



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

Sujet : Consultation sur les locaux commerciaux vacants à Montréal

14 Janvier 2020

1. Présentation de Montréal pour tous

Nous sommes un regroupement non partisan et bénévole de citoyens actifs sur la scène municipale depuis 2011 et enregistré à Québec à titre d'organisme à but non lucratif.

Notre mission est d'encourager les contribuables à comprendre le fonctionnement de la Ville de Montréal, les mécanismes de l'évaluation et de la taxation foncières ainsi que les mécanismes de participation et de recours à leur disposition. Nous encourageons de façon active par nos engagements nos concitoyens à s'informer et comprendre leur administration puis à y participer.

Nous participons assidûment, par le dépôt notamment de recommandations et de mémoires, aux divers forums de consultation publique institués par la Ville de Montréal. Notre principal effort a porté sur les travaux de la Commission sur les finances et l'administration (CFA), avec un souci de comprendre et expliquer aux citoyens les prévisions budgétaires des services et organismes de compétence municipale, le contrôle des dépenses, la lutte à la corruption, le programme triennal d'immobilisations, le rapport du Vérificateur général, l'évaluation et la taxation foncières.

Notre philosophie est qu'un quartier a pour premier but d'être un milieu de vie pour les individus et les familles. Lors de nos présences à l'hôtel de ville depuis 9 ans, nous avons tenté de sensibiliser les élus aux nombreuses difficultés de propriétaires résidents de tous les arrondissements. Ces propriétaires sont aux prises avec des revenus de retraite ou de travail en baisse ou sans hausse. Ils reçoivent depuis plusieurs années des hausses de taxes beaucoup plus élevées que celle du taux d'inflation, à cause des augmentations du prix de leur résidence. Cela n'aide pas ces gens à demeurer dans leur milieu de vie.

Nous investissons beaucoup d'énergie à aider les contribuables à comprendre leur évaluation foncière et leur recours. Lors de chaque nouveau rôle foncier, nous organisons des ateliers d'information avec un expert en évaluation. Nous avons aussi produit un Guide en février 2017 afin d'éclairer les données « comparatives » maintenant fournies par la Ville de Montréal suite à nos demandes. Nous avons organisé et/ou appuyé la tenue des soirées avec le Directeur du Service de l'Évaluation foncière.

[Facebook.com/Montrealpourtous](https://www.facebook.com/Montrealpourtous)

www.montrealpourtous.com

2. Bref appel de notre travail auprès des petits propriétaires résidentiels de 5 logements et moins

Montréal Pour Tous a effectué du travail auprès des petits propriétaires depuis 2011 à l'occasion de la publication du Rôle foncier de Montréal.

- Nous avons diffusé sur notre site internet, notre page Facebook et sur Twitter des messages non partisans sur l'évaluation et la taxation foncières lors des rôles fonciers 2014, 2017 et 2020.
- Nous avons tenu des ateliers de formation en 2014 et 2017 avec un expert en évaluation bénévole, M. Pierre-René Perrin, intitulés « L'évaluation d'un immeuble résidentiel de 5 logements et moins et la pertinence de déposer une demande de révision. »
- Nous préparons actuellement la « répétition » de deux ateliers semblables les 17 février et 16 mars 2020, cette fois avec l'expert évaluateur agréé (É.A), M. Charles Lepoutre.
- Nous avons réalisé avec l'évaluateur en chef de la ville de Montréal une soirée publique d'information sur le Rôle foncier 2017. Il a présenté l'essentiel du nouveau rôle, les raisons des hausses, les différences avec le taux de taxation, les méthodes utilisées pour établir les nouvelles valeurs, les données rendues disponibles sur le site de la Ville avec un code d'accès, les possibilités d'échanger avec son évaluateur et les recours du citoyen prévus par la loi.
- Nous avons poursuivi dans cette même voie en octobre 2019 et travaillé en appui cette fois à 3 soirées publiques d'information sur le Rôle foncier 2020-2022. Elles ont été organisées par l'évaluateur en chef de la ville de Montréal, en collaboration avec les maires des 3 arrondissements concernés et avec le soutien du Service des communications.
- L'administration municipale a présenté durant cette période des informations mieux vulgarisées par le Président du Comité exécutif et a ajouté une vidéo explicative sur le site de la Ville de Montréal. De notre côté, nous avons fait connaître activement ces activités: des exemples de publicités diffusées sont en annexe.

