

**MÉMOIRE SUR LA
PROBLÉMATIQUE DES LOCAUX VACANTS SUR LES ARTÈRES
COMMERCIALES À MONTRÉAL**

**PRÉSENTÉ PAR LA
COALITION COMMERCE VIE DE QUARTIER
(MILE END)**

**SOU MIS À LA
COMMISSION SUR LE
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN
ET L'HABITATION
DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE**

LE 18 JANVIER 2020

Introduction

Le 16 avril 2018, le Comité des citoyen-ne-s du Mile End, regroupement de citoyens fondé en 1982 dont le principal objectif est l'amélioration de la qualité de vie du quartier, organisait une rencontre pour discuter de l'avenir des commerces dans le Mile End. Quatre-vingts citoyens, commerçants, locataires et propriétaires de locaux commerciaux et intervenants du quartier se sont donc réunis dans le but de protéger la diversité des commerces, de manière à ce qu'ils répondent aux besoins des résidents et à conserver l'identité du quartier. Tous se disaient très préoccupés, constatant entre autres, au fil des dernières années, une « spéculation » galopante, un grand roulement des commerces, une pérennité des petits commerces fragilisée, des fermetures de petits commerces indépendants et de proximité et de plus en plus de locaux vacants.

Vingt mois plus tard, un nombre croissant de commerçants ont quitté le Mile End, chassés entre autres par la hausse induite des loyers et la spéculation. Notamment, on a vu disparaître de nombreux petits commerces indépendants de la rue Bernard et Saint-Viateur au cours des derniers mois, deux rues emblématiques de notre quartier, pour faire place à des locaux vacants.

Afin de réfléchir ensemble sur ces problématiques vécues ailleurs à Montréal, mais très fortement dans le Mile End, les organismes et résident-e-s du quartier présents à la rencontre du 16 avril 2018, ont proposé la mise sur pied de la « Coalition Commerce Vie de quartier (CCVQ) ». Nous avons nommé ce regroupement ainsi, parce que nous pensions que les commerces sont au cœur de notre milieu de vie. Celle-ci a débuté ses activités en mai 2018 et regroupe des membres du Comité des Citoyen-ne-s du Mile End (qualité de vie des résidents), de l'organisme Mémoire de Mile End (aspect historique des commerces) et de Montréal pour tous (groupe de citoyens engagés impliqués dans la révision de la fiscalité montréalaise) ainsi qu'un témoin expert en fiscalité municipale, impôts fonciers et baux commerciaux.

Donc après plus de vingt mois d'existence, de recherche, d'échanges et d'implication dans différentes activités en regard de l'avenir des commerces dans le Mile End, c'est avec un très

grand plaisir que nous accueillons la mise sur pied de la présente consultation et nous tenons à féliciter la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation pour les travaux accomplis jusqu'à présent.

Problématiques, solutions préconisées et recommandations

Les problématiques qui ont été soulevées par les participants à la rencontre du 16 avril 2018 et qui ont été reprises par les membres du CCVQ sont diverses et touchent particulièrement les petits commerces sur rue dont les propriétaires sont locataires des locaux qu'ils occupent.

1-Les baux commerciaux ne sont pas protégés /augmentations démesurées des loyers commerciaux

Dans le contexte où les baux commerciaux sont négociés de gré à gré par les 2 parties, sans cadre réglementaire, contrairement au résidentiel avec la Régie du logement, de nombreux petits commerçants ne sont pas capables d'assumer les augmentations de loyer imposées par les propriétaires lors du renouvellement du bail.

Ainsi, ces dernières années, on a vu disparaître plusieurs petits commerces établis dans le quartier depuis longtemps. Pour n'en nommer que quelques-uns, il y a eu notamment, la librairie L'Écume des jours, Le Nid de la Cigogne (boutique de vêtements), le Cagibi (café emblématique où se produisaient des petits groupes de jazz locaux), la Société Textile (atelier de tricot/broderie), la pâtisserie chez De Gaulle et très bientôt ce sera le tour du dépanneur Dary. On entend dire que le propriétaire de l'espace envisage trouver un restaurant, prêt à payer un loyer plus élevé, pour s'y installer.

