

RÉPONSE DU COMITÉ EXÉCUTIF AU RAPPORT ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN ET L'HABITATION SUR LA PROBLÉMATIQUE DES LOCAUX VACANTS SUR LES ARTÈRES COMMERCIALES

Mise en contexte

Le 19 août 2019, la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation - volet municipal - a été mandatée par le conseil municipal afin de mener une consultation publique pour trouver des solutions à la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales.

Afin d'aborder ce sujet complexe, la Commission a souhaité la mise en place d'une démarche de consultation publique créative et interactive en plusieurs volets. À l'automne 2019, un diagnostic a été réalisé par le Service du développement économique à l'aide d'entrevues ciblées et d'enquêtes de terrain, ainsi qu'une analyse des pratiques à l'international. Les résultats du diagnostic ont été présentés en séance d'information publique le 10 décembre 2019.

De plus, outre les cinq séances d'audition de mémoire tenues à l'édifice Lucien-Saulnier entre le 14 et le 21 janvier 2020, la Commission a organisé avec le soutien du Service du développement économique et de la firme Percolab, des activités participatives dans les 19 arrondissements (du 16 janvier au 4 février), ainsi qu'un atelier de co-création (4 février) qui a permis de rassembler une trentaine de commerçants et de propriétaires immobiliers. Un questionnaire en ligne a également été diffusé au grand public du 10 décembre 2019 au 20 janvier 2020 par la firme SOM, et ce sont plus de 4 000 personnes qui l'ont complété.

Les commissaires se sont ensuite réunis à huis clos à huit reprises pour analyser les opinions en vue de préparer les recommandations. Au cours de trois de ces séances, la Commission a fait appel à l'expertise de personnes-ressources du Service du développement économique, du Service des finances, du Service de l'évaluation foncière, ainsi que du Service de l'urbanisme et de la mobilité afin d'approfondir certaines thématiques. La Commission a adopté ses recommandations lors de la séance publique du 7 mai 2020.

La Commission a formulé 38 recommandations. Dans ce qui suit, le comité exécutif apporte une réponse à ces recommandations. Le comité exécutif rappelle que l'ensemble des démarches de consultations en lien avec la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales s'est tenu avant la crise sanitaire due à la COVID-19. Alors que tous les secteurs de l'économie ont été touchés par la crise, les commerces et les petites et moyennes entreprises (PME) de Montréal ont été particulièrement affectés. Au cours des derniers mois, l'environnement d'affaires a beaucoup évolué et s'est dégradé pour plusieurs. Cette crise a également des impacts significatifs sur le budget de la Ville de Montréal, alors que de nombreux revenus prévus ne seront pas perçus. En considérant l'importance de l'activité commerciale, ses effets pour la vitalité des quartiers et la qualité de vie de Montréalais.es, il est primordial pour le comité exécutif de soutenir le secteur du commerce de Montréal, tout en tenant compte de la réalité budgétaire de la Ville de Montréal qui prévaut actuellement.

Le comité exécutif de la Ville de Montréal remercie la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation d'avoir tenu une consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales. Le comité exécutif remercie également l'ensemble des personnes qui ont

contribué à cette démarche d'envergure en partageant leurs préoccupations et recommandations. La grande qualité des interventions a su enrichir l'analyse et les recommandations de la Ville de Montréal.

Introduction

Le comité exécutif considère que le commerce est très important pour l'économie de Montréal. Son activité représente 16 % de l'emploi (2018)¹ et 4,3 % du PIB (2018)² de l'agglomération de Montréal. Les artères commerciales et le commerce sont également cruciaux pour l'attractivité des quartiers, le rayonnement de Montréal, la qualité de vie des Montréalais.es et le développement économique de la métropole.

Il a toutefois été possible de constater un nombre élevé de locaux vacants sur certaines artères commerciales de Montréal. Un haut taux de vacance peut générer des impacts négatifs sur l'expérience sur rue, la vitalité des artères et donc ultimement sur la qualité de vie des Montréalais.es.

Recommandations de la Ville de Montréal

Pour le comité exécutif, il est essentiel de soutenir le secteur du commerce à Montréal et de s'assurer de la vitalité des artères commerciales.

Une emphase particulière a été donnée au secteur du commerce depuis les dernières années, alors qu'un plan d'action complet pour ce secteur a été adopté en 2018. Le plan d'action en commerce *Vivre Montréal*, doté d'un budget de 74 M\$ sur 4 ans, a permis de mettre le commerce au cœur des préoccupations de la stratégie de développement économique de la Ville de Montréal. Plus récemment, dans le contexte de la crise sanitaire de la COVID-19, la Ville de Montréal a adopté son plan de relance économique court terme, *Une impulsion pour la métropole : agir maintenant*. Un axe complet de ce plan de relance vise à soutenir les activités commerciales de l'agglomération montréalaise. Afin de soutenir les commerçant.es durant la période des fêtes, le plan *Agir maintenant, l'achat local au cœur de nos actions* a aussi déployé six mesures. Enfin, la Ville de Montréal a adopté le plan *Agir maintenant pour préparer la relance*, soit la phase 2 de son plan de relance qui comporte une mesure complète dédiée à l'activité commerciale visant notamment à appuyer le secteur commercial pour l'année 2021. Le commerce trouve donc sa place au centre des stratégies et des actions de développement économique de la métropole.

À la lecture du présent document, il apparaît que de nombreuses recommandations énoncées par la Commission font déjà partie intégrante des plans d'action de la Ville de Montréal en matière de commerce. Il est donc nécessaire de poursuivre le travail entamé et d'accorder une attention particulière aux actions de ces plans qui pourront avoir un impact positif sur la vacance commerciale à Montréal.

Il y a lieu de prioriser les recommandations suivantes :

- reconnaître le rôle crucial des artères commerciales dans la vitalité des milieux de vie;
- mieux documenter la situation commerciale et créer une base de données sur l'occupation commerciale;
- moderniser les services offerts aux commerçant.es;
- limiter l'étalement de l'offre commerciale pour consolider l'offre existante;
- améliorer la dynamique et l'environnement commercial en misant sur l'expérience sur rue;

¹ Statistique Canada.