3.1 Les résultats observés furent probants.

Nous en rappelons l'essentiel:

- Participation croissante et très active de citoyens aux soirées d'information avec l'évaluateur en chef ainsi qu'aux ateliers de formation,
- Demandes croissantes d'information et de comparaisons auprès de notre expert agréé bénévole aidé de stagiaires du Collège Montmorency en évaluation d'immeubles.
- Contribuables plus aptes à utiliser l'accès aux ventes similaires dans leur unité de voisinage mis à disposition depuis 2017 par le SÉFM suite à notre demande.
- Utilisation de notre Guide pour comprendre des ventes similaires, participants mieux outillés pour comprendre leur avis d'évaluation, collaborations positives des évaluateurs de la Ville pour répondre aux demandes des contribuables.
- Meilleure compréhension des différences centrales entre l'évaluation foncière et les taux de taxes, bons rapports des contribuables avec leur évaluateur.
- Beaucoup de recours par une demande de révision (DDR) à la Ville, quelques-uns au Tribunal

administratif du Québec (TAQ) selon la loi de la fiscalité municipale.

4. Collaborations avec l'administration municipale dans le travail de vulgarisation et éducation quant à l'évaluation et la taxation foncières.

La Commission sur les Finances et l'administration reconnaît et encourage depuis plusieurs années notre travail de vulgarisation et d'éducation du public sur ces thèmes. En ce sens, elle a appuyé plusieurs de nos recommandations. Plusieurs de ses membres ont vivement souhaité accéder à ces informations afin d'être en mesure de mieux répondre aux questions de leurs contribuables. De plus, elle a tenu selon le vœu de l'administration actuelle des consultations pré-budgétaires en mars 2019 qui ont permis à plus de citoyens de s'exprimer sur les budgets et investissements de notre ville.

Lors des tout récents travaux de cette Commission relatifs au Budget 2020/PTI 2020-22, le Président du Comité exécutif a affirmé que son administration va poursuivre et affiner la formule des consultations pré-budgétaires. Il va également poursuivre et accroître les efforts relatifs aux travaux de vulgarisation et d'éducation quant à l'évaluation et la taxation foncières. Déjà nous sommes en contact avec les bureaux de messieurs Dorais et Lamontagne afin que la Ville fasse connaître largement la tenue de nos ateliers de formation, comme elle a su le faire en octobre dernier pour les soirées avec l'évaluateur en chef.

De notre côté, nous sommes à amplifier une collaboration dynamique avec la Chaire en fiscalité et en finances publiques de l'Université de Sherbrooke (<http://cffp.recherche.usherbrooke.ca/>). Nous discutons de la mise en place de travaux portant spécifiquement sur la fiscalité municipale, dont celle de l'agglomération de Montréal. Nous voulons que des recherches soient faites afin d'explorer les alternatives réalistes au système foncier actuel. De tels travaux permettraient de soutenir adéquatement un comité de travail montréalais pour revoir en cette période de crise aigüe des valeurs foncières l'ensemble de la fiscalité tant résidentielle que non résidentielle. Montréal Pour Tous demande la mise en place d'un tel comité afin d'éviter des solutions qui viendraient alourdir tant le fardeau fiscal résidentiel que celui du non résidentiel, ou encore qui verraient le transfert d'une partie du fardeau du non-résidentiel au résidentiel.

Tous les éléments présentés précédemment visent à exprimer ceci : notre groupe veut continuer son travail d'éducation et de vulgarisation exclusivement auprès des contribuables résidentiels. Nous souhaitons vivement que ce type de travail soit aussi mis en place et réalisé auprès des petits commerçants par un ou d'autres groupes ayant l'expertise en ces matières. La section suivante en explique le pourquoi.

5. Quand des petits propriétaires et des locataires comprennent mieux les réalités vécues par des petits commerçants en lien avec l'évaluation et la taxation.

Montréal pour tous collabore depuis ses débuts en 2011 avec le Comité des Citoyens du Mile End. De concert avec ce dernier, il a mis en place et participé activement aux travaux de la Coalition Commerce Vie de Quartier. Il s'est adjoint la collaboration active de M. Pierre-René Perrin, témoin-expert en fiscalité. Ce dernier travaille depuis des années avec les commerçants dont ceux regroupés dans la SDC

du Plateau-Mont-Royal. Il a été notre expert bénévole pour le résidentiel de 2014 à 2019. Il nous avait sensibilisé aux réalités du petit commerce et aux interventions positives des SDC.