Certains locataires de longue date ont été forcés de partir en raison des hausses de loyer. Ces commerces sont souvent soit remplacés par de grandes enseignes qui ont plus les moyens de s'installer où bon leur semble, ou laissés vacants. C'est le cas du café Le Cagibi (boulevard Saint-Laurent), qui a dû déménager, en avril 2018, après plus de 10 ans d'existence parce que le nouveau propriétaire a doublé le loyer passant le prix de 3417\$ à 7500\$. Même scénario pour la pâtisserie De Gaulle (rue Saint-Viateur Ouest) en juillet dernier, après treize ans d'opération.

Depuis, ces deux locaux sont toujours vacants.

Dans le même ordre d'idée, certains commerces ont dû fermer leur porte tout simplement parce que les propriétaires refusaient de renouveler leur bail, ce qui fut le cas pour le café Chez Boris de l'avenue du Parc et le restaurant l'Hôtel Herman de la rue Saint-Laurent, deux commerces qui étaient bien implantés dans le quartier. D'ailleurs le café Chez Boris fut remplacé par « Copper Branch », une chaîne de restaurants.

La disparition de ces petits commerces touche particulièrement l'identité propre du Mile End et des résidents puisque le lien avec leur qualité de vie est immédiat. D'ailleurs tel que mentionné par plusieurs répondants dans le cadre d'un questionnaire mené par le CCVQ à l'hiver 2018-19, sur les habitudes, besoins et la vision des résidents du Mile End à propos des commerces du quartier, ces établissements ne sont pas uniquement des endroits où l'on va acheter des biens de nécessité. Ils sont aussi des lieux où l'on socialise, où l'on se reconnaît, des endroits où on a permis à certains jeunes artistes de commencer leur carrière, bref les petits commerces contribuent à l'identité unique et locale tant prisée du Mile End. **Nous sommes persuadés que ce phénomène n'est pas unique au Mile End et qu'on le retrouve dans d'autres quartiers de Montréal dans lesquels le tissu urbain est semblable.**

De plus, comme les baux commerciaux sont des contrats, régis par le Code civil du Québec, dont les règles sont peu exhaustives et demeurent la plupart du temps très floues et très larges, les propriétaires d'immeubles sont libres d'imposer leurs conditions. Certains vont jusqu'à faire payer toutes les taxes foncières et transfèrent au locataire une partie des travaux incombant normalement au bailleur. S'ajoutent à cela plusieurs types de baux (brut, semi-brut, net, net-net, net-net-net) ce qui complexifie une fois de plus la compréhension de tout ce processus.

Bref, certains commerçants signent des baux sans vraiment connaître tous leurs droits ou encore sans consulter des spécialistes qui sauraient les conseiller et attirer leur attention sur les clauses à négocier. Il faut dire que plusieurs petits commerçants n'ont pas les connaissances, le temps pour faire des recherches approfondies et/ou les ressources financières pour faire appel à des professionnels pouvant répondre à leurs questions ou encore les accompagner dans la négociation de leur bail. Au résidentiel, ce n'est pas compliqué. Lorsque les gens ont des questions, ils font appel à la Régie du logement. Au commercial, ils sont souvent laissés à eux-mêmes.

Nous croyons donc qu'il est primordial dans un premier temps d'offrir des outils de formation et/ou d'information et des ressources aux petits commerçants, permettant à ces derniers de

poser des questions visant une meilleure compréhension de leurs droits et une meilleure connaissance du bail qu'ils s'apprêtent à signer. D'ailleurs nous partageons entièrement la position de **Montréal pour tous** face aux besoins des petits commerçants locataires dans un secteur où il n'y a pas de SDC, ce qui est d'ailleurs le cas du Mile End. Il n'y a pas de ressources vers qui ils peuvent se tourner à moins de faire appel à un avocat ou notaire spécialisé dans le domaine.

