

Assemblée publique tenue le :

Mercredi 15 janvier 2019, à 19h

Salle du conseil de l'édifice Lucien-Saulnier, 155, rue Notre-Dame Est

Présences	M. Richard Ryan, président M. Younes Boukala, membre M. Yves Gignac, membre Mme Fanny Magini, membre M. Jocelyn Pauzé, membre M. Dominic Perri, vice-président Mme Véronique Tremblay, membre M. Yves Sarault, membre
Absence	Mme Maeva Vilain, membre
Présences non requises	M. Robert Coutu, vice-président, membre du volet agglomération M. Alex Bottausci, membre du volet agglomération
Ressource invitée	M. Gaétan Dormoy, commissaire, développement économique, Service du développement économique

Le quorum est atteint.

Assistance dans la salle : 10 personnes

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19 h 09. Le président, M. Richard Ryan, souhaite la bienvenue à toutes les personnes qui assistent à cette assemblée d'audition des mémoires sur la problématique des locaux commerciaux vacants. Il se présente et invite ses collègues commissaires à se présenter également à leur tour. Le président souligne la présence dans la salle d'une personne-ressource du Service du développement économique, qui accompagne la Commission dans la conduite de ce mandat.

Le président rappelle les étapes préalables à cette assemblée, qui incluent la présentation par la Ville d'un portrait de la vacance à Montréal, ainsi que d'une série de pistes de solutions envisagées pour répondre à cette problématique. Il décrit les outils de consultation déployés afin d'identifier collectivement celles qui seraient les plus pertinentes à mettre en œuvre dans le contexte montréalais. Il explique que la Commission a souhaité que cette consultation s'appuie sur une démarche créative et interactive, avec la tenue de plusieurs volets d'activités contributives qui se dérouleront jusqu'à la mi-février. Le président signale que toute l'information concernant la consultation se trouve sur la page dédiée aux travaux de la Commission à l'adresse : ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

Après avoir fait état des inscriptions recueillies pour la période d'audition des mémoires, le président indique que la Commission siègera également à deux autres reprises au cours des prochains jours pour entendre les opinions de l'ensemble des personnes inscrites.

2. Adoption du projet d'ordre du jour

Sur une proposition de M. Jocelyn Pauzé, appuyée par M. Yves Gignac, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3. Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales à Montréal

Le président décrit le fonctionnement de la période d'audition des mémoires et donne quelques consignes aux personnes qui prendront la parole. Il invite ensuite le premier intervenant prévu à l'horaire à commencer sa présentation.

3.1. M. Louis Rastelli, directeur, Arcmtl

M. Rastelli indique qu'il se présente devant la Commission à la fois comme citoyen montréalais passionné de patrimoine et comme directeur de l'organisme Arcmtl, qui fait la promotion de la culture indépendante et de sa préservation par le biais d'un fonds d'archives. Il concentre son intervention sur la problématique des locaux commerciaux vacants autour de trois thèmes : (1) l'usage culturel, (2) l'urbanisme, et (3) quelques commentaires relatifs aux axes d'intervention proposés par la Ville.

M. Rastelli rappelle l'intérêt du milieu culturel pour l'accès à des lieux accessibles et abordables, y compris l'occupation éphémère de locaux commerciaux vacants, mais déplore le peu d'accompagnement offert pour faciliter ce type d'occupation. Il se dit donc favorable à l'adoption par la Ville de mesures incitatives encourageant les propriétaires à louer leurs espaces commerciaux vacants. Sur le plan de l'urbanisme, M. Rastelli s'interroge sur l'impact de la construction de grandes tours multiétages au centre-ville de Montréal pour le dynamisme des artères commerciales de ce quartier. Il invite ultimement la Ville à développer une approche ouverte, souple et flexible pour aborder la problématique, où l'accent serait mis sur les discussions avec le milieu plutôt que sur la création de nouvelles structures, tel qu'en fait foi l'enregistrement vidéo déposé sur le site web des commissions permanentes à l'adresse ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
Mme Fanny Magini	Demande une clarification au sujet de la proposition principale de l'intervenant, qui porterait sur la mise en place d'un comité réunissant des organismes à but non lucratif du milieu artistique et des gens d'affaires, de manière à réfléchir aux meilleurs moyens de faciliter l'accès aux locaux vacants.
Mme Véronique Tremblay	Demande une précision au sujet des interventions proposées en matière de zonage.

M. Richard Ryan	S'intéresse à l'occupation événementielle des locaux commerciaux vacants / Demande quelles seraient les conditions favorables à ce type d'occupation, hormis la disposition des propriétaires concernés / S'enquiert de la position de l'intervenant concernant l'enjeu des assurances lors d'une location temporaire / Demande quels sont les outils privilégiés dans d'autres villes qui favorisent ce type d'occupation / Demande si Arcmtl est toujours en lien avec l'organisme Entremise / Reconnaît l'intérêt des pratiques d'occupation éphémère pour répondre à certains éléments de la problématique des locaux vacants.
-----------------	--

Le président remercie M. Rastelli et cède la parole à Mme Stéphanie Coleman, propriétaire de l'entreprise Mezari Atelier & boutique.