La Coalition Commerce Vie de Quartier a appuyé l'initiative de bénévoles habitant le secteur pour organiser le « Banquet des résistants amoureux du Plateau » du 14 septembre 2019 sur la rue Bernard ouest. Huit cents (800) citoyens sont venus à ce « pot luck ». 450 de ces personnes ont signé la **Déclaration contre la spéculation effrénée**. Elle exige des mesures pour maintenir la vie de quartier face à la spéculation, protéger les locataires commerciaux contre le trop grand nombre d'expulsions et de hausses fortes de loyer, ce qui entraîne une hausse des locaux vacants. (Voir la Déclaration et les photos en annexe). Notez bien que depuis, malgré nos ressources limitées, cette Déclaration est maintenant signée par 1163 citoyens; bon nombre d'entre eux, issus d'autres quartiers centraux de Montréal, ont voulu l'appuyer pour souligner la présence de dégradations semblables de leurs commerces et de leur vie de quartier.

Lors de ce banquet, fort réussi et bien couvert par plusieurs médias, plusieurs intervenants ont illustré avec émotion l'éviction de nombreux locataires, la hausse de leur loyer, le départ de petits propriétaires ne pouvant suivre les hausses de taxes foncières. Ils ont souligné à grands traits la détérioration des commerces de la rue Bernard à l'ouest de l'avenue du Parc se manifestant par un nombre croissant de locaux commerciaux vides, dont bon nombre depuis plusieurs mois. Des citoyens ont expliqué que des phénomènes trop similaires se déroulaient sur les rues St-Viateur, Fairmount, Laurier, Mont-Royal et même Masson. De telles hausses entraînent une détérioration de la qualité de vie des résidents, par de nombreux commerces de proximité abandonnés.

Nous avons alors pris conscience avec beaucoup plus d'acuité que ce petit propriétaire ou locataire commercial, lorsqu'il est dans un secteur ou une rue non organisée en SDC, **était souvent encore beaucoup plus démuné que le petit propriétaire résidentiel**. Voici en résumé nos prises de conscience à ce propos :

-Il demeure trop souvent seul face à la compréhension de son bail, de son avis d'évaluation et de son compte de taxes. Encore plus quand le français ou l'anglais ne sont pas sa langue d'origine. Ou encore quand il n'est pas familier avec internet et le commerce en ligne. Bref plusieurs sont pris à la gorge!

-ce petit propriétaire ou locataire commercial non organisé **ne peut pas profiter des services adéquats et d'un atelier d'information d'une SDC**. Pourtant, son bail risque fort de n'être pas simple à comprendre puisque plusieurs variantes existent (net-net, semi-net, ...) ou encore parce qu'il a signé un document où un ou des éléments ne sont pas autorisés par la loi. Enfin le recours à un service juridique risque d'être complexe et coûteux.

-son avis d'évaluation est heureusement moins complexe que son bail. Ce qui l'est un peu moins, ce sont les références (fournies par le SÉFM) à des immeubles similaires vendus dans son unité de voisinage. **Il ne peut recourir gratuitement à un expert en évaluation commerciale ou à un groupe de stagiaires encadrés par un tel expert**. Ses longues heures de travail lui permettent plus difficilement d'élaborer un dossier et d'aller le présenter au service concerné. Une donnée récente fonde cette dernière affirmation : les commerçants touchés par un chantier majeur de réfection de leur rue ont mis du temps à déposer une demande de compensation.

-enfin, **l'avis de taxes pour le locataire commercial demeure très complexe**. Il est difficile de s'y

retrouver et de bien calculer la juste part qui lui revient comme locataire, et celles qui couvrent les appartements résidentiels. Le nombre de questions posées est un beau casse-tête. Ensuite il faut pouvoir en discuter en connaissance de cause avec son propriétaire.

Auparavant, la Ville Montréal mettait à la disposition des commerçants un « **calculateur de taxes** » afin de simplifier la compréhension de leur compte de taxes ou la juste part imputable à un locataire commercial. Récemment, le Directeur du Services des Finances de la Ville de Montréal nous disait que ce calculateur ne pouvait être remis en place. Car le système informatique dit « patrimonial » n'a pas encore été remplacé dans ce domaine. Cependant un devis est en cours d'étude afin de moderniser les outils informatiques afin de rendre possible une version actualisée (une application?) du « calculateur ».

