

Assemblée publique tenue le :

Jeudi 16 janvier 2019, à 14h

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

Présences	M. Richard Ryan, président 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
Absences	M. Younes Boukala, membre Mme Maeva Vilain, membre
Présences non requises	M. Robert Coutu, vice-président, membre du volet agglomération M. Alex Bottausci, membre du volet agglomération
Ressources invitées	Mme Noémie Lucas, commissaire, développement économique, Service du développement économique Mme Stéphanie Lapierre, agente de recherche, Service du développement économique

Le quorum est atteint.

Assistance dans la salle : 20 personnes

L'assemblée est ouverte à 14 h 02. Le président, M. Richard Ryan, souhaite la bienvenue à toutes les personnes qui assistent à cette quatrième assemblée d'audition des mémoires sur la problématique des locaux commerciaux vacants tenue par la Commission cette semaine. Le président se présente et demande à ses collègues commissaires de se présenter également. Il excuse ensuite l'absence de Mme Maeva Vilain et de M. Younes Boukala, puis signale la présence dans la salle de deux représentantes du Service du développement économique, qui appuient la Commission dans ses travaux.

Le président rappelle les étapes préalables à la période en cours d'audition des mémoires, et décrit le contexte entourant cette démarche de consultation publique. Il explique que la Commission a souhaité, pour la conduite de ce mandat, la mise sur pied d'une démarche créative et interactive, avec la tenue de plusieurs volets d'activités contributives se déroulant jusqu'à la mi-février, incluant un atelier de cocréation sur invitation ainsi qu'un sondage en ligne, qu'il invite les personnes intéressées à remplir. Le président signale que toute l'information concernant la consultation est disponible sur la page dédiée aux travaux de la Commission à l'adresse suivante : ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

Le président poursuit en précisant l'objectif de la présente assemblée, qui est de recueillir les observations des intervenantes et intervenants inscrits et prendre le temps d'échanger avec eux. Il

souligne qu'étant donné le nombre d'inscriptions reçues, six séances d'audition des mémoires ont été planifiées, la dernière étant prévue la semaine prochaine.

1. Adoption du projet d'ordre du jour

Sur une proposition de M. Dominic Perri, appuyée par Mme Fanny Magini, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

2. 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 la première intervenante prévue à l'horaire à commencer sa présentation.

3.1. Mme Caroline Tessier, directrice générale, Association des sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM)

Mme Tessier résume le mandat de l'ASDCM et indique qu'elle est accompagnée aujourd'hui de collègues de diverses sociétés de développement commercial (SDC) à Montréal. Elle présente ensuite les quatre principaux enjeux qui seraient associés à la problématique des locaux commerciaux vacants (fiscalité, planification, reconnaissance et immobilier), ainsi que les 17 recommandations proposées par l'Association pour y répondre, telles que détaillées dans le [mémoire](#) soumis. En font également foi la [présentation](#) utilisée, ainsi que l'enregistrement vidéo de la séance, 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. Dominic Perri	Remet en question le fait que les commerces doivent attendre plusieurs mois avant d'obtenir l'aide financière promise lorsqu'affectés par des travaux ou les remboursements des frais encourus pour des rénovations majeures / Estime que la situation varie selon les arrondissements / Demande si le registre des locaux commerciaux vacants, dont la création est suggérée, devrait être applicable partout à la Ville de Montréal ou plutôt seulement dans certaines zones / S'interroge sur la possibilité de rendre publiques, par l'intermédiaire de ce registre, des informations de nature privée (le montant du loyer par exemple).

M. Yves Sarault	S'interroge sur la distinction à faire entre les deux outils suggérés que sont le registre des locaux commerciaux vacants et la « base de données » sur la vitalité commerciale à Montréal / Demande qui devrait être propriétaire du registre des locaux commerciaux / Demande si l'ASDCM a entrepris des démarches auprès d'instances gouvernementales pour faire la promotion de la normalisation des baux commerciaux, qui devrait toucher non seulement leur production, mais également leur gestion et, le cas échéant, comment faire pour éviter de créer à cette fin une structure trop lourde.
Mme Véronique Tremblay	Demande si, de l'avis de l'intervenante, la création d'une « régie du loyer commercial » représente la solution idéale pour encadrer les augmentations de loyers commerciaux, établir un gabarit de bail, établir ou faire respecter des normes d'entretien de locaux vacants, etc. / Demande si les SDC faisant partie de l'Association ont des informations sur les locaux vacants sur leur propre territoire et s'il serait possible, à partir de cette information, de constituer une base de données préliminaire / Demande si l'ASDCM a la capacité d'aller chercher rapidement l'information qui manquerait et quelle serait la meilleure stratégie pour y arriver / Demande si le comité consultatif du Plan commerce, présidé par M. Guy Cormier, est toujours actif / Demande s'il existe un outil de standardisation pour suivre la variation de l'offre commerciale à Montréal.
M. Yves Gignac	Référant à une donnée présentée dans le mémoire au sujet de l'évolution du nombre de commerces à Montréal, qui aurait doublé alors que la population restait stable, demande si l'on peut en conclure qu'il y aurait trop de commerces à Montréal / S'interroge sur le fait que la Commission doit préparer des recommandations sur la problématique des locaux vacants alors que l'ASDCM constate un manque criant d'informations sur la question / S'adressant à l'une des personnes qui accompagne l'intervenante, s'enquiert du taux de vacance sur l'artère commerciale qu'elle représente / Estime que la collecte d'informations à ce sujet représente un exercice relativement facile / S'enquiert du fonctionnement du marché de la location des espaces commerciaux et demande si le tout se fait par l'entremise de courtiers.
M. Jocelyn Pauzé	Reconnaît l'importance que tous les acteurs travaillent de manière concertée pour que la vitalité des artères commerciales devienne une priorité / Demande une précision au sujet du programme d'accès à l'acquisition d'immobilier commercial, qui fait l'objet d'une recommandation, et de son fonctionnement.

