Mémoire présenté
à la Commission sur
le développement
économique et urbain
et l'habitation

DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE AU SUJET DES LOCAUX VACANTS À MONTRÉAL

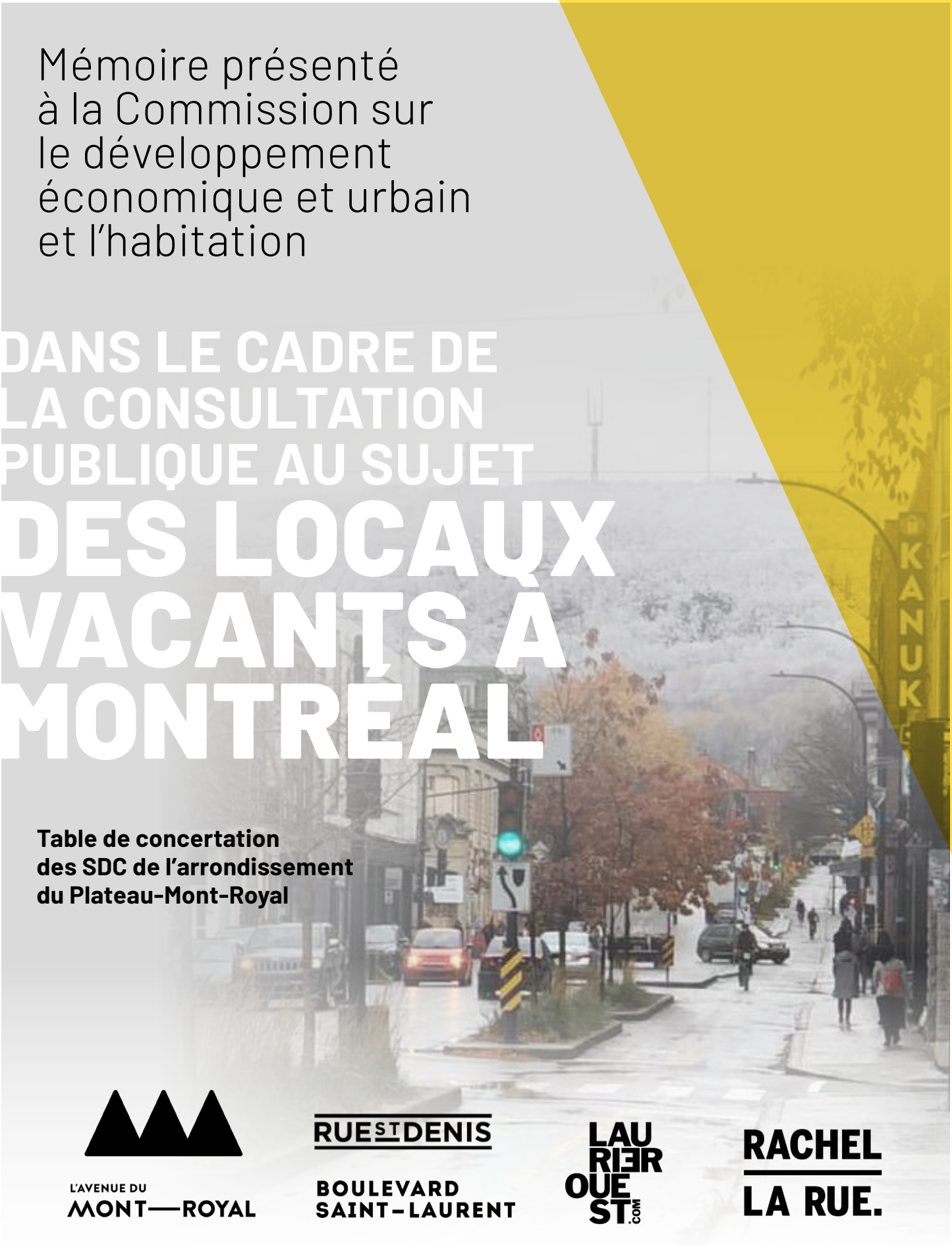


**Table de concertation
des SDC de l'arrondissement
du Plateau-Mont-Royal**

L'AVENUE DU MONT—ROYAL

RUE ST DENIS

BOULEVARD SAINT-LAURENT

LAURIER OUEST .COM

RACHEL LA RUE.

À PROPOS DE LA TABLE DE CONCERTATION

Les quatre Sociétés de développement commercial (SDC) ainsi que l'Association des commerçants de la rue Rachel sont membres de la Table de concertation des SDC du Plateau-Mont-Royal. Elles ont pour mission de veiller au développement économique, culturel et social des principales artères commerciales de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

Ensemble, elles représentent près de 2000 commerçants et entreprises de services qui investissent environ deux millions annuellement en fonds privés dans le développement économique, culturel et social. Cet apport est essentiel pour la vitalité et le développement de nos artères commerciales du quartier.

LES MEMBRES DE LA TABLE DE CONCERTATON SONT :

- **SDC AVENUE DU MONT-ROYAL**
- **SDC BOULEVARD SAINT-LAURENT**
- **SDC LAURIER OUEST**
- **SDC RUE SAINT-DENIS**
- **ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DE LA RUE RACHEL**



TABLE DES MATIÈRES

4 **Liste des recommandations**

5 **Contexte**

5 **La fiscalité**

6 **La réglementation**

Occupation de l'espace public 6

Mise en place d'un registre des locaux inoccupés 7

L'impact des locaux vacants sur l'image et l'attractivité d'une artère 8

L'acquisition d'immeubles 8

L'urbanisme commercial 9

11 **L'aménagement de l'environnement commercial**

11 **Autres axes d'interventions**

14 **Conclusion**

15 **Références**



4

LISTE DES RECOMMANDATIONS

- **RECOMMANDATION 1 :** Adopter les recommandations du mémoire déposé par l'Association des SDC de Montréal.
- **Recommandation 2 :** Que la Ville de Montréal s'engage à réduire l'écart fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels jusqu'à l'équité fiscale.
- **Recommandation 3 :** Que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal s'engagent à être plus accommodants et flexibles dans leur réglementation ainsi que dans l'octroi de permis d'occupation de l'espace public sur les artères commerciales.
- **Recommandation 4 :** Que la Ville de Montréal instaure un registre des locaux inoccupés en s'inspirant de celui de la Ville de New Bedford et que le propriétaire ait 90 jours pour s'y 'inscrire suite à une vacance d'un local.
- **Recommandation 5 :** Que la responsabilité des cotisations obligatoires aux SDC soit transférée automatiquement aux propriétaires immobiliers lorsqu'un local commercial est vacant.
- **Recommandation 6 :** Adopter une réglementation qui encadre l'entretien des locaux vacants afin de minimiser leur impact sur les commerces environnants.
- **Recommandation 7 :** Que la Ville de Montréal appuie les SDC par l'octroi et l'endossement de garanties financières pour l'achat d'immeubles non résidentiels.
- **Recommandation 8 :** Que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal se dotent d'une politique d'urbanisme commercial et d'un véritable plan de développement économique local qui contribueront à l'essor et la vitalité des activités commerciales sur les artères existantes.
- **Recommandation 9 :** Que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal abandonne le règlement municipal du contingentement des restaurants et des établissements de débit d'alcool sur son territoire et qu'il instaure un nouveau règlement basé sur un ratio d'établissements de débit d'alcool sur l'ensemble d'une artère commerciale.
- **Recommandation 10 :** Que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et la Ville de Montréal améliorent les services rendus tels que le déneigement des trottoirs, la propreté en été, l'entretien du mobilier urbain, l'état des trottoirs, la mobilité, le 311 et etc..
- **Recommandation 11 :** Que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal mettent de l'avant rapidement la promotion de mesures attractives pour le recrutement de nouvelles entreprise et des programmes de soutien transitoires aux commerces afin de stimuler la réoccupation des locaux vacants.
- **Recommandation 12 :** Que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal procède à des études économiques (telles que l'optimisation de la mixité commerciale, bilan de l'offre et de la demande, provenance de la clientèle, dépenses des ménage du quartier) en partenariat avec les SDC afin d'influencer le plan d'urbanisme et le règlement de zonage pour favoriser une saine économie sur les artères commerciales ainsi que de prendre des décisions fondées sur des études et données.
- **Recommandation 13 :** Que la Ville de Montréal sensibilise le gouvernement du Québec sur l'importance d'encadrer les baux commerciaux afin d'assurer la vitalité des artères commerciales de la province.

CONTEXTE

L'enjeux de la lutte contre les locaux commerciaux en piètre état et laissés vacants doit être au coeur des priorités de l'arrondissement Plateau Mont-Royal et de la Ville de Montréal. Nous saluons d'ailleurs la création de la consultation publique sur les locaux vacants sur les artères commerciales. Selon nous, c'est un premier pas dans la bonne direction.

