

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

Relançons Montréal Chronique du 8 septembre 2020

Qu'est-ce que *Relançons Montréal* ?

Lancé ce matin, ***Relançons Montréal*** est un exercice de réflexion sur l'avenir de Montréal similaire à d'autres que nous avons connus dans le passé. Pour mémoire, je cite :

- Le ***Groupe de travail sur Montréal et sa région*** (GTMR-Commission Pichette), créé en 1992 à l'initiative du ministre des Affaires municipales Claude Ryan;
- Le ***Sommet de Montréal***, tenu en 2002 à l'instigation du maire Gérald Tremblay;
- ***Je vois Montréal : rêvons Montréal***, tenu en novembre 2014, à l'instigation de Jacques Ménard (Banque de Montréal) et du maire Denis Coderre.

Le **motif** justifiant ***Relançons Montréal*** est bien sûr l'**inquiétude** à mes yeux plus que fondée quant aux **impacts économiques négatifs** attendus de la pandémie **COVID-19** pour Montréal dans son ensemble, plus particulièrement pour son centre-ville.

Relançons Montréal mobilise tous les acteurs en mesure d'apporter une contribution :

- La ***Chambre de commerce du Montréal métropolitain*** (Michel Leblanc);
- Le ***Gouvernement du Canada***, représenté par la ministre du Développement économique et des Langues officielles (Mélanie Joly);
- Le ***Gouvernement du Québec***, par le biais de trois ministères :
 - Économie et Innovation (Pierre Fitzgibbon);
 - Travail (Jean Boulet);
 - Métropole (Chantal Rouleau).
- ***Ville***, Agglomération et Communauté métropolitaine de Montréal (Valérie Plante);
- Auxquels s'ajoutent un grand nombre de **partenaires** : Aéro Montréal, l'Association de la construction du Québec, Montréal International, etc.

Relançons Montréal cible 14 secteurs clefs de l'économie. Les trois qui m'apparaissent les plus pertinents en termes d'impacts à moyen et long terme de la COVID-19 sont :

- Commerce de détail;
- Construction;
- Transport.

Concrètement, quelle forme prendra ***Relançons Montréal*** ? Voici la réponse :

- « *Le mouvement se déclinera en neuf plans d'actions, neuf forums sectoriels, cinq causeries, et prévoit un évènement de clôture en novembre* ».

Pour l'heure, **Relançons Montréal** dispose d'un financement de 1,6 M\$, auquel s'ajouteront bientôt des contributions de la Ville de Montréal et de la CMM.

Les priorités, selon moi

Aux yeux de l'urbaniste que je suis, le deux principales évolutions pouvant être qualifiées de **structurelles / durables** découlant de la pandémie COVID-19 me semblent être :

- Le développement du commerce en ligne;
- Celui du télétravail.

Pour l'heure, un questionnement subsiste quant aux impacts que pourrait avoir :

- La crainte à l'endroit de la vie en densité.

Je propose aujourd'hui quelques réflexions de départ sur chacun de ces sujets.

1) Le commerce en ligne

Il semble aujourd'hui acquis que les commerces traditionnels souffriront durablement du fort développement du commerce en ligne qu'a entraîné la pandémie COVID-19 :

- **L'offre commerciale devra être réduite partout**, autant en ce qui concerne les centres commerciaux que les commerces sur rues;
- Le **centre-ville** sera à cet égard de loin le plus affecté, puisque :
 - L'offre commerciale y est présentement calibrée pour 100 000 résidents et 500 000 visiteurs quotidiens;
 - Les commerces qui y sont les plus à risque sont ceux du Montréal souterrain.

En plus de tout faire pour limiter les fermetures, les enjeux résideront au niveau :

- Du recyclage des superficies commerciales devenues excédentaires;
- Du maintien du rôle social, économique et culturel des rues commerciales.

