise en contexte

La concentration et la diversité commerciale qui fait de ma circonscription un milieu de vie apprécié et envié justifiaient que j'ajoute ma contribution au débat entourant les locaux vacants. Avant tout, je tiens à saluer le travail réalisé par les cinq associations de commerçants de la circonscription qui stimulent l'activité commerciale dans le Mile-End, sur l'avenue Mont-Royal, sur le boulevard Saint-Laurent, sur la rue Saint-Denis et sur l'avenue Laurier Ouest ainsi que nos commerçants indépendants. Ils sont tous en première ligne des défis qui affectent le commerce sur rue et doivent, par la même occasion, être entendus à la hauteur de ce qu'ils représentent. Comme le décrit le document de consultation, les défis sont nombreux, mais ils ne sont pas insurmontables puisqu'il existe des pistes de solutions. Bien que la Ville de Montréal dispose d'un solide plan d'action en commerce avec son *Vivre Montréal*, certains leviers et certaines actions devront provenir du Gouvernement du Québec puisque le développement économique est une responsabilité partagée. Ainsi, je vous propose 7 recommandations pour appuyer les réflexions et décisions qui suivront vos travaux.

1. Revoir la logistique de livraison du commerce en ligne

Malgré la diversité et la proximité des commerces, mon territoire n'échappe pas aux chants des sirènes du commerce en ligne et de la livraison à domicile. Ce nouveau mode de consommation appelle déjà les commerçants à revoir la configuration des commerces pour favoriser l'expérience et réduire l'espace d'entreposage. Pour leur part, les décideurs locaux devront déployer des structures de distribution alternatives semblables au projet pilote Colibri dans Ville-Marie afin de réduire les émissions de GES associées à la logistique du dernier kilomètre¹. À cet égard, la Ville de Montréal devrait réclamer des deux paliers supérieurs un chantier destiné à repenser et financer adéquatement la logistique du transport des biens et marchandises. Les espaces résiduels récupérés dans les commerces, les lieux publics et les plages horaires inutilisées de nos réseaux de transports collectifs² pourraient aussi être mis à la disposition de cette logistique de distribution réinventée. Des locaux vacants pourraient même être utilisés pour créer des centres locaux de logistique capables de répondre à la demande des particuliers, des commerçants, des industries ou des pouvoirs publics.

¹ Ville de Montréal. (2019). Colibri, projet de livraison urbaine écologique.

https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,97041588&_dad=portal&_schema=PORTAL

² Kikuta, J., Ito, T., Tomiyama, I., Yamamoto, S., & Yamada, T. (2012). New Subway-Integrated City Logistics System. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 39, 476-489.

2. Prioriser le déploiement de l'économie sociale, de la culture et de l'économie circulaire.

Comme les ressources sont toujours limitées pour appuyer le développement économique et local, je propose d'orienter les efforts et les aides éventuelles vers des modèles d'affaires susceptibles de structurer nos artères comme la culture ou l'économie sociale et circulaire. Bien que le Quartier des Spectacles inspire des délégations étrangères, son principal défaut est qu'il a concentré l'offre culturelle au centre-ville. Il faut réintroduire une vie culturelle complémentaire au Quartier des Spectacles sur nos artères commerciales locales. Les institutions culturelles comme le Cinéma Moderne, l'Espace Go, le Rialto, le Théâtre du Rideau Vert et les salles du complexe Casa del Popolo jouent un rôle de première importance dans la vitalité de leurs milieux respectifs.

Il faut aussi encourager l'économie sociale qui est résolument tournée vers la réponse aux besoins de la collectivité et qui réinvestit les surplus dans une optique de viabilité économique³. Par sa nature moins spéculative, l'économie sociale pourrait rendre de fiers services à nos artères commerciales en y intégrant plus de solidarité. Dans le même ordre d'idées, les modèles d'affaires inspirés des branches de l'économie circulaire devraient aussi être privilégiés afin de répondre adéquatement aux défis de la crise écologique. Les subventions au démarrage ou à l'acquisition de propriétés commerciales peuvent devenir des outils privilégiés pour d'abord prioriser et ensuite pérenniser ces modèles. En lien avec cette recommandation, la Semaest⁴ à Paris témoigne qu'il est possible de développer une structure dédiée au déploiement de la culture et de modèles d'affaires alternatifs dans une optique de revitalisation des artères commerciales.

