

Assemblée publique tenue le :

Mardi 21 janvier 2020, à 14h

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

Présences M. Richard Ryan, président
M. Dominic Perri, vice-président
M. Younes Boukala, membre
M. Yves Gignac, membre
Mme Fanny Magini, membre
M. Jocelyn Pausé, membre
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

Le quorum est atteint.

Assistance dans la salle : 18 personnes

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 14 h 00. Le président, M. Richard Ryan, souhaite la bienvenue à tous et à toutes. Il mentionne que cette séance clôture la période d'audition des mémoires pour la consultation publique concernant la problématique des locaux vacants à Montréal.

Les commissaires se présentent. Il salue la présence de M. Luc Rabouin, responsable du développement économique au comité exécutif de Montréal et des fonctionnaires du Service du développement économique de la Ville de Montréal. Il cède la parole à M. Rabouin pour un bref mot d'introduction.

Il rappelle les étapes du processus de consultation qui ont mené jusqu'à cette séance. Il énumère les outils de consultation déployés dans le cadre du présent mandat. Il fait état du nombre d'opinions reçues à ce jour par la Commission. Il explique 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.

2. Adoption du projet d'ordre du jour

Sur une proposition de M. Younes Boukala, appuyée par M. Dominic Perri, 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 participant-es qui prendront la parole. Il invite ensuite le premier intervenant prévu à l'horaire à commencer sa présentation.

3.1. M. Michel Leblanc, président et chef de la direction, Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM)

M. Michel Leblanc, président et chef de la direction de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, présente le point de vue de son organisation, comme en font foi le [mémoire](#) et les bandes vidéo déposés sur le site 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. Dominic Perri	Demande des précisions sur les mesures proposées en matière de réduction du fardeau fiscal à l'égard des commerçants / Souhaite connaître le point de vue de la CCMM face à différentes situations de vacance relatives devant la Commission / Demande si la Ville doit tenir un registre public des locaux vacants incluant l'information sur la valeur du dernier loyer payé.
M. Younes Boukala	Constate que la CCMM partage les préoccupations de la Fédération des entreprises canadiennes (FEC) / Souhaite connaître les propositions de la CCMM pour augmenter l'achalandage sur les artères commerciales.
Mme Véronique Tremblay	Remercie la CCMM pour leur mémoire / Demande s'il y a trop d'espaces de commerce à Montréal / Demande des précisions sur la R-8 du mémoire de la CCMM, plus précisément sur la tarification dynamique.
Mme Fanny Magini	Demande l'avis de la CCMM quant à la mise en place d'une régie des loyers commerciaux, tel que l'ont suggéré plusieurs participant.es à la consultation.
M. Jocelyn Pauzé	Demande ce que devrait contenir une politique d'urbanisme commercial pour favoriser l'achalandage sur les artères commerciales / Demande si l'étalement commercial explique la vacance sur les artères commerciales montréalaises.
M. Yves Gignac	Demande des précisions sur les grandes tendances pour le commerce de détail au cours des prochaines années / Demande si le déploiement de la voiture autonome peut avoir un impact sur la consommation / Demande si l'on connaît bien le portrait des consommateurs et des consommatrices sur le territoire montréalais.

M. Richard Ryan	Recense les différents thèmes qui reviennent régulièrement dans les présentations faites lors de cette consultation publique, notamment l'impact du commerce en ligne et de la fiscalité municipale / Demande s'il est pertinent d'aller chercher plus d'informations sur la vacance des locaux et l'évolution de leur prix, alors que l'on sait que certains propriétaires triplent la valeur de ces derniers / Demande s'il n'y a pas lieu d'offrir une plus grande transparence dans les prix des loyers commerciaux / Soulève les enjeux relatifs au stationnement aux alentours des commerces de proximité / Fait état également de la concurrence des grands projets commerciaux, lesquels sont susceptibles de capter une part de la clientèle acquise aux commerces de proximité.
-----------------	---

La présidente remercie M. Michel Leblanc et cède la parole à M. Émile Roux, directeur général chez Destination centre-ville.

