

Consultation publique de la Ville de Montréal
Locaux vacants sur les artères commerciales
Séance d'audition des opinions

14 janvier 2020

Mémoire présenté par:

Susan Usher

Propriétaire d'un immeuble semi-commercial sur une artère commerciale

Membre de la Coalition commerce-vie de quartier (CCVQ) du Mile-End

**Comprendre les motivations des propriétaires afin de trouver
des solutions au problème des locaux vacants**

Pour s'attaquer au défi des locaux vacants, il faut avant tout comprendre ce qui pourrait motiver un propriétaire à laisser un local vacant durant une longue période de temps.

Résidente de longue date (> 30 ans) du Mile End à Montréal, la question au coeur de la présente Commission me préoccupe ces dernières années en voyant des commerces qui étaient très valorisés par les résidents du quartier fermer leur portes dans un local qui, par la suite, demeure inoccupé pendant des années. Suite à une rencontre publique à ce sujet organisée par le Comité des citoyens du Mile End en 2018, quelques membres du Comité et d'autres résidents du quartier se sont rencontrés régulièrement pendant près de deux ans pour examiner la question en plus de détail. Au sein de ce groupe, je contribue, en plus de mes préoccupations pour la vie de quartier, la perspective du propriétaire-résident d'un immeuble semi-commercial.

Dans ce mémoire, je vous offre cette perspective, décrivant les réalités qui influencent mon comportement en tant que propriétaire, les politiques de la Ville qui m'affectent, et des possibles mesures qui aideraient à assurer la survie des petits propriétaires et la durabilité de nos contributions tant à la vie de notre quartier qu'au succès des commerçants qui louent nos locaux.

Ensuite je vous offre une vision contrastante, de ce qui se passe quand nos immeubles semi-commerciaux sont achetés par un autre type de propriétaire, pour qui l'immobilier est un instrument financier et qui n'a aucun regard pour les résidents du quartier dans lequel il se situe ni pour les entrepreneurs qui y sont installés. Je vous présente un exemple des conséquences immédiates de ce type de propriétaire sur la vitalité d'une petite section de la rue Saint-Viateur, ainsi que sur la viabilité des petits propriétaires avoisinants. Ici aussi, je vous offre quelques propositions des mesures qui pourraient dissuader les comportements les plus dommageables de ces propriétaires.

A) LE PETIT PROPRIÉTAIRE-RÉSIDENT

1. Un fardeau financier important

- taux d'intérêt hypothécaire beaucoup plus élevé et aucun choix de fournisseur (Caisse Desjardins service aux entreprises)
- taux de taxe foncière beaucoup plus élevé que pour le résidentiel (en 2019: 2.7746 % vs 0.6519 %)
- assurances supplémentaires requises du propriétaire
- aménagement du local qui doit respecter les normes de sécurité etc.
- dépenses élevées sur les réparations et le maintien (vieux bâtiments/patrimoine)

Le petit propriétaire-résident ne peut pas se permettre de laisser un local vacant.

2. Déterminants du choix de locataire, des conditions du bail et du loyer

- salubrité (coquerelles, vidanges, odeurs)
- bruit (ventilateurs, musique, clientèle)
- confiance et collaboration

Les considérations de co-voisinage ont un impact important sur les loyers demandés

Alors, pour donner mon cas personnel en exemple, tandis qu'entre 2005 et 2019 la valeur foncière de mon immeuble a augmenté de 178 %, le loyer que je reçois du local commercial n'a augmenté que de 35 %.

Mes taxes foncières ont passé de 2 800\$ en 2003, à 5 118 \$ en 2005 (suite à un changement de Classe 5 à Classe 6 - voir recommandation ci-bas), à 10 105 \$ en 2019.

Les politiques de la Ville de Montréal qui pénalisent les petits propriétaires-résidents

1. L'évaluation foncière basée sur les prix de vente des immeubles avoisinants.

2. Un biais vers l'attribution de la Classe 6 (au lieu de 5) qui pénalise les propriétaires-résidents. La Classe détermine le pourcentage de la valeur totale de l'immeuble qui est taxé au taux non-résidentiel (voir la Figure 1).

Pour comprendre ce biais:

La Ville établit la Classe selon la part de la valeur non-résidentielle dans la valeur totale de l'immeuble.