Dans un deuxième temps, il est grand temps d'encadrer la régie des baux commerciaux afin de circonscrire les hausses des locaux commerciaux et de protéger les commerçants des propriétaires cupides. Le non-encadrement des baux commerciaux au Québec fait mourir particulièrement les petits commerces sur rue et tel que mentionné par M. Frank Hénault, commerçant bien connu de la rue Mont-Royal, « si on ne protège pas nos locaux commerciaux, les rues qui font la personnalité de Montréal finiront par perdre leurs commerces uniques. Elles ne seront accessibles qu'aux grandes bannières multinationales.¹ »

En dernier lieu, l'administration municipale pourrait explorer la proposition de Québec Solidaire visant la mise en place d'un registre national des locaux commerciaux qui, selon eux, donnerait des outils pour combattre les hausses de loyer abusives.

Comme nous ne sommes pas des experts en la matière, il est difficile pour nous de défendre cette position, mais si la mise en place d'un registre national pouvait augmenter la protection des droits des locataires comme c'est actuellement le cas lorsqu'on enregistre son bail commercial au Registre Foncier du Québec, alors ce serait un gain intéressant, particulièrement pour les petits commerçants qui n'ont pas toujours les moyens financiers de faire appel à un notaire ou avocat afin de mener à terme cette procédure. À titre d'exemple de protection supplémentaire, l'article 1887 du Code civil du Québec prévoit qu'en l'absence de publication, si l'immeuble dans lequel se situe un local venait à être vendu, le nouveau propriétaire peut résilier un bail s'il reste un terme de plus de 12 mois, et ce, sur simple envoi d'un préavis de 6 mois. Donc les locataires seraient dans l'obligation de quitter les lieux même s'ils conservent un recours contre son locateur initial.

¹ Communiqué de presse de Québec Solidaire, 30 juin 2018, consulté le 11 janvier 2020.

Recommandation 1:

Comme plusieurs rues commerciales du quartier sont non organisées en SDC, donc non desservies par les ressources et services d'une SDC, comme c'est le cas dans d'autres quartiers de Montréal, nous recommandons la mise sur pied d'un bureau d'aide urgente pour les commerces de proximité, tel que recommandé par **Montréal pour tous**. Pour plus de détails, nous référons les membres de la commission au mémoire présenté par cet organisme.

Recommandation 2:

Réguler les baux commerciaux par la création d'une « Régie des locaux commerciaux », recommandation notamment endossée par 1163 signataires de la déclaration des participants au « Banquet des résistants amoureux du Mile End »².

Sans cette instance gouvernementale, il sera très difficile de protéger les locataires commerciaux des abus de la part des propriétaires insatiables. Nous sommes conscients que cela prendra une volonté politique du gouvernement du Québec, telle que dans le dossier de l'hébergement touristique. Pour ce faire, il faut que nos élu-e-s de la ville de Montréal demandent au gouvernement du Québec de mettre en place une Régie des locaux commerciaux, en priorisant les commerces sur les artères commerciales, compte tenu que leur taux d'inoccupation est plus élevé comparativement aux centres commerciaux, tel que mentionné dans votre document d'informations à la page 8.

Recommandation 3:

L'administration municipale devrait évaluer la pertinence de la proposition de Québec Solidaire visant la mise en place d'un registre national des locaux commerciaux.

2- Augmentation des locaux vacants et/ou vacances planifiées par certains propriétaires.

Le 12 juillet dernier, Radio Canada publiait un article dans lequel on mentionnait que la spéculation et la cupidité avaient eu raison des commerçants du Mile End³. En effet, un nombre croissant de commerçants sont chassés par la hausse induite des loyers et la spéculation

² Évènement organisé le 14 septembre 2019 par des citoyens consternés par les augmentations des coûts de loyer qui ont chassé plusieurs résidents et commerçants du quartier, notamment sur la rue Bernard.

³ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1221088/montreal-mile-end-fermeture-commerce-loyer-hausse-avenue-bernard> (consulté le 11 janvier 2020)

foncière et malheureusement, leur départ laisse place à des façades dégarnies, couvertes de graffitis ou d'affiches annonçant des événements à venir ou passés.