3.2. Mme Stéphanie Coleman, propriétaire, Mezari Atelier & boutique

Mme Coleman présente son expérience en tant qu'artiste, entrepreneure et propriétaire d'un atelier-boutique ayant pignon sur rue dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, les défis auxquels elle fait face et les solutions qu'elle propose. Ceux-ci sont détaillés dans le [mémoire](#) soumis. En font également foi la [présentation Power Point](#) utilisée et l'enregistrement vidéo déposé sur le site web des commissions permanentes à l'adresse ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
M. Yves Gignac	S'interroge sur l'état des relations entre l'intervenante et le propriétaire de l'immeuble qu'elle occupe / Demande si l'intervenante considère payer un juste prix pour son loyer, en comparaison avec ceux des locaux avoisinants / Demande si des discussions ont été amorcées avec ce propriétaire pour que les ajustements proposés dans le mémoire soient envisagés / Comprend de la présentation que l'intervenante souhaite rappeler à la Ville ses responsabilités quant au maintien d'un environnement de qualité autour des locaux commerciaux.
M. Yves Sarault	Remercie l'intervenante pour sa présentation / Rappelle l'existence de programmes municipaux d'aide aux entreprises touchées par la conduite de travaux d'infrastructures dans les secteurs où elles ont pignon sur rue / Demande si l'intervenante a pu bénéficier de tels programmes / Évoque la possibilité, pour la Commission, de réfléchir à une éventuelle bonification de tels programmes.

M. Dominic Perri	Demande l'opinion de l'intervenante au sujet des mesures concrètes que la Ville devrait privilégier pour remédier à la vacance sur les artères commerciales (incitatifs, réglementation, amendes, etc.) / Considère inacceptables les problèmes de propreté sur les artères commerciales évoqués par l'intervenante et l'invite à communiquer avec son arrondissement à cet effet.
------------------	--

Le président remercie Mme Coleman et cède la parole à Mme Sandra Campanelli, propriétaire de l'école de danse Latin Groove.

3.3. Mme Sandra Campanelli, propriétaire, école de danse Latin Groove

Mme Campanelli décrit son parcours en matière de recherche de local au centre-ville de Montréal pour accueillir l'école de danse dont elle est propriétaire, ses perspectives quant à la spéculation dont les locaux commerciaux font l'objet et ses préoccupations concernant la dévitalisation de la rue Sainte-Catherine. En font foi le [mémoire](#) soumis à la Commission ainsi que l'enregistrement vidéo déposé sur le site web des commissions permanentes à l'adresse ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
M. Younes Boukala	Comprend que la situation décrite relève de la spéculation immobilière / Demande si la principale préoccupation de l'intervenante porte sur l'importance de faire en sorte que les immeubles du centre-ville soient occupés / S'interroge sur la définition que l'on doit donner d'un local vacant (à partir de combien de temps d'inoccupation un local doit-il être considéré comme étant vacant?).
Mme Véronique Tremblay	Demande quelles propositions concrètes pourraient être faites par la Commission pour répondre à cette problématique de locaux vacants et de baisse d'animation sur les artères commerciales.
M. Dominic Perri	Dresse une comparaison entre la réalité décrite pour la rue Sainte-Catherine et celle observable sur la rue Jean-Talon / Demande si les mesures de taxation des locaux commerciaux vacants qui pourraient s'appliquer pour la rue Sainte-Catherine devraient s'appliquer également pour la rue Jean-Talon.

Le président remercie Mme Campanelli et cède la parole à M. Fayez Oustwani, président-proprétaire de la boutique Collezioni di Vittorio Jewelry.