La notion "valeur" n'est pas transparente. Elle est basée sur une estimation obscure de la valeur locative.

Quand on réside l'immeuble, aucun montant (loyer) ne peut être attribuer à notre résidence: il n'y a pas de chiffre, tandis que le loyer du commerce est connu.

Ce biais a vu la Ville changer mon immeuble d'une Classe 5 lorsque les anciens propriétaires, qui occupaient le commerce, ont quitté, et que je me suis installé dans le logement de l'immeuble pour louer le commercial.

La différence entre une Classe 6 et une Classe 5 dans mon cas monte à environ 2 500 \$ par année en taxes foncières.

FIGURE 1. EXPLICATION FOURNIE SUR LE COMPTE DE TAXE FONCIERE DE LA VILLE

Renseignements relatifs aux classes d'immeubles non résidentiels			
En vertu de l'article 244.32 de la Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-2.1, chaque unité d'évaluation appartient à une ou à l'autre des classes énumérées au tableau qui suit, selon le pourcentage que représente la partie non résidentielle de l'unité.			
Tableau des classes d'immeubles non résidentiels			
Classe	% de la valeur non résidentielle / valeur totale		% aux taux non résidentiels
1 A	Moins de 0,5 %		0,1 %
1 B	0,5 %	ou plus et moins de 1 %	0,5 %
1 C	1 %	ou plus et moins de 2 %	1 %
2	2 %	ou plus et moins de 4 %	3 %
3	4 %	ou plus et moins de 8 %	6 %
4	8 %	ou plus et moins de 15 %	12 %
5	15 %	ou plus et moins de 30 %	22 %
6	30 %	ou plus et moins de 50 %	40 %
7	50 %	ou plus et moins de 70 %	60 %
8	70 %	ou plus et moins de 95 %	85 %
9	95 %	ou plus et moins de 100 %	100 %
10	100 % (unité entièrement «non résidentielle»)		100 %

Deux recommandations pour soulager le fardeau des petits propriétaires semi-commerciaux:

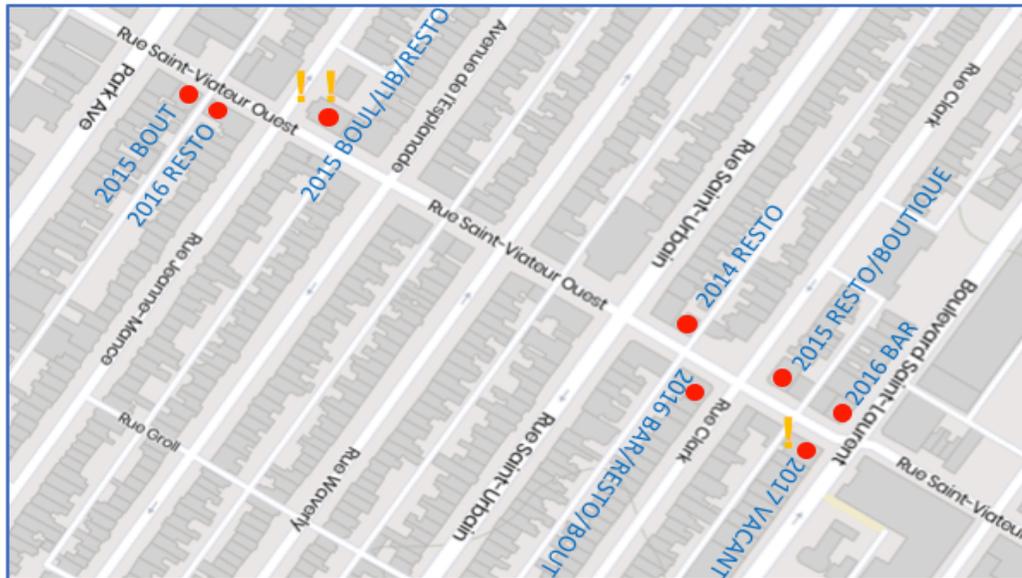
1. Revoir la pratique d'évaluation foncière basée sur les prix de vente des immeubles avoisinants (par ex. considérer la durée de la possession/le prix au moment de l'achat)
2. Installer un biais vers la Classe 5 pour les petits propriétaires-résidents.