Actuellement dans l'arrondissement, le taux d'inoccupation des locaux vacants est alarmant à 12,5% contre 13,5% au centre-ville selon un rapport de la ville. Il y a différentes facteurs qui expliquent cette problématique et qui ne contribuent le développement de notre quartier : la spéculation immobilière, la hausse des loyers, un ralentissement marqué de la clientèle provenant de l'extérieur de Montréal, l'adéquation entre l'offre et la demande et l'essor du commerce électronique.

Les membres de la Table de concertation des SDC du Plateau-Mont-Royal sont membres de l'Association des SDC de Montréal (ASDCM). À cet effet, les membres de la Table ont collaboré dans l'élaboration du mémoire de l'ASDCM. Dès lors, ils appuient, sans réserve, les recommandations proposées par l'association dans le cadre de cette commission.

Recommandation 1 :
Adopter les recommandations du mémoire déposé par l'Association des SDC de Montréal.

LA FISCALITÉ

Il est important que la Ville de Montréal continue d'appliquer des mesures concrètes afin de soutenir le développement économique local et des artères commerciales, notamment en bonifiant la stratégie de réduction de l'écart du fardeau fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels pour en arriver à une équité fiscale.

Déjà, la mesure entamée en 2018 de réduire le taux de la taxe foncière non résidentielle de 10% pour les premiers 500 000$ d'évaluation a été bonifiée à une baisse de 12,5% pour les premiers 625 000$ d'évaluation foncière dans le budget 2020 de la Ville de Montréal[1].

Dès lors, nous espérons que la Ville de Montréal poursuivra cet effort de réduire l'écart de taxation entre les secteurs résidentiels et non résidentiels afin d'obtenir l'équité fiscale rapidement.

Recommandation 2 :
Que la Ville de Montréal s'engage à réduire l'écart fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels jusqu'à l'équité fiscale.

[1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/SERVICE_FIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/BUDGET_2020_PTI_2020_2022_FR.PDF

6

LA RÉGLEMENTATION

OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC

En été sur le Plateau-Mont-Royal, nous retrouvons une multitude de cafés terrasses qui occupent l'espace public et qui embellissent nos artères commerciales au grand plaisir des citoyens, des visiteurs, des touristes et des commerçants.

D'ailleurs, les commerçants de toutes les grandes villes du monde utilisent souvent le domaine public, de manière légère et créative, afin de promouvoir leurs produits et services auprès du public, ou tout simplement pour optimiser l'expérience des clients et passants autour de leur espace. Par exemple, ils installent des panneaux-sandwichs sur le trottoir, des bancs publics, des terrasses, des bacs à fleur, etc. Ces initiatives locales sont souvent capables de façonner la vie de quartier et de rendre les milieux de vie et de consommation plus accueillants et conviviaux.

Actuellement, la Ville de Montréal interdit la plupart de ces initiatives. Cependant, dans un arrondissement comme Verdun, une dérogation a été introduite afin de permettre certaines de ces pratiques. Comme par exemple, les chaises rouges installés en permanence devant le commerce de La Vieille Europe sur le boulevard St-Laurent. Malgré des contraventions, les propriétaires ont décidé de les garder pour la vie de quartier.[2] Nous souhaitons que ce type d'allègement règlementaire soit étendu à tous les arrondissements afin que les commerçants puissent prendre des initiatives locales et créatives.

Recommandation 3 :
Que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal s'engagent à être plus accommodants et flexibles dans leur réglementation ainsi que dans l'octroi de permis d'occupation de l'espace public sur les artères commerciales.



[1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/SERVICE_FIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/BUDGET_2020_PTI_2020_2022_FR.PDF
[2] https://www.journaldemontreal.com/2015/02/13/refuses-pour-la-couleur-de-lencre

MISE EN PLACE D'UN REGISTRE DES LOCAUX INOCCUPÉS

Nous considérons qu'il est primordial de répertorier la présence des locaux vacants à Montréal et nous souhaitons voir la création d'un registre. Le registre aurait, entre autres, comme mission d'uniformiser les données des vacances commerciales sur tout le territoire montréalais afin de faciliter leur recension. De plus, il permettra de mesurer la durée de la vacance et d'intervenir directement dans le cas de bâtiments qui seraient laissés vacants sur de longues périodes de temps.

À l'instar du registre de la Ville de New York[3], le registre montréalais devra faire état des coordonnées complètes du propriétaire du bâtiment, de la date de sa mise en vacance ainsi que de la raison de celle-ci. Par ailleurs, il y a déjà des SDC du Plateau-Mont-Royal qui tiennent un catologue (genre de registre à eux) des locaux vacants. Les locaux inoccupés sont recensés en quatre catégories : les locaux à vendre/louer, les locaux en rénovation, les locaux avec un bail signé et les locaux inactifs (voir annexe 1).

Or, il serait aussi intéressant que la Ville de Montréal s'inspire du modèle de registre de la Ville de New Bedford dans l'État du Massachusetts aux États-Unis[4]. Dans ce modèle, le propriétaire doit s'inscrire au registre dans les 45 jours suivants la vacance d'un immeuble ou local. Toutefois, nous croyons que le délai devrait être de 90 jours et non de 45 comme ce modèle le propose. Ensuite, le processus d'inspection commence et le propriétaire doit payer les frais d'inspection de 500$ à la ville dans les 30 jours suivants la date de l'inspection. Si le propriétaire omet de s'inscrire suite à une vacance ou bien qu'il ne paie pas les frais d'inscription, ce dernier est soumis à une amende de 300$ par infraction chaque jour constituant une infraction distincte.

Les frais augmentent progressivement d'une année à l'autre, à partir de 500 $ par vacance. Les frais d'inscription couvrant les frais administratifs de suivi et assurant le bon entretien des immeubles vacants sont à la charge du propriétaire, en fonction de la durée de la vacance.

Recommandation 4 :
Que la Ville de Montréal instaure un registre des locaux inoccupés en s'inspirant de celui de la Ville de New Bedford et que le propriétaire ait 90 jours pour s'y 'inscrire suite à une vacance d'un local.

En plus de la mise en place d'un tel registre, la Ville de Montréal devrait assujettir les propriétaires de locaux vacants sur une artère commerciale à l'obligation de payer la cotisation obligatoire à la SDC de son territoire. Conformément à la Loi sur les cités et villes qui régit les SDC[5], une partie de leur financement provient de la cotisation obligatoire que la Ville prélève auprès des commerçants qui en sont membres.

Les impacts négatifs directs et indirects de la présence de locaux vacants sur les artères commerciales ont des effets sur l'ensemble des commerces avoisinants. Actuellement, la cotisation due des locaux vacants est répartie entre l'ensemble des membres d'une SDC. Cette situation est inéquitable et nous devons y remédier rapidement. Présentement, il y a plusieurs SDC qui investissent des milliers de dollars pour embellir les vitrines de locaux vacants, pour faire de la promotion afin de recruter de nouveaux commerces dans ces espaces vides sur la rue, etc.. Dès lors, le propriétaire immobilier reçoit directement et indirectement de l'aide de la SDC sans y mettre un sous lui-même...

Pour toutes ces raisons, nous demandons que la Ville de Montréal assujettisse les propriétaires immobiliers de locaux vacants à payer la cotisation obligatoire à la SDC de son territoire au même titre que les autres commerçants.

[3] The New York City Council. *Requiring owners to submit registration statements regarding ground floor and second floor commercial premises*
[4] https://www.cambridgema.gov/~/media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf
[5] http://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/C-19

Recommandation 5 :
Que la responsabilité des cotisations obligatoires aux SDC soit transférée automatiquement aux propriétaires immobiliers lorsqu'un local commercial est vacant.

L'IMPACT DES LOCAUX VACANTS SUR L'IMAGE ET L'ATTRACTIVITÉ D'UNE ARTÈRE

Les locaux vacants présents sur une artère commerciale ont un impact majeur sur leur perception et leur attractivité. L'apparence des vitrines vétustes et en mauvais état a des répercussions sur les immeubles voisins ainsi que leurs commerces. Les passants et les clients se promenant sur la rue auront une image négative de l'artère à la vue de locaux vacants qui sont laissés à l'abandon.

D'où l'importance de l'entretien et la mise en valeur des locaux vacants, une responsabilité qui présentement relève entièrement des propriétaires immobiliers. Cependant, ceux-ci n'ont pas l'obligation, et dans certains cas l'intérêt, de s'occuper de cette tâche, et par conséquent, certains locaux deviennent la cible de vandalisme et de squattage, des fois jusqu'au point ou l'espace autour de ces locaux devienne un risque pour la sécurité des passants et résidents.

