

Problématique des locaux vacants sur les artères commerciales à Montréal

Mémoire présenté par Destination centre-ville
à la Commission sur le développement économique et urbain
et l'habitation de la Ville de Montréal



Déposé le 20 janvier 2020

Table des matières

À propos de Destination centre-ville	2
Sommaire	3
Enjeu 1 - La réalité particulière du centre-ville doit être mieux documentée et prise en compte	4
Enjeu 2 - Mieux documenter le phénomène des locaux vacants au centre-ville de Montréal	7
2.1 Faciliter le travail des courtiers	7
2.2 Le rôle de la Ville : les certificats d'occupation comme source de données ?	7
2.3 Un exemple d'interface inspirante créée à New York	8
Enjeu 3 - Atteindre un équilibre entre la fiscalité résidentielle et commerciale	11
3.1 Le taux de taxe non résidentiel dans Ville-Marie doit être réduit	11
3.2 Contre une redevance réglementaire au centre-ville	12
Enjeu 4 - Faciliter l'accès à l'information sur la réglementation pour les entrepreneurs	13
4.1 Tout trouver au même endroit pour chaque immeuble	13
4.2 Réduire les durées de traitement pour les demandes de certificats et de permis	14
Enjeu 5 - Des programmes adaptés pour le centre-ville	15
5.1 Aide financière aux commerçants pendant les travaux	15
5.2 Un programme de soutien pour les occupations transitoires	15
5.3 Pour un programme de soutien à la restauration et la rénovation pérennisé	18
Enjeu 6 - Autres axes d'intervention : Les communications	19
6.1 Quelques idées pour communiquer avec propriétaires et les locataires du centre-ville	19
Synthèse des recommandations	21

À propos de Destination centre-ville

Organisme à but non lucratif, la Société de développement commercial Destination centre-ville regroupe près de 5000 entreprises membres qui sont autant des commerces que des bureaux et réparties sur un territoire de 2,5 km² au coeur du centre-ville de Montréal.

Fondée en 1999, elle constitue la plus grande société de développement commercial (SDC) au Canada et se consacre au développement, à l'amélioration et à la promotion du centre-ville de Montréal.

Entre autres objectifs, la SDC s'applique à améliorer l'image de marque du centre-ville, stimuler son achalandage et dynamiser la vie économique. Contribuer à faire du centre-ville un endroit propre, sécuritaire et dynamique de classe mondiale où il est agréable de travailler, de magasiner et de vivre.

Actions principales :

- Initiateur d'événements d'envergure tels que La Sainte-Catherine célèbre (vente-trottoir) et le Défilé du Père Noël qui attirent chacun plus de 450 000 personnes annuellement.
- Financement d'événements et d'activités majeurs pour le centre-ville : Formule 1 sur Peel et Crescent, XP_MTL, ARTCH, la forêt urbaine du Musée McCord, 5KM Souterrain, Art Souterrain, Vitrines sur l'art, etc.
- Gestion d'une brigade propreté extérieure d'une quarantaine de personnes qui effectue le nettoyage, l'entretien et le déneigement léger des principales artères du centre-ville tout au long de l'année.
- Des interventions physiques telles que le verdissement des rues (1200 jardinières installées), la réalisation du marché des ruelles, la pose de lumières décoratives pour la période hivernale (750 éléments), etc.
- Éditeur du magazine bilingue Montréal centre_ville (160 000 copies par an) qui reflète l'énergie, le talent, la créativité et la réussite des Montréalais-es. On y trouve des reportages sur la vie urbaine, économique et culturelle du coeur de la métropole ainsi qu'un guide sur les activités, les attraits et les commerces du centre-ville.
- Finalement, nous intervenons comme interlocuteur privilégié et porte-parole auprès des médias, des autorités tant municipales que provinciales et des principaux intervenants afin d'assurer le développement du centre-ville et de défendre les intérêts de nos membres en ayant toujours en tête l'amélioration de la qualité de vie de tous les usagers du centre-ville de Montréal.

Sommaire

Le 19 août dernier, la Commission recevait le mandat de mener des travaux sur la problématique des locaux commerciaux vacants et le Service du développement économique était mandaté pour effectuer un diagnostic de la situation et identifier des pistes de solutions.

Dans son mémoire déposé à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, Destination Centre-Ville souhaite faire connaître aux membres de la Commission son avis concernant certaines réalités locales pour les locaux vacants situés au rez-de-chaussée des immeubles du centre-ville de Montréal.

L'Association des Sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM) a déposé un mémoire.

Destination centre-ville est membre de l'ASDCM et appuie les recommandations de l'ASDCM, tout en souhaitant apporter certaines précisions qui sont propres à notre territoire, raison pour laquelle nous présentons un rapport séparé qui traite plus spécifiquement des enjeux du centre-ville.

Enjeu 1 - La réalité particulière du centre-ville doit être mieux documentée et prise en compte

Destination centre-ville aurait souhaité qu'un chapitre dédié au centre-ville de Montréal soit présent dans les études préliminaires qui ont été réalisées ou commandées par la Ville de Montréal. Une recherche par mot-clé de "centre-ville" ou "rue Sainte-Catherine" dans les documents de planification soumis dans le cadre de la consultation n'a généré aucune occurrence.

Cette absence de référence au centre-ville est étonnante si on considère que l'impact de la vacance des locaux commerciaux pourrait avoir des effets importants pour le reste de la Ville considérant les éléments suivants :

- Fiscalité : la contribution importante du centre-ville à l'assiette fiscale de la Ville (jusqu'à 70\$/pi²/an).
- Économie : la contribution importante des entreprises du centre-ville au PIB de la métropole et du Québec.
- Densité commerciale : la SDC Destination Centre-ville a la plus forte densité commerciale de la ville et représente à elle seule 40% des membres de l'ensemble des SDC de Montréal.
- Expérience urbaine : le nombre de Montréalais et de visiteurs qui y transitent chaque jour (500 000 usagers quotidiennement).
- Image et rayonnement : l'intérêt porté à la vitalité économique du centre-ville de Montréal par les observateurs et par les médias, le centre-ville demeure la vitrine de Montréal.