Toutes ces raisons nous incitent à appuyer les recommandations formulées par nos partenaires soient la Coalition Commerce vie de Quartier, le Comité des Citoyens du Mile End, la propriétaire d'un immeuble semi-commercial et citoyenne Susan Usher ainsi que celles de l'ASDCM. Et à formuler la recommandation additionnelle qui suit.

6. Recommandation de Montréal pour tous.

Dans les zones non organisées en SDC¹ donc non desservies par les ressources et services d'une SDC, en priorité là où les locaux commerciaux vacants sont les plus nombreux, que soit créé:

- Un bureau d'aide temporaire pour les commerces de proximité, avec des ressources aptes à aider à la compréhension d'un bail, d'un avis de non renouvellement, d'un avis d'évaluation foncière, d'un compte commercial de taxes foncières, d'un contrat d'assurances.
- Et ce, pour un propriétaire d'un immeuble comportant un espace commercial ou pour un locataire commercial. Que ce bureau ait un accès à une ressource d'aide légale;
- Que ce bureau soit financé par l'arrondissement concerné avec l'aide de la ville-centre afin de les aider à se regrouper éventuellement sous une SDC; que sa mise en place soit confiée à une SDC qui œuvre près du secteur concerné et qui fournit de tels services ou à l'Association des SDC de Montréal s'il n'y a pas de SDC près du secteur concerné.

Que dans une seconde étape, ce bureau explore avec l'arrondissement et la ville-centre la possibilité de développer des services internet (commerce en ligne, plateforme web en commun, communications sur les avantages uniques du commerce de proximité, tels que connaissance personnalisée du client et de ses goûts, expérience humaine et physique unique, achat local, appartenance au quartier) ou autres services (livraison en vélo ou zéro déchet en commun, énergie solaire en commun, ...); cela dans l'optique de l'adaptation et la formation à l'économie numérique et aussi aux changements climatiques, sachant que le commerce de proximité fait partie des moyens pour que notre ville devienne carboneutre d'ici 2050. Ce bureau pourrait aussi travailler à la prévention de la dégradation des commerces de proximité.


Que les ressources nécessaires à ce bureau puissent être financées par de nouvelles taxes (propriétaires étrangers, propriétaires revendant rapidement après un achat d'immeuble), relativement faciles à mettre

¹ http://asdc.com/media/other/716861-Carte_SDC_Montr_al_2019_V2.pdf

en place à court terme.

Annexes





1. Publicité des soirées Ville de Montréal avec l'Évaluateur en chef en 2019





MER., 2 OCT. À 19:00 - 21:00


Séance d'information sur les rôles d'évaluation foncière


Montréal, QC


 Intéressé(e)  J'y participe  Partager ▼  Plus

 4200 Rue Ontario E, Montréal, QC H1V 1K1, Canada

 Évènement public organisé par **Ville de Montréal**

 31 participant · 295 personnes intéressées · 47 partages

 mercredi, 2 oct. à 19:00 - 21:00
Fuseau horaire HAE · Semaine prochaine · 12-20°C Averses

 Billets disponibles
www.eventbrite.ca

2. Publicités Ateliers de formation Montréal pour tous 2014-2017-2020

2014

Contestation des hausses de l'évaluation et des taxes municipales.

« Montréal pour tous » invite les résidents de tous les arrondissements à une session de formation avec un expert indépendant, Monsieur Pierre-René Perrin sur l'évaluation foncière et les hausses de taxes, le **lundi 24 mars 2014** à 17h30 et 19h30 au Théâtre Rialto 5723 ave. Du Parc. Un coût de 7\$ est exigé. Une évaluation trop haute, ça se conteste. Venez comprendre comment.

Pour vous inscrire à cette formation ou pour plus de détails : montrealpourtous@gmail.com.

