

Accélérer Montréal

Montréal 

CONSULTATIONS PUBLIQUES SUR L'ENJEU DES LOCAUX VACANTS SUR LES ARTÈRES COMMERCIALES

DOCUMENT D'INFORMATION ET GUIDE DE CONSULTATION
PRÉSENTÉ PAR LE SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
DE LA VILLE DE MONTRÉAL — DÉCEMBRE 2019

Montréal 

Les artères commerciales et le commerce sont cruciaux pour :

- l'attractivité des quartiers
 - le rayonnement de Montréal
 - la qualité de vie des Montréalaises et Montréalais
 - le développement économique de la métropole
-

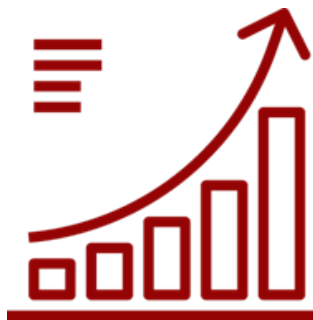
Coup d'œil sur le commerce à Montréal



187 000

Emploi¹ (2018)
Agglomération

Représente 16 % de l'emploi total du territoire avec une croissance annuelle de 2 % (entre 2011 et 2016)



5,5 G\$

PIB² (2017)
Agglomération

Représente 4,1 % du PIB montréalais



60 G\$

Ventes³ (2018)
RMR

Une croissance annuelle des ventes de 4 % (entre 2009 et 2019)

¹ Statistique Canada. 118 000 emplois dans le commerce de détail et 69 000 emplois en restauration et débits de boisson.

² Institut de la statistique du Québec

³ Statistique Canada

Le commerce : une activité économique en pleine transformation

Tendances

- Croissance du commerce électronique
- Nouvelles habitudes de consommation
- Décisions fondées sur les données : personnalisation

Enjeux

- Adaptation au commerce électronique
- Relève de main-d'œuvre et le entrepreneuriat
- Hausse des valeurs foncières, des loyers commerciaux et présence de spéculation immobilière
- Encadrement des activités commerciales (ex. : étalement, usage, conditions d'implantation)





La Ville s'est
dotée d'un plan
ambitieux pour
le commerce :
Vivre Montréal



● 4 axes

● 33 actions

● 74 M \$

Vivre Montréal : pour renforcer le commerce

1. Dynamiser les artères commerciales

- Valorisation du commerce
- Diversification commerciale des artères
- Renforcement des liens avec les SDC
- Amélioration de la qualité architecturale des bâtiments commerciaux

2. Bonifier l'offre de soutien à la création et au développement des commerces

- Développement et coordination d'une offre de service à valeur ajoutée visant l'amélioration des modèles d'affaires des commerçants

3. Adapter les politiques municipales et les infrastructures aux transformations des modèles d'affaires

- Amélioration des pratiques municipales pour favoriser le commerce et assurer un meilleur service client
- Consolidation des zones logistiques pour optimiser les flux de marchandises et de colis

4. Offrir une solution performante aux commerçants en situation de chantier

- Déploiement d'outils pour soutenir la communauté d'affaires lors des chantiers majeurs
- Soutien à la communauté d'affaires à la relance des artères commerciales après les chantiers

Des mesures concrètes mises en place

Plusieurs mesures ont déjà été mises en place :

- Réduction de la taxe foncière pour la première tranche de 625 000 \$ d'évaluation foncière non résidentielle (allègement de 12,5 % en moyenne)
- Programme d'aide financière aux établissements situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs, premier programme du genre au Canada
 - Investissement de 25 M\$ d'ici 2021
- Programme *artère en transformation* visant à contribuer au maintien et au développement des affaires pendant des travaux majeurs d'infrastructures et une fois que ceux-ci seront réalisés
 - Investissement de 16,8 M\$ jusqu'en 2028

Pourquoi une consultation sur les locaux vacants?

- On constate un nombre de locaux vacants élevé sur les artères commerciales de Montréal.
- Le taux de vacance s'établit maintenant au dessus du niveau d'un taux de vacance transitoire, ou normal, qui se situe entre 4 % à 7 %
- 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 Montréalaises et des Montréalais

Un enjeu réel et des réalités différentes

Taux de vacance ¹
15 %



1) Taux de vacance en nombre de locaux au rez-de-chaussée des établissements d'entreprises sur le territoire des sociétés de développement commercial en date du 1^{er} juillet 2019. Ville de Montréal.

