

PRÉSENTATION DU RAPPORT DE DESTINATION CENTRE-VILLE

Problématique des locaux vacants sur les artères commerciales à Montréal

Commission sur le développement économique et urbain
et l'habitation de la Ville de Montréal

mardi 21 janvier 2020



ENJEU 1

La réalité particulière du centre-ville doit être mieux documentée et prise en compte.

70\$/ pi2 / an

Contribution fiscale :
Plus forte taxation
non résidentielle de Montréal.

12 000 entreprises

Densité commerciale :
Plus grand regroupement de
commerçants au Canada.

500 000 personnes

Achalandage :
Un demi million d'usagers fréquentent
notre territoire chaque jour.

Recommandations de l'enjeu 1

- **Recommandation 1** : S'assurer qu'une attention particulière soit consacrée au centre-ville de Montréal par la Ville de Montréal dans le cadre des travaux des Commissions municipales lorsqu'une problématique spécifique le concernant est étudiée.
- **Recommandation 2** : Prévoir un chapitre sur le centre-ville lors de l'élaboration du rapport de la Commission pour présenter les conclusions de la consultation et les pistes de solution propres au centre-ville.
- **Recommandation 3** : En collaboration avec les autres services centraux qui ont des données générales et l'Arrondissement de Ville-Marie, mieux documenter le phénomène des locaux vacants au centre-ville de Montréal en en tenant à jour un "inventaire de l'occupation commerciale" qui inclurait une carte et qui prendrait en compte autant les locaux occupés que vacants.
- **Recommandation 4** : Prévoir un découpage suffisamment précis des artères commerciales pour tenir compte de la spécificité de chaque secteur commercial (centre commercial, commerce sur rue, commerce intérieur ou à l'étage, etc.)



Sal's Little Italy

MON 11:30am-10:00pm
384 Broome St, Manhattan, New York 10013

- ITALIAN RESTAURANT
- PIZZERIA
- QUICK BITES
- SIDEWALK SEATING AREA

Home of the famous fried calzone, traditional Neapolitan pizza, and family recipe entrees.

Since 1977, Sal's Little Italy has been the premier NYC's Little Italy pizza place. Back in the early years, Sal's Little Italy was known as Sal's Pizza, located at the cross section of Broome and Mott streets down the block from the famous Mulberry Street. By 2012, Sal's Little Italy popularity and customer base grew beyond expectation. In turn, Sal's moved to a new location at the corner of Broome and Mulberry Streets. The current location is an expanded pizzeria separate from a 60 seat dining room, set in a casual exposed brick interior. Sal's Little Italy remains family owned and operated by the Triolo brothers, and well-known for

