

Montréal lundi 20 janvier 2020

Mémoire déposé pour la Consultation publique : Problématique des locaux vacants sur les artères commerciales

Les locaux vacants sur les artères commerciales de Montréal

Les achats dans les commerces qui longent nos artères commerciales déclinent depuis des années tandis que la proportion des achats en lignes augmente. Il s'en suit une offre excédentaire de vitrines sur rue, phénomène probablement appelé à s'accroître à Montréal si rien n'est fait pour stimuler la relance.

Comment accroître les taux d'occupation quand l'achalandage diminue ? Non seulement des solutions existent, mais certaines ont (trop) récemment été amorcées et leurs effets commencent à se faire sentir.

D'abord, la réglementation municipale de l'activité commerciale (usage, vocation, aménagement, superficie, ...) a empêché les artères de s'adapter à l'évolution du marché. Sur la rue St-Denis, les espaces vacants ont été d'autant plus difficiles à combler que les commerçants dans des champs aussi variés que la quincaillerie, le matériel scientifique ou professionnels, les jeux récréatifs, les articles de bureau n'avaient pas droit de cité ; les locaux ne pouvaient excéder 150 m² ; un local étiqueté commercial ne pouvait être converti en logement, fut-il inoccupé.

L'administration Plateau Mont-Royal vient d'assouplir les règles qui empêchaient les commerces de se renouveler : un pas décisif dans la bonne direction.

Ensuite, le taux exorbitant de la taxe d'affaires. À Montréal, l'impôt est payé par le propriétaire et réclamé aux locataires commerciaux. Celui-ci a donc intérêt à ne pas laisser ses locaux vacants.

L'administration municipale a fait un timide premier pas en abaissant ce taux pour les premiers 600 000\$ d'évaluation foncière. L'impôt par rapport à la valeur foncière demeure 40% plus élevé qu'à Toronto et augmente encore cette année.

Autre facteur critique : l'accès facile aux commerces. L'achalandage en dépend étroitement. En outre, les établissements reçoivent et expédient régulièrement des marchandises et ce, d'autant plus qu'ils pratiquent eux-mêmes le commerce en ligne. L'avantage concurrentiel d'Amazon et autres portails semblables se joue de plus en plus sur le coût et le délai de livraison (sans parler d'iniquité fiscale). À cet égard, l'administration municipales doit veiller à ne pas accroître cet avantage par certains projets d'urbanisme : elle rendrait plus ardu un redressement des taux de vacances.

Plusieurs autres mesures méritent considération, des congés de taxes temporaires à l'ouverture d'un commerce par exemple. À l'opposé, un resserrement des contrôles est préconisé par certains, une bureaucratie qui distinguerait Montréal du reste de l'Amérique.

Ainsi, pour inciter les propriétaires à louer, on propose une redevance sur les locaux vacants, pour défendre le commerçant contre son propriétaire, une régie des baux commerciaux à l'image de la régie du logement. De telles mesures coûteuses risquent plutôt d'entraver l'initiative, de favoriser une dépréciation de même qu'une détérioration des immeubles (à moins d'ajouter une régie de l'entretien, comme d'autres le suggèrent) et d'amorcer un nivellement par le bas de l'offre commerciale.

Des solutions positives au problème des locaux vacants n'ont pas à être inventées ou improvisées. Elles sont déjà en partie mise-en-œuvre. Dans un contexte où l'achat en ligne continuera de progresser au détriment de l'achat en magasin, il faut accélérer cette mise-en-œuvre, donner aux locataires et locateurs plus de flexibilité pour adapter l'offre à l'évolution du marché.

Judith Noël Gagnon et Pierre Noël
Mycoboutique inc.
4324 rue Saint-Denis
Montréal, QC
514-223-6977
info@mycoboutique.com