Pour des informations sur l'évaluation et sur le formateur: prp_prp@videotron.ca ou pierre-rene.com

ASSEMBLÉE PUBLIQUE



L'évaluation foncière d'un immeuble résidentiel de 5 logements et moins et la pertinence de déposer une contestation

Atelier d'information
Lundi le 20 février 2017, 18h00

Invité: M. Pierre-René Perrin,
expert en évaluation foncière www.pierre-rene.com

Une contribution volontaire sera demandée



Cabaret du Théâtre Rialto
5719 ave. du Parc

Salle accessible aux personnes
handicapées

Pour information ou réservation:
montrealpourtous@gmail.com
www.montrealpourtous.com

 facebook.com/montrealpourtous
 twitter@mtlpourtous

ATELIER D'INFORMATION



L'évaluation foncière d'un immeuble résidentiel de 5 logements et moins et la pertinence de déposer une demande de révision

Invité :

M. Charles Lepoutre,
évaluateur agréé,
aidé de stagiaires
en évaluation
du CEGEP
Montmorency

Lundi 17 février, de 18 à 21h
Lundi 16 mars, de 18 à 21h

Réservez l'une ou l'autre date par courriel à
montrealpourtous@gmail.com

Les 2 dates remises au lundi suivant en cas de tempête

Au Théâtre Rialto
(salle : Le Cabaret)
5719 ave. du Parc

Une contribution volontaire
sera demandée

Salle accessible aux personnes
handicapées



Pour information :
montrealpourtous@gmail.com
www.montrealpourtous.com

 facebook.com/montrealpourtous
 twitter@mtlpourtous

3. Déclaration 14 septembre 2019 contre la spéculation effrénée

**« Spéculation: ne la laissons pas détruire notre vie de quartier''
pour protéger la vie de quartier, ses locataires, petits commerçants et petits propriétaires
contre la spéculation effrénée qui se déploie dans plusieurs secteurs recherchés de Montréal.**

Déjà 450 signatures ont été recueillies auprès de participant-e-s au «**Banquet des résistants amoureux du MileEnd**», samedi le 14 septembre 2019 rue Bernard puis avec celles signées en ligne, nous en sommes à **1163**. Les premières ont été déposées au Conseil municipal le 16 septembre et au Conseil d'arrondissement du Plateau le lundi 7 octobre. Les nouvelles signatures seront déposées au prochain Conseil municipal et aux Conseils d'arrondissement concernés.



**Coalition Commerces Vie de
Quartier
Centre-Sud Debout
Comité des Citoyens de Milton-Parc
À nous le Plateau, À nous les**

quartiers

L'administration municipale doit mettre les bouchées doubles pour protéger le tissu social du quartier. Elle doit trouver des mesures urgentes pour aider les résidents à rester dans leur quartier ainsi que protéger les petits commerces locaux et indépendants face à la pression spéculative.

En effet, dans ce contexte accéléré de spéculation exercée par des grands propriétaires tels Shiller Lavy, plusieurs petits commerces suffoquent alors que d'autres sont obligés de déménager. Des locaux commerciaux affichent des vitrines désespérément vides alors que d'autres sont loués par des grandes bannières. Plusieurs rues vivent des tensions similaires telles que Saint-Viateur, Mont-Royal, Masson et même dans St-Léonard! Le secteur commercial a besoin de régulation.

Ces hémorragies s'ajoutent à la longue liste de résidents de longue date du quartier qui ont dû quitter leurs logements: qu'ils soient locataires, artistes, familles, ou petits propriétaires résidentiels, plusieurs d'entre eux ont dû « émigrer » hors de leur milieu de vie! Avec les hausses des valeurs des immeubles en cours, de fortes hausses de taxes foncières et de loyer sont malheureusement à prévoir!

Nous réclamons de nos élu-e-s de l'arrondissement du Plateau Mont Royal et autres ainsi que de la Ville de Montréal des mesures énergiques et urgentes pour mettre fin à cette réalité qui est en train de détruire une vie de quartier riche, mixte et enviée à l'international. **Que l'administration actuelle :**

- accentue ses propres mesures et ses pressions sur Québec pour obtenir des revenus supplémentaires et donner un répit aux contribuables;**
- implante un système de taxation plus juste et qui permette de contrer efficacement la spéculation;**
- agisse pour mettre en place une Régie des loyers commerciaux et, finalement;**

-vise une réforme de la Régie du logement afin de la rendre plus efficace et d'avoir de meilleurs systèmes de contrôle.

Nom Prénom

Signature

Adresse postale

Adresse courriel

4. Photos du banquet du 14 septembre 2019