Par ailleurs, on voit de plus en plus des locaux vacants sur de longues périodes et selon certains spécialistes, tel que Glenn Castanheira⁴, consultant en développement commercial, certaines propriétés passent aux mains de spéculateurs qui n'hésitent pas à laisser vacants les locaux ayant pignon sur rue, attendant que la valeur de leur immeuble grimpe ou encore ils augmentent démesurément le prix du loyer, dans l'espoir qu'un commerçant sera prêt à payer le prix. Ceci offre aussi un avantage aux multinationales qui ont les moyens de payer des loyers exorbitants.

Comment freiner tout cela? Comment gérer la problématique des locaux vacants et que faire avec les propriétaires qui laissent vacants leurs locaux commerciaux ayant pignon sur rue, soit par pure spéculation ou encore dans l'espoir qu'un commerçant sera prêt à payer le « gros » prix.

Dans un premier temps, il faut que l'administration municipale soit informée de la situation et assure le suivi. Par exemple, lorsqu'un local commercial deviendrait vacant, le propriétaire devrait obligatoirement le déclarer en ligne en spécifiant le type de commerce, la superficie du local, le loyer mensuel avant la cessation du bail et le prix demandé actuellement et le type de travaux d'amélioration locative effectués dans la dernière année et la raison de la vacance. Ces informations seraient obligatoires et serviraient à alimenter le « nouveau registre des locaux occupés ou vacants », ce qui permettrait entre autres au service de développement économique d'avoir un portrait d'ensemble beaucoup plus précis et une mise à jour régulière leur permettrait d'assurer un suivi. Une vérification sur le terrain devrait être effectuée pour éviter de fausse déclaration.

Ce registre pourrait aussi être consulté en ligne par les citoyens ayant un intérêt pour les locaux vacants et pourrait servir à cibler les locaux enregistrés comme occupés mais qui dans les faits, sont toujours vacants. La ville pourrait ainsi contourner les « baux fantômes ».

⁴ Radio Canada, 12 juillet 2019 (consulté le 10 janvier 2020)

Quant aux propriétaires qui refuseraient de déclarer ces informations ou qui après six mois, n'auraient toujours pas fait d'efforts pour relouer leurs locaux, soit en ajustant entre autres leur prix aux conditions normales du marché, pourraient être mis à l'amende.

Nous invitons les commissaires à prendre connaissance du mémoire de **M. Pierre-René Perrin**, Témoin Expert en fiscalité municipale, impôts fonciers et baux commerciaux dans lequel il a formulé des suggestions à propos d'un registre des locaux vacants, suggestions que nous partageons entièrement.

Nous référons aussi les commissaires au mémoire de **Mme Susan Usher** concernant la procédure reliée à la mise en amende, qui nous semble avoir des avantages en comparaison avec la modalité d'émission d'une surtaxe sur les locaux vacants.

D'autre part, tous ces locaux vides sur de longues périodes ont des impacts multiples. Non seulement ils nuisent aux autres commerces, mais ils compromettent le maintien d'un milieu sain et propre pour les résidents du quartier. Il faut dire que certains propriétaires n'ont pas de sentiment d'appartenance au quartier parce que bien souvent, ils n'y résident pas. Pour certains, il s'agit uniquement d'un investissement et comme il ne semble pas trop se soucier de la réglementation existante soit par manque de suivi de la part de la ville ou encore par la quasi-inexistence de conséquences concrètes face à leur agissement, ces derniers laissent leurs immeubles et les alentours dans un piètre état.

Pourtant il existe un règlement municipal de la ville de Montréal (07-034) sur l'entretien des bâtiments. Notamment, l'article 13 du règlement mentionne : « il est interdit de détériorer ou laisser détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation ».

À l'article 14, on mentionne : « L'enveloppe extérieure, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, de tout ou d'une partie d'un bâtiment, doit être en bon état et empêcher l'infiltration d'eau et de neige ».

À l'article 15 on ajoute : « Les éléments extérieurs d'un bâtiment tels une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, y compris leur revêtement, doivent être en bon état. »

Il existe aussi un article qui permet aux autorités municipales de prendre action lorsqu'il y a infraction aux articles précédents. En effet, l'article 11 du même règlement mentionne:

« L'autorité compétente peut, en cas de défaut du propriétaire d'un bâtiment, en plus de tout recours prévu par la loi faire ou faire faire, au frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble ».