² Institut de la statistique du Québec.

- améliorer la compétitivité de la fiscalité municipale.

Le comité exécutif souligne finalement que les recommandations énoncées visent à la fois les services centraux et les arrondissements. Il y a lieu de favoriser une collaboration accrue pour la mise en œuvre des recommandations.

Voici maintenant une réponse à chacune des recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et de l'habitation.

Recommandation 1.

Reconnaître le rôle crucial des artères commerciales dans la vitalité des milieux de vie

R 1.1.

Poursuivre le déploiement du Plan d'action en commerce et faire de la vitalité des artères et rues commerciales une priorité pour l'ensemble des services et arrondissements de la Ville, afin de contrer le fléau de l'inoccupation commerciale et maintenir des milieux de vie dynamiques, en tenant compte des autres activités économiques.

Réponse à R 1.1.

Le plan d'action en commerce de la Ville de Montréal, *Vivre Montréal*, a été adopté en 2018 et doit s'échelonner jusqu'en 2022. Il est l'un des huit plans de la stratégie de développement économique *Accélérer Montréal* adoptée la même année. Toutefois, dans la situation actuelle liée à la pandémie de la COVID-19, les actions de la Ville de Montréal ont dû être revues afin de mieux refléter le contexte de crise. En effet, des mesures d'urgence et différentes mesures favorisant la relance de l'économie montréalaise, et plus spécifiquement des entreprises commerciales, ont été annoncées dans le cadre de la crise. Le plan de relance *Une impulsion pour la métropole : agir maintenant* vise à prévoir une première phase de mesures pour un horizon de six mois. Ce plan prévoit par ailleurs un axe complet sur un total de quatre axes traitant spécifiquement du commerce de détail et des artères commerciales. Pour sa part, la phase 2 du plan de relance *Agir maintenant pour préparer la relance* vise à déployer un ensemble d'actions pour stimuler et pour dynamiser les artères commerciales de Montréal.

Le comité exécutif reconnaît l'importance du développement des artères commerciales qui était au cœur de la stratégie *Accélérer Montréal* et qui demeure également centrale à la relance économique de Montréal. Les quartiers montréalais requièrent la présence des commerces dynamiques pour en assurer la convivialité, l'attractivité et le dynamisme et c'est justement ce à quoi la Ville de Montréal s'attarde par le biais de ses plans d'action. Le comité exécutif reconnaît que plusieurs services centraux ainsi que les arrondissements contribuent de par leur mandat à la vitalité des rues commerciales. D'ailleurs, la vitalité des artères commerciales qui jouent un rôle important pour la qualité de vie des citoyen.nes fait partie de la vision 2030 de la Ville de Montréal.

R 1.2.

Bénéficiaire de la mobilisation sans précédent des forces vives du milieu du développement économique et du commerce, et des acteur.trices locaux pour les impliquer dans le suivi des recommandations et des actions pertinentes à mettre en œuvre dans leurs contextes respectifs.

Réponse à R 1.2.

Le comité exécutif reconnaît l'importance de la mobilisation qui a été déployée dans le cadre de la consultation publique portant sur la problématique des locaux vacants. Les Montréalais.es ont été largement mis à contribution dans cette réflexion. Rappelons que des consultations publiques se sont tenues à l'Hôtel de ville de la Ville de Montréal, qu'un sondage a été mis en ligne permettant aux Montréalais.es de s'exprimer sur les enjeux, que des consultations locales ont été tenues dans chacun des 19 arrondissements montréalais et qu'un atelier de co-création avec les commerçants et les propriétaires immobiliers a été organisé autour de cette consultation.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique pour s'assurer de continuer à maintenir une concertation et une collaboration exemplaire du milieu de développement économique et du commerce dans la réalisation de ses actions du plan d'action *Vivre Montréal*, du plan de relance économique *Une impulsion pour la métropole : agir maintenant* et du plan de relance phase 2 *Agir maintenant pour préparer la relance* afin d'en tirer les plus grands bénéfices. Le Service du développement économique présentera un bilan annuel des réalisations à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation.

Recommandation 2.

Adopter une approche globale pour développer des solutions ciblées

R 2.1.

Que la Ville de Montréal invite le gouvernement du Québec à mettre en place une vision d'ensemble et à soutenir un plan d'action montréalais, assortis de moyens financiers appropriés, afin de faire face au défi de la vacance commerciale de la grande région de Montréal, notamment en limitant la spéculation et la concentration immobilières abusives.

Réponse à R 2.1.

Le comité exécutif considère que les besoins de la grande région de Montréal sont immenses et qu'en tant que locomotive économique de l'ensemble de la province, Montréal doit faire l'objet d'une attention particulière de la part du gouvernement du Québec. La crise économique actuelle est sans précédent et elle a mis à rude épreuve le secteur du commerce. L'enjeu des locaux vacants était déjà grand à Montréal avant la pandémie et il y a lieu de croire que les conséquences inhérentes à cet enjeu seront accrues par la crise actuelle.

Dans ce contexte, le comité exécutif mandate le Service du développement économique et le Bureau des relations gouvernementales et municipales pour mener des représentations auprès du gouvernement du Québec afin de prévoir un plan d'action montréalais, assorti de besoins financiers conséquents, pour la relance économique et commerciale de Montréal, tout en tenant compte des enjeux de spéculation immobilière. En parallèle, la Ville de Montréal s'est engagée, dans le cadre du plan de relance

économique phase 2, à développer et à déployer une stratégie visant l'acquisition de bâtiments commerciaux, qui pourrait également contribuer à réduire la vacance commerciale et de limiter la spéculation et réduire la vacance commerciale.

Recommandation 3.

Mieux documenter la situation commerciale et créer un registre des locaux commerciaux

R 3.1.

Créer un outil central, de type registre, pour collecter et mettre à jour des données uniformes et fiables sur l'occupation des locaux commerciaux, et rendre publiques les données recueillies afin de favoriser les maillages.

Réponse à R 3.1.

