

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

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

Plan de la présentation

Le petit propriétaire-résident

1. Réalités, préoccupations, comportements
2. Impact des politiques de la Ville
3. Recommandations pour réduire le fardeau

Le problème de l'avidité de certains propriétaires

1. L'exemple d'une section de la rue Saint-Viateur ouest
2. Impact sur les commerces et sur les propriétaires avoisinants
3. Proposition pour modifier le comportement de ces propriétaires

Le propriétaire-résident d'un immeuble semi-commercial: l'art et les compromis du vivre-ensemble

On ne peut pas se permettre de laisser un local vacant

Un fardeau financier important (taux d'intérêt hypothécaire plus élevé; taux de taxe foncière (en 2019) de 2.7746 %, contre 0.6519 % pour le résidentiel; assurances, normes de sécurité; coût du maintien et des réparations, surtout dans le contexte de patrimoine.

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

Le choix d'un locataire tient compte de la salubrité (coquerelles, souris, vidanges, odeurs); le bruit (ventilateurs, musique, clientèle) et la confiance et collaboration

2005 – 2019: augmentation de la valeur foncière de mon immeuble = **178 %**

2005 – 2019: augmentation du loyer que je reçois du local commercial = **35 %**

Taxes foncières 2 800 \$ (2003) → 5 118 \$ (2005) → 10 105 \$ (2019)

 Changement de Classe 5 à Classe 6

Impact des politiques de la Ville et changements recommandés

Détail du compte (Consulter l'annexe jointe au compte)

VILLE DE MONTRÉAL

TAXE GÉNÉRALE - CATÉGORIE : IMMEUBLE NON RÉSIDENTIEL

CLASSE 6: (40% X 3,1935\$) + (60% X 0,6657\$)

TAXE SPÉCIALE RELATIVE AU SERVICE DE L'EAU

CLASSE 6: (40% X 0,3324\$) + (60% X 0,1015\$)

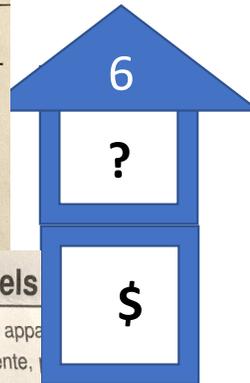
TAXE SPÉCIALE RELATIVE AU SERVICE DE LA VOIRIE

CLASSE 6: (40% X 0,0224\$) + (60% X 0,0033\$)

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 approuvée est classée dans une ou dans l'autre des classes énumérées au tableau qui suit, selon le pourcentage que représente, par rapport à la valeur totale de l'unité, la valeur non résidentielle de l'unité.

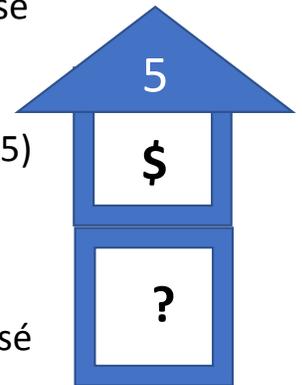
Classe	% de la valeur non résidentielle / valeur totale	% aux taux non résidentiels	Exemple de détermination
1 A	Moins de 0,5 %	0,1 %	• Caractéristiques d'immeuble non résidentiel
1 B	0,5 % ou plus et moins de 1 %	0,5 %	Valeur imposable
1 C	1 % ou plus et moins de 2 %	1 %	Valeur imposable
2	2 % ou plus et moins de 4 %	3 %	
3	4 % ou plus et moins de 8 %	6 %	• Pourcentage de la valeur non résidentielle
4	8 % ou plus et moins de 15 %	12 %	Valeur imposable
5	15 % ou plus et moins de 30 %	22 %	non résidentielle
6	30 % ou plus et moins de 50 %	40 %	225 000 \$
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 %	• Classe selon le pourcentage de la valeur non résidentielle
10	100 % (unité entièrement «non résidentielle»)	100 %	Au tableau des classes d'immeubles non résidentiels



Valeur: aucune définition précise

L'attribution des Classes par la Ville (par ex Classe 6 au lieu de 5) pénalise les propriétaires-résidents.

Différence pour moi d'être classé 6 au lieu de 5: > 2 500 \$/an.