De trois choses l'une; ou bien on ne s'entend pas sur les définitions des mots clés tels que « entretien » et « bon état », ou bien il manque d'inspecteurs pour s'assurer que les propriétaires de ces immeubles respectent les règlements de la ville, ou encore ce n'est pas une priorité pour l'administration municipale. Selon nos observations, la ville n'intervient que lorsqu'un immeuble est en si piètre état qu'il risque de causer des blessures aux passants. Cependant, la dégradation visuelle d'un immeuble vacant nuit à la vitalité de nos rues commerciales.

Pour notre part, il est clair que le règlement sur l'entretien des bâtiments est trop vague. Il faut que la ville revoie son règlement afin d'apporter des précisions quant aux responsabilités des propriétaires d'immeuble vacants face à l'entretien et la propreté non seulement de leurs bâtiments, mais aussi des lieux qui les entourent. En ce sens, nous appuyons les suggestions incluses dans le mémoire de l'Association des SDC (p.12) de consulter la réglementation en vigueur dans la ville de Chicago. Nous voulons particulièrement porter attention aux Sections 13-12-135 (*Minimum requirements for vacant buildings*) et Section 3-12-145 (*Improperly maintained buildings and structures subject to nuisance abatement proceedings*) du règlement de Chicago qui énumère bien les exigences pour réduire les effets néfastes d'un bâtiment vacant sur son milieu⁵.

En deuxième lieu, l'administration municipale doit prioriser le respect de cette réglementation en augmentant la fréquence des inspections de ces bâtiments et des lieux qui les entourent et les mises à l'amende.

Recommandation 4:

Que l'administration municipale adopte un nouveau règlement pour rendre obligatoire la déclaration de locaux vacants par les propriétaires de locaux commerciaux.

Recommandation 5:

Que l'administration municipale crée un registre des locaux commerciaux occupés et vacants obligatoire, dans lequel on retrouvera le type de commerce qui y opérait, la superficie du local,

⁵ <https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/bldgs/general/Rules%20and%20Regs/RevVacantOrd.pdf>, p.4 (consulté le 16 janvier 2020).

le loyer mensuel avant la cessation du bail et le prix demandé actuellement et le type de travaux d'amélioration locative effectués dans la dernière année et la raison de la vacance et toutes autres informations jugées pertinentes lors de l'élaboration de ce registre.

Recommandation 6:

Que l'administration municipale pousse les propriétaires à louer leurs espaces commerciaux par la mise en place d'un suivi, faute de quoi ils seront mis à l'amende, une solution qui nous apparaît plus équitable qu'une nouvelle taxe sur les locaux vacants.

Nous référons les commissaires à consulter le mémoire de **Mme Susan Usher** pour plus d'informations.

Recommandation 7:

Que l'administration municipale apporte des précisions au règlement municipal de la ville de Montréal 07-034 encadrant l'entretien et l'apparence visuelle des bâtiments occupés et vacants et des lieux qui les entourent.

Recommandation 8:

Que les autorités municipales s'assurent du respect de ce règlement par des inspections régulières effectuées par des inspecteurs de la ville.

Recommandation 9:

Que les autorités municipales s'assurent de l'application de l'article 11 du règlement municipal 07-034 en cas de défaut du propriétaire et voir à la mise à l'amende pour les propriétaires fautifs.

Recommandation 10 :

Si la ville est limitée dans ses pouvoirs d'intervention et ne peut pas intervenir en amont d'une situation où la structure de l'immeuble est en péril, qu'elle cherche à obtenir des changements législatifs au niveau du gouvernement du Québec, pour se doter de ces pouvoirs.

3- Conservation de mixité et contingentement

On constate, une augmentation de l'uniformisation de l'offre dans le quartier, ce qui se fait souvent au détriment des commerces de proximité. Par exemple, le nombre de restaurants et

l'apparition de grandes bannières ne cessent d'augmenter alors que le nombre de petits commerces indépendants ou de proximité, établis depuis longtemps, ont déjà fermé leur porte ou sont à risque de fermeture. Ce n'est vraiment pas ce dont les résidents ont besoin. D'ailleurs les quelques 200 répondants au questionnaire distribué par la Coalition ont beaucoup insisté sur l'importance de conserver cette mixité de commerces.