Bien que Destination centre-ville fasse partie des organismes qui ont été consultés dans le cadre de l'élaboration du portrait de la situation des locaux vacants à Montréal, nous nous étonnons que la Ville de Montréal n'ait présenté qu'un portrait général de la situation pour l'ensemble du territoire de la Ville.

Dans le cadre d'autres consultations menées par les Commissions du Conseil, notamment celles concernant la Politique de stationnement, le centre-ville avait bénéficié d'études complémentaires spécifiques pour son territoire.

Recommandation 1 : S'assurer qu'une attention particulière soit consacrée au centre-ville de Montréal par la Ville de Montréal dans le cadre des travaux des Commissions municipales lorsqu'une problématique spécifique est étudiée.

Cela étant dit, nous comprenons tout à fait que la Ville souhaite connaître plus en profondeur les “réalités locales” des artères commerciales montréalaises, notamment lors des consultations en arrondissement.

Il faut donc porter une attention particulière à ce qui ressortira de la séance de consultation à l'Arrondissement de Ville-Marie. Depuis l'adoption de la Loi 22 en 2008, l'élu.e qui occupe la mairie de Montréal occupe également la mairie de l'Arrondissement de Ville-Marie. Selon nous, cette volonté de centraliser les pouvoirs et les actions de la Ville de Montréal pour son centre-ville doit nécessairement se refléter en retour par une attention particulière portée au centre-ville lorsqu'une Commission du Conseil municipal (Ville centre) documente un phénomène et élabore des propositions.

Recommandation 2 : Prévoir un chapitre sur le centre-ville lors de l'élaboration du rapport de la Commission pour présenter les conclusions de la consultation et les pistes de solution propres au centre-ville.

Dans ce contexte, il va de soi que la Ville centrale ait aussi un très grand rôle à jouer pour le développement du centre-ville et que l'expertise des équipes des Services centraux doive être davantage mise à contribution.

Un enjeu aussi complexe que la vacance commerciale implique des causes et probablement des piste de solutions très variées, il est donc indispensable que le Service du développement économique mandaté pour la réalisation de cette commission puisse s'appuyer sur l'expertise des autres services centraux qui seront des partenaires de premier ordre soit pour les informations qu'ils détiennent, soit pour le rôle qu'ils pourraient jouer dans la mise en oeuvre de solutions.

L'expertise des autres services municipaux, comme celle du Service des finances, du Service de l'évaluation foncière, de la direction des immeubles et transactions immobilières, du Laboratoire d'innovation urbaine de Montréal, du Bureau du design, du Service de la culture, Service de la diversité et de l'inclusion sociale etc. sera donc requise pour fournir des données essentielles à la compréhension du phénomène de la vacance commerciale. Ces services municipaux peuvent fournir des pistes de solutions lors des prochaines étapes de création d'une politique ou de programmes concernant les locaux vacants.

Recommandation 3 : En collaboration avec les autres services centraux qui ont des données générales et l'Arrondissement de Ville-Marie, mieux documenter le phénomène des locaux vacants au centre-ville de Montréal en en tenant à jour un “inventaire de l'occupation commerciale” qui inclurait une carte et qui prendrait en compte autant les

locaux occupés que vacants.

Lorsqu'il s'agit de dynamisme commercial, beaucoup d'attention est portée à la réalité particulière de la rue Sainte-Catherine Ouest, notamment dans le secteur du centre des affaires. Pour les observateurs moins aguerris, cette portion de la rue Sainte-Catherine Ouest représente souvent l'image du centre-ville en entier.

Toutefois, dans le milieu du courtage immobilier, le centre-ville est souvent découpé en plusieurs sous-secteurs.

- Les entrepreneurs à la recherche d'un local vont par exemple axer leur recherche sur le Quartier des spectacles, le Quartier des Grands jardins, le Quartier du Musée, le Quartier International ou le Quartier des gares selon la pertinence de chaque secteur par rapport à leur activité.
- D'autres entrepreneurs vont cibler certains tronçons de rue du centre-ville, comme Peel, Sherbrooke ou Crescent, car elles sont des adresses qui ont des caractéristiques plus spécifiques ou plus propices pour certaines activités commerciales (restauration, prêt à porter, vie nocturne).
- Enfin, il faut aussi faire une distinction entre les locaux au rez-de-chaussée (dont l'entrée est située sur la rue) et les locaux qui sont situés à l'intérieur de grands immeubles ou de centres commerciaux (Centre Eaton, Montreal Trust, Promenade Cathédrale, Carrefour Industrielle Alliance, les Cours Mont-Royal regroupent plus de 350 commerces hors rue).

Recommandation 4 : Prévoir un découpage suffisamment précis des artères commerciales pour tenir compte de la spécificité de chaque secteur commercial (centre commercial, commerce sur rue, commerce intérieur ou à l'étage, etc.)

Enjeu 2 - Mieux documenter le phénomène des locaux vacants au centre-ville de Montréal

2.1 Faciliter le travail des courtiers

Destination centre-ville a interrogé des agences de courtage immobilier pour sonder leurs pratiques et leurs opinions concernant la création d'un inventaire des locaux vacants pour le centre-ville.

- Les courtiers confirment qu'ils détiennent beaucoup d'informations à propos des locaux vacants. Mais elles ne sont pas exhaustives.
- Le travail de recensement des locaux vacants se fait au sein de chaque agence. Lorsque certains locaux sont disponibles sur le marché, il est coutume de transmettre des avis aux autres courtiers.
- Les courtiers rencontrés se sont montrés favorables à la création d'un inventaire des locaux vacants, dans la mesure où celui-ci constituerait une première base de données accessible à tous et faciliterait leur travail de maillage entre les propriétaires et les entreprises à la recherche d'un local.
- Ils se disent même prêts à collaborer pour la mise en commun d'informations.

Cela étant dit, un tel inventaire devrait être administré et mis à jour par un organisme tiers n'ayant pas d'intérêt commercial.

Recommandation 5 : Permettre aux courtiers d'avoir tous accès à la même base d'information concernant les locaux vacants afin de faciliter leur travail de maillage entre les propriétaires et les entreprises à la recherche d'un local.

