



Quelques jalons d'une tendance commerciale : le mégacentre

Résumé d'article de journaux

Michel Roy

Montréal – Mars 2005

Introduction

Le centre commercial du type Galeries d'Anjou ou Mail Champlain est un produit qui est arrivé à maturité. Le gros de la croissance du marché revient aux mégacentres.

Les gens font davantage de petits déplacements commerciaux et choisissent le magasin avant de partir. Parce qu'ils ont des horaires fragmentés, ils magasinent n'importe où, n'importe quand, grâce à l'allongement des heures d'ouverture. Ce schéma d'achat est plus compatible avec la grande surface ou le mégacentre.

Le mégacentre peut se présenter comme un havre du divertissement. Les commerces peuvent côtoyer des pistes de kart dernier cri et un restaurant Lucky Strike Lanes, la Mecque du quilleur branché.

Rebutés par des loyers jugés prohibitifs, les Future Shop, Réno-Dépôt et Bureau en gros préfèrent ériger des structures autonomes ou regroupées dans les fameux mégacentres.

Les banlieusards, déjà familiers avec les Toys R Us et les Club Price des années 80, n'hésitent pas à parcourir des kilomètres pour économiser quelques dollars. Ces magasins-entrepôts sont devenus des destinations en soi.

Le nombre de mégacentres a grimpé de 60 % au Québec en une seule année. L'Ontario comptait 117 mégacentres en 2003 et le Québec n'en comptait que 33. Certains soutiennent que le Québec va dénombrier prochainement 70 mégacentres. Le marché du commerce de détail du Québec pourrait supporter jusqu'à 90 mégacentres et la région de Montréal à elle seule pourra avoir 20 mégacentres d'importance.

Les États-Unis pouvaient compter l'an dernier sur plus de 25 pi. ca. de surface de vente au détail par personne, comparativement à seulement 17 pi. ca. par consommateur au Québec.

La multiplication des mégacentres va surtout faire mal aux centres commerciaux traditionnels.

Sur papier, le consommateur est gagnant. Mais quand on regarde de plus près, on voit que les bénéfices sont relatifs. Il n'y a pas de création d'emplois réelle, c'est de l'économie à somme nulle où on assiste simplement à un déplacement de la consommation. »

De plus en plus de villes américaines légifèrent pour forcer les compagnies à fournir des études d'impacts complètes sur une foule de critères socioéconomiques si elles entendent construire des surfaces de plus de 100 000 pi. ca.. Montréal a ce genre de disposition, Québec a adopté une formule semblable après avoir imposé un court moratoire en 2003.

Plus de 250 communautés à travers l'Amérique ont réussi ces dernières années à bloquer d'une manière ou d'une autre des projets d'implantation de géants de la vente dans leurs villes.

Mégacentre à Beloeil

Avec ses 13 millions de pi. ca. de terrains, à la sortie 109 de l'autoroute, Beloeil a le potentiel pour devenir une destination commerciale d'importance avec ce mégacentre jumelé à un centre style de vie (lifestyle center). (octobre 2004). La Ville a commandé une étude d'impacts générale pour mesurer la capacité du centre-ville à résister à l'arrivée possible d'un mégacentre. «On veut du développement, dit

le directeur général de la municipalité, mais pas à n'importe quel prix.» Beloeil a décidé de bloquer l'arrivée de magasins de plus de 40 000 pieds carrés, soit en particulier un Wal-Mart de 111 000 pieds carrés. L'aménagement d'un mégacentre demeure possible avec des magasins de 40 000 pi. ca.. (février 2005)

Mégacentre à Boucherville

Costco amorce la construction d'un magasin entrepôt au mégacentre Carrefour de la Rive-Sud, près du IKEA et du Rona à Boucherville. (Octobre 2004).

Mégacentre à Brossard

Le Carrefour Brossard est un mégacentre combiné à un centre «style de vie» de plus de 200 millions de dollars, à l'angle des autoroutes 10 et 30, sur la Rive-Sud. La construction débutera en mars 2005.