- Des réalités différentes par artère :
- Saint-Denis : 26 %
 - Sainte-Catherine Est : 26 %
 - Laurier Ouest (Outremont) : 15%
 - Promenade Fleury : 7 %
 - Promenade Masson : 6 %
- Une situation relativement stable à l'échelle montréalaise depuis 5 ans, malgré des variations importantes pour certaines artères
 - La vacance commerciale plus élevée que dans le secteur résidentiel, de bureau ou industriel (CBRE)

Le mandat de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation



Le mandat

1. Faire un diagnostic
2. Proposer des pistes de solutions
3. Tenir des consultations publiques
4. Présenter des recommandations



L'objectif

Que soient mis en oeuvre des mesures ciblées, efficaces et innovantes visant à diminuer le nombre et l'impact des locaux vacants sur nos artères commerciales

Un diagnostic rigoureux / 3 grandes composantes

État de la situation et préconsultation

Diagnostic et entrevues avec des acteurs clés (ex. : SDC, promoteurs immobiliers, arrondissements, etc.)

Enquête terrain de perception sur les causes et conséquences

Perception des commerçants sur les problématiques et pistes de solution (ex. : travaux, variation de vacance, etc.)

Revue des pratiques à l'international

Revue des villes qui ont mis en place des initiatives pour réduire les taux de vacances

État de la situation et pré consultations

Principaux constats des parties prenantes

Les locaux vacants sur les artères commerciales constituent un réel problème

Appelle à des solutions très ciblées

Les causes sont variées

Les outils mis en place devraient être conçus pour cibler les aspects irritants

L'absence de données fiables est un facteur limitatif à la compréhension et la résolution du problème

Les conséquences peuvent être différentes d'une artère à l'autre

Les solutions ne doivent pas constituer un fardeau supplémentaire pour la majorité

Il faut mieux connaître les données reliées au problème

Enquête terrain de perception sur les causes et conséquences

Perception des commerçants sur les problématiques et pistes de solution (ex. : travaux, variation de vacance, etc.)

*261 commerçants répondants
(marge d'erreur de $\pm 5,5$ %)*

13 propriétaires d'immeubles commerciaux possédant de 1 à 9 locaux commerciaux dont certains vacants

8 dirigeants de sociétés de SDC et commissaires économiques





Perception des commerçants

47 %

Part des commerçants affirmant que la présence de locaux vacants sur leur artère commerciale nuit de manière importante à leurs affaires

76 %

Part des commerçants ayant constaté l'apparition de locaux vacants au cours des 2 dernières années

19

Estimation de la durée moyenne (mois) de vacance constatée par les commerçants

Perception des commerçants

Nuisances commerciales les plus citées

Manque de disponibilité de stationnement

Hausse trop élevée des coûts pour les loyers, incluant les taxes

Accès par le transport en commun

Délabrement des locaux ou du secteur

Départ de commerce(s) générant de l'achalandage

Aménagements urbains (trottoir, éclairage, etc.)

Commerces non attractifs, trop de services professionnels

Réglementation : resserrement ou nouveau

Nuisance à la circulation automobile

Mesures préconisées les plus citées

Baisser ou ne plus augmenter les taxes

Terminer les travaux ou en limiter les impacts

Améliorer l'environnement commercial

Améliorer l'accès en général et le stationnement

Loyers plus abordables ou limiter les hausses

Améliorer le mix commercial

Subventionner les entreprises

Alléger les règlements trop sévères





Perception des acteurs directs (propriétaires, dirigeants de SDC et commissaires économiques)

La plupart des acteurs directs contactés dressent un **constat positif** de la situation actuelle sur leur artère commerciale et se montrent **optimistes quant à leur avenir**

Les **programmes de subvention à la rénovation** des immeubles commerciaux sont un **levier très apprécié**

Les propriétaires d'immeubles évoquent souvent les **taxes commerciales** qu'ils perçoivent comme une **contrainte pour les affaires**

La **vocation** et le positionnement de certaines artères commerciales doivent être **revus**

Perception quant aux causes et conséquences

Causes

Les travaux sont cités comme une nuisance majeure affectant l'achalandage

Les taxes et le coût global des loyers engendrent le plus souvent des frais d'exploitation trop élevés

Le rôle de certains propriétaires trop gourmands, passifs, voire inactifs face aux vacances est fréquemment mentionné

La concurrence des autres secteurs et le commerce électronique sont beaucoup moins fréquemment mentionnés

Conséquences

Les locaux vacants nuisent aux affaires des commerces adjacents de diverses façons :

- dégradation de l'image de l'artère
- altération de l'ambiance et la vitalité commerciale
- appauvrissement la mixité des commerces et des services
- dégradation du moral des commerçants et des propriétaires, ce qui se traduit ensuite par une baisse des investissements ou de nouvelles cessations des affaires



Et le phénomène de spéculation?