2.2 Le rôle de la Ville : les certificats d'occupation comme source de données ?

Pour le centre-ville, les certificats d'occupation sont octroyés par l'Arrondissement de Ville-Marie. *Le certificat demeure valide tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas un changement d'exploitant et que sont exercées les activités décrites par le document affiché, aux mêmes conditions, dans le local pour lequel il a été délivré. Un nouveau certificat est donc requis s'il y a changement d'exploitant, si la superficie du local est modifiée, ou s'il y a changement ou ajout d'activités.*

Le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (CA-24-224) de l'Arrondissement de Ville-Marie définit certaines conditions de validité des certificats d'occupation. Il y est précisé à l'article 20 que :

Un certificat d'occupation est périmé si :

1° l'occupation de l'établissement aux fins de l'usage qu'il atteste n'est pas commencée dans les 6 mois suivant la date de délivrance du certificat;

2° l'exploitation de l'établissement a cessé;

3° l'exploitant n'est plus celui indiqué au certificat d'occupation;

4° l'usage qu'il atteste est changé;

5° la superficie de l'établissement est changée.

Ainsi, on peut retenir que :

- l'Arrondissement tient déjà un inventaire des locaux pour lesquels un certificat d'occupation a été émis;
- l'Arrondissement est avisé lorsque de nouveaux certificats d'occupation sont demandés au bureau des permis;
- Toutefois, l'article 20 du Règlement n'indique pas que le locataire doit avertir l'Arrondissement s'il quitte un jour son local.

Destination centre-ville estime donc qu'il faudrait étudier la possibilité d'amender la réglementation pour que les locataires ou les propriétaires avisent la Ville de Montréal lorsque *l'exploitation de l'établissement a cessé*. À New York, les propriétaires sont tenus d'aviser la Ville lorsqu'un local est vacant.

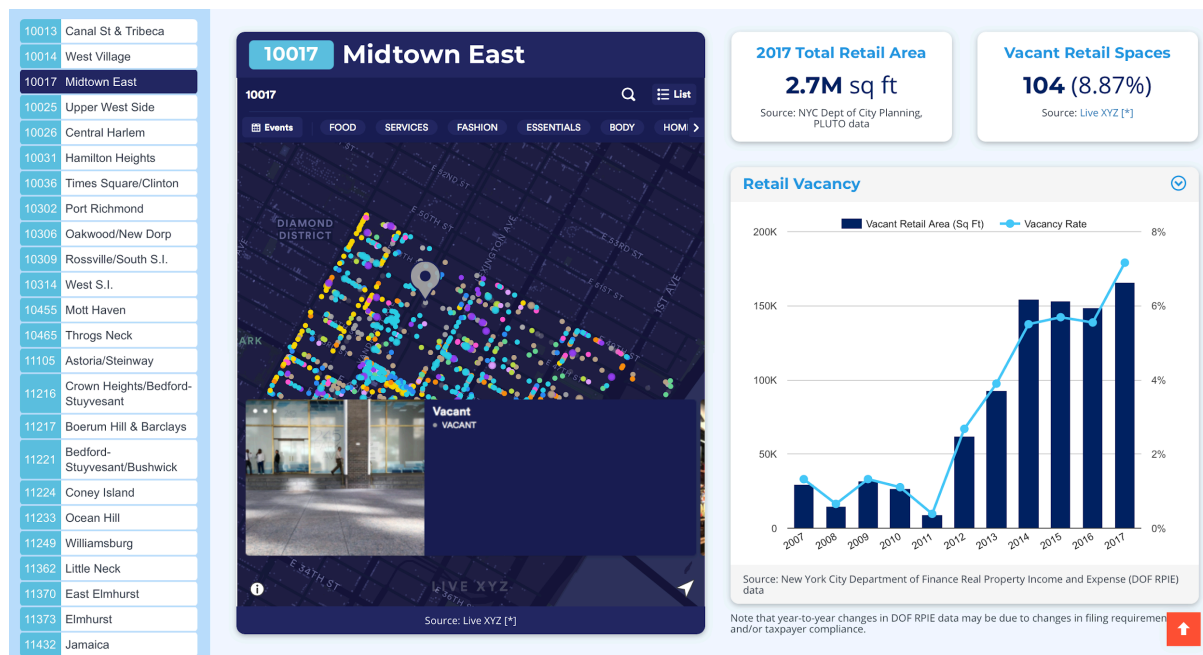
Recommandation 6 : Envisager de rendre disponible les données en temps réel concernant les certificats d'occupation commerciale pour les locaux du centre-ville, à mesure que les nouveaux certificats sont émis et lorsque les certificats ne sont plus valides. Étudier la possibilité de rendre obligatoire pour les propriétaires d'aviser l'Arrondissement lorsqu'un local commercial devient vacant.

2.3 Un exemple d'interface inspirante créée à New York

Dans la mesure où la Ville souhaite aborder l'enjeu de disponibilité des données, il est important de réfléchir à la façon de les présenter au public. Destination centre-ville aimerait porter à l'attention des membres de la Commission un exemple d'intégration des données sur les locaux commerciaux qui a été généré par la Ville de New York par l'intermédiaire d'un prestataire tiers.

Les données sont ici classées par secteur, puis par adresse. Idéalement, si un tel outil convivial était créé pour Montréal, il serait possible d'avoir des données pour chaque immeuble. Par exemple : les informations qui se trouvent sur Evalweb, la réglementation municipale avec les usages et les activités autorisées, les informations concernant les demandes de permis.

La création d'un outil de ce type permettrait également aux observateurs externes de suivre en un coup d'oeil l'évolution du nombre de locaux vacants. Pour les SDC, un inventaire en temps réel pourrait aussi permettre la révision plus fréquente des projections budgétaires, puisqu'une grande partie de leur budget d'opération provient des cotisations des commerçants établis sur leur territoire.



Un exemple de répertoire convivial des locaux occupés et vacants pour chaque secteur commercial de la Ville de New York. Ces données sont générées par Live XYZ.