Ne pourrions-nous pas reconnaître certains commerces de proximité dont la pérennité mérite une protection. Nous pensons entre autres aux cordonneries, buanderies, boulangeries, boucheries qui offrent des services aux résidents depuis plusieurs décennies qui risquent de disparaître face aux augmentations de loyer. On pense aussi à de petits commerces indépendants qui contribuent à la couleur du quartier. Par exemple il y a la fleuriste « Tamey Lau » sur Bernard, qui a pignon sur rue depuis plus de 25 ans, qui commence à craindre pour sa survie. Ce serait vraiment une grosse perte si elle devait quitter, car elle fait partie des gens qui ont façonné l'âme du quartier.

En guise de protection, nous avons trouvé une initiative de la ville de San Francisco, en Californie⁶ dont nous pourrions peut-être nous inspirer. En 2015, le « Board of Supervisors » (l'équivalent de notre conseil municipal) a instauré le « *San Francisco Legacy Business Registry* », ouvert aux commerces ayant plus de 30 ans et qui ont été reconnus pour avoir eu un impact sur l'histoire ou sur la culture locale. Ces commerces peuvent bénéficier des subventions annuelles. De plus, les propriétaires qui prolongent le bail d'un tel commerce peuvent recevoir une subvention de 4,50 \$US par pied carré d'espace occupé (ajusté pour l'inflation).

Il y a aussi la règle de contingentement des usages similaires ou identiques. Dans l'arrondissement Plateau Mont-Royal, cette règle est utilisée pour éviter une trop forte concentration des restaurants et des bars. En situation de crise de locaux vacants ou encore dans le but de hausser les loyers, les propriétaires pourraient être tentés de louer leurs locaux à des restaurateurs ou tenanciers de bars, car ces derniers peuvent souvent payer des loyers plus élevés. Nous croyons donc qu'il est primordial de ne pas assouplir cette règle dans notre quartier, question de maintenir une mixité de commerces, de protéger la quiétude des résident-e-s et de répondre aux besoins de ceux-ci.

De plus la ville pourrait explorer l'extension de cette règle pour d'autres types de commerces.

⁶ <https://sfosb.org/legacy-business>

Recommandation 11 :

Que la ville de Montréal explore la possibilité d'adopter un programme qui aide les commerces « patrimoniaux » en s'inspirant du programme des « *Legacy businesses* » à San Francisco.

Recommandation 12 :

Que la ville de Montréal et les arrondissements explorent l'extension de l'utilisation de la règle de contingentement.

4-Système de taxation pour les immeubles commerciaux est inéquitable et doit être revu.

La Coalition Commerce Vie de quartier (CCVQ) considère que l'administration municipale doit prendre le temps d'évaluer les quatre propositions émises par **M. Pierre-René Périn**, Témoin Expert en fiscalité municipale et membre du CCVQ, dans son mémoire présenté le 14 janvier 2020 en regard de la fiscalité municipale à Montréal.

Comme nous sommes résidents d'un quartier central de Montréal, nous sommes régulièrement témoins que le système de taxation est totalement inéquitable entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. La valeur foncière d'un immeuble commercial dans le Mile End est sans aucun doute plus élevée que la valeur foncière d'un immeuble similaire dans Ahuntsic, par exemple. On a vu sur le site du rôle de taxation de la ville, des valeurs foncières d'immeubles de la rue Saint-Viateur Ouest augmentées de 1 000 000 \$ en 10 ans. On n'a pas tous les détails, mais comme la taxe foncière non résidentielle est basée sur la valeur foncière de l'immeuble, c'est certain que toutes les taxes confondues ont dû augmenter et qu'une partie de l'augmentation a été refilée aux locataires commerciaux. Non seulement les petits commerçants sont égorgés, mais les petits propriétaires aussi.