Même s'il ne s'agit pas d'un phénomène généralisé, elle demeure une préoccupation surtout pour certaines artères

Elle est difficile à mesurer. Selon l'enquête, les intervenants classent les propriétaires en trois catégories

Dynamiques

- Représentent la plus grande partie des propriétaires
- Leurs locaux restent vacants moins de 6 mois

Avides

- Leur locaux restent vacants entre 18 à 24 mois
- Ils attendent l'obtention d'un loyer trop élevé

Passifs ou inactifs

- Peut représenter approximativement 5 % des propriétaires sur une artère
- Refus de louer. Leurs locaux restent vacants plus de 36 mois

Ici nous avons le phénomène de spéculation

Quelques pistes de solution

- Une taxe spéciale sur les locaux vacants
- Une taxe spéciale sur les investissements immobilier de propriétaires étrangers
- Sensibilisation des propriétaires
- Obligation d'entretien
- Plafond sur les loyers commerciaux

Limites

- Nécessite :
- un mécanisme d'identification
 - beaucoup de gestion
- Ne doit pas affecter la majorité des propriétaires qui n'ont pas un comportement spéculatif

Revue des principales pistes de solutions envisagées par les commerçants et acteurs principaux

Agir sur le milieu commercial

- Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets
- Accorder des subventions aux entreprises
- Enrichir la mixité commerciale
- Agir sur la problématique de l'itinérance
- Améliorer l'environnement commercial
(ex. : mobilier urbain, signalisation, propreté, façades, Wi-Fi gratuit, aménagements qui rendent les rues agréables pour y marcher, etc.)
- Améliorer les accès pour les piétons et les voitures
(ex. : stationnement de courtoisie)



Revue des principales pistes de solutions envisagées par les commerçants et acteurs principaux

Mesures administratives

Réglementation

- Alléger la réglementation et accélérer les réponses aux projets soumis (ex. : changement de zonage)
- Améliorer la communication entre les différents intervenants et le service des permis
- Encadrer les locaux vacants (ex. : redevance, encadrement des propriétaires passifs ou inactifs, droit de préemption)

Information

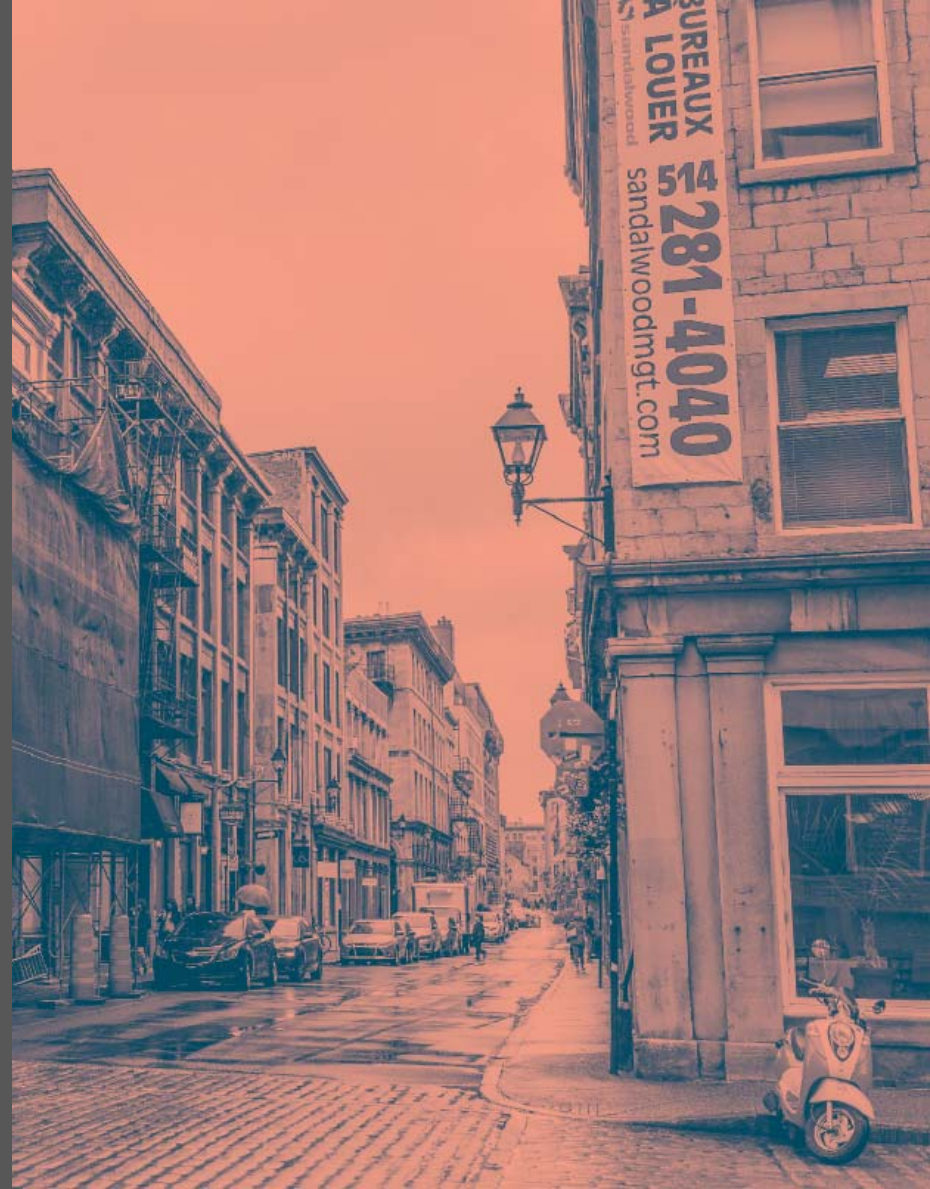
- Investir dans la collecte de données pour suivre l'état de la situation
- Créer un registre des locaux vacants
- Mettre en place une régie du loyer commercial ou encadrer le loyer commercial (rendre le loyer plus abordable, limiter les hausses et contrôler la spéculation)