Source : New York City Comptroller

<https://comptroller.nyc.gov/reports/retail-vacancy-in-new-york-city/>

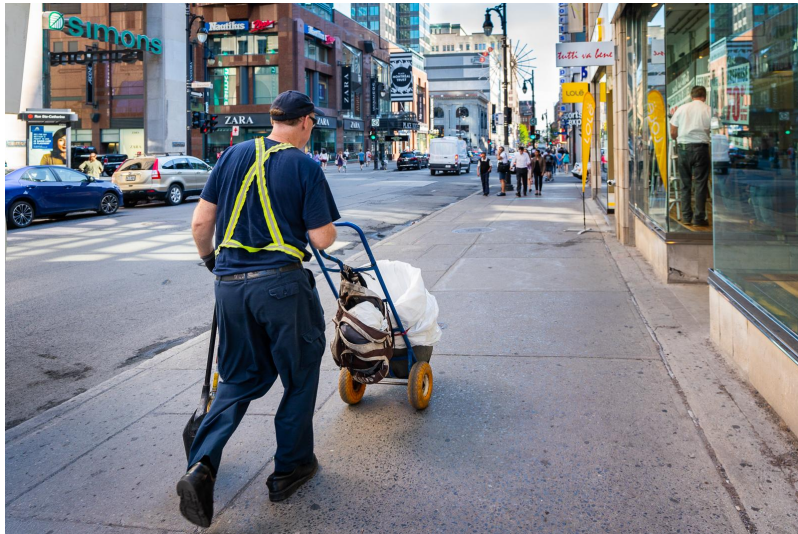
Recommandation 7 : De concert avec le Bureau de la Ville intelligente, étudier la possibilité de rendre disponible des ensembles de données sur l'occupation commerciale des locaux du centre-ville.

Forte du travail d'environ 22 000 employés, de l'aveu même du Service du développement économique¹, il peut toutefois s'avérer difficile pour la Ville de livrer l'information à propos des locaux vacants en temps réel. La Ville confie donc à l'occasion à des entreprises ou encore à des étudiants dans le cadre de stages d'été le mandat d'effectuer la recension des locaux vacants pour certains territoires.

Il est déjà de coutume que les SDC bonifient les services rendus par la Ville de Montréal, notamment pour l'entretien, la sécurité, l'embellissement et l'animation du domaine public. Le recrutement commercial fait partie des actions que peuvent choisir de prioriser les

¹ Présentation du Service du développement économique à la Commission, 10 décembre 2019

Sociétés de développement commercial, notamment en gardant à jour l'inventaire des locaux vacants sur leur territoire. Toutefois, le grand nombre de locaux au centre-ville exerce une plus forte pression sur les ressources humaines et financières de Destination centre-ville et les membres préfèrent bien souvent prioriser les actions qui ont un impact positif immédiat et tangible. On trouve aussi un grand nombre de locaux dans les SDC dites "de secteurs" comme Les quartiers du canal, District Central ou Vieux-Montréal. Pour les SDC établies sur les artères commerciales où l'on trouve entre 200 et 400 locaux commerciaux, tenir à jour l'inventaire des locaux vacants est une tâche qui demande moins de temps.



Les membres de la SDC priorisent les interventions qui ont un impact direct et immédiat au centre-ville. Par exemple, l'équipe d'entretien de Destination centre-ville est payée à 100 % par les membres de la SDC.

Trois options s'offrent donc à la Ville si elle choisit de faire de la création d'un inventaire des locaux vacants mis à jour régulièrement une priorité :

- Réaffecter certaines ressources humaines vers l'inspection plus régulière des locaux vacants.
- Offrir ce rôle aux SDC en échange d'une contribution financière.
- Confier ce mandat à l'externe.

Recommandation 8 : Envisager la possibilité de confier à une tierce partie le rôle d'inspecter plus régulièrement les locaux du centre-ville afin de tenir à jour les données de l'inventaire qui sera créé.

Enjeu 3 - Atteindre un équilibre entre la fiscalité résidentielle et commerciale

3.1 Le taux de taxe non résidentiel dans Ville-Marie doit être réduit

Dans son mémoire, l'Association des SDC de Montréal demande à la Ville de Montréal de *poursuivre la mesure de réduction du fardeau fiscal des commerçants pour atteindre un équilibre fiscal entre le secteur commercial et le secteur résidentiel.*

Destination centre-ville appuie bien évidemment cette orientation. Depuis la publication en 2016 par la Ville de Montréal du Rapport sur la fiscalité non résidentielle et le développement économique², des gestes ont été entrepris par la Ville de Montréal pour alléger le fardeau fiscal des immeubles commerciaux.

L'ASDCM poursuit dans son mémoire en expliquant que *la mesure de réduction du taux de taxation sur la première tranche de 500 000\$ de valeur foncière des bâtiments non-résidentiels instaurée au budget 2019 de la Ville de Montréal est une mesure qui doit être poursuivie et bonifiée.*

Le budget 2020 présentait une bonification de cette mesure et nous saluons cette décision. Maintenant, il faut nous assurer que cette mesure soit maintenue pour atteindre un ratio d'imposition se rapprochant de la moyenne canadienne sur les 5 à 10 prochaines années.

Ainsi, la Ville de Montréal a annoncé une réduction de la taxe foncière pour la première tranche de 625, 000 \$ d'évaluation foncière non résidentielle. Selon Destination centre-ville, c'est trop peu compte tenu de la réalité du centre-ville, où le prix des immeubles est beaucoup plus élevé qu'ailleurs et dépasse dans la plupart des cas cette première tranche.

Destination centre-ville justifie le besoin de réviser rapidement la taxation au centre-ville car la Ville et le secteur privé ont privilégié de faire du centre-ville un milieu de vie ces dernières années, sans qu'il y ait une adaptation de la politique fiscale de la Ville. Malgré l'arrivée de milliers de nouveaux résidents au centre-ville, le fardeau fiscal important limite notamment l'implantation de commerces de proximité pour desservir leurs besoins essentiels.