3.2. M. Émile Roux, directeur général, Destination centre-ville

M. Émile Roux, directeur général de Destination centre-ville, présente le point de vue de son organisation, comme en font foi le [mémoire](#) et les bandes vidéo déposés sur le site 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 Sarault	Demande comment devraient être financées la mise en place et la mise à jour d'une base de données sur les loyers commerciaux.
M. Dominic Perri	Demande quelles informations devraient être tenues dans un registre des loyers commerciaux.
M. Younes Boukala	Souhaite connaître la position de l'organisme relative à la mise en place d'une régie des loyers commerciaux.
M. Jocelyn Pauzé	Demande des suggestions pour soutenir les locataires commerciaux qui subissent des hausses indues de loyer ou qui peinent à trouver des loyers décents / Demande si ces mesures doivent s'appliquer autant au centre-ville que dans les quartiers périphériques.
M. Richard Ryan	Mentionne que la Ville doit recenser davantage d'information sur les baux commerciaux / Souligne certaines dynamiques et enjeux relatifs à l'implantation de commerces de destination sur des artères commerciales dans les quartiers montréalais / Demande s'il est pertinent de sortir du marché certains immeubles à vocation commerciale (fiducie foncière, préemption ou autres outils).

Le président remercie M. Roux et cède la parole à M. André Boisclair, président directeur-général de l'Institut de développement urbain (IDU).

3.3 M. André Boisclair, président-directeur-général, Institut de développement urbain (IDU)

M. André Boisclair, directeur général de l'Institut de développement urbain, présente le point de vue de son organisme, comme en font foi le [mémoire](#) et les bandes vidéo déposés sur le site 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 Véronique Tremblay	Demande quels moyens pourraient être mis en place pour contenir le prix des loyers commerciaux de façon à assurer la survie des petits commerçants et des commerces de proximité.
M. Dominic Perri	Demande quelles mesures devraient être mises en place pour encourager les commerçants sur les nouvelles artères en développement.
Mme Véronique Tremblay	Demande s'il y a trop de locaux commerciaux à Montréal.
M. Yves Gignac	Demande comment l'IDU voit le rôle des courtiers immobiliers dans ce marché des baux commerciaux.
M. Richard Ryan	Mentionne que la Commission fera fort probablement des recommandations en lien avec l'urbanisme / Souligne que l'IDU ne souhaite pas que Ville balise la propriété commerciale / Souligne que l'arrivée de commerce de destination sur les artères commerciales stimule la spéculation foncière et affecte les commerces de proximité.

La présidente remercie M. Boisclair et cède la parole à Mme Josée Calderisi.

3.4 Mme Josée Calderisi, propriétaire

Mme Calderisi mentionne être propriétaire d'une boutique de lingerie. Elle souligne les difficultés rencontrées lorsque son bail est arrivé à échéance et qu'elle a tenté de s'implanter sur la rue Notre-Dame. Elle mentionne que le prix des loyers commerciaux variait entre 50.00\$ et 75.00\$ le pied carré, selon le domaine d'activité et l'expérience du commerçant, ce qui est selon elle discriminatoire. Elle indique avoir décidé de s'installer au rez-de-chaussée d'un immeuble à bureaux pour ne pas être prise avec un loyer trop élevé, malgré son souhait de faire partie d'un quartier et d'avoir pignon sur une rue passante.

Elle propose d'établir un vrai prix sur la valeur marchande d'un édifice afin que les prix des loyers commerciaux ne dépendent pas de qui l'on est et de qui l'on connaît. Mentionne qu'il est possible pour un propriétaire d'évincer un locataire moyennant le paiement de ses frais de relocalisation. Elle précise qu'une telle situation engendre une certaine insécurité pour les locataires et freine l'entrepreneuriat. Elle mentionne qu'il faut plus de soutien pour les entrepreneurs afin de les former sur

tout ce qui touche les loyers commerciaux (clauses, restrictions). Elle se demande pourquoi les propriétaires préfèrent garder les locaux commerciaux vides plutôt que de les louer à un prix moindre.