Fiscalité

- Améliorer la compétitivité fiscale dans les secteurs commerciaux
- Établir une taxe sur les locaux vacants

Revue des pratiques à l'international

Revue des villes qui ont mis en
place des initiatives pour réduire
les taux de vacance



Mesures envisagées ou adoptées

Mesure envisagée ou appliquée	Juridiction
Registre des locaux vacants	New York (NY), San Francisco (CA)
Encadrement du développement commercial	Palm Beach (FL) Paris (Fr.) — Semaest
Occupation transitoire pour stimuler l'entrepreneuriat ou pour mieux faire connaître l'artère	Alexandria (VA) — GrowAlx Paris (Fr.) — Semaest Grande-Bretagne — EmptyShops Baltimore (MD) — RSC Baltimore
Plateforme de maillage pour les locaux vacants	Paris, Londres, New York — Appear Here Belgique — Wallonie Commerce
Taxe sur les locaux vacants (en préparation ou en application)	Belgique, Vancouver, Berkeley (CA), Châteaubriant (Fr.), Saint-Brieuc (Fr.)
Mesure de préemption municipale (pour bâtiments commerciaux)	Vienne (Fr.) France — Epareca



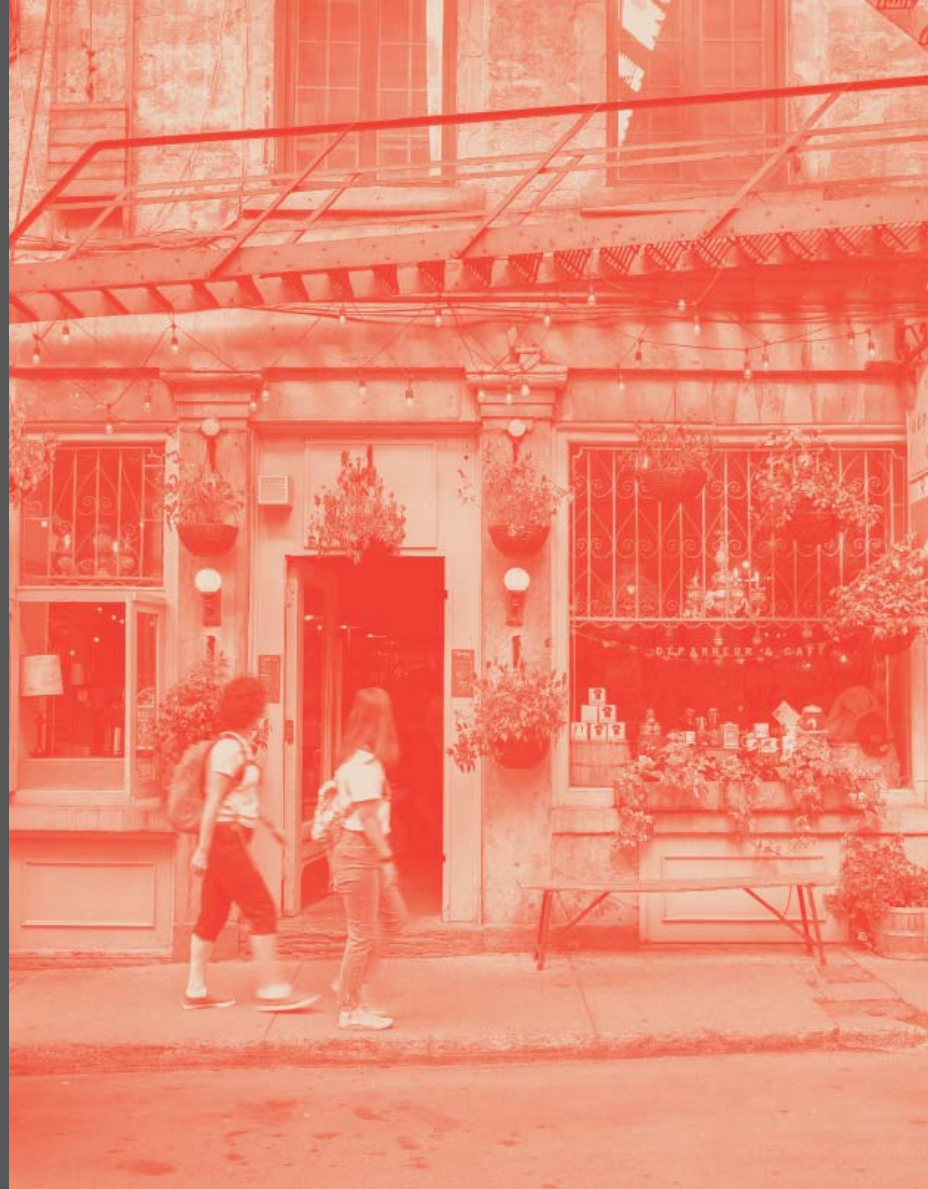


Les pratiques à considérer

- Agir sur l'offre et inciter le regroupement des activités commerciales en établissant des balises géographiques pour les rues commerciales et en précisant les usages
- Faire connaître les usages, superficies, localisation et le statut des locaux et des artères par un registre des locaux
- Coordonner les activités commerciales sur les artères grâce aux SDC
- Stimuler l'entrepreneuriat et les idées nouvelles en dynamisant les artères commerciales par de l'occupation transitoire
- Encourager la déclaration des espaces à développer et permettre un appariement des projets et espaces par des plateformes de maillage pour les locaux vacants

Pistes de solutions/ Questions de consultation