B) LE PROBLÈME DE L'AVIDITÉ DE CERTAINS PROPRIÉTAIRES

J'apprécie dans le document de préconsultation la reconnaissance que la majorité des propriétaires ont de bonnes intentions. Toutefois les comportements d'un certain type de propriétaire contribuent à la dégradation de nos artères commerciales et des rues principales de nos quartiers. Notre comité a songé longtemps sur comment cette problématique pourrait être adressée et nous voyons bien que les solutions ne sont pas faciles. Toutefois, les dommages sont trop importants pour ne pas essayer. La carte ci-

bas présente la section de la rue Saint-Viateur entre le Boulevard Saint-Laurent et l'Avenue du Parc. Entre 2014 et 2017, une même entité a acheté 8 immeubles semi-commerciaux sur cette section de rue (les points rouge sur la carte). Ce propriétaire contrôle dorénavant 14 locaux commerciaux, soit 1/4 des commerces de cette rue principale de quartier. On a témoigné au moins 6 « évictions déguisées » de commerçants bien installés et appréciés dans le quartier, à qui on imposait une hausse extrême de loyer. Et plusieurs de ces locaux demeurent vacants pour de longues périodes. On voit aussi un plus grand nombre de faillites parmi les nouveaux commerces qui paient des loyers exorbitants.

FIGURE 2. PORTRAIT DE SAINT-VIATEUR



Ces immeubles sont achetés à des prix très élevés (ces informations ne sont pas publiques, alors on se fie sur du bouche à oreille ainsi que les évaluations foncières pour ce constat).

En raison de la méthode utilisée par la Ville pour établir la valeur foncière, soit les prix d'achat dans le voisinage, ces propriétaires ont un impact important sur l'évaluation des autres immeubles et sur les taxes de leurs propriétaires. Entre 2010 et 2020, les immeubles de cette section de rue ont subi des augmentations dans leur valeur foncière de 200% en moyenne (écart 114 % à 425%). L'annexe A présente les données détaillées des valeurs foncières sur Saint-Viateur.

Que faire ?

Le défi avec toute mesure règlementaire est de cibler les comportements qu'on veut changer sans alourdir le fardeau pour d'autres ou produire des effets indésirables. En observant les comportements de certains propriétaires, la question devient dans quelles circonstances "rien" (en loyer) leur vaut plus que quelque chose. C'est compris que le commercial est géré par les concepts du marché mais le phénomène de la vacance

démontre que la balance de l'offre et la demande ne fonctionne pas dans toutes les circonstances.

Proposition 1. Une amende sur la vacance

Cette idée fut le sujet de longues discussions qui ont tenu compte du fait que les grands propriétaires bénéficient parfois de pertes dans un endroit pour balancer des gains dans d'autres. Les amendes, à l'encontre des taxes ou permis, ne peuvent pas être utilisées comme « dépenses », et risquent donc d'avoir un effet plus important.

L'amende pour la vacance vise surtout à dissuader les « évictions déguisés » et pourrait être imposée quand deux circonstances se présentent ensemble:

1. Un propriétaire augmente le loyer commercial de plus de 50 %*;

et

2. Le local demeure vacant pendant plus de 6 mois

(* la suggestion d'entretenir un registre des baux sera présentée dans un autre mémoire; ceci permettrait une plus grande transparence sur les loyers commerciaux.

Par contre, la Ville demande déjà ces informations à chaque propriétaire tous les 3 ans).

Proposition 2. Explorer les facteurs qui risquent de dissuader les locations à court terme (par ex. état du local; assurances, autres empêchements) et des moyens d'encourager ces locations.

Proposition 3. Encourager le maintien du locataire existant:

soutient locatif pour des commerces hautement valorisés; bureau d'aide et de conseil urgents pour les commerçants, etc.

Proposition 4. Limiter les monopoles en immobilier

EN CONCLUSION

Mon objectif dans ce mémoire est surtout de souligner que les propriétaires ont des préoccupations très différentes parmi eux et que celles-ci motivent leurs comportements. En cherchant des solutions au problème des locaux vacants, surtout dans un contexte où l'énergie, la créativité et le dynamisme économique sont tous bien présents, un examen de ces motivations nous dirigera dans des directions prometteuses.