Commerces actifs



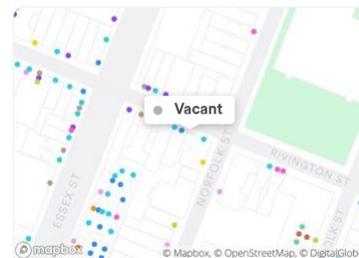
Locaux vacants



Vacant

40.71959, -73.98701

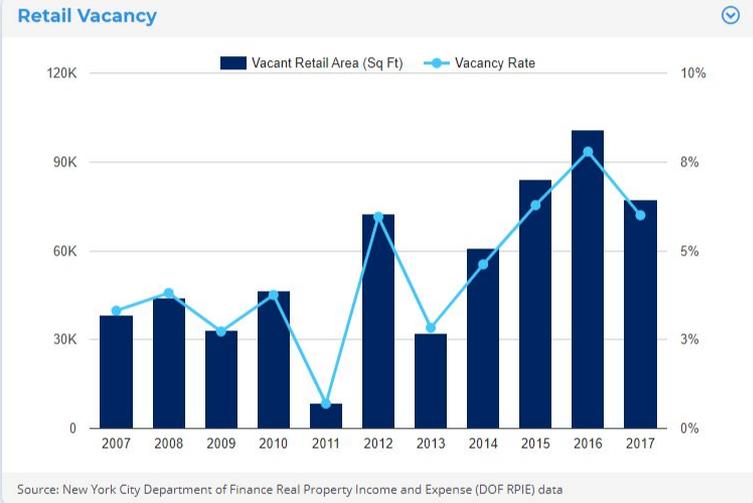
VACANT



Source : LiveXYZ



10013	Canal St & Tribeca
10014	West Village
10017	Midtown East
10025	Upper West Side
10026	Central Harlem
10031	Hamilton Heights
10036	Times Square/Clinton
10302	Port Richmond
10306	Oakwood/New Dorp
10309	Rossville/South S.I.
10314	West S.I.
10455	Mott Haven
10465	Throgs Neck
11105	Astoria/Steinway
11216	Crown Heights/Bedford-Stuyvesant
11217	Boerum Hill & Barclays
11221	Bedford-Stuyvesant/Bushwick
11224	Coney Island
11233	Ocean Hill
11249	Williamsburg
11362	Little Neck
11370	East Elmhurst
11373	Elmhurst
11432	Jamaica



Note that year-to-year changes in DOF RPIE data may be due to changes in filing requirements and/or taxpayer compliance.

Actions to Reduce Retail Vacancy

Creating a more small business-friendly city would also help address the changing face of streetfront retail space. The Comptroller's 2016 Red Tape Commission spelled out some sixty steps the City should take to help improve the city's small business environment, including separating the enforcement and permitting functions of the Department of Buildings, improving the streetscape through prompt removal of unused sidewalk scaffolding, improved street parking, and a more business-friendly approach by City agencies.

[View Charts](#)

In addition to those and other steps outlined in the Commission's report, the following actions could help directly address high retail vacancy rates:

ENJEU 2

Mieux documenter le phénomène des locaux vacants
au centre-ville de Montréal

13%

Vacance commerciale au
centre-ville - Groupe Altus
(janvier 2019)



22%

Vacance commerciale au
centre-ville - Journal Métro
(novembre 2019)

26%

Vacance commerciale au
centre-ville - CBC-Radio Canada
(janvier 2020)



Recommandations de l'enjeu 2

- **Recommandation 5** : Permettre aux courtiers d'avoir tous accès à la même base d'information concernant les locaux vacants afin de faciliter leur travail de maillage entre les propriétaires et les entreprises à la recherche d'un local.
- **Recommandation 6** : Envisager de rendre disponible les données en temps réel concernant les certificats d'occupation commerciale pour les locaux du centre-ville, à mesure que les nouveaux certificats sont émis et lorsque les certificats ne sont plus valides. Étudier la possibilité de rendre obligatoire pour les propriétaires d'aviser l'Arrondissement lorsqu'un local commercial devient vacant.
- **Recommandation 7** : De concert avec le Laboratoire d'innovation urbaine (Bureau de la Ville intelligente), étudier la possibilité de rendre disponible des ensembles de données sur l'occupation commerciale des locaux du centre-ville.
- **Recommandation 8** : Envisager la possibilité de confier à une tierce partie le rôle d'inspecter plus régulièrement les locaux du centre-ville afin de tenir à jour les données de l'inventaire qui sera créé.

ENJEU 3

Atteindre un équilibre entre la fiscalité résidentielle et commerciale au centre-ville.

+ 11,5%

Augmentation moyenne taxe non résidentielle en 2018

+ 3,3%

Augmentation moyenne taxe résidentielle en 2018

x 3,8

Ratio taxe résidentielle / taxe non résidentielle en 2018
(moyenne canadienne = 2,9)

Recommandations de l'enjeu 3

- **Recommandation 9** : Augmenter la première tranche d'évaluation dans le cadre de la réduction du taux de taxation pour le secteur du centre-ville compte tenu de sa réalité particulière, notamment pour faciliter l'arrivée de commerces de proximité pour les milliers de nouveaux résidents.
- **Recommandation 10** : Destination centre-ville souhaite exclure le territoire du centre-ville à toute démarche de création d'une redevance concernant les locaux vacants.