3. Assurer une cohérence à l'échelle de l'agglomération

Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal devrait aussi être mobilisé afin d'assurer une certaine forme de cohérence dans le développement économique de la ville, de l'agglomération et de la métropole. L'orientation principale en matière d'activité commerciale priorise la préservation, la consolidation et la diversification de l'activité commerciale dans une perspective de cadre de vie complet⁵. Le titanesque projet de centre Royalmount d'achat développé à Ville Mont-Royal ne s'inscrit pas dans cette logique et devrait par conséquent être jugé non conforme aux orientations du

³ Chantier de l'économie sociale. (2020). Définition. <https://chantier.qc.ca/decouvrez-leconomie-sociale/definition/>

⁴ Semaest. (2020). Nos missions. <https://www.semaest.fr/la-semaest/nos-missions/>

⁵ Agglomération de Montréal. (2015). Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, p.41-43.

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Schema20170301.pdf

SAD puisqu'il n'est pas situé dans un pôle commercial identifié comme à consolider. De plus, ce projet n'est pas complémentaire, mais plutôt en compétition avec l'offre commerciale de la région métropolitaine. L'opposition des SDC, du Quartier des Spectacles ainsi que la perte de vitesse de certains centres commerciaux en sont les preuves les plus équivoques. Finalement, le phasage du projet n'assure aucunement « l'intégration harmonieuse de la fonction commerciale aux autres activités de la ville »⁶, puisque la fonction commerciale précède le volet résidentiel et civique qui devrait être au cœur d'un cadre de vie de qualité et donc de la première phase.

L'exode des consommateurs vers ce nouveau temple de la consommation est une menace bien sérieuse pour la vitalité des artères commerciales traditionnelles. Pour éviter ce scénario catastrophe, j'invite la ville à jouer son rôle d'influence à l'échelle de l'agglomération pour faire respecter les orientations du SAD, mais aussi le Gouvernement du Québec à imposer un moratoire sur le projet.

4. Revoir les heures d'ouverture pour les disquaires

À la fin 2019, des disquaires du Mile-End et de La Petite-Patrie m'ont interpellée pour que je demande au ministère de l'Économie et de l'Innovation du Québec de leur permettre d'opérer après 17h les samedis et les dimanches, ce qui leur est actuellement interdit. Confrontés à la forte concurrence des Spotify, Apple Music et Amazon et à un environnement immédiat où des exemptions sont appliquées pour le territoire du Plateau-Mont-Royal⁷, ces commerces ne peuvent se permettre de perdre ces précieuses heures qui représentent près du tiers de leurs revenus. Leur présence dans le quartier est un symbole de la vitalité culturelle, mais génère aussi des retombées plus importantes que les grandes multinationales précitées. Actuellement, ils souhaitent s'inscrire dans une catégorie qui leur permettrait d'être exemptés des heures normalement prescrites comme les librairies, les antiquaires et les commerces vendant des œuvres d'art.

C'est majeur pour eux puisqu'en plus de cette difficulté à rivaliser avec d'autres commerces situés sur des artères commerciales, ces petits commerces indépendants évoluent dans un secteur où les pressions foncières sont parmi les plus importantes de la métropole, ce qui se répercute dans des hausses des loyers commerciaux. Ces pressions ne sont pas étrangères à la concentration artistique qui compose le tissu du

⁶ Agglomération de Montréal. (2015). Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, p.41-43.

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Schema20170301.pdf

⁷ Ministère de l'Économie et de l'Innovation du Québec. (2020). Renseignements relatifs à l'application des dispositions législatives et règlementaires sur les heures et les jours d'ouverture des établissements commerciaux. <https://www.economie.gouv.qc.ca/bibliotheques/conformite/loi-sur-les-heures-et-les-jours-dadmission-dans-les-etablissements-commerciaux/reenseignements-relatifs-a-lapplication-des-dispositions-legislatives-et-reglementaires-sur-les-heures-et-les-jours-douverture-des-etablissements-commerciaux/>

Mile-End. En intégrant cette catégorie de commerces aux exemptions actuelles, on donnerait cette bouffée d'oxygène dont ils ont vraiment besoin. Même si Montréal dispose de ce pouvoir de fixer les heures d'ouverture depuis le statut de métropole, la généralisation de cette inclusion à l'échelle du Québec est souhaitable puisqu'elle pourrait tout aussi bien être pertinente pour les disquaires d'autres régions. En parallèle, il serait d'ailleurs pertinent de valider si d'autres types de commerces sont ainsi désavantagés par des heures d'ouverture restreintes et d'évaluer si une modification est aussi souhaitable.