2) Le télétravail

Une fois que la pâte à dents est sortie du tube, on ne peut plus l'y remettre. Employeurs comme employés ont goûté aux avantages du télétravail... et n'entendent pas y renoncer :

- Partout, les entreprises locataires d'espaces à bureaux négocient leurs nouveaux baux à la baisse, visant une réduction à la fois de superficie et de prix.
- Il suit que d'importantes superficies de bureaux deviendront excédentaires :
- Ce qui affectera particulièrement le centre-ville, où est concentré 62 % de l'espace à bureau métropolitain (Colliers international, Q3-2018);
- À supposer que l'excédent soit de 20 % de l'espace actuel, ce sont pas moins de 10 millions de pieds carrés de bureaux qui devront être recyclés au centre-ville;

- Ce qui n'ira pas sans une diminution importante des valeurs actuelles (plusieurs propriétaires d'immeubles vont perdre de l'argent) et chamboulera les finances de la Ville de Montréal, dont le bureau au centre-ville est une véritable vache à lait.

À la lumière de ces deux facteurs, l'annonce de La Baie, ce matin même, laisse songeur.

Grand magasin La Baie du centre-ville

Le grand magasin emblématique La Baie du centre-ville est mis en vente :

- Le magasin sera réduit au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage, passant de 650 000 à 250 000 p². La Baie deviendra locataire de ces trois niveaux;
- Les 400 000 p² des niveaux 3 à 8 seraient transformés en bureaux.

Sous l'angle commercial, cette annonce ne surprend pas :

- On s'étonnait toujours du peu d'affluence aux étages supérieurs de ce magasin, en se disant que seul le fait que le bâtiment soit payé depuis longtemps pouvait expliquer leur maintien en tant qu'espace de vente;
- Cette réduction drastique du magasin La Baie confirme qu'une partie de l'espace commercial est désormais excédentaire au centre-ville;

Toutefois, tout indique qu'il en va de même pour l'espace à bureau :

- Dans ce contexte, annoncer l'ajout de 400 000 pieds carrés est risqué :
- Une superficie de plancher similaire à celle de la Maison Manuvie (2017).

3) La densité, volet résidentiel

À la surprise générale, l'immobilier résidentiel a fortement rebondi au cours de l'été :

- La demande excède l'offre, si bien que les prix poursuivent leur flambée;
- Le sursaut est toutefois deux fois plus fort en banlieue que sur l'île de Montréal, ce qui était prévisible compte-tenu des craintes à l'endroit de la vie en densité;
- Il n'empêche que même au centre-ville, aucun promoteur n'a suspendu son projet :
 - Au contraire, plusieurs nouveaux projets ont été mis en chantier, incluant celui de la tour résidentielle de 60 étages à proximité du Square Phillips.

Voilà qui est rassurant. D'autant que l'habitation représente la bouée de sauvetage dans le contexte du recyclage des espaces commerciaux et de bureaux excédentaires vu plus tôt.

4) La densité, volet transport

Les organismes de transport, à commencer par l'ARTM (l'Agence régionale de transport métropolitain), prévoient un retour à la normale dès 2022.

À mes yeux, rien n'est moins sûr :

- Les ventes d'automobiles n'ont jamais été plus fortes en été que cette année.

Envisageons que les déplacements vers le centre-ville chutent durablement de 20 % :

- La part modale du transport collectif y avoisine 60 % en pointe et 50 % sur l'ensemble de la journée (chiffres O-D 2013):
- Aller-retour, le transport collectif à destination du centre-ville perdrait donc 72 000 déplacements en pointes AM et PM, 100 000 sur l'ensemble de la journée.

Conclusion

J'ai l'impression que *Relançons Montréal* s'éparpille :

- Je veux bien que le secteur de l'**Aluminium**, pour ne citer que celui-là, soit important pour notre économie, mais qu'est-ce que cela a à voir avec la crise économique résultant de la pandémie COVID-19 ?
- La thématique **Transport et logistique** est quant à elle beaucoup trop large, quand on sait que c'est l'avenir du **transport collectif** qui se joue présentement.

Qui trop embrasse ma étreint.

Selon moi, il faudrait s'empresse de cibler des thèmes plus précis, dont deux qui paraissent carrément avoir été oubliés, à savoir :

- Le **centre-ville de Montréal**, en général;
- Les **commerces et bureaux du centre-ville de Montréal**, en particulier.