



**CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE DU  
SUD-OUEST DE MONTRÉAL**

**Consultation publique  
Locaux vacants sur les artères commerciales**

**10 janvier 2020**

## **Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal**

410, avenue Lafleur, bureau 32,

LaSalle, H8R 3H6

Tél. : 514-365-4575 | Téléc. : 514-365-0487

Courriel : [info@ccisom.ca](mailto:info@ccisom.ca)

Site Web : [www.ccisom.ca](http://www.ccisom.ca)

AVEC LA COLLABORATION DE

**Me Nicolas Moran Lévesque, Avocat**

Affaires | Civil & Litige | Faillite et insolvabilité



## PRÉAMBULE

Fondée en 1952, la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal (CCISOM) dessert le territoire de quatre arrondissements du sud de l'île : Lachine, LaSalle, Verdun et Le Sud-Ouest. Notre mission première est de doter la communauté d'affaires du Grand Sud-Ouest de Montréal d'un forum d'échanges, d'informations et de représentation afin de contribuer à la croissance économique de ces membres.

Nous nous impliquons donc régulièrement dans les dossiers d'intérêt public qui auront un impact sur les activités de nos membres et sur l'épanouissement de leur entreprise. De plus, nous nous affichons comme un partenaire de premier plan dans des décisions d'ordre socio-économique de la région. C'est chargé de ce rôle que la CCISOM s'adresse aujourd'hui à la Commission pour la consultation publique visant la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales.



## CONTEXTE

La question de la vacance des locaux commerciaux à Montréal concerne directement la CCISOM puisque nombre de ses membres sont des commerçants ayant pignon sur rue sur les artères commerciales de son territoire. Les locaux vacants dégradent l'apparence de ces artères commerciales, ce qui a une incidence sur l'image que les clientèles s'en font. Résultant ainsi, dans certains secteurs, une diminution de l'achalandage, qui entraîne nécessairement une baisse des revenus des commerçants et de la qualité de la vie des quartiers.

Le présent document vise à exposer la position de la CCISOM quant à certaines avenues qu'il serait souhaitable que la Ville de Montréal emprunte pour contrer le phénomène de la vacance des locaux commerciaux.



## CAUSES PROBABLES – ENJEUX DES LOCAUX VACANTS

La problématique du taux de vacance des locaux commerciaux, à Montréal, a de nombreuses causes potentielles. Parmi toutes celles qui sont identifiables, la CCISOM souhaite faire part de certaines conclusions à l'égard de trois d'entre-elles qui, croit-elle, devrait être des priorités pour la Ville de Montréal en terme d'actions concrètes, et ce, à courtes échéances.

1. Les taxes;
2. Les propriétaires inactifs ou trop avides;
3. Les travaux de construction.

## DES SOLUTIONS POUR LE FUTUR

### **La réduction ou le gel de la hausse des taxes commerciales**

L'impôt foncier et les taxes municipales applicables aux immeubles non résidentiels montréalais sont les plus importants aux pays<sup>1</sup>. Puisque le bail commercial prévoit habituellement le paiement des taxes municipales par le locataire, ce sont les commerçants montréalais qui écopent du taux de taxation record. Cette importante sortie d'argent dans le budget d'un commerçant diminue la rentabilité de son entreprise ou le dissuade tout simplement d'ouvrir un commerce à Montréal. Selon le rapport d'enquête de *Segma Recherche* daté du 26 novembre 2019, tant les commerçants que les propriétaires d'immeubles commerciaux et les Sociétés de développement commerciales (« SDC ») s'entendent que la taxation contribue au problème de vacances des locaux commerciaux.

La CCISOM maintient que ce problème de taux excessif de taxation pourrait affecter à la baisse la diversité de l'offre de commerces et de services sur les artères commerciales montréalaises. Cette baisse entraînerait ensuite une diminution de l'achalandage sur ces artères et donc des revenus moins importants pour les commerçants qui paient les taxes municipales. En d'autres mots, la CCISOM est d'avis que le taux excessif de taxation municipale pourrait contribuer à l'apparition de problèmes parallèles, contribuant à l'augmentation du taux de vacance des locaux commerciaux.

### **Des mesures contre les propriétaires inactifs ou trop avides**

Certains propriétaires d'immeubles non résidentiels refusent sciemment de louer leurs locaux commerciaux ou tentent de les louer à des prix exagérés qui ne représentent pas leur juste

---

<sup>1</sup> <https://www.altusgroup.com/fr-ca/company/press-releases/le-rapport-de-groupe-altus-revele-que-partout-au-canada-les-entreprises-continuent-detre-accablees-par-des-impots-fonciers-disproportionnes>



valeur locative. Les locaux laissés vacants par des propriétaires inactifs ou trop avides sont généralement mal entretenus ou délabrés, et ce, habituellement depuis 36 mois ou plus.