Nous recommandons donc qu'une réglementation sur l'entretien et l'affichage soit mise en place pour minimiser les impacts. Celle-ci devrait s'inspirer de règlements similaires mis en place dans d'autres villes, comme par exemple à Chicago[6], qui s'est attaqué à cette problématique avec des règles strictes et efficaces. Cette réglementation devra inclure des clauses pour la propreté, le vandalisme, l'éclairage, le déneigement, l'affichage clair des coordonnées pour la location, ainsi que des pénalités dissuasives pour les propriétaires en faute.

Recommandation 6 :
Adopter une réglementation qui encadre l'entretien des locaux vacants afin de minimiser leur impact sur les commerces environnants.

L'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Un des principaux facteurs de la réussite ou de l'échec d'une zone commerciale est la gestion de son parc immobilier commercial. Toutefois, une artère commerciale n'est pas un centre commercial et il s'avère impossible d'en gérer son parc immobilier comme tel. Pourquoi ? Les nombreux propriétaires immobiliers sur l'artère commerciale, les différentes visions de la détention immobilière, les ressources financières et les objectifs d'affaires font en sorte que la rue commerçante se développe de façon complexe, avec les possibilités et contraintes immobilières et urbaines qui n'existent pas dans un centre commercial.

L'acquisition et la gestion d'immeubles par des SDC aideraient grandement au recrutement et au développement de commerces indépendants, à la mixité commerciale et possiblement à compléter l'offre de stationnement hors rue sur une artère commerciale. Par conséquent, les SDC, du fait de leur mission, pourraient permettre la réhabilitation des locaux commerciaux, aider à limiter la spéculation immobilière, favoriser la mixité commerciale et de permettre l'implantation de commerces bénéfiques dans une zone commerciale avec des loyers adaptés à leur activité en cohérence avec le positionnement de l'artère commerciale.

[6] https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/bldgs/general/Rules%20and%20Regs/RevVacantOrd.pdf

Présentement, il existe des modèles similaires à Paris[7]. Les SDC possèdent les pouvoirs nécessaires pour effectuer de tels achats. Cependant, elles ont besoin d'une garantie financière que la Ville pourrait leurs offrir afin qu'elles puissent se porter acquéreur d'immeubles.

La Table de concertation des SDC du Plateau-Mont-Royal souhaite que la Ville de Montréal appuie les SDC dans l'achat d'immeubles non résidentiels grâce à l'octroi et l'endossement de garanties financières permettant aux SDC d'obtenir les prêts nécessaires auprès des institutions financières.

Recommandation 7 :
Que la Ville de Montréal appuie les SDC par l'octroi et l'endossement de garanties financières pour l'achat d'immeubles non résidentiels.

L'URBANISME COMMERCIAL

La Région métropolitaine de Montréal a vu, entre 1980 et 2015, sa superficie commerciale augmenter de 18,3 millions de pieds carrés à 44,6 millions de pieds carrés, une hausse de 144%[8], alors que sur la même période, la population n'a augmenté que de 43%[9]. Cette hausse astronomique n'est pas le résultat d'une croissance commerciale viable, mais plutôt le résultat des enjeux mentionnés précédemment. Notamment, les taxes commerciales élevées, les difficultés d'ententes avec les propriétaires et une réglementation mal adaptée aux besoins réels. La conséquence de cette réalité est un étalement commercial sur les artères secondaires et dans les quartiers historiquement résidentiels. Cet étalement, bien qu'avantageux pour certains commerçants, se fait au détriment de la viabilité des artères commerciales principales, ainsi qu'aux résidents des quartiers résidentiels affectés.

Dans le contexte de densité exceptionnelle du Plateau Mont-Royal, comportant plusieurs coeurs de collectivité, et étant donné le taux de vacances sur les rues commerçantes, nous recommandons de concentrer le renouvellement des activités commerciales, en suspendant l'émission de nouveau permis sur les tronçons de rue à dominante résidentielle. Étant donné le caractère patrimonial de certains commerces d'intersection dans des secteurs résidentiels, ces derniers pourraient être maintenus étant donné leur contribution au caractère de certaines rues, dont Marie-Anne et Guilford.

Dès lors, pour remédier à cet étalement commercial, il est primordial pour la Ville de consolider l'offre commerciale existante sur les artères commerciales principales. En limitant l'étalement commercial et en rationalisant la superficie commerciale existante, la Ville pourra à la foi favoriser la vitalité commerciale des artères principales, diminuer la problématique des locaux vacants et aussi mettre en place des outils pour améliorer la situation de l'accès au logement. Il serait bien entre autres de concentrer certaines activités telles que les établissements de débit d'alcool, les salles de spectacles et les restaurants sur des artères commerciales principales et de destination, ce qui contribuera à leur attraction et leur vitalité. Le fait de ramener l'activité commerciale sur les artères principales offrira aussi la possibilité de libérer des espaces sur d'autres artères afin de les reconvertir à l'usage résidentiel, et ainsi améliorer la situation de l'accès au logement.

[7] http://paris-commerce-energie.paris.fr/actualite/vitalquartier
[8] https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkclKp/asset/files/Me%cc%81moire%20CONSULTATIONS%20PRE%cc%81BUDGE%cc%81TAIRES%20DE%20LA%20VILLE%20DE%20MONTRE%cc%81AL(5).pdf
[9] http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67887840&_dad=portal&_schema=PORTAL

Nous désirons que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal se dotent d'une politique d'urbanisme commercial qui exigerait des arrondissements qu'ils limitent les nouveaux développements au profit d'une concentration des activités commerciales de destination sur les artères commerciales actuelles ainsi que d'un véritable plan de développement économique local afin d'être conséquent.

Recommandation 8 :
Que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal se dotent d'une politique d'urbanisme commercial et d'un véritable plan de développement économique local qui contribueront à l'essor et la vitalité des activités commerciales sur les artères existantes.

Il est impératif de revoir l'encadrement de la mixité commerciale des artères commerciales du Plateau-Mont-Royal et ailleurs à Montréal. Selon nous, la politique de contingentement des espaces à restaurants (25 mètres) et aux établissements de débit d'alcool (50 mètres) de l'arrondissement a pour effet de rendre les commerçants à la merci des propriétaires immobiliers. Ceux-ci possèdent présentement un pouvoir immense sur la location d'espaces commerciaux, et sont libres de prendre avantage des commerçants qui souhaitent ouvrir un restaurant ou un établissement à débit d'alcool. La limitation des espaces disponibles pour ces établissements force les commerçants à signer des baux aux prix absurdes, puisqu'ils n'ont aucun autre choix. Par exemple, sur Saint-Laurent un propriétaire immobilier possédant un permis d'alcool pour son local a déjà chargé 60$ le pied carré pour un local alors que la moyenne sur le boulevard gravite habituellement autour de 20$ le pied carré.

Nous devons nous adapter à la réalité de l'offre commerciale du Plateau et abandonner le contingentement comme l'a fait en partie l'Arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. Nous proposons comme solution un règlement basé sur un ratio d'établissements à débit d'alcool pour l'ensemble d'une artère commerciale. Ceci aura pour effet d'enlever ce pouvoir qu'ont les propriétaires immobiliers et d'offrir plus de possibilités d'implantation de restaurants et d'établissements à débit d'alcool sur les artères commerciales, contribuant ainsi à la vitalité commerciale.

Recommandation 9 :
Que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal abandonne le règlement municipal du contingentement des restaurants et des établissements de débit d'alcool sur son territoire et qu'il instaure un nouveau règlement basé sur un ratio d'établissements de débit d'alcool sur l'ensemble d'une artère commerciale.

L'AMÉNAGEMENT DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

L'état des trottoirs, du mobilier urbain et de la propreté sur les artères commerciales du Plateau-Mont-Royal laisse à désirer. Bien que certaines SDC de l'arrondissement investissent plusieurs milliers de dollars annuellement dans des brigades de propreté, tout en favorisant la réinsertion sociale avec des organismes tel que TAPAJ, il n'en demeure pas moins que le mobilier urbain et des trottoirs de la Ville sont désuets, voir impraticables à certains endroits.

Notre arrondissement est une destination prisée par les gens d'ici et d'ailleurs. Les touristes viennent de partout dans le monde pour découvrir les beautés de notre quartier. N'oublions pas que l'expérience client débute dans l'espace public. Pour nos membres, il est primordial d'améliorer les services rendus tels que le déneigement des trottoirs, la propreté en été, l'entretien du mobilier urbain, l'état des trottoirs, la mobilité, le 311 et etc...