Le comité exécutif reconnaît que l'accès à des données uniformes et fiables sur l'activité commerciale est essentiel afin d'être en mesure de suivre l'évolution de la situation, de bien comprendre les enjeux liés à la vitalité commerciale et aux locaux vacants. Ces données sont aussi un outil permettant de mieux orienter les décisions et les mesures en vue de soutenir les commerçant.es. C'est pour répondre à ces besoins que le plan de relance économique [*Une impulsion pour la métropole : agir maintenant*](#) comporte une mesure visant à « Créer un outil central de données sur l'occupation des locaux commerciaux » (voir mesure 4 de l'axe 1) qui répond directement à cette recommandation. L'objectif principal de cette mesure, sur l'horizon 0 à 6 mois du plan de relance, est de créer une vision de l'outil, de son contenu et de son utilisation partagée parmi les parties prenantes. Le déploiement de l'outil est prévu dans la phase 2 du plan de relance en 2021.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique pour mettre en place un outil central de données sur l'occupation commerciale. Le comité exécutif mandate également le Service du développement économique pour évaluer la meilleure façon de rendre publiques les données sur l'occupation commerciale en vue de favoriser les maillages.

R 3.2.

Mettre en place la délivrance d'un certificat d'inoccupation commerciale, en ligne, à afficher sur la devanture du commerce tant que le local est inoccupé pour permettre la collecte de données à jour sur la vacance.

Réponse à R 3.2.

Le comité exécutif croit que toutes les méthodes possibles pour collecter des données uniformes et fiables sur l'occupation commerciale et l'activité économique doivent être considérées. La mise en place de la délivrance d'un certificat d'inoccupation fait notamment partie des avenues à évaluer. La réflexion sur les possibles méthodes de collecte est au cœur de l'ensemble des éléments à prendre en compte dans le développement d'un outil central de données sur l'occupation commerciale (recommandation 3.1).

Le comité exécutif mandate ainsi le Service du développement économique pour évaluer la pertinence et la faisabilité de mettre en place un certificat d'occupation commerciale.

R 3.3.

À la suite de la mise sur pied du registre et d'une collecte de données à jour, analyser la meilleure mesure à implanter entre une taxe à la vacance ou une redevance réglementaire selon le délai de relocation ou d'une nouvelle occupation, et identifier des incitatifs permettant aux propriétaires de se soustraire à la mesure dissuasive retenue en facilitant l'occupation transitoire de locaux notamment.

Réponse à R 3.3.

Le comité exécutif assure au conseil municipal que les données qui seront collectées par l'outil central de données sur l'occupation commerciale (recommandation 3.1) serviront à nourrir les réflexions et les analyses de l'Administration afin d'évaluer les outils fiscaux optimaux à déployer pour répondre aux préoccupations relatives à la vacance commerciale. Dans le contexte de la crise sanitaire et économique actuelle, cette analyse se fera dans un deuxième temps.

R 3.4.

Évaluer la possibilité de transférer aux propriétaires immobiliers la responsabilité de cotisation obligatoire aux sociétés de développement commercial (SDC) lorsqu'un local commercial est vacant, dans le cas échéant demander au gouvernement du Québec de faire les modifications législatives nécessaires.

Réponse à R 3.4.

Le comité exécutif reconnaît l'importance des sociétés de développement commercial pour l'attractivité des rues commerciales et des quartiers. Il reconnaît également que le taux de vacance sur les artères commerciales a une influence directe sur la cotisation payée par les commerçants et que la fluctuation à la cotisation induite par la variation du taux de vacance est susceptible d'imposer une pression sur les finances des entreprises commerciales ayant pignon sur rue. La pandémie de la COVID-19 pourrait également amener une hausse du taux de vacance, plus ou moins importante selon les secteurs commerciaux.

Dans ce contexte, le comité exécutif mandate le Service du développement économique et le Service des finances pour analyser la faisabilité de transférer aux propriétaires immobiliers la responsabilité de la cotisation obligatoire aux sociétés de développement commercial lorsque le local devient vacant. Ce transfert de responsabilité aux propriétaires immobiliers ne devrait, en aucun cas, permettre une augmentation du fardeau fiscal d'autres commerces locataires du même immeuble. Le comité exécutif mandate également le Service du développement économique, en collaboration avec le Bureau des relations gouvernementales et municipales, de demander au gouvernement du Québec de faire les modifications législatives nécessaires.

Recommandation 4.

Poursuivre les efforts pour améliorer la compétitivité de la fiscalité municipale en lien avec le secteur non résidentiel

R 4.1.

Poursuivre la stratégie de réduction de l'écart de fardeau fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels, et produire en 2023 une analyse pour mesurer l'avancement de la stratégie et ses retombées.

Réponse à R 4.1.

Le comité exécutif informe le conseil municipal que la stratégie de réduction de l'écart de fardeau fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels est effectivement prévue être appliquée pour les exercices 2019 à 2023. En effet, le Budget 2021, déposé au mois de novembre, prévoit le prolongement d'un an de la stratégie en raison du gel des charges fiscales annoncé. Au terme de la période, une analyse pourra effectivement être produite.

R 4.2.

Mettre sur pied un comité de suivi des mesures fiscales mises en place par la Ville pour en évaluer l'efficacité et les ajustements requis.

Réponse à R 4.2.

Le comité exécutif tient à assurer le conseil municipal que le Service des finances effectue une vigie en continu des effets des politiques fiscales sur les immeubles de la Ville de Montréal, avec les données disponibles pour ces analyses. Lorsque des modifications à la structure fiscale sont apportées, ces modifications sont apportées après analyse et avec le souci d'assurer la cohérence sur l'ensemble de la fiscalité des immeubles montréalais.

R 4.3.

Analyser l'application du principe d'écofiscalité à la collecte des matières résiduelles des immeubles non résidentiels, en élargissant la mesure prévue au budget 2020 pour la tarification sur l'eau, en cohérence avec les orientations du futur Plan directeur de gestion des matières résiduelles de l'agglomération de Montréal 2020-2025.

Réponse à R 4.3.

Le comité exécutif informe les membres de la Commission que le Plan directeur de gestion des matières résiduelles prévoit une action à cet effet : « 6.2.4 Considérer la dimension de l'écofiscalité dans la gestion des matières résiduelles ». L'agglomération de Montréal entend étudier ces mesures d'écofiscalité dans l'horizon 2020-2025.