3.4. M. Fayez Oustwani, président-proprétaire, boutique Collezioni di Vittorio Jewelry

M. Oustwani présente son opinion en tant que propriétaire d'une boutique située au centre-ville de Montréal, laquelle porte principalement sur les problèmes engendrés par la disparition d'espaces de stationnement et par la multiplication des chantiers dans le Quartier du Musée. En font foi le [mémoire](#) soumis, ainsi que l'enregistrement vidéo déposé sur le site web des commissions permanentes à l'adresse ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
M. Yves Gignac	Comprend que l'intervenant est principalement préoccupé par la disponibilité d'espaces de stationnement au centre-ville / S'intéresse au statut de l'intervenant (propriétaire ou locataire) et au type de bâtiment qu'il occupe / S'enquiert de son opinion quant au caractère raisonnable ou non du loyer qu'il paie.
M. Jocelyn Pauzé	Se montre sensible aux préoccupations exprimées mais rappelle l'importance, pour l'administration montréalaise, d'agir pour faire face à l'urgence climatique / Demande comment faire pour arrimer la prise en compte des préoccupations environnementales avec celles associées à la mobilité et à la préservation de la vitalité commerciale.
Mme Fanny Magini	Reconnaît la disponibilité moindre de stationnements sur rue au centre-ville, cependant en partie comblée par la disponibilité de places de stationnement sous-terraines / S'interroge sur la possibilité d'établir une corrélation entre la baisse du nombre d'espaces de stationnement sur rue, la perte de revenus des commerces et l'augmentation du nombre de locaux vacants à Montréal / Fait référence à des études portant sur la « véloéconomie » et démontrant le dynamisme économique associé à la création de pistes cyclables et à la fermeture de certaines portions de centres-villes à la circulation automobile dans différentes villes du monde.
M. Yves Sarault	Réfère au principe de transition écologique, qui implique de faire des choix qui dérangent parfois, mais permettront à plus long terme d'améliorer la situation / Évoque l'expérience de villes californiennes en matière de « véloéconomie ».

M. Richard Ryan	Évoque à son tour l'expérience d'autres villes où la création de pistes cyclables a conduit à un dynamisme économique réel / Indique que le cycliste ne doit pas être vu comme un ennemi du commerce et évoque son pouvoir d'achat supérieur / Signale la disponibilité croissante d'espaces de stationnement en sous-terrain au centre-ville de Montréal / Remet également en question l'existence d'une corrélation entre disponibilité de stationnements et locaux vacants.
-----------------	--

Le président remercie M. Oustwani pour sa présentation, puis cède la parole à Mmes Gaëlle-Mauve Lapostolle, Dia Stamadianos et Aude Renaud-Lorrain, respectivement coordonnatrice et membres du conseil d'administration de l'Association des gens d'affaires du Mile-End (AGAME).

3.5. Mmes Gaëlle-Mauve Lapostolle, coordonnatrice, ainsi que Mme Dia Stamadianos et Mme Aude Renaud-Lorrain, membres du conseil d'administration, Association des gens d'affaires du Mile-End (AGAME)

Mme Lapostolle explique que l'AGAME souhaite apporter son appui aux recommandations préalablement formulées devant la Commission par la Coalition commerce-vie de quartier (Mile-End) et par l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal. Elle et ses collègues rappellent certaines de ces recommandations, puis attirent l'attention des commissaires sur diverses considérations complémentaires propres à l'AGAME et dont font foi le [mémoire](#) soumis, ainsi que l'enregistrement vidéo déposé sur le site web des commissions permanentes à l'adresse ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

Commissaires	Questions / commentaires
M. Richard Ryan	Demande si les suggestions formulées et les recommandations endossées ont fait l'objet de discussions avec les autres membres de l'Association / Reconnaît que la Ville a un rôle à jouer sur la question des heures d'ouverture des commerces et avance quelques pistes de solution en la matière / Retient de la présentation que la création de comités de suivi devrait se faire, de l'avis des intervenantes, en tenant compte de locale / Comprend l'intérêt exprimé pour la création d'un registre de locaux vacants.

Le président remercie les représentantes de l'AGAME pour leur présentation.

Avant de procéder à la levée de la séance, le président donne la parole à une personne présente dans la salle, qui, après avoir assisté aux échanges de ce soir, se questionne sur les mécanismes fiscaux qui permettent à un ou une propriétaire de tirer avantage du maintien de la vacance d'une

partie de son parc immobilier. Elle dresse un lien entre l'épargne et l'investissement et en appelle à une action forte de la Ville pour limiter l'inflation immobilière.

Questionné par une autre participante au sujet de l'opinion de chacun et chacune des commissaires quant aux causes véritables de la vacance des locaux commerciaux à Montréal, le président invite toutes les personnes à l'écoute à assister à l'assemblée d'adoption des recommandations de la Commission qui se tiendra ultérieurement, et au cours de laquelle sera présentée l'analyse de la problématique qui aura été retenue par les commissaires.

4. Clôture de la séance

Le président remercie à nouveau l'ensemble des personnes qui ont participé à cette assemblée. Il indique que les mémoires déposés ce soir et les enregistrements vidéo de cette séance seront disponibles en ligne dès demain matin sur la page consacrée à la consultation sur le site web des commissions permanentes de la Ville de Montréal.

Le président annonce que la Commission poursuivra ses travaux dans ce dossier demain, dans cette même salle, à compter de 14 h, pour une quatrième séance webdiffusée d'audition des mémoires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h 12 sur une proposition de M. Yves Sarault, appuyée par Mme Yves Gignac.

Approuvé le : 12 mai 2021

(original signé)

(original signé)

Richard Ryan

Présidence

Myriam Laforce, pour Stéphanie
Espach

Secrétaires recherchistes