² Source : Ville de Montréal (2016)

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PRT_VDM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT_POUR_UNE_METROPOLE_EN_AFFAIRES_VFINALE.PDF?utm_source=referral&utm_medium=lickstats&utm_campaign=VDM-MetropoleEnAffaires&utm_term=&utm_content=5e2224cfce8e2916d3942d0a

Recommandation 9 : Augmenter la première tranche d'évaluation dans le cadre de la réduction du taux de taxation pour le secteur du centre-ville compte tenu de sa réalité particulière, notamment pour faciliter l'arrivée de commerces de proximité pour les milliers de nouveaux résidents.

3.2 Contre une redevance réglementaire au centre-ville

Au centre-ville, comme ailleurs à Montréal, nous retrouvons tous types de propriétaires n'ayant pas tous la même vision du développement commercial du secteur mais répondant tous à la même politique fiscale, parmi les plus élevées au pays.

L'introduction d'une redevance réglementaire au centre-ville pourrait avoir un impact négatif sur l'attractivité de celui-ci auprès d'investisseurs potentiels, et pénaliser les propriétaires qui agissent de bonne foi. Selon Destination centre-ville, il faut surtout introduire un mécanisme réglementaire pour rendre obligatoire de déclarer les locaux lorsqu'ils deviennent vacants (recommandations précédentes) ou réaliser des inspections plus fréquentes pour détecter plus rapidement la présence de locaux vacants. C'est pourquoi le territoire desservi par Destination centre-ville devrait être exclu de toute initiative de créer une redevance réglementaire pour l'inoccupation.

Si toutefois la Ville souhaitait aller de l'avant avec une telle mesure, il est de coutume que la Ville de Montréal prévoit un statut particulier pour le centre-ville dans le cadre de l'élaboration de ses règlements. Par exemple :

- Les heures d'ouvertures des commerces étendues dans la zone touristique au centre-ville.
- Surtaxe aux stationnements non-résidentiels de surface.

Ainsi, la Ville pourrait très bien adapter certaines des politiques qu'elle adoptera ultérieurement pour son territoire tout en décidant d'assujettir le centre-ville à cette politique ou non.

Recommandation 10 : Destination centre-ville souhaite exclure le territoire du centre-ville à toute démarche de création d'une redevance concernant les locaux vacants.

Enjeu 4 - Faciliter l'accès à l'information sur la réglementation pour les entrepreneurs

L'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal effectuent présentement une mise à jour de leurs sites Internet afin de regrouper au même endroit les informations destinées aux entreprises. Destination centre-ville souhaite faire une proposition pendant que ce travail est encore en cours afin d'en optimiser encore plus les résultats bénéfiques pour les entreprises du centre-ville.

4.1 Tout trouver au même endroit pour chaque immeuble

Une problématique demeure quand les entreprises sont à l'étape de rechercher des locaux. Les règlements d'urbanisme spécifiques à chaque immeuble, par exemples les dispositions concernant le contingentement, ne sont pas accessibles aisément sur Internet. Bien souvent, il faut faire affaire avec un courtier, ou se renseigner au bureau des permis, pour obtenir l'information détaillée pour un local en particulier.

Ceci crée des délais supplémentaires lors de la recherche d'un local. Un entrepreneur qui cherche un local devrait pouvoir identifier facilement, sans nécessairement devoir aller au bureau des permis, les activités commerciales qui sont autorisées pour les locaux qu'il considère et dans certains cas, si elles sont contingentées.

Rechercher un règlement

The screenshot shows a search form titled "Rechercher un règlement". It includes the following fields and options:

- Mot-clé ou expression:** A text input field.
- Search scope:** A dropdown menu set to "Dans le titre".
- Status:** A dropdown menu set to "Actif".
- Search type:** Radio buttons for "Un des mots" (selected), "Tous les mots", and "Expression exacte".
- Numéro de règlement:** A text input field with a dropdown menu set to "Numéro exact".
- Example:** "(ex.: RCG 06-011)".
- Application territoriale:** A dropdown menu set to "Ville-Marie".
- Date d'entrée en vigueur:** Two date input fields with calendar icons, separated by "entre le" and "et le".
- Button:** A "RECHERCHER" button.

Il n'est présentement pas possible d'effectuer une recherche par adresse de la réglementation en vigueur pour un local.

Source : Ville de Montréal

Recommandation 11 : Pour chaque local commercial du centre-ville, ajouter les dispositions particulières concernant les règlements d'urbanisme (occupation commerciale). Envisager d'ajouter ces informations sur EvalWeb ou sur un autre portail de recherche.

4.2 Réduire les durées de traitement pour les demandes de certificats et de permis

Les phénomènes du *showrooming*, des boutiques *pop-up* ou des marchés éphémères prennent de l'ampleur ces dernières années et sont identifiés comme des tendances du secteur du commerce de détail. Tant les grandes marques établies que les nouveaux créateurs et entrepreneurs locaux y voient une occasion de se rapprocher de leur clientèle, tout en développant leur stratégies de vente en ligne. Pour Destination centre-ville, ces initiatives à durée plus limitée sont intéressantes car elles peuvent servir d'appel pour une clientèle qui ne viendrait pas normalement magasiner au centre-ville. Pour les propriétaires de locaux vacants, il s'agit d'une source potentielle de revenus le temps d'identifier un locataire désireux de s'installer à plus long terme.

L'Arrondissement de Ville-Marie précise qu'un certificat d'occupation doit être tout de même émis. L'Arrondissement précise que *le délai de traitement variable, selon la demande. Le délai d'émission peut aller jusqu'à 90 jours, surtout dans les cas de demandes effectuées par la poste.*

Ces initiatives à caractère plus éphémère ne nécessitent pas beaucoup de travaux d'aménagement majeurs et sont parfois menées par des plus petits entrepreneurs, qui en sont à leur première expérience de location. Destination centre-ville croit donc qu'il faut développer un type d'accompagnement plus ciblé et convivial pour ces initiatives, notamment en créant une section dédiée à ce type d'initiatives sur le site Internet de l'Arrondissement de Ville-Marie.