Bien entendu, la coalition salue l'effort de l'administration Plante-Dorais d'avoir diminué le fardeau fiscal des plus petits propriétaires non résidentiels dans le cadre du budget 2019 et 2020 de la ville de Montréal en utilisant des taux différenciés selon la valeur foncière. Mais comme dit M. Perrin, rien ne garantit que les commerçants locataires puissent profiter de cette

réduction de taxes puisqu'elle est accordée aux propriétaires des immeubles non résidentiels, que certains baux sont mal écrits et que le service des finances ne met plus à la disposition des propriétaires depuis 2016, le calculateur de la taxe non résidentielle. Il faut aussi s'assurer que cette mesure soit maintenue. De plus, les petits commerçants qui occupent un local dans un immeuble ayant une valeur imposable de plus de 3M\$ ont une surcharge fiscale, ce qui est inéquitable.

Enfin, nous pensons nous aussi qu'il faut revenir à l'ancienne taxe d'affaire basée sur la valeur locative, que le Service des finances explique davantage la diminution de la contribution qu'ont droit les locataires visées par cette nouvelle mesure, qu'il faut rétablir le « calculateur de la juste proportion des taxes non-résidentielles » et la mise en place d'un comité d'experts en fiscalité municipale en collaboration avec les SDC de Montréal, afin de développer des mesures visant l'atténuation de l'écart fiscal entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques.

5- La ville doit trouver d'autres sources de revenus

Actuellement, 64% des revenus de Montréal proviennent des taxes résidentielles et commerciales, ce qui représente une diminution par rapport aux années précédentes (69% budget de 2017, 68% budget de 2018, 67.5% budget de 2019, 64% budget 2020). On ne peut qu'applaudir cette diminution, mais Montréal demeure malgré tout une des villes canadiennes où les taxes commerciales sont les plus élevées⁷ et nous ne croyons pas que ce sera les 500 millions, en provenance du gouvernement du Québec (retour du 1% de la TVQ, que 1045 villes devront se partager sur une période de quatre ans), diminuera de façon significative le taux de taxation des commerces. Il faut donc que la ville continue de chercher d'autres sources de revenus, autres que les taxes résidentielles et commerciales.

Recommandation 13 :

Que la ville de Montréal poursuive ses démarches avec l'Union des municipalités du Québec (UMQ) afin d'obtenir le plein paiement par le gouvernement du Québec de ses taxes municipales sur ses immeubles et un meilleur partage des redevances sur les ressources naturelles.

⁷ Groupe Altus, Analyse comparative des taux d'impôt foncier au Canada, 2019 (consulté le 11 janvier 2020).

6- Mise en place d'un comité de suivi et un plan d'action pour lutter contre la vacance commerciale

Nous supportons entièrement la recommandation **de l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal** quant à la mise en place d'un comité de suivi composé de divers acteurs, dont des élus, des représentants des SDC, du secteur de l'immobilier et de la communauté afin de s'attaquer au problème de vacances commerciale à Montréal.

De plus nous croyons que les élus des arrondissements devraient collaborer avec les groupes de citoyens concernés par le problème de vacance commerciale dans leur quartier et la qualité de vie des citoyens afin d'alimenter le comité de suivi de la ville centre.

Recommandation 14 :

Que les élus des arrondissements travaillent en collaboration avec les groupes de citoyens concernés par le problème de vacance commerciale dans leur quartier, afin d'alimenter le comité de suivi de la ville centre dans l'élaboration de leur plan d'action.

Conclusion

Bien que plusieurs croient que la principale cause des taux de vacance élevés sur les artères commerciales de Montréal soit reliée à la baisse du chiffre d'affaires et la perte de rentabilité, tel que mentionné dans votre document d'information à la page 11, il n'en demeure pas moins que dans notre quartier, le nombre croissant de fermetures de petits commerces indépendants et de proximité s'explique, selon notre expérience à titre de citoyens fréquentant régulièrement ces établissements, par :

- des hausses indues des loyers commerciaux;
- l'avidité de certains propriétaires et la spéculation foncière;
- la quasi-inexistence d'encadrement légal des baux commerciaux;
- le manque de ressources pour les petits commerçants leur permettant de se défendre et/ou faire respecter leurs droits;
- un système de taxation inéquitable entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques;

- un manque de rigueur dans l'application des règlements municipaux en regard de l'entretien des bâtiments vacants et des lieux qui les entourent et le manque de pénalités dissuasives pour les propriétaires fautifs.