R 4.4.

Offrir un accompagnement aux commerçant.es pour mieux comprendre le compte de taxes, en rendant plus claire l'information et en examinant la possibilité d'établir des outils de calcul selon les types de baux.

Réponse à R 4.4.

Le comité exécutif mandate le Service des finances afin de développer un outil qui permettra aux commerçant.es de mieux comprendre le compte de taxes de l'immeuble qu'ils occupent. Toutefois, le comité exécutif rappelle que la Ville de Montréal ne peut agir à titre d'intermédiaire entre les propriétaires et leurs locataires dans les négociations d'un bail commercial.

Recommandation 5.**Mieux encadrer les hausses des loyers et les baux commerciaux****R 5.1.**

Mettre à disposition des locataires et propriétaires un modèle de bail type, et soutenir l'offre d'accompagnement via la plateforme Montreal.ca, en amont de la signature du bail ou de son renouvellement.

Réponse à R 5.1.

Le comité exécutif reconnaît que les enjeux relatifs au bail commercial sont importants et que l'accompagnement juridique des petites entreprises est un besoin exprimé par les entreprises dans le cadre de la consultation publique.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique pour mettre en place les outils nécessaires permettant d'accompagner les entreprises commerciales, et ce, en collaboration avec le réseau PME MTL et l'Association des SDC de Montréal. Le comité exécutif mandate le Bureau des relations gouvernementales et municipales, de concert avec le Service de l'évaluation foncière, pour porter auprès du gouvernement du Québec une demande à l'effet d'établir un modèle de bail commercial type.

R 5.2.

De concert avec le gouvernement du Québec, rendre obligatoire l'enregistrement des baux commerciaux d'un an et plus au Registre foncier du Québec pour une meilleure protection des locataires commerciaux et une collecte de données uniformes et fiables sur les locaux commerciaux.

Réponse à R 5.2.

Le comité exécutif est d'avis que les locataires commerciaux doivent évoluer dans un environnement où l'information pertinente et fiable est facilement accessible pour leur permettre de prendre des décisions d'affaires éclairées et protéger leurs droits. L'enregistrement des baux commerciaux, comme c'est le cas pour les transactions immobilières, est un mécanisme permettant de rendre accessible l'information sur une base formelle et structurante pour les locataires commerciaux et les autres acteurs du marché.

Bien que cela ne soit pas obligatoire, il est par ailleurs possible de consigner un bail commercial au Registre foncier du Québec. Toutefois, trop peu de baux sont dûment enregistrés.

Par conséquent, le comité exécutif mandate le Bureau des relations gouvernementales et municipales, de concert avec le Service de l'évaluation foncière, pour porter auprès du gouvernement du Québec une demande à l'effet de rendre obligatoire l'enregistrement des baux commerciaux d'un an et plus au Registre foncier du Québec.

R 5.3.

Mettre en place un encadrement formel et structuré, assorti d'une gouvernance et des mesures de contrôle nécessaires à éviter les hausses abusives de loyers commerciaux, en vue de soutenir la vitalité et la mixité des quartiers.

Réponse à R 5.3.

Le comité exécutif est d'avis que des hausses abusives de loyers commerciaux ne sont pas souhaitables et auraient pour effet direct de nuire à la vitalité commerciale et à la vitalité des quartiers. Comme il ne s'agit pas d'une problématique directement liée au territoire montréalais, la Ville de Montréal n'est pas la plus apte à mettre en place des mécanismes visant à influencer les comportements sur le marché immobilier commercial. Le comité exécutif croit que la mise en place d'un encadrement formel et structuré devrait faire partie des éléments couverts par le Registre foncier du Québec.

Le comité exécutif mandate ainsi le Bureau des relations gouvernementales et municipales, de concert avec le Service de l'évaluation foncière, de tenir compte de ces éléments lorsqu'il portera auprès du gouvernement du Québec une demande à l'effet de rendre obligatoire l'enregistrement des baux commerciaux d'un an et plus au Registre foncier du Québec (recommandation 5.2) et l'établissement d'un bail commercial type (recommandation 5.1).

Recommandation 6.

Moderniser les services offerts aux commerçant.es et offrir un meilleur accompagnement pour s'adapter au défi numérique

R 6.1.

Centraliser virtuellement sur Montreal.ca toute l'information pertinente aux commerçant.es et faire le lien avec les arrondissements, afin de faciliter l'accès à l'information sur l'environnement réglementaire et les programmes disponibles, et assurer la promotion de ce comptoir de services virtuel.

Réponse à R 6.1.

Le comité exécutif constate que la centralisation de l'information pertinente est un enjeu important pour les citoyens corporatifs. La mise en ligne du site Montreal.ca est récente et la migration des contenus de l'ancien portail vers la nouvelle plateforme est en cours. La feuille de route du Service de l'expérience citoyenne et des communications dicte la séquence de la migration et les contenus s'adressant aux commerçant.es devraient être déployés sur Montreal.ca au début de l'année 2021. Montreal.ca présente

de nombreuses fonctionnalités améliorées tel qu'un outil de recherche plus performant permettant aux commerçant.es d'accéder à l'information pertinente.

La pandémie de la COVID-19 a permis d'accélérer le déploiement, sur Montreal.ca, de certains contenus, notamment les mesures et programmes offerts par la Ville de Montréal aux clientèles prioritaires, dont les commerçant.es. Dans le même esprit, l'ensemble des mesures contenues dans les plans de relance économique de la Ville de Montréal (phase 1 et 2) est centralisé sur Montreal.ca. Une stratégie de contenu développée avec les partenaires de l'écosystème et visant notamment la clientèle commerciale est en cours de planification. Elle sera un vecteur pour diffuser l'information et assurer la promotion du « comptoir virtuel ».

Le comité exécutif constate que les travaux sont déjà avancés et mandate les services impliqués pour accélérer la mise en place des solutions de contenu centralisées à l'intention des commerçant.es montréalais.

R 6.2.

Mettre sur pied un guichet rapide pour simplifier et accélérer le traitement des demandes de permis et autres services aux commerçant.es dans les arrondissements.

Réponse à R 6.2.