Une série de questions sur ce sujet, permettent déjà d'aborder plusieurs volets de la problématique. La Commission désire obtenir votre point de vue, notamment sur les questions suivantes.





Taxe - Initiatives internationales - Réglementation

1

Est-ce qu'une taxe sur les locaux vacants serait une réponse appropriée à ce problème ? Pourquoi?

2

Quelles initiatives mises en place dans d'autres villes seraient susceptibles d'aider à régler le problème des locaux vacants sur les artères commerciales montréalaises ?

3

Est-ce que des modifications à la réglementation de la Ville et des arrondissements seraient susceptibles d'aider à régler le problème de locaux vacants (ex. : permis d'occupation, de terrasse, d'enseigne, de promotion) ?

Zonage - Programmes de soutien - Autres initiatives

4

Est-ce que la Ville devrait modifier le zonage commercial, en permettant plus de mixité des usages sur les artères commerciales ?

5

Est-ce que de nouveaux programmes de soutien aux commerçants ou aux propriétaires seraient susceptibles d'aider à régler le problème de locaux vacants ?

6

Selon vous, quelles sont les autres pistes de solution qui seraient appropriées pour aider à régler le problème de locaux vacants et le phénomène de spéculation?



**LA PAROLE
EST À VOUS !**

**Les membres de
la Commission sur
le développement
économique et
urbain et
l'habitation
sont à votre écoute.**



Les consultations de la Commission sur l'enjeu des locaux vacants

Quatre volets

1. Des séances d'audition des opinions - du 14 au 21 janvier 2020
2. Un sondage en ligne pendant la consultation publique - du 10 décembre 2019 au 20 janvier 2020
3. Des consultations locales dans les arrondissements - du 13 au 29 janvier 2020
4. Un atelier de co-crédation avec les commerçants et propriétaires immobiliers - semaine du 3 février 2020



MERCI!

Montréal 

ville.montreal.qc.ca/affaires