

Pour un Québec faisant du dynamisme de ses cœurs de villes et villages une priorité

Mémoire présenté par la Coalition
Cœurs de villes et villages dans le
cadre des consultations
prébudgétaires 2024-2025



**CŒURS
DE VILLES
ET VILLAGES**

FÉVRIER 2024

Table des matières

Table des matières	2
I. La Coalition Cœurs de villes et villages en bref	3
II. L'importance des cœurs de villes et villages	3
III. Contexte	3
IV. Recommandations	4
A. Concrétiser les engagements et agir concrètement pour nos centralités	4
B. Soutenir l'économie de nos cœurs de villes et villages	4
C. Renforcer l'attractivité des cœurs de villes et villages et leur rôle structurant	5
D. Occuper et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux des cœurs de villes et villages	6
E. Anticiper et préparer les chantiers à venir	6

I. La Coalition Cœurs de villes et villages en bref

La Coalition Cœurs de villes et villages est formée de Action patrimoine, l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal, le Chantier de l'économie sociale, le Regroupement des sociétés de développement commercial du Québec, Rues principales et Vivre en Ville. Ces organisations se sont rassemblées pour sonner l'alarme sur le marasme généralisé des cœurs de villes et villages du Québec, et sur l'urgence de se donner un plan d'action gouvernemental pour renverser la tendance.

II. L'importance des cœurs de villes et villages

En février 2020, la Coalition Cœurs de villes et villages lançait [un cri du cœur](#) avant même le début de la pandémie appelant le gouvernement à soutenir les municipalités dans la revitalisation de leurs cœurs. La Coalition déplorait alors que la fermeture des bureaux et la mise à l'arrêt des commerces « non essentiels » aient empiré une situation déjà préoccupante avant l'éclosion de la COVID-19. Depuis, si les commerces de proximité ont eu droit à une vague d'amour, que des investissements ont été faits pour favoriser la relance des cœurs de villes et villages et que des enveloppes budgétaires éparses ont été annoncées pour mettre en valeur notre patrimoine, le problème demeure : sans actions structurées pour favoriser le dynamisme de l'ensemble des cœurs de quartiers et noyaux villageois, ces derniers sont condamnés à ne pas pouvoir pleinement assurer leur rôle structurant dans leur collectivité.

Les cœurs de villes et villages sont des moteurs économiques significatifs, le visage de nos collectivités et le foyer de notre identité. Ce sont eux qu'on met de l'avant avec fierté lorsqu'on souhaite vendre la beauté du Québec à l'étranger, c'est en leur sein que se sont développées nos collectivités depuis le début du XVIIe siècle. Ils contribuent également à notre mieux-être en offrant une meilleure qualité de vie et des commerces de proximité à portée de main. Ils sont donc non seulement bons pour l'environnement (puisque'ils minimisent les déplacements), mais aussi pour notre économie puisque lorsqu'on y fait des achats, ce sont des commerces locaux qu'on encourage. Il ne faut donc pas se surprendre qu'un sondage Léger réalisé en octobre 2023 révèle que 65% des Québécois jugent que ce sont des lieux importants.

III. Contexte

À l'heure où le télétravail, les achats en ligne et la prolifération de commerces, bureaux et institutions à l'extérieur des cœurs de villes et villages constituent une menace pour leur vitalité, il est plus que jamais crucial d'investir dans les cœurs de villes et villages. Si la Coalition Cœurs de villes et villages applaudit ces engagements et les démarches qui ont déjà été engagées à ce jour, elle profite de l'occasion pour rappeler qu'il reste beaucoup de travail à faire pour que les noyaux villageois et les centre-villes puissent jouer le rôle structurant qu'ils ont le pouvoir de

jouer dans leur collectivité. Il est notamment nécessaire d'**apporter un soutien aux villes de toutes tailles** (et pas uniquement aux villages) puisque les grandes villes font aussi face à des enjeux de [désaffectation de leur centre-ville](#) et de [bureaux désertés](#) et que les villes de tailles moyennes vivent des problèmes similaires ([dévitalisation](#), [malpropreté](#), [fermeture de commerces](#), etc.).