Le comité exécutif de la Ville de Montréal tient à souligner l'importance de faciliter et de simplifier toute demande de permis ou toute autre demande de service des entreprises aux arrondissements. Pour ce faire, la mise en place d'un guichet rapide et en ligne sur Montreal.ca constituerait une avancée importante. En début d'année 2021, de nombreux services numériques seront accessibles, via un compte citoyen intégré sur Montreal.ca, notamment les demandes de permis de rénovation, les demandes de permis d'occupation du domaine public ou les demandes de permis pour les terrasses commerciales. Les services numériques sont disponibles dans l'ensemble des 19 arrondissements.

Le comité exécutif mandate le Service de l'expérience citoyenne et des communications à poursuivre les efforts visant à permettre de faciliter les demandes en ligne des commerçant.es auprès de la Ville de Montréal.

R 6.3.

Développer une vision cohérente du développement commercial à l'échelle de la Ville et des arrondissements, et renforcer le rôle support des commissaires au développement économique auprès des commerçant.es.

Réponse à R 6.3.

La Ville de Montréal met le commerce au coeur de ses actions en matière de développement économique avec le plan d'action en commerce *Vivre Montréal* (adopté en 2018), le plan de relance *Une impulsion pour la métropole : agir maintenant*, le plan du temps des fêtes *Agir maintenant*, *l'achat local au coeur de nos actions* et le plan de relance phase 2 *Agir maintenant pour préparer la relance* qui consacrent des mesures complètes pour la relance des activités commerciales. Ces plans visent notamment à se doter d'une vision commune pour le développement des artères commerciales, en

mettant en place des structures de concertations locales ralliant les principaux acteur.trices du développement commercial et en mettant en place différentes actions visant la réalisation de plans entre les arrondissements. L'élaboration du plan d'urbanisme et de mobilité sera une occasion importante d'encadrer le développement commercial sur le territoire.

Le comité exécutif constate que différents travaux mis en place par la Ville de Montréal au cours des dernières années visent l'élaboration d'une vision cohérente du développement commercial et que ces travaux doivent continuer à se réaliser avec la collaboration des services centraux et des arrondissements. Il mandate ainsi le Service du développement économique pour assurer une concertation et une collaboration des parties prenantes en matière de développement économique local. Le comité exécutif souhaite que la Ville de Montréal continue de miser sur les commissaires ou les professionnels attirés au développement économique afin d'assurer un lien auprès des commerçant.es et de contribuer à déployer les plans d'action en matière de commerce à l'échelle locale.

R 6.4.

Soutenir le développement de stratégies numériques et d'adaptation des commerces sur rue à l'évolution du marché (ex. services de ramassage et livraison modernisés et écologiques, outils de promotion virtuels, etc.).

Réponse à R 6.4.

Le comité exécutif reconnaît l'importance de l'adaptation des commerces de rue à l'évolution du marché et des pratiques de consommation, importance qui a été accrue au cours des derniers mois en lien avec la pandémie de la COVID-19, qui a démontré les limites actuelles des commerces qui vendent uniquement en magasin. La présence en ligne des détaillants québécois et la mise en place de stratégies de livraisons décarbonées et innovantes contribuent à permettre aux commerces de mieux s'adapter dans un contexte de crise. La Ville de Montréal a déjà lancé plusieurs initiatives en ce sens, notamment par le biais du programme de virage numérique accéléré, de la mise en place d'un système de livraison à vélo, l'expérimentation de nouveaux types d'aménagement et le soutien à l'animation des rues commerciales.

Le comité exécutif mandate ainsi le Service du développement économique à poursuivre ses efforts visant à favoriser et à accélérer l'adaptation des commerces aux stratégies numériques et à l'évolution du marché.

R 6.5.

Mieux soutenir les efforts de mobilisation et de promotion de rues commerciales qui ne sont pas organisées en sociétés de développement commercial (SDC) tout en continuant de les accompagner pour la création de SDC, et en élargissant la définition de territoire des SDC.

Réponse à R 6.5.

Vingt-et-une sociétés de développement commercial (SDC) sont constituées sur le territoire de la Ville de Montréal et environ une trentaine d'associations de commerçant.es sont également constituées. La pandémie de la COVID-19 fragilise grandement ces organismes qui sont tributaires des cotisations de

leurs membres pour fonctionner. Or, la pandémie pourrait amener la Ville de Montréal à procéder à une réévaluation des priorités budgétaires.

Dans ce contexte, le comité exécutif mandate le Service du développement économique, en collaboration avec le Bureau des relations gouvernementales et municipales, pour soutenir les initiatives émanant des SDC ou de l'Association des SDC de Montréal, visant à faire des représentations auprès du gouvernement du Québec pour soutenir financièrement les SDC et les associations volontaires. Il mandate également le Service du développement économique pour qu'il poursuive son accompagnement aux différentes associations de commerçant.es pour favoriser la relance économique des artères commerciales montréalaises. Le comité exécutif mandate également le Service du développement économique afin de poursuivre les réflexions stratégiques avec l'Association des SDC de Montréal sur l'évolution du modèle des SDC, incluant le mandat, la gouvernance et le territoire d'intervention.

Recommandation 7.

Limiter l'étalement commercial pour consolider l'offre existante

R 7.1.

Demander au gouvernement du Québec une modification au cadre législatif afin de permettre à l'agglomération de mieux planifier son développement commercial.

Réponse à R 7.1.

Le comité exécutif reconnaît l'importance des activités commerciales dans le développement de milieux de vie durables et complets, ainsi que la nécessité de planifier son développement commercial à l'échelle de l'agglomération. Rappelons que le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal aborde les multiples enjeux des activités commerciales sur son territoire dont découlent plusieurs propositions d'interventions. La mise en œuvre des interventions proposées au SAD permettra de mieux planifier le développement commercial de l'agglomération, notamment eu égard à la complémentarité de l'offre commerciale sur l'ensemble de son territoire en assurant le maintien des rues commerçantes à caractère traditionnel.

Le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité d'évaluer les interventions prévues au SAD qui devront être intégrées à la prochaine révision du plan d'urbanisme.