Recommandation 10 :
Que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et la Ville de Montréal améliorent les services rendus tels que le déneigement des trottoirs, la propreté en été, l'entretien du mobilier urbain, l'état des trottoirs, la mobilité, le 311 et etc...

AUTRES AXES D'INTERVENTIONS

Résoudre la problématique des locaux vacants, c'est aussi d'assurer la rétention des commerces et des places d'affaires actuellement ouverte. Nous recommandons le maintien des programmes de soutien transitoires aux commerces, lorsque l'achalandage est affecté par des travaux et des interventions initiées par la ville ou l'arrondissement, dont la reprogrammation des espaces des rues, les chantiers sur site, les reconfigurations de circulation reliées à des travaux hors site ainsi que l'autorisation de certains évènements. Ces mesures devraient s'inscrire en amont plutôt qu'en aval lors des périodes de perturbations des achalandages.

Dans le contexte la transition écologique, étant donné que les commerces existants ont des modèles d'affaires fondés sur le contexte actuel, il importe d'assurer une période de "transition économique" pour ajuster les modèles vers une clientèle de proximité.

Par ailleurs, nous recommandons la mise en place et la promotion de mesures attractives pour le recrutement de nouvelles entreprises afin de stimuler la réoccupation des locaux vacants. En plus de l'allègement des règlementations, des procédures d'occupation et des activités de recrutement, il serait constructif d'implanter un programme d'amortissement des frais administratifs initiaux, dont les permis pour les travaux. Comme dans les institutions financières, il nous semble utile de mettre en place un processus accéléré pour les services aux commerçants.

Recommandation 11 :
Que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal mettent de l'avant rapidement la promotion de mesures attractives pour le recrutement de nouvelles entreprise et des programmes de soutien transitoires aux commerces afin de stimuler la réoccupation des locaux vacants.

LES DONNÉES ET L'ARMATURE COMMERCIALE

La fonction commerciale bénéficie d'un pouvoir structurant pour la communauté qu'elle dessert. Mais satisfaire les besoins des résidants n'est qu'un des objectifs du commerce. En effet, lorsque bien encadrée, la fonction commerciale peut agir à titre de moteur économique d'une région, de distinction identitaire régionale, d'un quartier, de pouvoir de rétention des ménages ou d'agent de changement. Aujourd'hui, la fonction commerciale est intégrée à un nombre grandissant de lieux thématiques ou fonctionnels. À titre d'exemple, on dénombre près de 40 000 ménages dans l'aire de proximité de l'Avenue du Mont-Royal, pour une demande commerciale de près de 900 M $, tandis que l'offre commerciale est près de 300 M$ selon une étude réalisée par Demarcom en 2018 sur le bilan de l'offre et de la demande commerciales. Pourtant, le taux de locaux commerciaux vacants sur le Plateau atteint 12,5%. Alors que le Plateau Mont-Royal est de moins en moins une destination commerciale pour les consommateurs du Grand Montréal, il semble que les consommateurs du Plateau consomment massivement à l'extérieur du quartier ou en ligne. Une équation difficile à résoudre.

Il nous apparait important de miser sur l'économie de proximité, qui se définit d'abord comme un mode d'organisation de l'économie autour de la relation directe : relation des entreprises avec les consommateurs, relations entre entreprises, ancrage dans la vie locale. Son objectif est d'augmenter le bien-être en valorisant le territoire par les acteurs qui l'habitent et pour eux. Elle se définit par son rapport au développement local qui la est source d'emplois induits et renforce la vitalité sur un territoire donné.

La technologie a modifié profondément les modes de consommation, et donc le commerce de détail. Les données constitueront l'une des composantes de base les plus importantes de la croissance du commerce de détail.

Recommandation 12 :
Que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal procède à des études économiques (telles que l'optimisation de la mixité commerciale, bilan de l'offre et de la demande, provenance de la clientèle, dépenses des ménage du quartier) en partenariat avec les SDC afin d'influencer le plan d'urbanisme et le règlement de zonage pour favoriser une saine économie sur les artères commerciales ainsi que de prendre des décisions fondées sur des études et données.

ENCADREMENT DES BAUX COMERCIAUX

Actuellement au Québec, il n'y a pas d'organisme de protection pour les locataires de baux commerciaux comme la Régie du logement. Dès lors, les baux commerciaux ne sont pas encadrés ce qui laisse place à la spéculation et ce qui crée une inégalité dans les rapports de force entre le bailleur et le locataire. Or, il n'est pas rare de voir des propriétaires augmenter de manière exponentielle le loyer d'un commerçant sans préavis, de ne pas renouveler son bail sans raison valide, de demander des travaux au commerçant à ses frais dans son local, etc. Les histoires d'horreur de la sorte, il y en a plusieurs malheureusement qui se sont produites dans notre arrondissement et dans la ville.

Par conséquent, il serait intéressant que le gouvernement du Québec s'inspire de la Loi Pinel[10] qui a été instauré en France pour encadrer tous les baux commerciaux du pays, la durée minimale du bail, la répartition des travaux et des charges entre le locataire et le propriétaire, le renouvellement de bail ainsi que la hausse maximale du loyer.

La Table de concertation des SDC du Plateau-Mont-Royal demande à la Ville de Montréal de sensibiliser le gouvernement du Québec face à cette problématique afin que les baux commerciaux soient encadrés comme les baux lors de la location de logement.

Recommandation 13 :
Que la Ville de Montréal sensibilise le gouvernement du Québec sur l'importance d'encadrer les baux commerciaux afin d'assurer la vitalité des artères commerciales de la province.

[10] https://www.la-loi-pinel.com/conseils/tout-savoir-sur-la-loi-pinel-et-le-bail-commercial/

CONCLUSION

Les commerçants et occupants des bureaux des SDC sont au coeur de la vitalité socioéconomique et culturelle d'un des secteurs les plus dynamiques de Montréal. Elles jouent un rôle clé dans l'accompagnement des commerces, dans le dynamisme des artères commerciales et dans l'amélioration de l'expérience client dans l'espace public.

Cependant, les moyens des SDC sont limités pour faire face à la problématique des locaux vacants. Nous espérons que Montréal s'inspirera des meilleures pratiques répertoriées dans le monde afin de trouver, conjointement et en partenariat, des solutions durables à court, moyen et long terme à la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales de notre belle métropole.

Dans ce mémoire, nous vous proposons des recommandations qui méritent d'être mises de l'avant promptement si nous désirons réduire efficacement la présence des locaux vacants qui sont en pleins essors sur nos artères commerciales.

En terminant, soyez assurés de notre entière collaboration et contribution à travailler en tout temps avec tous les acteurs concernés par la problématique des locaux vacants à Montréal afin de rapidement mettre de l'avant des solutions viables, flexibles et adaptés.



RÉFÉRENCES

1. Ville de Montréal (2019). Un budget pour vous – budget 2020. Ville de Montréal. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/SERVICE_FIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/BUDGET_2020_PTI_2020_2022_FR.PDF

2. Journal de Montréal (2015). Refusés pour la couleur de l'encre – article paru le 14 février 2015. Journal de Montréal. https://www.journaldemontreal.com/2015/02/13/refuses-pour-la-couleur-de-lencre

3. The New York Council (2018). Requiring owners to submit registration statements regarding ground floor and second floor commercial premises. City of New York. https://legistar.council.nyc.gov/LegislationDetail.aspx?ID=3877885&GUID=C0D2361D-766A-42E3-A5CD-F8DBB1C52E8B&Options=&Search=

4. Larisa Ortiz Associates (2018). Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department. https://www.cambridgema.gov/~/media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

5. Gouvernement du Québec (2019). Loi sur les cités et villes, chapitre C-19, Gouvernement du Québec. http://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/C-19

6. City of Chicago (2019). Vacant buildings – Owner required to act – Enforcement authority. City of Chicago. https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/bldgs/general/Rules%20and%20Regs/RevVacantOrd.pdf

7. Ville de Paris (2019). Société d'économie mixte d'aménagement de l'est parisien (SEMAEST). Ville de Paris. http://paris-commerce-energie.paris.fr/actualite/vitalquartier

8. Institut de développement urbain du Québec (2019). Mémoire de l'IDU – Consultations prébudgétaires de la Ville de Montréal – avril 2019. Institut de développement urbain du Québec. https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkclKp/asset/files/Me%cc%81moire%20CONSULTATIONS%20PRE%cc%81BUDGE%cc%81TAIRES%20DE%20LA%20VILLE%20DE%20MONTRE%cc%81AL(5).pdf

9. Ville de Montréal (2019). Montréal en statistiques. Ville de Montréal. http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67887840&_dad=portal&_schema=PORTAL

10. Gouvernement de la République française (2019). Bail commercial et la loi Pinel, les mesures mises en place. Gouvernement de la République française. https://www.la-loi-pinel.com/conseils/tout-savoir-sur-la-loi-pinel-et-le-bail-commercial/

ANNEXE 1

Catalogue des locaux vacants – rez- de-chaussée – Boulevard Saint-Laurent (SDBSL)



Catalogue Locaux Vacants

Rez-de-chaussée



Un local vacant sur la Main, c’est quoi ?