Recommandation 12 : Amender le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation de l'Arrondissement de Ville-Marie (CA-24-224) pour réduire la durée de traitement de 90 jours à 30 jours pour les demandes visant les activités commerciales éphémères. Pour le permis d'occupation éphémère, augmenter le coût des frais d'étude. Créer une section sur les dispositions réglementaires pour les initiatives éphémères sur le site Internet de l'Arrondissement de Ville-Marie.

Enjeu 5 - Des programmes adaptés pour le centre-ville

5.1 Aide financière aux commerçants pendant les travaux

Un programme d'aide financière aux commerces situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs a été lancé et un montant de 25 M \$ est alloué par la Ville d'ici 2021.

Plusieurs secteurs du centre-ville ont été désignés dans le cadre du programme actuel.

Bien qu'un gros travail de promotion du programme a été réalisé, force nous est d'admettre que peu de requérants ont appliqué.

- Peu d'entreprises sont admissibles car les critères d'admissibilité sont trop restreints.
- Le programme n'offre pas de soutien aux entreprises qui se sont installées dans un secteur en travaux après le début des travaux.
- Il n'y a que les commerçants qui ont connu une perte majeure de leur chiffre d'affaires qui sont éligibles. Si l'entreprise a connu une hausse plus faible que prévu de son bénéfice brut, elle ne peut recevoir de compensation.

Il est encore un peu tôt pour évaluer si un plus grand nombre de commerçants recevront un remboursement, car ces derniers doivent compléter leurs années financières qui ont été touchées par la période des travaux, produire leurs états financiers et obtenir leurs avis de cotisation de la part du gouvernement pour présenter ces pièces justificatives au moment de leur demande.

Toutefois, Destination centre-ville reçoit un certain nombre d'appels de commerçants ne comprenant pas pourquoi ils ne peuvent pas recevoir d'aide. Les commerçants entendent via les communications de la Ville qu'il s'agit du premier programme du genre au Canada et qu'il y a d'importantes sommes d'argent disponibles. Mais lorsqu'ils prennent conscience de toutes les conditions d'admissibilité et font les calculs, bien souvent ils sont déçus.

Recommandation 13 : Envisager une révision du Programme d'aide financière aux commerces situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs afin que davantage d'entrepreneurs puissent en bénéficier.

5.2 Un programme de soutien pour les occupations transitoires

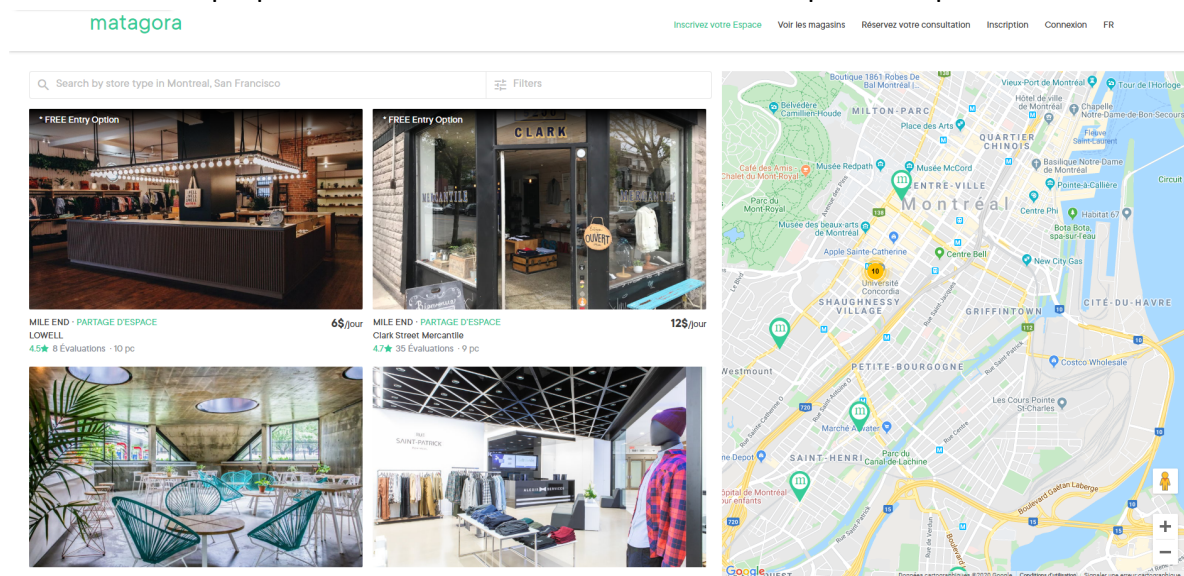
L'augmentation du coût d'occupation d'un local commercial au centre-ville liée principalement à la hausse des taxes et des loyers rend la location à long terme de plus en plus difficile pour les commerçants, même pour de grandes bannières.

De plus en plus d'occupants se tournent donc vers des baux de plus courte durée voir même vers des occupations éphémères (de quelques semaines à quelques mois). Le principal enjeu face à cela demeure la réticence des propriétaires qui préfèrent toujours signer un bail long terme afin de sécuriser leurs revenus.

Les deux principaux enjeux qui freinent aujourd'hui la location court terme du point de vue d'un propriétaire sont les revenus, qui sont plus faibles et moins réguliers et la contrainte administrative liée à la gestion des baux et des demandes de permis. Cela revient à dire pour un propriétaire "c'est beaucoup de trouble pour pas grand chose, je préfère laisser vide et attendre une location long terme", le résultat est un local vide pendant de longues périodes.

Ces occupations transitoires deviennent de plus en plus communes et peuvent représenter des parts non-négligeables des revenus de location annuels chez certains propriétaires. Il est donc important de mettre en place des outils et des procédures permettant d'encourager ce type de location qui permettent d'assurer l'occupation du local et le dynamisme du secteur dans lequel il se trouve.

Montréal a la chance de compter parmi ses jeunes pousses l'entreprise Matagora (membre de l'incubateur District 3 de l'Université Concordia) qui a développé une plateforme permettant de mettre en relation les propriétaires de locaux commerciaux avec des occupants potentiels. Ce type de plateforme permet de répondre partiellement aux enjeux cités plus haut puisqu'elle intègre la gestion du bail, des assurances et prélève le paiement du loyer avant même le début de la location, libérant ainsi le propriétaire de nombreuses tâches fastidieuses et qui auraient pu le convaincre de refuser une location courte durée. Ce "Airbnb du retail", dans un secteur où la vacance est un véritable enjeu pourrait aider à convaincre des propriétaires réticents de rendre leur local disponible à plus court-terme.