Le comité exécutif reconnaît aussi les limites de gouvernance de l'agglomération quant à la transformation de certains secteurs de son territoire. À cet effet, le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité, en collaboration avec le Bureau des relations gouvernementales et municipales, de poursuivre ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin de bonifier les pouvoirs des organismes régionaux.

R 7.2.

Définir et appliquer un cadre d'évaluation pour les nouveaux projets de développement urbain d'envergure qui tiennent compte des impacts supralocaux sur la mobilité et la vitalité commerciale des artères existantes.

Réponse à R 7.2.

Le comité exécutif reconnaît la nécessité d'assurer l'intégration des projets de développement dans un cadre de référence global d'aménagement. Le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité de développer, en concertation avec ses partenaires, un cadre d'évaluation des nouveaux projets de développement urbain qui tiennent compte des impacts supralocaux, notamment la vitalité commerciale des artères existantes, et d'évaluer les modalités de mise en œuvre d'un tel cadre.

R 7.3.

Tenir compte du portrait actuel de l'étalement commercial et du concept de l'urbanisme commercial dans la prochaine révision du Plan d'urbanisme, afin de maintenir l'activité commerciale dans les zones existantes.

Réponse à R 7.3.

Le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité à prendre en considération ces aspects dans le cadre de la démarche de révision du Plan d'urbanisme. Les actions visant à documenter la situation commerciale (recommandation 3.1) vont permettre de développer les connaissances nécessaires à la démarche de révision.

Recommandation 8.**Adapter les instruments d'urbanisme pour optimiser la mixité et améliorer l'offre commerciale****R 8.1.**

Suivre l'évolution des besoins des populations autour des artères afin d'arrimer l'offre commerciale en appliquant avec agilité les outils réglementaires.

Réponse à R 8.1.

La Ville de Montréal finance annuellement de nombreuses études économiques par le biais de ses programmes. Ces études permettent aux sociétés de développement commercial (SDC) et aux associations de commerçants de suivre l'évolution des besoins des populations et de la clientèle. Les arrondissements sont au cœur de ces stratégies : ils sont systématiquement invités à être membres des comités de suivi des études menées par le Service du développement économique qui touchent leur territoire et participent à la mise en place de plans d'action annuels conjoints avec leurs SDC, le cas échéant. Ceci permet aux arrondissements d'adapter les stratégies et outils réglementaires en fonction

des besoins énoncés par le biais des études et du milieu, afin de limiter certains usages et de favoriser une meilleure mixité commerciale.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique à poursuivre ses efforts visant à financer des études et à accompagner les communautés d'affaires dans la réalisation de ces dernières, tout en s'assurant d'une collaboration des arrondissements impliqués pour qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle en matière réglementaire.

R 8.2.

Mettre à jour les règlements d'urbanisme afin de rendre possible l'occupation transitoire ou temporaire, le partage des locaux par plusieurs usages, ainsi que la transformation de locaux commerciaux en résidentiel, lorsque cela ne menace pas la continuité commerciale.

Réponse à R 8.2.

Le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité d'évaluer, en collaboration avec les arrondissements, les possibilités d'adaptation pertinentes des règlements d'urbanisme afin de soutenir la vitalité commerciale. Sur la base des propositions émanant de cet exercice, le comité exécutif encourage les arrondissements d'intégrer certaines mesures à leur réglementation d'urbanisme.

Les travaux relatifs à la recommandation 9.2, qui visent notamment à évaluer les avenues légales pour faciliter l'occupation temporaire ou transitoire, alimenteront la réflexion.

R 8.3.

Examiner la possibilité d'instaurer un droit de préemption commercial, ainsi que l'implantation de fiducie d'utilité sociale, pour permettre à la Ville ou ses partenaires d'acquérir des biens commerciaux pour la préservation et le développement d'une mixité de commerces durable.

Réponse à R 8.3.

Le droit de préemption de la Ville de Montréal, consenti par la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4 §15.1), lui permet d'acheter certains immeubles (dans des territoires définis) en priorité sur tout autre acheteur, afin de réaliser des projets au bénéfice de la communauté. Par exemple, pour construire une bibliothèque ou un centre sportif, ajouter un parc ou encore préserver un immeuble à caractère patrimonial.

Dans les circonstances, la Ville de Montréal évaluera la possibilité de procéder à l'acquisition de bâtiment en vente sur le marché, puis de céder contre valeur, ce bâtiment à une fiducie ayant pour vocation de préservation et de développement d'une mixité de commerces durables. La portée et faisabilité d'une fiducie d'utilité sociale sur une artère commerciale fait l'objet d'une étude dans le cadre des plans de relance de la Ville de Montréal dans le contexte de la pandémie de la COVID-19.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique à poursuivre ces analyses sur la faisabilité de l'implantation de fiducie d'utilité sociale.

R 8.4.

Étudier avec les partenaires comme les SDC, la création d'une société immobilière sans but lucratif, afin d'acquérir des immeubles sur les artères pour maintenir une abordabilité et assurer une mixité commerciale (ex. la NorthEast Investment Cooperative à Minneapolis).

Réponse à R 8.4.

Dans le cadre du plan de relance *Une impulsion pour la métropole : agir maintenant*, le comité exécutif a mandaté le Service du développement économique pour faire une évaluation de la portée, du modèle d'affaires, des outils et dispositions légales et des impacts, relativement à l'enjeu de l'acquisition immobilière à des fins économiques par la Ville de Montréal ou autre entité à but non lucratif. Les travaux se poursuivront dans la phase 2 du plan de relance.

R 8.5.

Favoriser l'acquisition d'immobilier commercial pour les entreprises et commerçant.es indépendant.es.

Réponse à R 8.5.

L'acquisition d'immeubles par le milieu associatif soutenu par l'État ou par des sociétés paragonnementales afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces indépendants ainsi que la restructuration d'espaces commerciaux sur les artères commerciales traditionnelles et noyaux villageois préoccupe le milieu depuis plusieurs années. Il s'agit d'une pratique assez courante en Europe depuis plusieurs années. Une analyse de ces pratiques menant à une réflexion ayant pour but de faire des recommandations sur le sujet s'impose.