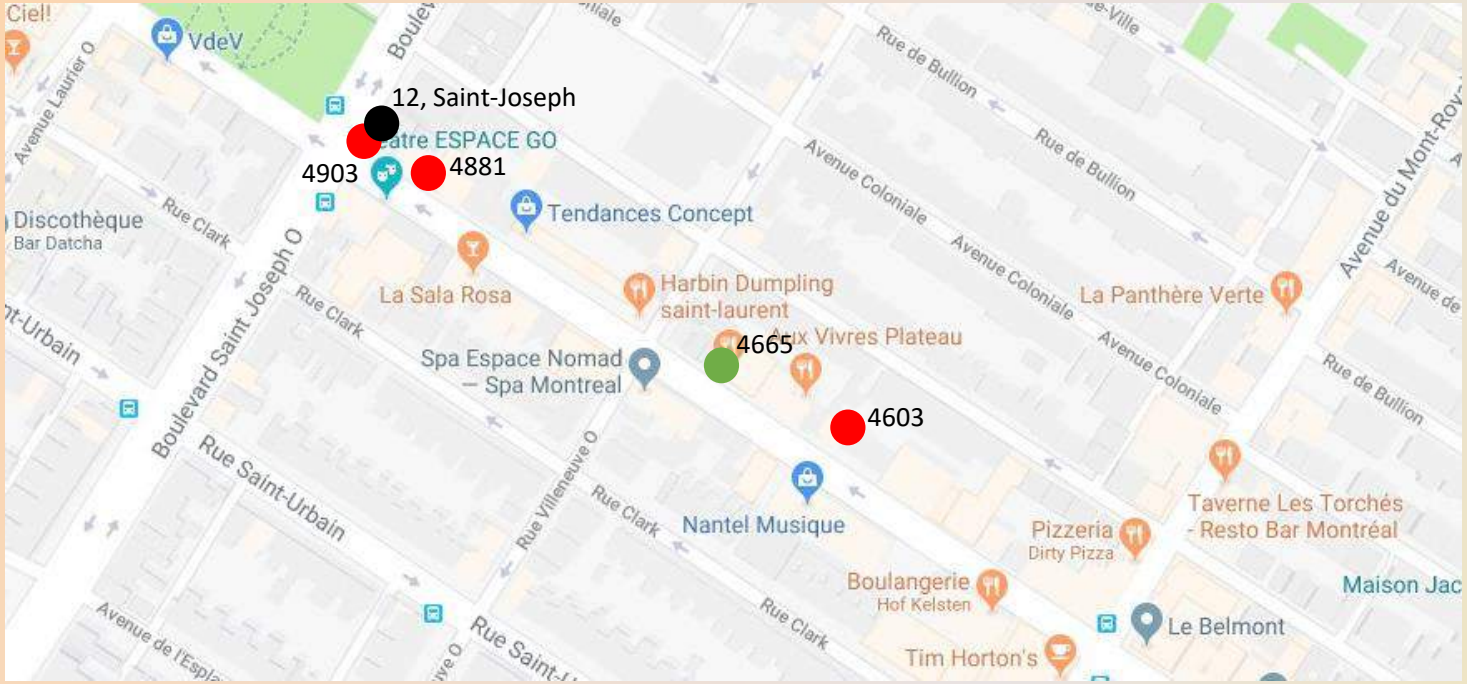
Nous avons quelques locaux vacants sur la Main, qui se classent en quatre catégories :

- Les locaux à vendre/ à louer
- Les locaux en rénovation
- Les locaux avec un bail signé
- Les locaux inactifs

Il est important de différencier les locaux à vendre/à louer qui sont bel et bien en attente d’un nouveau commerce, des locaux en rénovation ayant un bail de signé.

BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Laurier à Mont-Royal



3 1

0 1

Local à vendre/ à louer

Inactif

Local en rénovation

Bail signé

BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Laurier à Mont-Royal

// INACTIF //

12 boulevard Saint-Joseph Est



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Laurier à Mont-Royal

// À LOUER //

4903 Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail

2676 pi²
Ajout possible d’un espace de 139 pi²
Ajout possible du sous-sol : 1943 pi²

7000$ plus taxes de vente



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Laurier à Mont-Royal

// À LOUER //

4881 Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail

2 000 pi²

3450 $ plus taxes



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Laurier à Mont-Royal

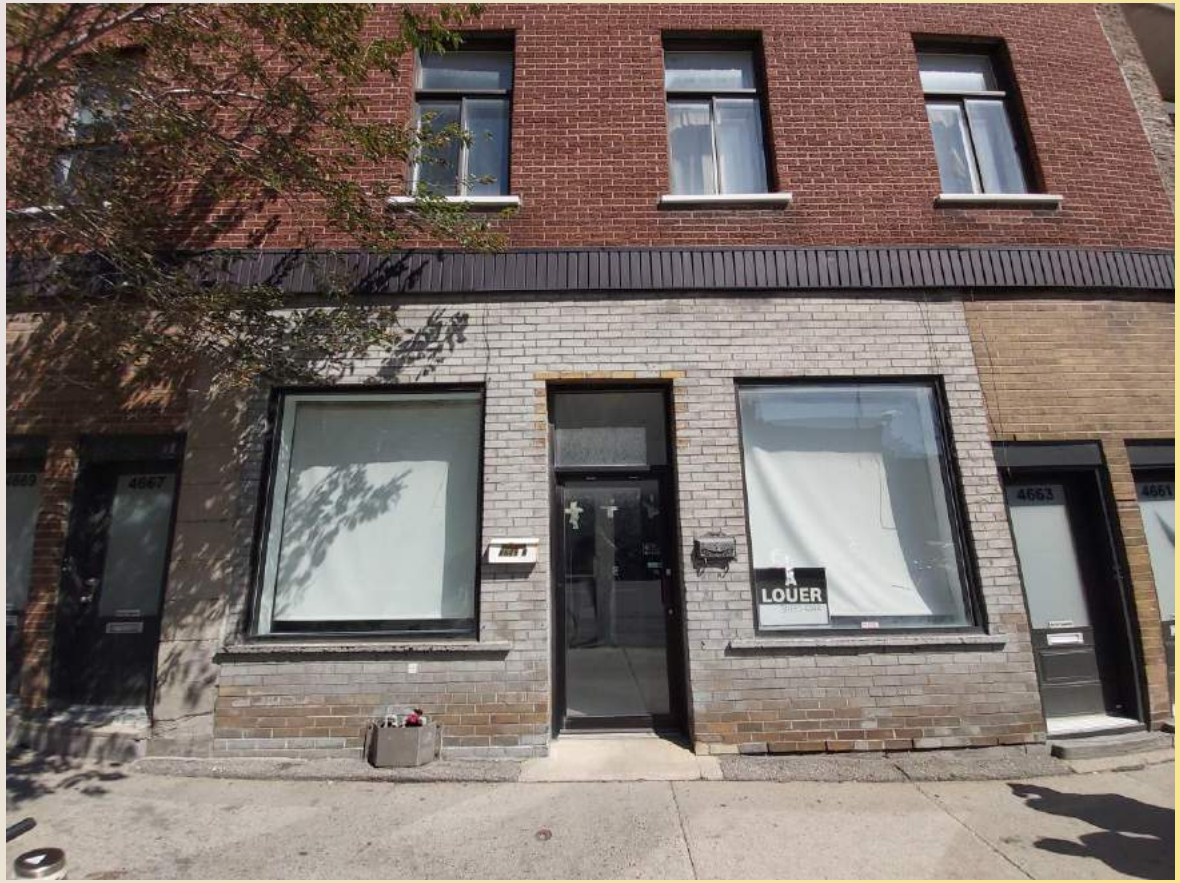
// BAIL SIGNÉ – OUVERTURE PROCHAINE //

4665A Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail
En attente de contact par le nouveau commerçant