Plusieurs résident-e-s du quartier sont inquiets, car les petits commerces indépendants et de proximité font partie de notre milieu de vie. Leur disparition affecte grandement notre qualité de vie et notre environnement particulièrement lorsque des locaux sont laissés vacants sur de longues périodes. De plus, cela effrite le tissu urbain de notre quartier et notre culture locale. Bref, les petits commerces indépendants et de proximité sont indispensables et les résidents sont tout autant concernés par ce problème que les commerçants et les propriétaires de locaux commerciaux.

Liste des recommandations

Recommandation 1:

Nous recommandons la mise sur pied d'un bureau d'aide urgente pour les commerces de proximité, notamment pour ceux qui se trouvent sur des rues commerciales non organisées en SDC.

Recommandation 2:

Réguler les baux commerciaux par la création d'une « Régie des locaux commerciaux ».

Recommandation 3:

L'administration municipale devrait évaluer la pertinence de la proposition de Québec Solidaire visant la mise en place d'un registre national des locaux commerciaux.

Recommandation 4:

Que l'administration municipale adopte un nouveau règlement pour rendre obligatoire la déclaration de locaux vacants par les propriétaires de locaux commerciaux.

Recommandation 5:

Que l'administration municipale crée un registre des locaux commerciaux occupés et vacants obligatoire, dans lequel on retrouvera le type de commerce qui y opérait, la superficie du local, le loyer mensuel avant la cessation du bail et le prix demandé actuellement et le type de travaux d'amélioration locative effectués dans la dernière année et la raison de la vacance et toutes autres informations jugées pertinentes lors de l'élaboration de ce registre.

Recommandation 6:

Que l'administration municipale pousse les propriétaires à louer leurs espaces commerciaux par la mise en place d'un suivi, faute de quoi ils seront mis à l'amende, solution qui nous apparaît plus équitable qu'une nouvelle taxe sur les locaux vacants.

Recommandation 7:

Que l'administration municipale apporte des précisions au règlement municipal de la ville de Montréal 07-034 encadrant l'entretien et l'apparence visuelle des bâtiments occupés et vacants et des lieux qui les entourent.

Recommandation 8:

Que les autorités municipales s'assurent du respect de ce règlement par des inspections régulières effectuées par des inspecteurs de la ville.

Recommandation 9:

Que les autorités municipales s'assurent de l'application de l'article 11 du règlement municipal 07-034 en cas de défaut du propriétaire et voir à la mise à l'amende pour les propriétaires fautifs.

Recommandation 10 :

Si la ville est limitée dans ses pouvoirs d'intervention et ne peut pas intervenir en amont d'une situation où la structure de l'immeuble est en péril, qu'elle cherche à obtenir des changements législatifs au niveau du gouvernement du Québec, pour se doter de ces pouvoirs.

Recommandation 11 :

Que la ville de Montréal explore la possibilité d'adopter un programme qui aide les commerces « patrimoniaux » en s'inspirant du programme des « *Legacy businesses* » à San Francisco.

Recommandation 12 :

Que la ville de Montréal et les arrondissements explorent l'extension de l'utilisation de la règle de contingentement.

Recommandation 13 :

Que la ville de Montréal poursuive ses démarches avec l'Union des municipalités du Québec (UMQ) afin d'obtenir le plein paiement par le gouvernement du Québec de ses taxes municipales sur ses immeubles et un meilleur partage des redevances sur les ressources naturelles.

Recommandation 14 :

Que les élus des arrondissements travaillent en collaboration avec les groupes de citoyens concernés par le problème de vacance commerciale dans leur quartier, afin d'alimenter le comité de suivi de la ville centre dans l'élaboration de leur plan d'action.

Mémoire rédigé par Carole Plante et Joshua Wolfe, membres du Comité des citoyen-ne-s du Mile End et de la Coalition Commerce et Vie de quartier.