Capture d'écran du site matagora.com montrant les espaces disponibles à la location à Montréal

Lorsqu'on parle d'occupation transitoire, on ne parle pas obligatoirement d'occupation commerciale. Les activités peuvent être de nature artistiques, culturelles ou communautaires. On peut donc imaginer des occupants de toutes sortes (musée, association de résidents, artistes en résidence, groupe communautaire, etc.). La Ville aura donc un rôle à jouer pour aider et encourager ce type d'occupation.

À titre d'exemple, depuis plusieurs années, Destination Centre-ville finance et appuie l'initiative Vitrine sur l'art qui vise à déployer des installations artistiques éphémères dans les vitrines des locaux commerciaux vacants du centre-ville de Montréal.



Un exemple de vitrine aménagée pendant l'exposition Vitrine sur l'art

Toutes ces initiatives ont un impact direct sur la vitalité et le dynamisme d'un secteur commercial en diminuant le nombre de locaux vacants et en permettant d'augmenter l'achalandage sur rue et l'attraction de nouvelles communautés qui viennent profiter des initiatives développées par les différents promoteurs.

Recommandation 14 : Créer un nouveau programme d'aide financière destinés aux entrepreneurs et aux organismes à but non lucratif leur permettant d'occuper un local vacant à coût réduit pendant une durée limitée afin d'encourager l'occupation transitoire.

Recommandation 15 : Intégrer dans le PRAM un volet 'valorisation des locaux vacants' permettant d'encourager les propriétaires de locaux vacants qui souhaiteraient accorder des baux de courte durée.

5.3 Pour un programme de soutien à la restauration et la rénovation pérennisé

Les programmes offrant un soutien financier pour la rénovation ou la restauration des immeubles sont très appréciés par les propriétaires et les membres de Destination centre-ville.

Toutefois :

- Les projets réalisés au centre-ville reçoivent les mêmes subventions que les projets situés sur les autres artères commerciales, alors que la valeur des investissements requis par les propriétaires et locataires est beaucoup plus élevée. La valeur des travaux admissibles au programme PRAM Commerce est beaucoup plus élevée au centre-ville qu'ailleurs, notamment à cause de la densité plus élevée (plus grands projets) et à cause de la valeur patrimoniale des immeubles (nécessite une expertise technique plus poussée et des coûts de construction plus élevés).
- Le PRAM Commerce n'est disponible qu'occasionnellement et ce n'est pas tous les secteurs du centre-ville qui sont désignés.
- Le centre-ville concentre bon nombre de bâtiments patrimoniaux qui font face à une problématique d'entretien. À titre d'exemple, on peut souligner les immeubles qui composaient autrefois le Mille Carré Doré.

Compte tenu de l'importante valeur patrimoniale des immeubles du centre-ville, de la contribution du centre-ville à l'assiette fiscale de la Ville de Montréal et du taux préoccupant de la vacance commerciale, Destination centre-ville souhaite que la Ville de Montréal pérennise le programme PRAM Commerce et qu'un plus large bassin de propriétaires puisse en bénéficier, tant sur Sainte-Catherine Ouest que sur les autres rues du centre-ville.

Recommandation 16 : Envisager de rendre le programme de soutien à la rénovation et la restauration permanent au centre-ville de Montréal pour stimuler l'investissement par les propriétaires dans leurs immeubles, notamment lorsque des locaux sont vacants, et aider à la préservation du patrimoine bâti.

Recommandation 17 : Hausser la valeur des subventions accordées pour le territoire du centre-ville, en concordance avec la valeur plus élevée des taxes prélevées au centre-ville.

Enjeu 6 - Autres axes d'intervention : Les communications

Il existe un écart entre la perception qu'ont les propriétaires et les commerçants du centre-ville lorsqu'ils prennent connaissance des orientations municipales en matière de développement économique via les médias et la réalité lorsqu'ils prennent connaissance de toutes les conditions détaillées des programmes. Parfois, la lecture des règlements des programmes peut susciter plusieurs questionnements.

L'information transmise aux médias et communiquée par les médias est souvent partielle, due aux choix des équipes de rédaction.

Tant les commerçants indépendants que les entreprises avec un siège social se plaignent de la difficulté à obtenir une information claire.

Il est donc essentiel de mieux éduquer les propriétaires, les commerçants et les entrepreneurs en présentant une information simple à comprendre.

La SDC joue dans certains cas un rôle d'accompagnateur pour transmettre et vulgariser l'information à ses membres. Toutefois, ce ne sont pas tous les membres qui ont le réflexe de nous contacter lorsqu'ils ont des questions ou un projet spécifique en tête.

6.1 Quelques idées pour communiquer avec propriétaires et les locataires du centre-ville

Destination centre-ville élabore présentement un inventaire qui lui permettra de rejoindre tous ses membres par courriel. En attendant, le meilleur moyen reste souvent de communiquer avec eux par courrier postal. Du côté de la Ville, lorsqu'un nouveau programme de subvention est disponible, l'envoi de lettres aux propriétaires ne se fait pas nécessairement de manière systématique.

Recommandation 18 : Communiquer par lettre aux propriétaires et aux entreprises du centre-ville lorsque des programmes de subvention leur sont accessibles. Impliquer le Service de l'expérience citoyenne et des communications de la Ville de Montréal à cet effet.

La SDC n'est pas systématiquement avisée par les propriétaires d'immeubles et les entrepreneurs lorsqu'ils déposent des projets pour étude à l'Arrondissement. Dans certains cas, ils sont admissibles à un programme de subvention pour la rénovation de leur immeuble. Il n'est pas possible pour Destination centre-ville d'évaluer dans quelle mesure

l'Arrondissement leur partage l'information concernant les programmes existants à la Ville centrale au moment de leur demande de permis.