1500 pi²
1500 pi² au sous-sol pour entreposage

1 700 $ plus taxes



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Laurier à Mont-Royal

// À LOUER //

4603 Boulevard Saint-Laurent

Vente de détail, café

1300 pi²

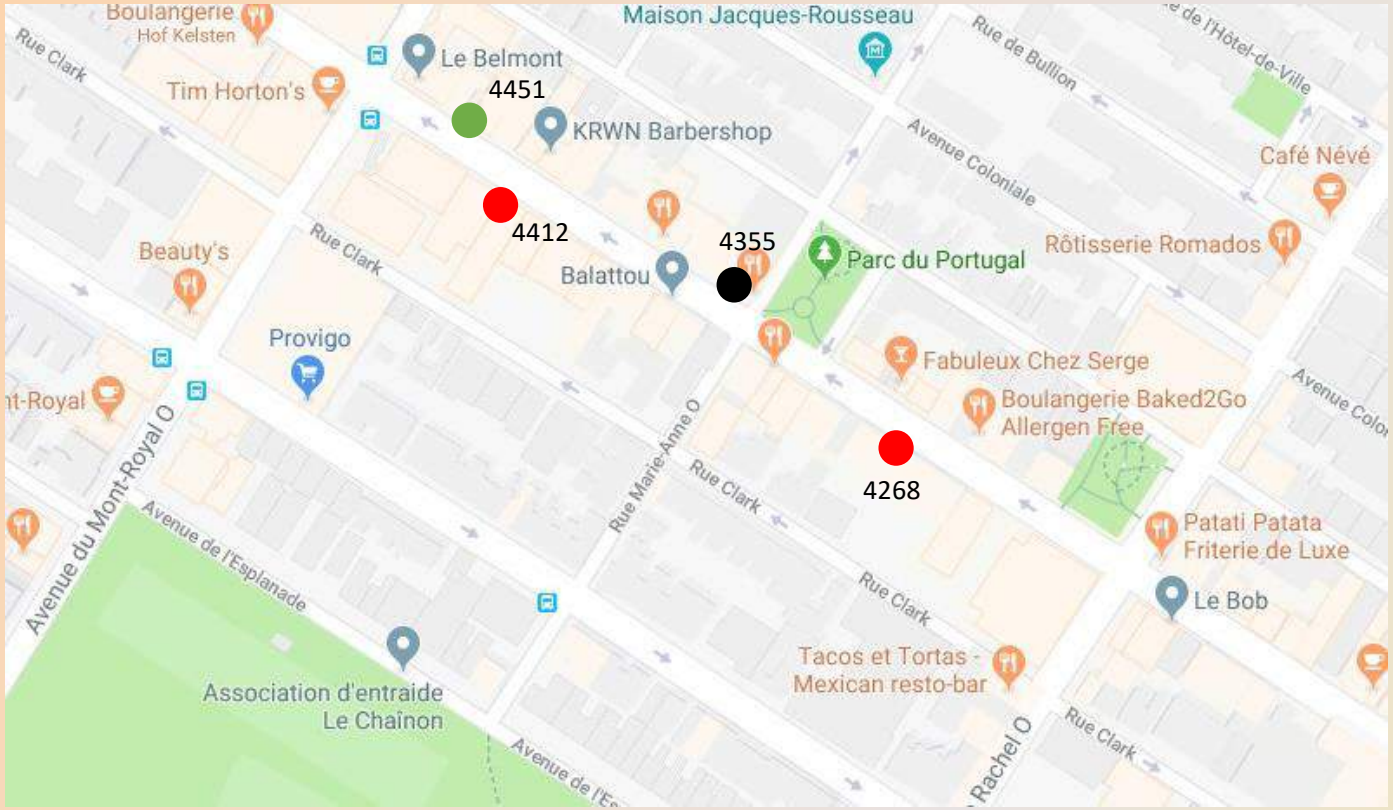
2 000$/mois





BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Mont-Royal à Rachel



2 1

0 1

Local à vendre/ à louer

Inactif

Local en rénovation

Bail signé

BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Mont-Royal à Rachel

// BAIL SIGNÉ – OUVERTURE PROCHAINE //

4451 Boulevard Saint-Laurent

En attente de contact par le nouveau commerçant
Ouverture prévue 2019/2020

850 pi²



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Mont-Royal à Rachel

// À LOUER //

4412 Boulevard Saint-Laurent

Vente de détail / services / bureaux

13 000 pi²
7000 pi² au RDC

19,75$/pi² - Prix à l'année



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Mont-Royal à Rachel

// INACTIF //

4355 Boulevard Saint-Laurent



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Mont-Royal à Rachel

// À LOUER //

4268 Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail

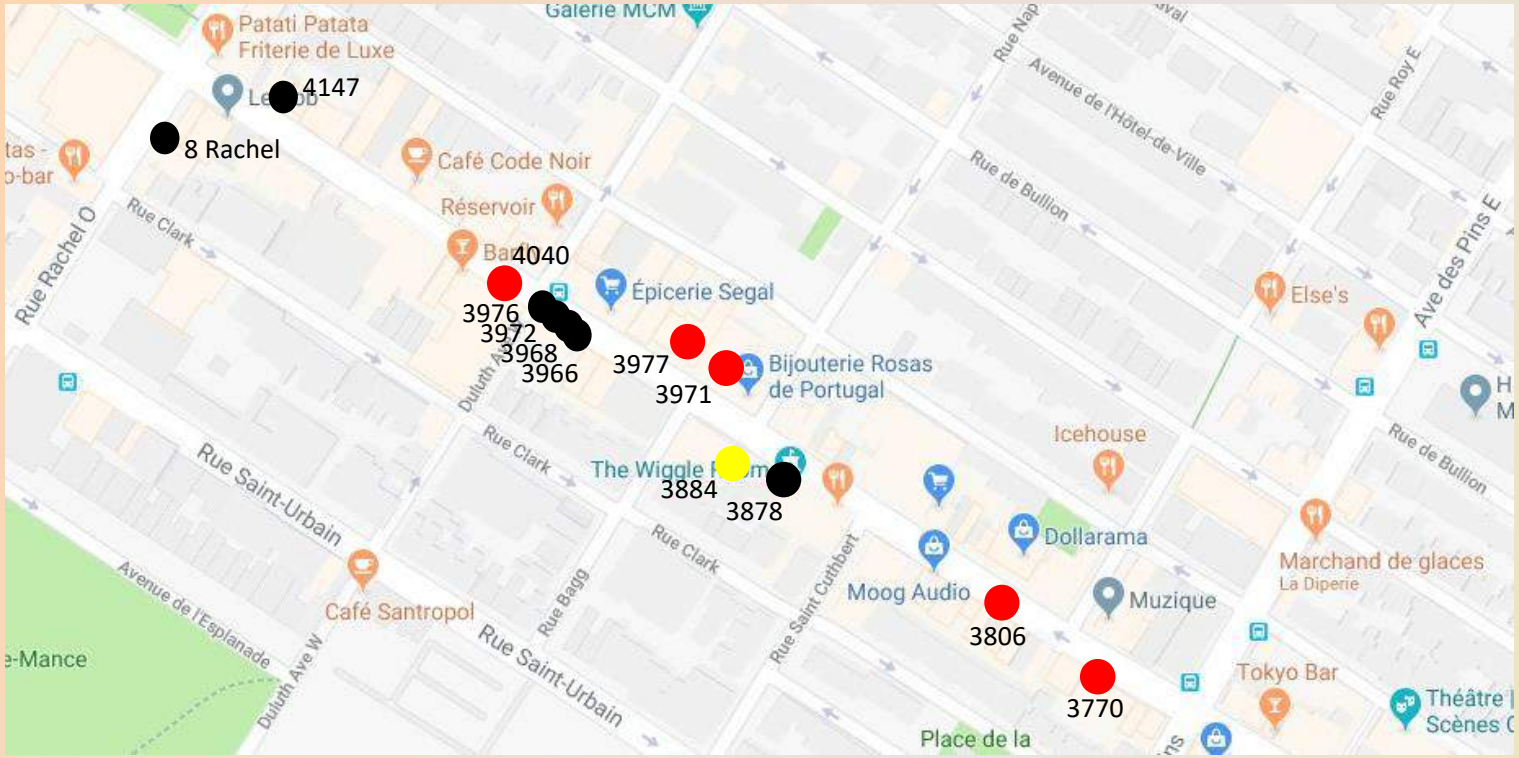
3 350 pi²

20 $/pi² - Prix à l'année



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins



5 7

1 0

Local à vendre/ à louer

Inactif

Local en rénovation

Bail signé

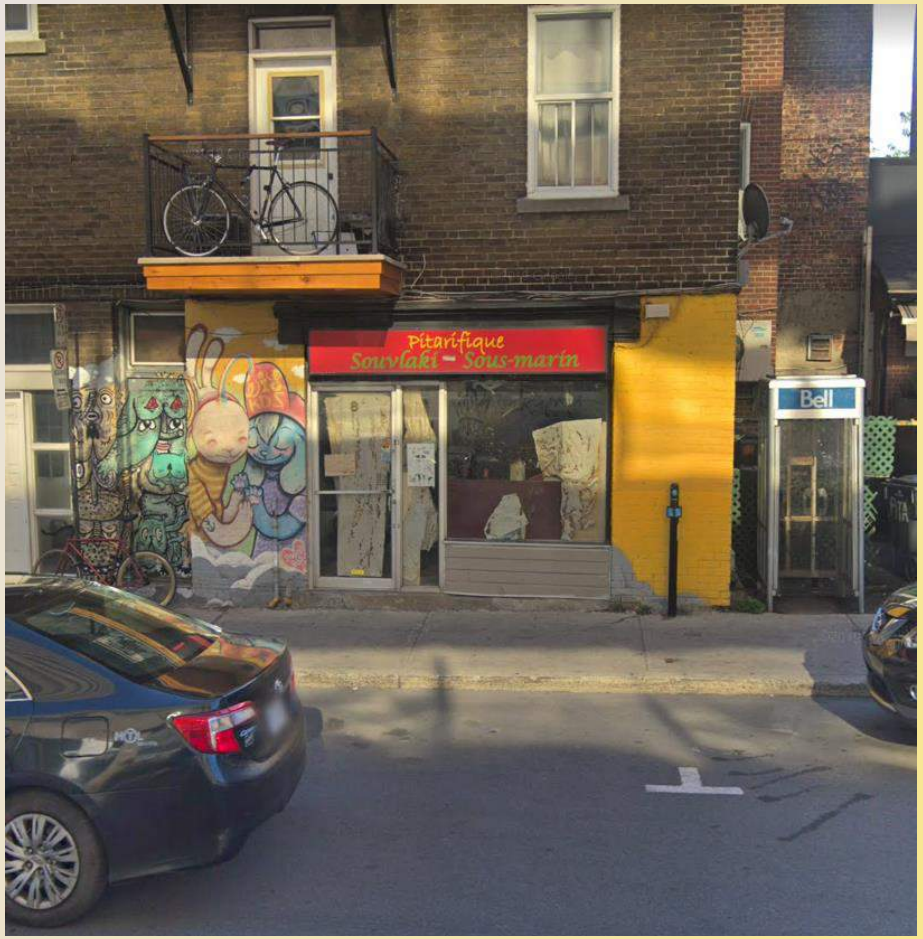
BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Mont-Royal à Rachel

// INACTIF //

8 rue Rachel Ouest

Propriétaire utilise le local comme entreposage personnel



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// INACTIF //

4147 Boulevard Saint-Laurent

Dégâts d’eau au commerce – Nécessite des rénovations



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// À VENDRE //

4040 (local. 8) Boulevard Saint-Laurent

Commercial / Bureaux

645,07 pi²

265 000 $



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// INACTIFS //