Bien que les locaux vacants en raison de locataires inactifs ou trop avides ne représentent que 5% du parc immobilier commercial de Montréal, l'effet de ces locaux est très important. En effet, ils ternissent l'image projetée par les artères commerciales et les rendent moins attrayantes pour les commerces avoisinants ainsi que les résidents.

Les motifs pour lesquels un propriétaire d'immeuble non résidentiel voudrait se passer de faire la location de ses locaux commerciaux sont énoncés dans le rapport d'enquête de *Segma Recherche* daté du 26 novembre 2019 :

« Parfois, le propriétaire refuse de louer, car le bâtiment est à vendre et il croit pouvoir obtenir une plus grande valeur si ce dernier est vide.

Le propriétaire attend que quelqu'un lui achète son immeuble (spéculation sans mettre d'effort pour augmenter la valeur de la propriété).

Aussi, certains propriétaires ne veulent pas louer pour obtenir une perte fiscale en vue d'appliquer sur un gain ailleurs.

Les rues commerciales les plus attrayantes (p. ex. : St-Denis) sont celles où la spéculation immobilière est la plus importante. L'effet est que des édifices ne sont pas disponibles à la location et restent vacants, à court terme, le temps que le propriétaire spéculé et obtienne le prix de vente anticipé ».

Les motifs justifiant de laisser un local commercial ne sont pas de nature à dynamiser les affaires sur une artère commerciale. À l'inverse, la spéculation immobilière et les déductions fiscales pour pertes sont des procédés purement passifs pour servir les fins des seuls propriétaires. De tels locaux nuisent à la vivacité des artères commerciales et à la qualité de la vie de quartier des résidents de Montréal.

L'administration de la ville de Montréal doit s'attaquer à cette problématique. Le meilleur moyen pour ce faire est, à l'instar de la Belgique, d'imposer une taxe aux propriétaires de locaux commerciaux vacants. De cette façon, le propriétaire inactif ou trop avide devra s'activer quant à la recherche d'un locataire, plutôt que de bénéficier d'une situation passive et nocive à la vie commerciale d'un quartier. Par le même moyen, la Ville de Montréal se trouvera à dissuader certains propriétaires qui tentent de contourner l'application de la législation prohibant d'utiliser un local commercial vacant comme entrepôt temporaire.

La CCISOM met de l'avant qu'il serait étonnant de maintenir le fardeau fiscal des commerçants, qui donnent vie aux quartiers, tout en avantageant certains propriétaires inactifs ou trop avides, qui nuisent à la vie de quartier.



## Une meilleure planification des travaux de construction

Le rapport d'enquête de *Segma Recherche* daté du 26 novembre 2019 indique que les acteurs du milieu s'entendent pour dire que les travaux de construction sur les artères commerciales nuisent à l'achalandage sur celles-ci. Sans s'attaquer à la nécessité de ces travaux, la CCISOM souligne qu'il est nécessaire pour l'administration de Montréal que les chantiers soient mieux planifiés en fonction des périodes d'achalandages, mais aussi complétés de la façon la plus expéditive qui soit, notamment en s'assurant que les chantiers ne deviennent pas à l'arrêt.

Les mesures pour permettre l'accès aux commerces pendant les travaux doivent être maintenues de même que celles pour maintenir l'achalandage et augmenter l'attrait des artères faisant l'objet de travaux.

## CONCLUSION

La CCISOM est d'avis que l'actuelle administration de Montréal est en position pour poser des gestes concrets quant aux points soulevés ci-haut. Dans un contexte où Montréal cherche à contrer l'exode vers les banlieues, le commerce de proximité et la vie de quartier sont des avantages comparatifs de la vie en ville qui doivent être préservés. Dans cette perspective, il est essentiel que la Ville de Montréal fasse le nécessaire pour venir en aide aux commerçants et s'attaquer au problème de locaux vacants sur les artères commerciales.



**Pascal Rochette**

Président, CCISOM



**Anne-Marie Lelièvre**

Directrice générale, CCISOM

## SOURCES

*Segma Recherche*, Enquête sur la perception des causes et des conséquences des taux de vacance sur certaines artères commerciales montréalaises, consultée en ligne en date de décembre 2019.

[\[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS\\_PERM\\_V2\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC\\_SEGMA\\_VACANT\\_20191126.PDF\]](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC_SEGMA_VACANT_20191126.PDF)

Groupe Altus, Communiqué de presse - Le rapport de groupe Altus révèle que partout au Canada, les entreprises continuent d'être accablées par des impôts fonciers disproportionnés, consulté en ligne en date de décembre 2019.

[\[https://www.altusgroup.com/fr-ca/company/press-releases/le-rapport-de-groupe-altus-revele-que-partout-au-canada-les-entreprises-continuent-detre-accablees-par-des-impots-fonciers-disproportionnes\]](https://www.altusgroup.com/fr-ca/company/press-releases/le-rapport-de-groupe-altus-revele-que-partout-au-canada-les-entreprises-continuent-detre-accablees-par-des-impots-fonciers-disproportionnes)