MÉGACENTRE DANS L'EST DE MONTRÉAL

Le terrain industriel situé à l'intersection des rues Dickson et Notre-Dame pourrait devenir un mégacentre et accueillir une quinzaine de magasins à grande surface d'ici deux ans. «Ce n'est pas attaché complètement, mais c'est un projet qui va mériter toute notre attention», explique Thérèse Sainte-Marie, directrice de la CDEST. «Il est encore un peu prématuré de parler de Power Center », souligne le président du groupe Le Versant, Raymond Lessard.

Pour Jacqueline Hainault, directrice de la Promenade Ste-Catherine Est, «... la venue de ce « Power Center» pourrait avoir des retombées fort intéressantes pour la SDC Ste-Catherine Est. La Ville doit faire en sorte qu'une partie de consommateurs qui s'y rendront transigent par l'artère commerciale. Un plan de développement doit être élaboré dans un concept «où le «Power Center» et la rue commerciale puissent être complémentaires, Ste-Catherine Est devenant le «vieux quartier» qui voisine les développements ultra-modernes. » (arrondissement.com, décembre 2004).

KingStreet, groupe de Toronto, planifie la construction d'un mégacentre, dès l'été prochain, sur un terrain de 2,6 millions de pi. ca. à l'intersection du boulevard Notre-Dame et de la rue Dickson.. Le groupe Le Versant, a vendu le terrain de l'ancienne Fonderie à KingStreet Capital Partners, dont le partenaire, 20th Vic, aménagera le mégacentre.

Avant que des grandes surfaces puissent s'installer dans le mégacentre, il faudra prolonger quelques rues et le boulevard de l'Assomption. Il s'agit de travaux d'environ 15 M\$. Le terrain est inscrit au plan d'urbanisme comme un secteur «d'emploi privilégié». Cette qualification signifie que tous les projets, sauf les résidentiels, y sont possibles. Le groupe Le Versant n'a pas voulu divulguer le prix de vente du terrain. Il l'a payé 5 M\$ et doit défrayer les factures de la démolition et de la décontamination.

Le mégacentre viendra notamment concurrencer les Galeries d'Anjou et le Marché central métropolitain, boulevard de l'Acadie. L'arrivée du mégacentre et d'une dizaine de grandes surfaces devrait créer 2000 emplois dans une première phase, selon Raymond Lessard, ce qui stimulera l'économie et aidera, sans doute, à la transformation du quartier. (La Presse, décembre 2004)

Selon le directeur de la Promenade Ontario, Roger Gallagher. « Ce projet-là, c'est affreux. Ça a été prouvé : quand un Wal-Mart s'installe dans un quartier, il y a une partie des petits commerces de détail qui en prennent pour leur rhume. Ce qu'ils veulent, c'est vraiment saturer le marché ! ». « C'est le genre de projet qui tue complètement la vie de quartier ».

Devant l'éventuelle venue d'un mégacentre, la Promenade Ste-Catherine prépare l'annexion du site de

la rue Notre-Dame au territoire de la Promenade Ste-Catherine Est. L'ajout de ce nouveau territoire permettrait de générer d'importants revenus supplémentaires. L'idée de prolonger la rue Ste-Catherine jusqu'au terrain où s'établiront les grandes surfaces est sur le tapis. Arrondissement.com, 10 février 2005

Le groupe Le Versant n'a pas déposé de plan de développement auprès de l'arrondissement. La Ville de Montréal a imposé le mois dernier une réserve sur une partie du terrain afin de procéder éventuellement aux travaux de prolongement du boulevard L'Assomption entre les rues Hochelaga et Notre-Dame.

Dans les jours qui viennent, la députée provinciale d'H-M, Louise Harel, lancera une grande campagne de signatures pour réclamer une consultation publique autour du projet de mégacentre commercial, au coin des rues Dickson et Notre-Dame. Les trois élus de Vision Montréal ont également pris position en faveur d'une audience publique dans le dossier du mégacentre. (Arrondissement.com, 10 mars 2005)