3976 Boulevard Saint-Laurent



3972 Boulevard Saint-Laurent



3968 Boulevard Saint-Laurent



3966 Boulevard Saint-Laurent



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// À LOUER //

3977 Boulevard Saint-Laurent

Restaurant – Permis d’alcool

2 560 pi²

8000 $ /mois



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// À LOUER //

3971 Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail

900 pi²

4000 $ /mois



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// EN RÉNOVATIONS //

3884 Boulevard Saint-Laurent

Futurs espaces commerciaux de détail

Tailles variables



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// INACTIF //

3878 Boulevard Saint-Laurent

Bâtiment racheté à la fin de l'été 2019 – La photo précède l'achat du bâtiment



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// À VENDRE //

3806 Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail – Permis d'épicerie

1 350 pi²

1.1$ millions (taxes municipales comprises)



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De Rachel à des Pins

// À LOUER //

3770 Boulevard Saint-Laurent

Épicerie / restaurant

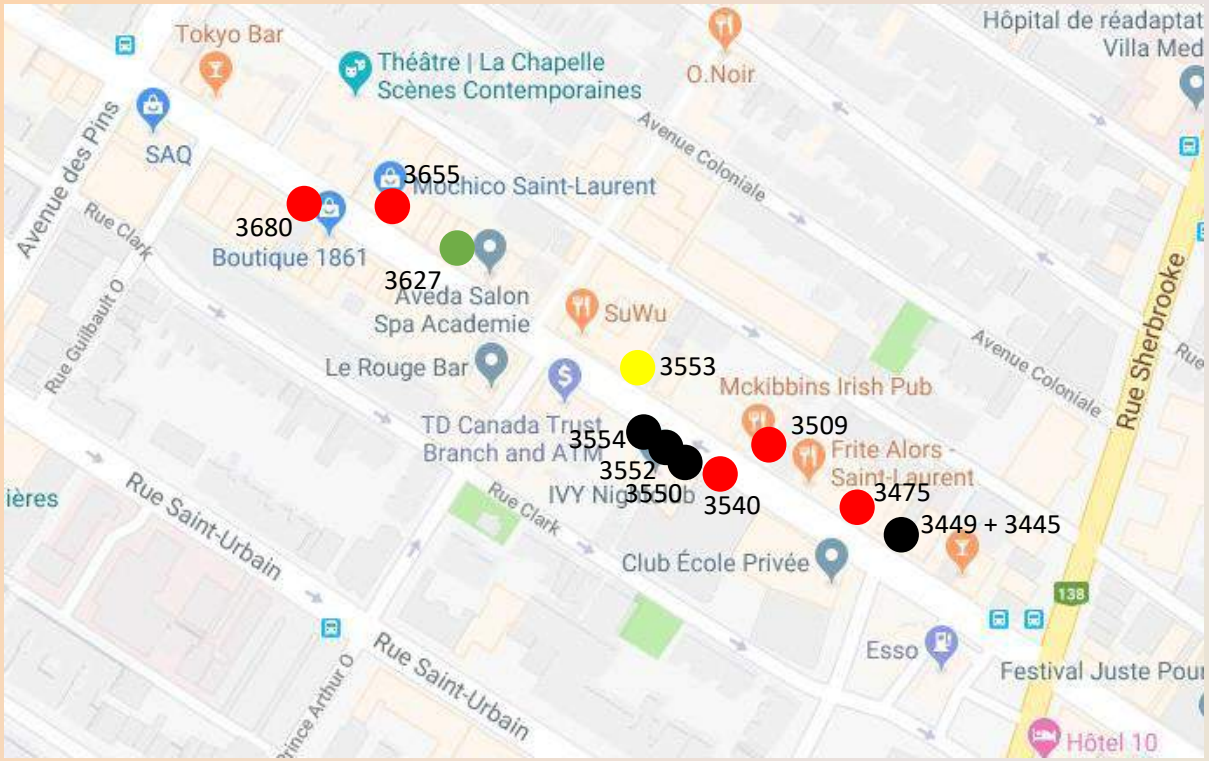
1 450 pi²
1 000 pi² au sous-sol

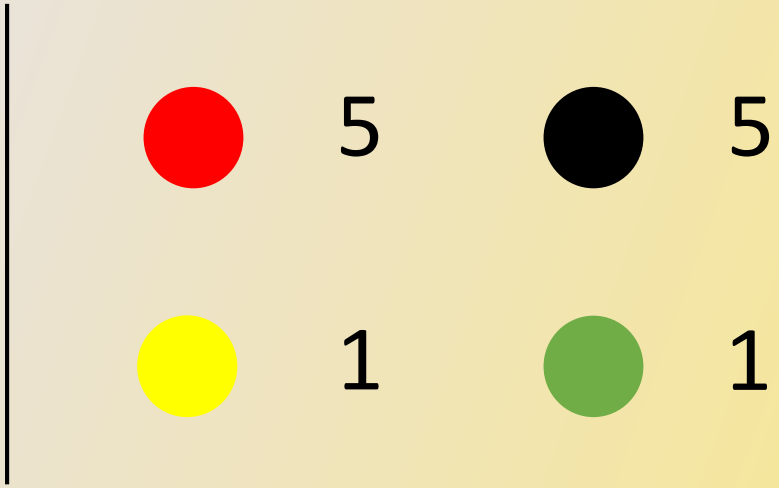
4 400$/mois



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke





Local à vendre/ à louer

Inactif

Local en rénovation

Bail signé

BOULEVARD SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// À LOUER //

3680 Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail

1 600 pi²
1 200 pi² au sous-sol

4 000$/mois



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// À LOUER //

3655 Boulevard Saint-Laurent – Adresse donne sur la rue Saint-Dominique

Commerce de détail

2 000 pi²

1 800$/mois



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// BAIL SIGNÉ – OUVERTURE PROCHAINE //

3627 Boulevard Saint-Laurent

En attente de contact par le nouveau commerçant – Restaurant avec permis d'alcool