Recommandation 1. Instaurer un biais vers le bas de l'attribution des Classes aux immeubles en contexte de propriétaire-résident.

Recommandation 2. 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)

Vie de commerce Saint-Viateur Ouest : le problème de l'avidité de certains propriétaires



Comment dissuader ces comportements ?

IMPACT SUR LA VITALITE COMMERCIALE

- 8 bâtisses achetées par le même propriétaire entre 2014 et 2017
- ± 14 commerces affectés (1/4 des commerces)
- ± 6 « évictions déguisées » par ces mêmes propriétaires (hausse extrême du loyer demandé)
- ++ vacances (certains de très longue durée) et ++ de faillites des nouveaux commerces

IMPACT SUR LES PROPRIETAIRES AVOISINANTS

- Augmentation des valeurs foncières 2010-2020 moyennant 200% (114% - 425%)

Comprendre les motivations pour trouver des pistes de solution

Les petits propriétaires sont très motivés pour louer leur commerce; cette motivation, ainsi que leurs préoccupations particulières, exercent une pression à la baisse sur les loyers commerciaux et aide à contrer la vacance.

Les « gros » propriétaires ont des préoccupations très différentes qui permettent et même encouragent la vacance. Pour réagir, on doit tenter de comprendre dans quelles circonstances "rien" (en loyer) vaut plus que quelque chose.

Recommandation 3: Une amende sur la vacance

2 conditions: 1. le propriétaire augmente le loyer de plus de 50 % **ET** 2. le local demeure vacant pendant plus de 6 mois (**les amendes ne peuvent pas compter comme dépenses dans le bilan financier)

Recommandation 4: Limiter le pourcentage d'immeubles dans un secteur qui peuvent être achetés par un même propriétaire

Autres recommandations: Explorer les facteurs qui risquent de dissuader les locations à court terme; appuyer le maintien des locataires existants (recours/conseils juridiques/médiation avec propriétaire...); zonage qui préserve la vocation des commerces hautement valorisés par les résidents

Service de l'évaluation foncière
 Division centre
 255, boulevard Crémazie Est, bureau 500
 Montréal (Québec) H2M 1L5
 514 280-8964
 www.ville.montreal.qc.ca/evalweb



1-D-50 21 30-F56159720



LL

ULOI:

1089614

Log : 0 Ch : 0 L

**LISTE DES LOYERS ET DES LOCATAIRES OU OCCUPANTS
 au 1er juillet 2018
 BUREAUX ET COMMERCES**

N° de dossier : 3620515

PROPRIÉTÉ VISÉE No compte : 30-F56159720
 Adresse : 5448 - 5452 Boulevard Saint-Laurent

Matricule : 9742-18-1530-5-002-0001
 Arrondissement Plateau Mont-Royal

1- ADRESSE DU LOCAL 2- NOM DU LOCATAIRE 3- RAISON SOCIALE 4- USAGE (CORRIGER OU COMPLÉTER LES INSCRIPTIONS)	ÉTAGES	VACANT	SUPERFICIE LOCATIVE (Pl. CA.)	BAIL				LOYER DE BASE ANNUEL (Excluant T.P.S et T.V.Q.)	SERVICES INCLUS AU LOYER DE BASE						LOYER ADDITIONNEL ANNUEL					TOTAL incluant loyers additionnels	STATIONNEMENT NON INCLUS AU LOYER DE BASE		AMÉLIORATION LOCATIVE PAYÉES PAR				
				N = NOUVEAU BAIL R = RENOUVELLEMENT	PÉRIODE DU BAIL				Chauffage	Électricité	Climatisation	Nettoyage	Nbre Stat.	Autres	Montant du loyer à pourcentage (\$)	Énergie (chauffage, climatisation, électricité)	Taxes municipales et scolaire	Portion non résidentielle de la taxe foncière	Entretien et autres frais d'exploitation		TOTAL	Nbre	Montant	Année des loyers	Payé par	M	
					32	33	34																				35
No de local :				N	07	16	06	17												Ext.	16	Prop.	54				
No de local :				R	07	17	06	19												Int.	17	Loc.	70				
No de local :																				Ext.		Prop.					
No de local :																				Int.		Loc.					

Informations demandées par la Ville tous les 3 ans. Voir aussi la proposition d'établir un registre des baux commerciaux.

Merci!