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 Véronique Tremblay	Demande quelles mesures devraient être mises en place pour aider les jeunes entrepreneurs qui démarrent leurs activités et qui souhaitent s'installer à Montréal.

La présidente remercie Mme Calderisi et cède la parole à Mme Tasha Morizio, directrice générale de la SDC du Boulevard Saint-Laurent, et M. Claude Rainville, directeur général de la SDC de l'avenue du Mont-Royal, pour la Table de concertation des SDC du Plateau Mont-Royal.

3.5 Mme Tasha Morizio directrice générale de la SDC du Boulevard Saint-Laurent; M. Claude Rainville, directeur général de la SDC de l'avenue du Mont-Royal, pour la Table de concertation des SDC du Plateau Mont-Royal.

M. Claude Rainville, directeur général de la SDC de l'avenue du Mont-Royal, et Mme Tasha Morizio, directrice générale de la SDC du Boulevard Saint-Laurent, présentent le point de vue de la Table, comme en font foi le [mémoire](#) et la [présentation](#) de la Table de concertation des SDC du Plateau Mont-Royal et les bandes vidéo déposés sur le site 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 Véronique Tremblay	Demande d'établir les trois recommandations qui doivent être mises en œuvre en priorité.
Mme Fanny Magini	Demande des précisions sur les mesures qui devraient être mises en place dans le cadre d'une réglementation pour encadrer l'entretien des locaux vacants / Demande des précisions sur la R-5 (cotisations aux SDC).
M. Yves Gignac	Fait état de la baisse de l'achalandage sur le Plateau Mont-Royal et de la baisse du nombre de commerces de destination sur ce territoire / Demande s'il y a un lien entre les deux phénomènes.
M. Richard Ryan	Demande des précisions sur les impacts de l'implantation de commerces de destination sur les artères commerciales pour les commerces locaux / Demande s'il y a lieu de revoir le contingentement de certains types de commerce en fonction de la vocation de certaines artères commerciales.

La présidente remercie les représentant.es de la Table de concertation des SDC du Plateau-Mont-Royal, et cède la parole à M. Mark Lazar, propriétaire.

3.6 M. Mark Lazar, propriétaire

M. Mark Lazar, propriétaire de bâtiments commerciaux, présente son point de vue, comme en font foi le [mémoire](#) et les bandes vidéo déposés sur le site 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 Véronique Tremblay	Demande s'il est propriétaire de locaux commerciaux dans d'autres villes / Demande pourquoi il n'a pas investi dans des villes où les taxes sont moindres, comme Toronto.

Le président remercie les intervenant.es pour leur présentation.

4 Clôture de la séance

Avant de lever la séance, le président remercie toutes les personnes qui se sont déplacées pour présenter leur opinion. Il indique que les mémoires et les enregistrements vidéo des séances seront disponibles en ligne au cours des prochains jours sur la page consacrée à la consultation.

Il mentionne que la Commission se réunira au cours des prochaines semaines à huis clos pour analyser les mémoires et élaborer ses recommandations. Il mentionne que la date d'adoption des recommandations sera annoncée ultérieurement. Il ajoute que le rapport de la Commission sera ensuite déposé au conseil municipal et il reviendra alors au comité exécutif d'y donner les suites qu'il juge appropriées.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 h 42 sur une proposition de Mme Véronique Tremblay appuyée par M. Younes Boukala.

APPROUVÉ LE : 12 mai 2021

(ORIGINAL SIGNÉ)

(ORIGINAL SIGNÉ)

Richard Ryan
Présidence

Julie Demers
Secrétaire recherchiste
Pour Stéphanie Espach