Ouverture prévue 2019/2020

1733 pi²



BOULEVARD SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// INACTIFS //

3554 Boulevard Saint-Laurent



3552 Boulevard Saint-Laurent



3550 Boulevard Saint-Laurent



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// EN RÉNOVATION //

3553 Boulevard Saint-Laurent



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

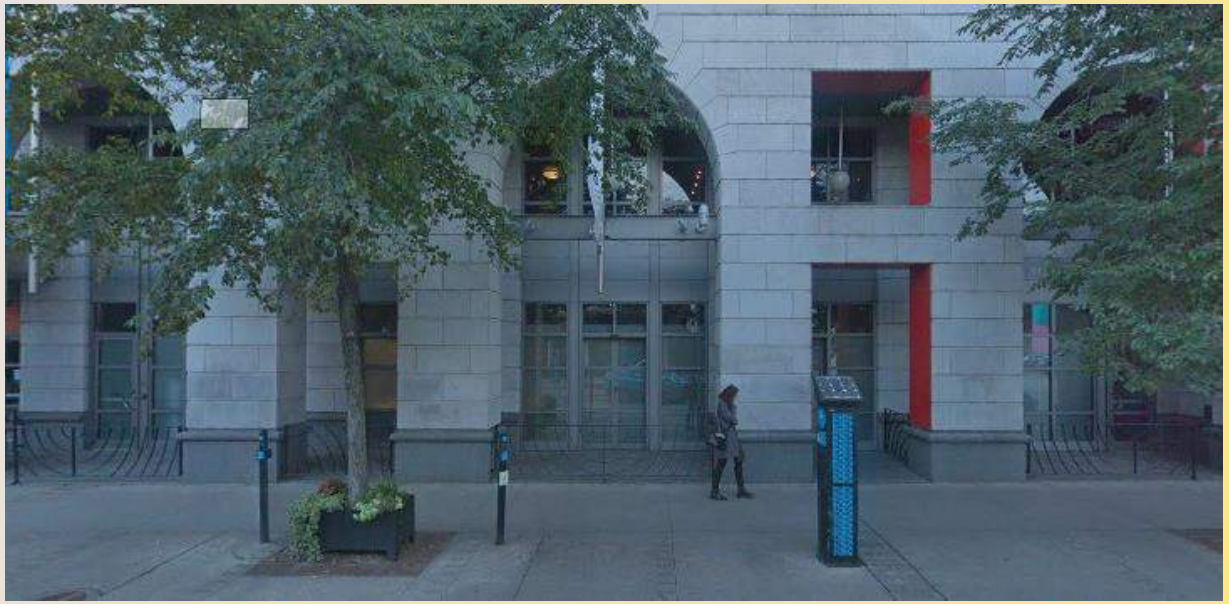
// À LOUER //

3540 Boulevard Saint-Laurent

Restaurant – Pas de permis d'alcool

RDC : 2576 pi²
2e étage : 1432 pi²
Terrasse à l'avant : 450 pi²

15 000$/mois



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// À LOUER //

3509 Boulevard Saint-Laurent

Restaurant

2 500 pi²
1 215 pi² au sous-sol

8 700$/mois



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// À LOUER //

3475 Boulevard Saint-Laurent

Commerce de détail

1 800 pi²

3 500 $/mois



BOULEVARD
SAINT-LAURENT

De des Pins à Sherbrooke

// INACTIFS //

3449 et 3445 Boulevard Saint-Laurent
Démolition/reconstruction en un seul immeuble prévue pour 2020

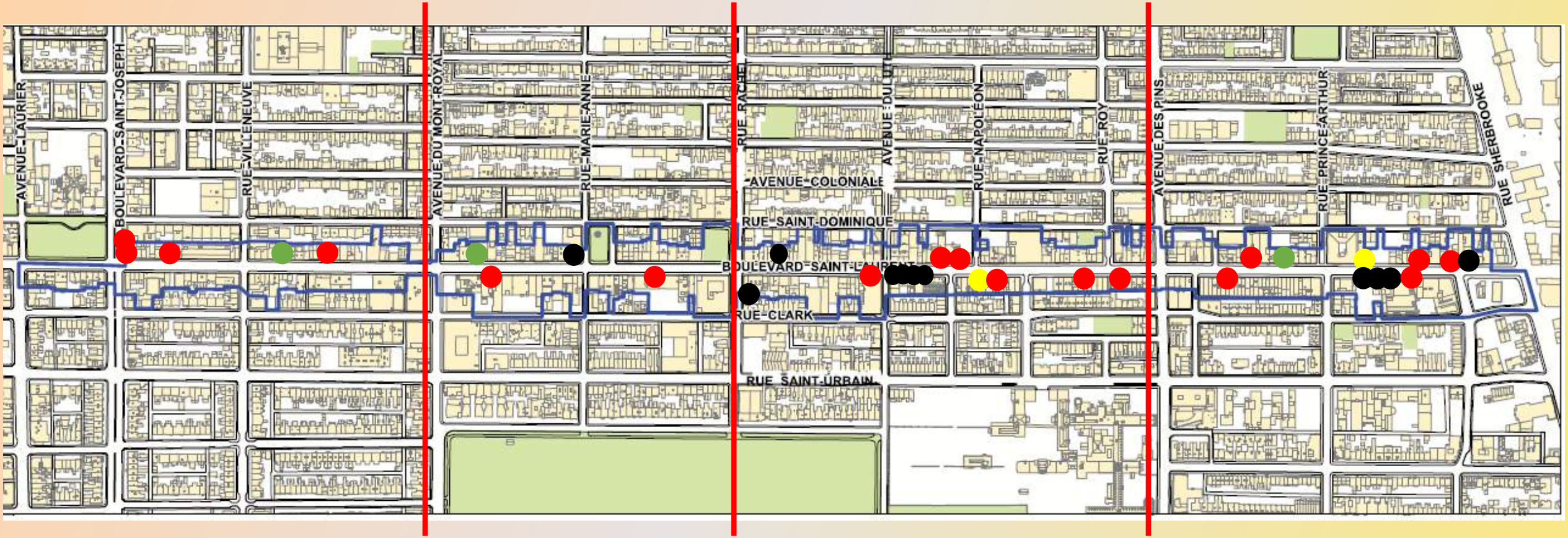
Commerce de détail

Tailles variables



BOULEVARD SAINT-LAURENT

En résumé



La parcelle du territoire de la SDBSL entre Des Pins et Rachel est la plus touchée par les locaux vacants. Elle en comptabilise 13 dont 6 inactifs, 6 à louer et 1 en rénovation.

On remarque aussi que les locaux inactifs se concentrent dans le Sud, de Sherbrooke à Rachel, dans deux zones sensibles où les propriétaires ne souhaitent pas louer leur locaux.

BOULEVARD SAINT-LAURENT

En résumé

La Main compte **370 locaux** en rez-de-chaussée dont **35 vacants**.

Taux de vacance actuel : 9,46 %

Sur les 35 locaux vacants, notons que :

- 14 locaux sont inactifs car les propriétaires ne souhaitent pas les louer.
  Cela équivaut à un taux d'inoccupation de **3,78 %**

- 3 locaux ont un bail signé mais sont en phase d'implantation, avec une ouverture prochaine prévue.
  Cela équivaut à un taux d'inoccupation de **0,81 %**

- 15 locaux sont à louer ou à vendre.
  Cela équivaut à un taux d'inoccupation de **4,05 %**

- 3 locaux sont en rénovation, c'est-à-dire que les propriétaires font des rénovations mais nous ne savons pas encore si ils seront ensuite disponibles sur le marché.
  Cela équivaut à un taux d'inoccupation de **0,81 %**

BOULEVARD SAINT-LAURENT

En résumé

On remarque que le taux des locaux vacants baisse presque de moitié si l'on enlève les locaux avec un bail signé ainsi que les locaux inactifs.

Taux de locaux vacants (–) les locaux inactifs :

Cela représente 349 locaux sur 370. Le taux d'occupation est de : **94,32 %.**
Le taux d'occupation représente la part des locaux membres de la SDBSL sur le territoire.

Taux de locaux vacants (–) les locaux avec un bail signé :

Cela représente 338 locaux sur 370. Le taux d'occupation est de : **91,35 %**
Le taux d'occupation représente la part des locaux membres de la SDBSL sur le territoire.

Taux de locaux vacants (-) les locaux avec un bail signé (-) les locaux inactifs :

Cela représente 352 locaux sur 370. Le taux d'occupation est de : **95,13 %.**
Le taux d'occupation représente la part des locaux membres de la SDBSL sur le territoire.

BOULEVARD
SAINT–LAURENT