Il est également nécessaire de s'assurer **que les emplois qui sont transférés en région le soient dans des cœurs de villes et villages** ([et non uniquement en télétravail comme cela semble avoir été le cas jusqu'à ce jour](#)) pour qu'ils puissent contribuer à leur dynamisme.

IV. Recommandations

A. Concrétiser les engagements et agir concrètement pour nos centralités

Plusieurs engagements ont été pris au cours de la dernière campagne électorale (un investissement de 470 millions pour soutenir et relancer l'économie locale des villages, une volonté de reconverter et occuper les immeubles patrimoniaux vacants pour redynamiser les centres-villes, etc.). Plusieurs chantiers ont également été entamés au cours du dernier mandat (pensons entre autres à la régionalisation de 5 000 emplois de la fonction publique). Il est maintenant temps de concrétiser ses engagements afin d'avoir une vision claire pour nos centres-villes et nos noyaux villageois.

- Adopter un plan d'action gouvernemental pour la vitalité des cœurs de villes et villages, qui soutiendra notamment l'amélioration du cadre bâti privé des cœurs de collectivités et la mise à niveau et l'amélioration du domaine public.
- À court terme, concrétiser la promesse de consacrer une enveloppe de 470 millions de dollars à la revitalisation de nos centres-villes et nos noyaux villageois, garantissant ainsi des services de proximité essentiels et assurant un octroi optimal bénéficiant une diversité de milieux à travers le Québec.

B. Soutenir l'économie de nos cœurs de villes et villages

Les commerces de proximité sont ceux qui dynamisent les centres-villes, les artères commerciales et les noyaux villageois. Ils sont accessibles même aux personnes non motorisées, permettent de réduire les distances parcourues et favorisent un mode de vie physiquement actif. L'achat local dans nos commerces de proximité, c'est 2,5 fois plus

d'emplois locaux, plus de 50% des revenus réinvestis dans l'économie locale, et 100% de taxes et impôts payés ici, chez nous, pour soutenir la société¹.

- Dégager un **fonds de soutien massif à l'offre commerciale** de proximité qui sera mis à la disposition des municipalités, chacune pouvant déterminer les mesures appropriées (congé de taxes, subvention à l'embauche, etc.), en concertation avec les parties prenantes.
- Dans les campagnes et outils gouvernementaux de **communication et promotion de l'achat local**, comme Le Panier Bleu, **promouvoir spécifiquement les commerces de nos cœurs de villes et villages, notamment des artères commerciales.**
- Adopter une **politique d'achat responsable et en économie sociale** des acheteurs publics (État et municipalités)² mettant de l'avant l'approvisionnement local et remplaçant la règle du plus bas soumissionnaire par une analyse multicritère intégrant la prise en compte des retombées économiques et fiscales, des critères environnementaux et des critères sociaux.
- Soutenir les **organisations de concertation et d'appui** au commerce de proximité.

C. Renforcer l'attractivité des cœurs de villes et villages et leur rôle structurant

La plupart des collectivités québécoises sont structurées autour d'un centre-ville, d'un noyau villageois et souvent d'artères commerciales traditionnelles. Tous ces cœurs de villes et villages sont des poumons économiques pour les collectivités, et les renforcer permet de stimuler l'économie, partout au Québec. Ce sont aussi des ancrages historiques et culturels qui soutiennent les interactions sociales et la cohésion de la communauté. Consolider les milieux déjà urbanisés est aussi une stratégie urbanistique reconnue qui soutient la résilience du cadre bâti et génère de nombreuses retombées.