Le comité exécutif mandate ainsi le Service du développement économique pour inscrire la réflexion entourant l'acquisition d'immobilier commercial pour les entreprises et commerçant.es indépendant.es dans le cadre de la stratégie de diversification commerciale des artères du Plan d'action en commerce *Vivre Montréal*. Le comité exécutif demande également d'inclure l'analyse du soutien à l'acquisition d'immeubles commerciaux par des entreprises et commerces indépendants. D'ailleurs, dans le plan de relance économique phase 2, la Ville de Montréal s'est engagée à développer et à déployer une stratégie visant l'acquisition de bâtiments commerciaux.

R 8.6.

Poursuivre la réflexion pour adapter les heures d'ouverture des commerces à Montréal selon les territoires et les secteurs d'activités.

Réponse à R 8.6.

Le plan d'action en commerce *Vivre Montréal* avait déjà prévu une action visant à réfléchir aux heures d'admission dans les établissements commerciaux montréalais. Cette volonté s'insère également dans le plan de relance *Une impulsion pour la métropole : agir maintenant* qui vise à « Élaborer une politique de la vie nocturne ».

Le comité exécutif mandate ainsi le Service du développement économique d'inscrire la réflexion entourant les heures d'ouverture des commerces à Montréal dans ses travaux visant à élaborer une politique de la vie nocturne. Une résolution du comité exécutif a par ailleurs permis de prolonger les heures d'admission des établissements commerciaux régis par la *Loi sur les heures et les jours d'admission dans les établissements commerciaux*, pour la période des fêtes de 2020.

Recommandation 9.

Faciliter les initiatives d'occupation temporaire ou transitoire

R 9.1.

Mettre sur pied un programme dédié ou en bonifier un existant, avec des mesures attractives visant à soutenir les initiatives d'occupation temporaire ou transitoire de locaux vacants de nature commerciale, culturelle ou communautaire, en respectant la réglementation d'urbanisme.

Réponse à R 9.1.

Le plan d'action en commerce *Vivre Montréal* et les plans de relance économique de la Ville de Montréal (phase 1 et 2) prévoient des actions visant à soutenir les initiatives d'occupation ponctuelle et transitoire des locaux vacants pour expérimenter et tester de nouvelles activités commerciales.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique à poursuivre ses efforts — tout en s'appuyant sur l'expertise du Service de l'urbanisme et de la mobilité — visant à mettre sur pied des mesures attractives visant à soutenir les initiatives d'occupation ponctuelle et transitoire des locaux vacants pour expérimenter et tester de nouvelles activités commerciales.

R 9.2.

Élaborer et appliquer une réglementation sur le modèle d'autres grandes métropoles (ex. Charte de Paris pour les projets d'occupation temporaire) afin de faciliter l'occupation transitoire ou temporaire des locaux vacants.

Réponse à R 9.2.

Le Service du développement économique en collaboration avec les arrondissements et les services concernés, inspiré des cas étrangers, vise à évaluer les avenues légales pour faciliter l'occupation transitoire ou temporaire des locaux vacants. À cette fin, un projet pilote pour tester la faisabilité de tels ajustements règlements pourrait être initié, sur approbation des instances.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique pour poursuivre ces démarches, en concertation avec les arrondissements.

R 9.3.

Faciliter la délivrance de certificat d'occupation pour une occupation temporaire ou transitoire, en examinant notamment l'outil de l'usage conditionnel.

Réponse à R 9.3.

Le comité exécutif de la Ville de Montréal considère que l'occupation temporaire ou transitoire peut permettre de faciliter l'occupation de certains locaux commerciaux vacants. L'outil de l'usage conditionnel s'avère toutefois un outil d'urbanisme relativement complexe et qui nécessite des démarches administratives importantes.

Dans ce contexte, le comité exécutif mandate un ou des arrondissements à évaluer les meilleures possibilités réglementaires, afin de faciliter la délivrance de certifications d'occupations dans le cadre d'une occupation temporaire ou transitoire.

Recommandation 10.**Améliorer la dynamique et l'environnement commercial en misant sur l'expérience sur rue****R 10.1.**

Promouvoir les meilleures pratiques d'aménagement des artères commerciales, basées sur des objectifs de développement durable et de transition écologique, de mobilité active, de sécurité, de convivialité, de sentiment d'appartenance et d'expérience des usagers.

Réponse à R 10.1.

Le Guide d'aménagement durable des rues de Montréal fait déjà la promotion des bonnes pratiques d'aménagement et intègre les spécificités des artères commerciales. À titre d'exemple, le *Fascicule 5 - Aménagements piétons universellement accessibles* donne des informations qui facilitent la réalisation d'aménagements de qualité et accessibles à tous sur les artères commerciales. Dans le cadre de la stratégie Vision Zéro, le Guide d'aménagement durable des rues de Montréal sera enrichi de deux fascicules portant sur la géométrie des rues et les aménagements cyclables dans lesquels les spécificités des artères commerciales seront également prises en compte.

Le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité en collaboration avec le Bureau du design à poursuivre ses efforts visant à enrichir le Guide d'aménagement durable des rues de Montréal en y intégrant les spécificités des artères commerciales, tout en s'assurant une collaboration avec les arrondissements au cours de ce processus.

R 10.2.

Travailler avec les SDC, les associations de commerçant.es et les acteurs.trices du milieu afin d'identifier les besoins propres à chaque artère et rue commerciales, en matière de design urbain, d'expérience et d'attractivité, de secteurs distinctifs et d'offre d'équipements.

Réponse à R 10.2.