ENJEU 4

Faciliter l'accès à l'information sur la réglementation pour les entrepreneurs



Recommandations de l'enjeu 4

- **Recommandation 11** : Pour chaque local commercial du centre-ville, ajouter les dispositions particulières concernant les règlements d'urbanisme (occupation commerciale). Envisager d'ajouter ces informations sur EvalWeb ou sur un autre portail de recherche.
- **Recommandation 12** : Amender le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation de l'Arrondissement de Ville-Marie (CA-24-224) pour réduire la durée de traitement de 90 jours à 30 jours pour les demandes visant les activités commerciales éphémères. Pour le permis d'occupation éphémère, augmenter le coût des frais d'étude.
Créer une section sur les dispositions réglementaires pour les initiatives de type *pop-up* sur le site Internet de l'Arrondissement de Ville-Marie.

ENJEU 5

Des programmes adaptés pour le centre-ville



Recommandations de l'enjeu 5

- **Recommandation 13** : Envisager une révision du Programme d'aide financière aux établissements situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs afin que davantage d'entrepreneurs puissent en bénéficier.
- **Recommandation 14** : Créer un nouveau programme d'aide financière destinés aux entrepreneurs et aux organismes à but non lucratif leur permettant d'occuper un local vacant à coût réduit pendant une durée limitée afin d'encourager l'occupation transitoire.
- **Recommandation 15** : Intégrer dans le PRAM un volet 'valorisation des locaux vacants' permettant d'encourager les propriétaires de locaux vacants qui souhaiteraient accorder des baux de courte durée.
- **Recommandation 16** : Envisager de rendre le programme de soutien à la rénovation et la restauration permanent au centre-ville de Montréal pour stimuler l'investissement par les propriétaires dans leurs immeubles, notamment lorsque des locaux sont vacants, et aider à la préservation du patrimoine bâti.
- **Recommandation 17** : Hausser la valeur des subventions accordées pour le territoire du centre-ville, en concordance avec la valeur plus élevée des propriétés au centre-ville.

Search by store type in Montreal, San Francisco

Filters



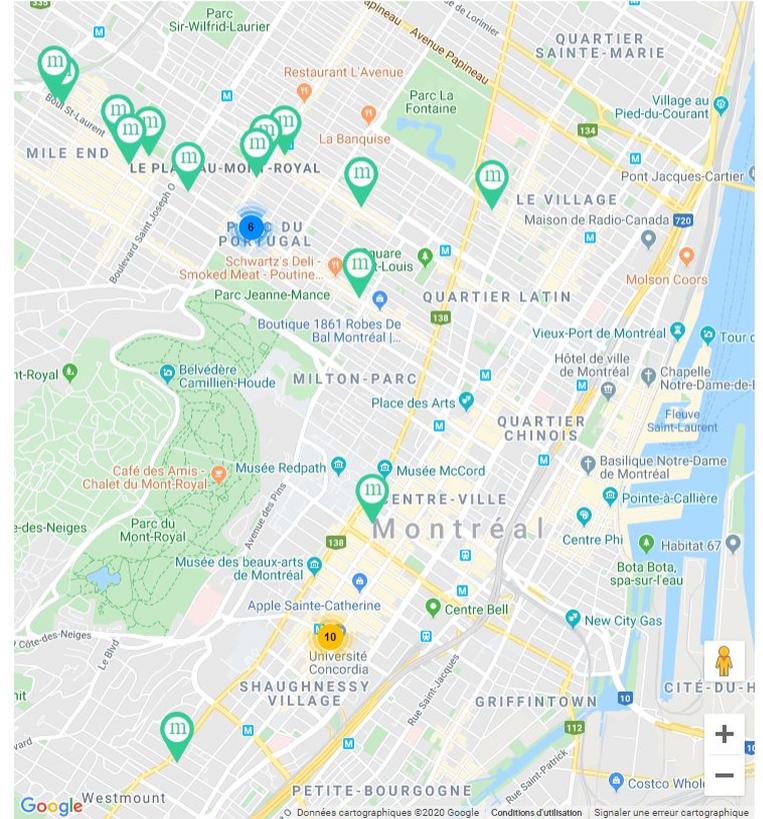
* FREE Entry Option
MILE END · PARTAGE D'ESPACE
LOWELL
4.5★ 8 Évaluations · 10 pc