Recommandation 19 : Que le bureau des permis de l'Arrondissement de Ville-Marie inclut dans son processus d'octroi de permis de mentionner systématiquement les programmes disponibles au Service du développement économique lorsque des requérants déposent une demande de permis ou de certificat ou effectuent une demande d'information.

Les agences de courtage immobilier sont des relayers additionnels très intéressants pour diffuser et expliquer les conditions des programmes de à leurs clients propriétaires et locataires. Si ce n'est pas déjà le cas, il pourrait être intéressant de les tenir informés des programmes existants dont peuvent bénéficier leurs clients au centre-ville.

Recommandation 20 : Que le Service du développement économique ajoute à ses listes d'envois électroniques les agences de courtage immobilier.

Synthèse des recommandations

Enjeu 1 - La réalité particulière du centre-ville doit être mieux documenté et prise en compte

- **Recommandation 1** : S'assurer qu'une attention particulière soit consacrée au centre-ville de Montréal par la Ville de Montréal dans le cadre des travaux des Commissions municipales lorsqu'une problématique spécifique est étudiée.
- **Recommandation 2** : Prévoir un chapitre sur le centre-ville lors de l'élaboration du rapport de la Commission pour présenter les conclusions de la consultation et les pistes de solution propres au centre-ville.
- **Recommandation 3** : En collaboration avec les autres services centraux qui ont des données générales et l'Arrondissement de Ville-Marie, mieux documenter le phénomène des locaux vacants au centre-ville de Montréal en en tenant à jour un "inventaire de l'occupation commerciale" qui inclurait une carte et qui prendrait en compte autant les locaux occupés que vacants.
- **Recommandation 4** : Prévoir un découpage suffisamment précis des artères commerciales pour tenir compte de la spécificité de chaque secteur commercial (centre commercial, commerce sur rue, commerce intérieur ou à l'étage, etc.)

Enjeu 2 - Mieux documenter le phénomène des locaux vacants au centre-ville de Montréal

- **Recommandation 5** : Permettre aux courtiers d'avoir tous accès à la même base d'information concernant les locaux vacants afin de faciliter leur travail de maillage entre les propriétaires et les entreprises à la recherche d'un local.
- **Recommandation 6** : Envisager de rendre disponible les données en temps réel concernant les certificats d'occupation commerciale pour les locaux du centre-ville, à mesure que les nouveaux certificats sont émis et lorsque les certificats ne sont plus valides. Étudier la possibilité de rendre obligatoire pour les propriétaires d'aviser l'Arrondissement lorsqu'un local commercial devient vacant.
- **Recommandation 7** : De concert avec le Laboratoire d'innovation urbaine (Bureau de la Ville intelligente), étudier la possibilité de rendre disponible des ensembles de données sur l'occupation commerciale des locaux du centre-ville.
- **Recommandation 8** : Envisager la possibilité de confier à une tierce partie le rôle d'inspecter plus régulièrement les locaux du centre-ville afin de tenir à jour les données de l'inventaire qui sera créé.

Enjeu 3 - Atteindre un équilibre entre la fiscalité résidentielle et commerciale

- **Recommandation 9** : Augmenter la première tranche d'évaluation dans le cadre de la réduction du taux de taxation pour le secteur du centre-ville compte tenu de sa

réalité particulière, notamment pour faciliter l'arrivée de commerces de proximité pour les milliers de nouveaux résidents.

- **Recommandation 10** : Destination centre-ville souhaite exclure le territoire du centre-ville à toute démarche de création d'une redevance concernant les locaux vacants.

Enjeu 4 - Faciliter l'accès à l'information sur la réglementation pour les entrepreneurs

- **Recommandation 11** : Pour chaque local commercial du centre-ville, ajouter les dispositions particulières concernant les règlements d'urbanisme (occupation commerciale). Envisager d'ajouter ces informations sur EvalWeb ou sur un autre portail de recherche.
- **Recommandation 12** : Amender le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation de l'Arrondissement de Ville-Marie (CA-24-224) pour réduire la durée de traitement de 90 jours à 30 jours pour les demandes visant les activités commerciales éphémères. Pour le permis d'occupation éphémère, augmenter le coût des frais d'étude.
- Créer une section sur les dispositions réglementaires pour les initiatives de type *pop-up* sur le site Internet de l'Arrondissement de Ville-Marie.

Enjeu 5 - Des programmes adaptés pour le centre-ville

- **Recommandation 13** : Envisager une révision du Programme d'aide financière aux établissements situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs afin que davantage d'entrepreneurs puissent en bénéficier
- **Recommandation 14** : Créer un nouveau programme d'aide financière destinés aux entrepreneurs et aux organismes à but non lucratif leur permettant d'occuper un local vacant à coût réduit pendant une durée limitée afin d'encourager l'occupation transitoire.
- **Recommandation 15** : Intégrer dans le PRAM un volet 'valorisation des locaux vacants' permettant d'encourager les propriétaires de locaux vacants qui souhaiteraient accorder des baux de courte durée.
- **Recommandation 16** : Envisager de rendre le programme de soutien à la rénovation et la restauration permanent au centre-ville de Montréal pour stimuler l'investissement par les propriétaires dans leurs immeubles, notamment lorsque des locaux sont vacants, et aider à la préservation du patrimoine bâti.
- **Recommandation 17** : Hausser la valeur des subventions accordées pour le territoire du centre-ville, en concordance avec la valeur plus élevée des propriétés au centre-ville.

Enjeu 6 - Autres axes d'intervention : Les communications

- **Recommandation 18** : Communiquer par lettre aux propriétaires et aux entreprises du centre-ville lorsque des programmes de subvention leur sont accessibles. Impliquer le Service de l'expérience citoyenne et des communications de la Ville de Montréal à cet effet.
- **Recommandation 19** : Que le bureau des permis de l'Arrondissement de Ville-Marie inclut dans son processus d'octroi de permis de mentionner systématiquement les programmes disponibles au Service du développement économique lorsque des requérants déposent une demande de permis ou de certificat ou effectuent une demande d'information.
- **Recommandation 20** : Que le Service du développement économique ajoute à ses listes d'envois électroniques les agences de courtage immobilier.