

Richard Bergeron, chroniqueur urbain  
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

## COVID-19 : Priorité aux rues commerciales

Chronique du 7 mai 2020

La *Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation* de la Ville de Montréal a publié ce matin le rapport de la consultation publique qu'elle a tenue ces derniers mois sur la *Problématique des locaux vacants sur les artères commerciales*.

Tout d'abord, je tiens à dire que l'existence de telles Commissions, dont comme la majorité des citoyens j'avais jusque-là ignoré l'existence, a été ma plus heureuse découverte quand j'ai été élu pour la première fois, en 2005 :

- En commission, les élus de toutes les formations politiques autant que les indépendants collaborent afin d'identifier les meilleures solutions possibles à une problématique donnée;
- Même si le parti au pouvoir s'assure de toujours avoir une majorité parmi les membres d'une commission, il est plutôt rare que les allégeances des uns et des autres affectent le cours des discussions et se reflètent au niveau des recommandations;
- J'ai également été épaté par le professionnalisme des fonctionnaires agissant à titre de secrétaires des commissions : **je tiens ici à leur rendre hommage.**
- Bref, si toute l'administration et la gouvernance de la Ville de Montréal fonctionnaient comme en commissions, Montréal s'en porterait bien mieux !

Passons maintenant au sujet principal.

Les auditeurs m'ont déjà à plusieurs reprises entendu dire qu'à mes yeux, le principal risque que court Montréal en ces temps de pandémie COVID-19 est la faillite en cascade de centaines de commerces sur rue, les restaurants et bars notamment, laissant au sortir de la crise des rues commerciales exsangues :

- Elles qui souffraient déjà, avant même la pandémie, d'un taux de vacance moyen de 15 %, quand un pourcentage « acceptable » se situerait plutôt aux environs de 5 %.

C'est pourquoi j'ai exhorté la Ville de Montréal à concentrer sa force de frappe organisationnelle et financière à sauver un maximum de commerces de rue :

- **C'est dire combien ce rapport d'une commission municipale arrive à point !**

Ce rapport reprend beaucoup de choses que l'on connaît depuis un certain temps relativement à l'aide que peut apporter la Ville à la vitalité des rues commerciales :

- Une hausse de taxes réduite de moitié pour les commerces de petite surface;
- Appuis divers aux Sociétés de développement commercial;
- Programme (peu utilisé) de soutien aux commerces en contexte de travaux municipaux majeurs sur la rue;

- Aide à la rénovation des façades des petits commerces;
- Etc., etc. etc.

Tout cela est bienvenu, et la commission recommande fort à propos à la Ville d'intensifier ses efforts de façon à rendre les mesures actuelles plus performantes.

Ceci étant, je propose pour cette chronique de me pencher plus spécifiquement sur deux recommandations pouvant être considérées « **révolutionnaires** » contenues au rapport : la constitution d'un **registre des baux commerciaux** et le **droit de préemption** dont pourrait user la Ville pour acquérir des locaux commerciaux.

## **Registre des baux commerciaux**

Rien n'est plus secret et multiforme que les baux commerciaux. D'autant que contrairement au logement, il n'existe pas, en matière commerciale, d'équivalent à la **Régie du logement**, qui permettrait un tant soit peu de modérer les ambitions financières des propriétaires d'immeubles.

La situation actuelle peut être décrite comme suit :

- La grande majorité des petits commerçants sont locataires;
- Du jour au lendemain, le propriétaire peut faire exploser le loyer, de 1 000 \$ à 5 000 \$ par mois par exemple, au motif que le secteur est devenu « à la mode »;
- Ne pouvant assumer une telle charge, le commerçant « historique » n'a d'autre choix que de quitter les lieux;
  - Un local commercial supplémentaire devient vacant...
  - ... et pourra le demeurer longtemps.
- Pour cause, la valeur d'un immeuble locatif est fonction des baux qui y sont attachés. Il suit que :
  - Le gain de capital que pourra réaliser le propriétaire en revendant l'immeuble sera beaucoup plus important dès qu'il aura réussi à louer son local à ce loyer de 5 000 \$, pour poursuivre avec le même exemple;
  - Cela peut toutefois prendre des années :
    - Cela importe peu au propriétaire, tant l'espérance de gain est élevée;
    - Mais c'est dramatique pour le quartier puisque l'immeuble, inoccupé et peu ou pas entretenu, se dégrade.
- Lorsque les choses vont vite, c'est-à-dire lorsque le propriétaire réussit à louer rapidement son local au nouveau prix de 5 000 \$, c'est pratiquement toujours qu'il a loué :
  - Soit à une chaîne, ou bannière, plutôt qu'à un commerçant indépendant;
  - Soit encore à un type différent de commerces, genre restaurant à la mode.

- Le résultat est que l'on assiste à une homogénéisation des rues commerciales :
  - Disparition des commerces à vocation locale au profit des bannières;
  - Apparition de commerces s'adressant peu ou pas à la population locale.

L'imposition d'un **bail uniformisé**, comme c'est le cas pour le logement, suivi de la **création d'un registre public des baux commerciaux** permettrait :

- De rendre intelligible et accessible à tous la réalité kafkaïenne actuelle du secteur commercial;
- En soi, les rendant visibles aux yeux de tous, tempèrerait les ardeurs spéculatives de certains propriétaires;
- Et procurerait une **base informationnelle fiable permettant le déploiement de la seconde mesure**.

## **Droit de préemption des locaux commerciaux**

Au moment de la vente d'un immeuble accueillant un local commercial dont la vocation aurait satisfait certains critères, le droit de préemption permettrait à la Ville de se substituer au premier acquéreur pour acquérir elle-même l'immeuble, au même prix :

- Prix, qui je le rappelle, aurait été préalablement modéré, par comparaison avec la situation actuelle, du fait de l'existence du registre des baux commerciaux.

La Ville pourrait ensuite :

- Soit demeurer propriétaire de l'immeuble;
- Soit le verser à une fiducie d'utilité sociale.

Dans les deux cas, l'important est que l'immeuble aurait été « sorti du marché », comme c'est présentement le cas pour le logement avec les HLM, Coopératives d'habitation et autres immeubles propriété d'OBNL.

## **Conclusion**

Fautes de mesures audacieuses du type de celles qui viennent d'être succinctement présentées, mesures toutes deux recommandées à l'unanimité par les membres de la Commission de la Ville dans leur rapport de ce matin, je ne vois pas comment nous pourrions assurer à moyen et long terme la mission locale, l'attractivité et la personnalité distinctive de chacune des rues commerciales de Montréal.

Il y a toutefois un hic : le **registre des baux** et le **droit de préemption** requerraient tous deux une intervention législative de la part du Gouvernement du Québec, voire du Parlement d'Ottawa tant le droit commercial est un univers complexe.

Il y a donc vraisemblablement loin de la coupe aux lèvres.

Ceci dit, que l'on s'y mette !