Le Service de l'urbanisme et de la mobilité, en collaboration avec le Service du développement économique, développe des méthodologies d'évaluation continue des interventions transitoires sur les artères commerciales notamment dans le cadre du Programme des rues piétonnes et partagées et du Réseau Express Vélo. L'utilisation d'aménagements transitoires associée à l'évaluation permet de faire évoluer l'espace public sur les artères commerciales de façon progressive et de réaliser la médiation nécessaire avec les commerçant.es, les citoyen.nes et les acteur.trices du milieu avant d'apporter des changements permanents dans l'espace public. Les activités d'évaluation et la diffusion des résultats obtenus favorisent la production de connaissances fines sur les besoins et réalités de chaque artère. Ainsi, les acteur.trices du milieu et les services de la Ville de Montréal sont en mesure d'ajuster leur offre commerciale ou d'activité sur ces artères. Cette prise en compte des particularités et des besoins du milieu est également réalisée par le Service de l'urbanisme et de la mobilité lors de la conception des projets permanents et se poursuit dans la mise en œuvre assurée par le Service des infrastructures et du réseau routier. Les éléments de fonctionnalité des rues, de sécurité, d'aménagements, de design, d'innovation, de développement durable, d'accessibilité, de patrimoine, d'ingénierie en fonction des besoins de gestions d'actifs et de développement urbain sont intégrés dans les projets. Le processus prévoit également des échanges, des consultations et des suivis adaptés à l'ampleur des projets avec les arrondissements et le milieu. À travers la gestion des impacts en réalisation, le Service des infrastructures et du réseau routier assure également un accompagnement pour réduire les impacts sur l'accessibilité universelle, la livraison ou la circulation. Lorsque possible, il ajuste le phasage et les horaires de travaux pour en réduire les impacts économiques.

En collaboration avec le Service de l'expérience citoyenne et des communications, des communications de chantier sont réalisées en fonction des besoins. Elles peuvent prendre diverses formes telles que des avis aux commerçant.es et aux riverains, des soirées d'informations et de consultation ou la mise en place d'agents de liaison dédiés aux commerçant.es.

Le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité et le Service de développement économique à poursuivre le développement de méthodologies d'évaluation des projets mis en œuvre sur les artères commerciales. Le comité exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité, le Service des infrastructures et du réseau routier et le Service de l'expérience citoyenne et des communications à poursuivre leurs efforts visant à assurer l'intégration des besoins propre aux artères commerciales dans le processus de planification, de réalisation et d'information des projets.

R 10.3.

Évaluer et ajuster au besoin le programme d'aide financière aux établissements situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs, afin que davantage de commerçant.es et entrepreneur.es puissent en bénéficier.

Réponse à R 10.3.

Le Service du développement économique avait prévu procéder à une évaluation du Programme d'aide financière aux établissements situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs, un peu plus d'un an après son application dans les premiers secteurs désignés, en procédant, entre autres, à une enquête auprès des commerçant.es afin de valider leurs connaissances et leurs intérêts vis à vis le programme.

Le comité exécutif mandate le Service du développement économique à poursuivre ses efforts visant à évaluer le Programme d'aide financière aux établissements situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs et à recommander les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Recommandation 11.

Améliorer le cadre bâti des artères commerciales

R 11.1.

Adopter une réglementation claire sur l'entretien et l'affichage des bâtiments et locaux qu'ils soient vacants ou non, en s'inspirant des meilleures pratiques développées dans d'autres villes.

Réponse à R 11.1.

Le comité exécutif de la Ville de Montréal considère que l'entretien et l'aspect général du cadre bâti sur les artères commerciales jouent un rôle des plus importants dans leur vitalité et qu'un manque d'entretien constitue une nuisance. La Ville de Montréal a par ailleurs investi des dizaines de millions de dollars, au cours des dernières décennies, dans différents programmes de subventions aux propriétaires immobiliers et aux commerçant.es, afin d'améliorer le cadre bâti sur les artères commerciales montréalaises et ainsi favoriser l'expérience-client. Le comité exécutif reconnaît la compétence des conseils d'arrondissements en la matière.

Le conseil exécutif mandate le Service de l'urbanisme et de la mobilité pour analyser le cadre réglementaire relatif au cadre bâti et évaluer la possibilité de définir l'absence d'entretien des bâtiments et des locaux vacants comme une nuisance au sens des règlements municipaux. Il est souhaité que le Service de l'urbanisme et de la mobilité puisse émettre des balises et des recommandations permettant aux arrondissements d'adapter ou de se doter d'une réglementation locale claire en ce sens.

R 11.2.

Inclure au certificat d'inoccupation commerciale (réf. R 3.2) des exigences aux propriétaires, dont celle d'habiller la vitrine, d'entretenir et de nettoyer la devanture commerciale.

Réponse à R 11.2.

Le comité exécutif prend acte de cette recommandation. Il informe toutefois le conseil municipal que la réponse dépendra directement des résultats obtenus dans le cadre des démarches en lien avec les recommandations 3.2 et 11.1.

R 11.3.

Bonifier la dotation aux arrondissements afin d'accroître le nombre d'inspecteur.trices, une mesure essentielle pour faire appliquer les actions précédentes.

Réponse à R 11.3.

Le comité exécutif reconnaît qu'il peut être nécessaire de bonifier la dotation des arrondissements afin d'accroître le nombre d'inspecteur.trices pour faire appliquer les actions précédentes. Il est à noter qu'une action dans cette direction entraînera la dépense de sommes conséquentes. Or, dans le contexte de la pandémie liée à la COVID-19, la Ville de Montréal procède à une réévaluation de ces priorités budgétaires, ce qui pourrait remettre en question le niveau de priorité d'une bonification de la dotation.

En fonction des nouvelles mesures mises en place, le comité exécutif mandate le Service de concertation avec les arrondissements pour évaluer l'opportunité de bonifier la dotation des arrondissements afin d'accroître le nombre d'inspecteur.trices ainsi que l'implication budgétaire d'une telle action.

R 11.4.

Assurer la pérennité et bonifier le programme PRAM-Commerce en élargissement ses critères d'admissibilité et en prévoyant un apport financier renforcé pour soutenir la rénovation des façades des locaux commerciaux et leur entretien.

Réponse à R 11.4.

Le plan d'action en commerce *Vivre Montréal* avait déjà prévu une action visant à faire des recommandations relatives à la poursuite de l'implication de la Ville de Montréal en vue de lancer un nouveau programme visant l'amélioration des artères commerciales et le soutien aux études économiques à l'échéance du PRAM-Commerce. Cette volonté s'insèrera également dans la seconde phase du plan de relance économique de Montréal.

Le comité exécutif mandate ainsi le Service du développement économique pour inscrire la réflexion entourant le lancement d'un nouveau programme visant l'amélioration des artères commerciales et le soutien aux études économiques à l'échéance du PRAM-Commerce.