5. Renforcer le rôle et la capacité des SDC

L'association des SDC de Montréal joue un rôle important de représentation politique et d'organisation des SDC et pourrait inspirer la fondation d'une association équivalente à l'échelle nationale qui pourrait créer des ponts entre les SDC de Montréal et du reste du Québec.

Certaines ressources (humaines ou techniques) gagneraient à être mutualisées par les SDC pour renforcer leurs capacités. Aussi, bien qu'elles aient un rôle de promotion et de développement, les SDC pourraient jouer un rôle un peu plus structurant en matière de gestion immobilière commerciale pour maintenir des loyers abordables. Des locaux détenus par la SDC pourraient être réservés à des commerçants qui viendraient compléter l'offre commerciale ou qui adopteraient des modèles d'affaires issus de l'économie sociale ou circulaire. Ça permettrait d'orienter l'offre commerciale en fonction des besoins et de maintenir des locaux abordables.

6. Encadrer les baux commerciaux par l'extension de la régie du logement

Le prolongement des mandats de la régie du logement pour couvrir les baux commerciaux et la création d'un registre des baux sont également des options à évaluer. L'arbitraire et le manque de contrôle accentués par les forces du marché génèrent des situations injustes pour les petits commerçants qui ne peuvent pas rivaliser avec les grandes bannières. L'instauration d'un cadre qui viendrait régir les baux commerciaux comme ça c'est déjà fait à Berkeley⁸ permettrait de réduire les inégalités contractuelles à l'avantage clair des propriétaires. Ce cadre devrait être assorti de pénalités à l'inoccupation pour faire en sorte que ce rééquilibrage du rapport de force au profit des commerçants-locataires ne mène pas à davantage d'inoccupation.

⁸ Tackling commercial gentrification. (X). Commercial Rent Control.
<https://tacklingcommercialgentrification.wordpress.com/business-assistance-2/commercial-rent-control/>

7. Restreindre la publicité et l'affichage commercial

Je termine sur une suggestion plus sensible en lien avec la décolonisation de l'emprise de la publicité et de l'affichage commercial sur nos milieux de vie. La communication et le marketing sont partout et avilissent nos quotidiens par la pollution visuelle qu'ils génèrent. Le rehaussement de la qualité de nos artères commerciales passe d'abord et avant tout par la mise en valeur de notre patrimoine bâti, l'aménagement paysager et l'esprit civique de ces lieux collectifs. L'administration locale du Plateau-Mont-Royal s'est démarquée à cet égard en interdisant les enseignes commerciales ainsi qu'en s'engageant à protéger celles qui sont patrimoniales et qui sont devenues avec le temps des repères. Cette approche n'est pas étrangère à la qualité exceptionnelle de notre milieu de vie, mais peut aussi être imitée par d'autres arrondissements et villes du Québec. On mérite collectivement tellement plus que des artères commerciales à la sauce boulevard Décarie. Ce levier peu coûteux a le potentiel de transformer nos artères commerciales et notre rapport au monde, puisqu'il nous sort de la logique de consommation qui nous mène à la crise écologique.

Conclusion

Par son influence et son ascendant dans le paysage politique québécois, Montréal provoque des transformations plus larges que ses frontières. Étant moi-même fille de commerçant, tout ce qui touche à cet enjeu me touche tout particulièrement et j'espère que ces recommandations stimuleront vos réflexions au-delà de la question des locaux vacants. Taxer l'inoccupation est une avenue intéressante que plusieurs intervenants proposeront certainement, mais ce n'est pas l'unique solution. Il faut une approche globale sur l'ensemble des dimensions susceptibles d'améliorer la vitalité commerciale qui s'est érodée avec le temps par les transformations de nos modes de consommation. Pour renverser la vapeur, il faut transformer notre conception de l'économie locale et nos interventions doivent se mettre au service de la transition écologique. Le développement économique local est un maillon extrêmement important dans le changement de nos habitudes de consommation. L'orientation qu'une métropole comme Montréal peut lui insuffler est déterminante dans l'atteinte de nos objectifs de réduction des GES.