6\$/jour



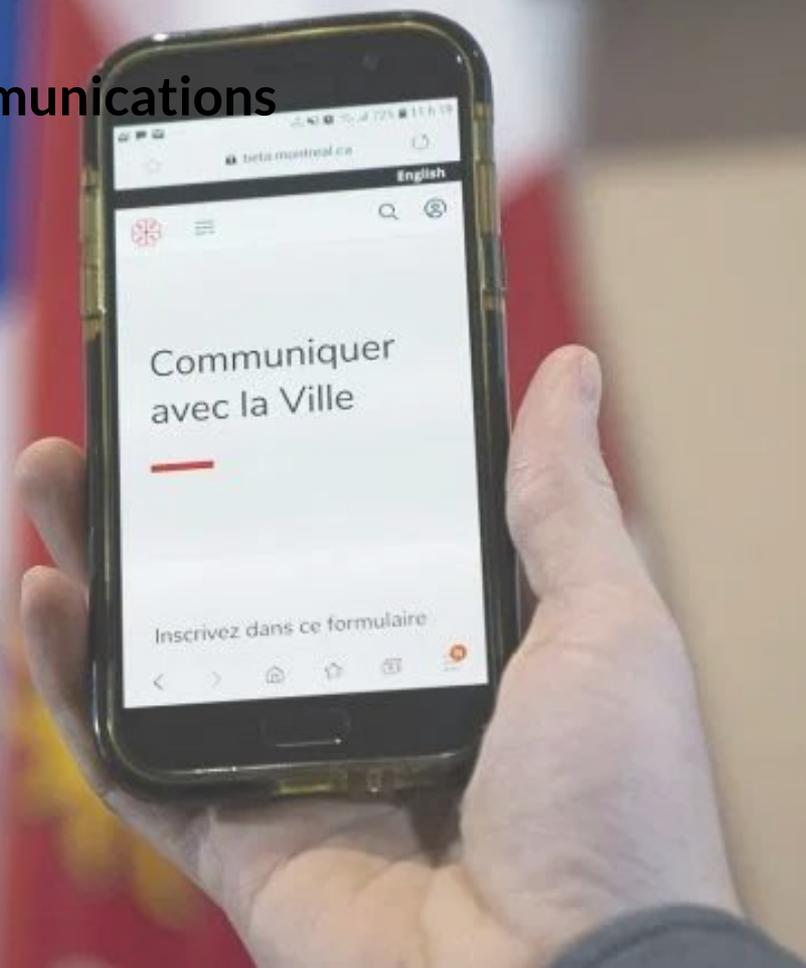
* FREE Entry Option
MILE END · PARTAGE D'ESPACE
Clark Street Mercantile
4.7★ 35 Évaluations · 9 pc

12\$/jour



ENJEU 6

Autres axes d'intervention : les communications



Recommandations de l'enjeu 5

- **Recommandation 18** : Communiquer par lettre aux propriétaires et aux entreprises du centre-ville lorsque des programmes de subvention leur sont accessibles. Impliquer le Service de l'expérience citoyenne et des communications de la Ville de Montréal à cet effet.
- **Recommandation 19** : Que le bureau des permis de l'Arrondissement de Ville-Marie inclut dans son processus d'octroi de permis de mentionner systématiquement les programmes disponibles au Service du développement économique lorsque des requérants déposent une demande de permis ou de certificat ou effectuent une demande d'information.
- **Recommandation 20** : Que le Service du développement économique ajoute à ses listes d'envois électroniques les agences de courtage immobilier.