- Créer un **registre national des actifs immobiliers publics** afin d'optimiser les rachats intra-gouvernementaux et les ventes vers le privé (incluant les entreprises d'économie sociale).
- Offrir un **soutien technique et financier aux municipalités** pour la requalification de leurs cœurs de villes et villages et de leurs artères commerciales, notamment à travers le Programme projets d'aménagement adaptés au climat doté de 125 M \$ par année.
- Favoriser l'**acquisition par les communautés ou par des organisations à vocation sociale (entreprises d'économie sociale, organisme communautaire, etc.) qui desservent la communauté** d'édifices ou de commerces jugés prioritaires. Par exemple, en soutenant

¹ Plusieurs études citées par The Institute for Local Self-Reliance détaillent les retombées économiques de l'achat local (<https://ilsr.org/key-studies-why-local-matters/#8>).

² Une étude du Conseil du patronat (2018) souligne l'effet économique positif de façon globale d'une telle politique publique, à la fois sur les revenus des ménages, des entreprises et des paliers gouvernementaux (<https://www.cpq.qc.ca/workspace/uploads/files/achat-et-approvisionnement-local-au-quebec.pdf>).

l'élargissement de l'Initiative immobilière communautaire à l'échelle panquébécoise dont l'objectif principal est d'aider les organisations communautaires à acquérir des bâtiments.

- Augmenter le **soutien public aux activités et événements culturels** prenant place dans les cœurs de villes et villages et leurs artères commerciales.
- Mettre de l'avant les cœurs de villes et villages dans les **campagnes de promotion touristiques**.
- Adopter une stratégie de **localisation des édifices publics** (emplois et services) priorisant les cœurs de villes et villages, notamment par l'utilisation optimale des terrains et bâtiments publics situés à des emplacements névralgiques.
- Construire, d'ici 5 ans³, des dizaines de milliers de **logements non lucratifs** bien ancrés dans leurs quartiers ou leurs noyaux villageois.

D. Occuper et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux des cœurs de villes et villages

Le patrimoine bâti des centralités historiques des collectivités québécoises est une composante de l'identité québécoise. Sa dégradation, voire sa disparition, est une perte locale, mais aussi collective. Soutenir la rénovation des bâtiments est non seulement un moyen de relancer l'économie tout en investissant dans notre identité, mais surtout la solution qui s'impose dans une perspective de développement durable puisque le bâtiment le plus vert est celui qui est déjà construit.

- Restaurer les **bâtiments patrimoniaux** qui font la fierté des communautés⁴.
 - Élargir les critères du programme Rénovation Québec de la Société d'habitation du Québec pour le patrimoine de nos artères et restaurer les bâtiments patrimoniaux qui font la fierté des communautés.
- Réactiver et bonifier le programme de **rénovations résidentielles écoresponsables** Rénovert.
- Privilégier le **matériau bois** dans les projets où le gouvernement agit comme donneur d'ordre.
- Renouveler le **Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier**.

³ L'AGRTQ recommandait en 2020 de construire 40 000 logements supplémentaires d'ici 5 ans : http://consultations.finances.gouv.qc.ca/Consultprebudg/2020-2021/memoires/Consultations2021_AGRTQ.pdf

⁴ Le [Conseil du patrimoine religieux](#) est une organisation qui œuvre uniquement sur la requalification et la proaction des immeubles patrimoniaux. Leur [rapport annuel 2022-2023](#) donne un aperçu de leurs travaux.

E. Anticiper et préparer les chantiers à venir

Au-delà des mesures concrètes et possibles à mettre immédiatement en action, certains changements plus profonds doivent concourir à la redynamisation des cœurs de villes et villages. La réflexion a déjà débuté dans plusieurs domaines (aménagement, législation, fiscalité, gouvernance).

- Formaliser et pérenniser un **plan d'action** pour redynamiser les cœurs de villes et villages du Québec.
- Créer une mesure de **suivi de la santé de nos cœurs** de collectivités.
- Étudier les conséquences de la montée en puissance du commerce en ligne sur l'occupation des divers espaces commerciaux de nos collectivités (centres-villes et rues principales, centres d'achat, mégacentres de grandes surfaces). En fonction de cette évaluation, prévoir des mesures de **soutien des cœurs de collectivités** et des mesures de **reconversion des espaces commerciaux excédentaires**.
- Moderniser la **fiscalité municipale**, notamment dans le contexte du virage du commerce en ligne.