Mme Fanny Magini	Souhaite connaître la position de l'ASDCM relativement à la pertinence, pour la Ville, d'imposer des « mesures punitives » pour décourager la vacance (amende, taxe ou permis d'inoccupation à valeur exponentielle) et à l'outil qui serait le plus adéquat à cette fin.
M. Richard Ryan	Reconnaît l'importance des SDC comme interlocuteur privilégié de la Ville / Reconnaît le manque de données au sujet de la problématique étudiée / Rappelle que la Ville a opté pour la production d'une étude de perception comme document de base à cette consultation / S'interroge sur la pertinence de considérer cette collecte de données comme une condition préalable à toute prise de décision dans le dossier / Demande comment faire pour que cette collecte puisse être réalisée rapidement / Indique que la création d'un registre de locaux vacants est aussi vue par certaines personnes comme un outil qui permettrait de faciliter les démarches de recherche de locaux pour les commerçants.

Le président remercie Mme Tessier, puis cède la parole à M. Christian Savard et à Mme Catherine Craig-St-Louis, respectivement président exécutif et coordonnatrice de projets chez Rues Principales.

3.2. M. Christian Savard, président exécutif et Mme Catherine Craig-St-Louis, coordonnatrice de projets, Rues principales

M. Savard présente la mission de Rues principales, qui inclut le développement commercial, puis fait état des recommandations clés de l'organisme, par lesquelles celui-ci veut inciter la Ville à agir sur plusieurs plans pour tenir compte de la complexité de la problématique (fiscalité, urbanisme, données, etc.). En font foi le [mémoire](#) soumis, ainsi que l'enregistrement vidéo de la séance, 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 des précisions au sujet de l'urbanisme commercial tel que pratiqué en Allemagne / Demande s'il existe une formule précise ou des proportions à suggérer quant au nombre idéal de commerces qui devraient être implantés sur une rue principale, par type ou vocation.

M. Yves Gignac	S'interroge sur le phénomène de requalification de certains commerces à l'intérieur des centres d'achat et sur l'installation croissante de centres de services professionnels dans ces espaces, considérant particulièrement l'attrait que représente la disponibilité de stationnements / Remet en question la vision de la restauration comme d'un service de proximité / Remarque que les artères commerciales principales sont constituées à la fois de zones commerciales et de zones résidentielles.
M. Richard Ryan	S'intéresse aux questions d'urbanisme et de planification / Demande l'avis des intervenants au sujet des demandes de changement d'usage ou de zonage dans certains secteurs commerciaux de certains arrondissements / S'interroge sur l'équilibre idéal entre contraintes et possibilités de location pour les propriétaires de locaux commerciaux.

Le président remercie M. Savard et Mme Craig-St-Louis et cède la parole à MM. Renaud Brossard et Mathieu Kazan-Xanthopoulos, respectivement directeur Québec et chercheur à la Fédération canadienne des contribuables.

3.3. M. Renaud Brossard, directeur Québec et M. Mathieu Kazan-Xanthopoulos, chercheur, Fédération canadienne des contribuables

M. Brossard décrit l'action et le positionnement de l'organisme qu'il représente, puis fait état de la compréhension qu'a la Fédération de la problématique des locaux commerciaux vacants à Montréal. Il identifie tout particulièrement le niveau élevé de taxation comme un facteur qui nuit à la vitalité des artères commerciales, comme en fait foi le [mémoire](#) soumis, la [présentation visuelle](#) utilisée, ainsi que l'enregistrement vidéo de la séance, 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 Sarault	S'interroge sur les raisons qui expliqueraient que des propriétaires immobiliers s'adonnent à de la spéculation sur leurs bâtiments et refusent de louer leurs locaux commerciaux si, comme l'indique l'intervenant, tous les outils pour décourager la vacance étaient déjà véritablement en place à Montréal / Comprend de la présentation que l'enjeu principal, pour la Fédération canadienne des contribuables, demeure le fardeau fiscal.

M. Yves Gignac	Se dit défavorable à l'augmentation des taxes de manière générale / Demande une clarification au sujet d'une donnée présentée dans le mémoire / Évoque la réalité d'un marché d'alimentation sur la rue Fleury qui a vu d'un bon œil l'installation d'un compétiteur sur la même artère.
M. Dominic Perri	Comprend de la présentation qu'un propriétaire qui laisserait son immeuble inoccupé se pénaliserait lui-même en nuisant à sa valeur locative et donc que peu d'entre eux choisiraient délibérément la vacance / Demande l'opinion des intervenants relativement à l'impact de la spéculation sur le dynamisme des rues commerciales / Demande s'ils sont favorables à la création d'un registre des locaux inoccupés.
M. Richard Ryan	Rappelle le lien entre la valeur marchande d'un immeuble et sa valeur foncière, de laquelle dépend le niveau de taxation / Signale que les petits propriétaires d'immeubles commerciaux peuvent être affectés par l'augmentation de la valeur locative des immeubles voisins / Rappelle l'intérêt, dans ce contexte, de recueillir des données afin de mieux connaître l'état des lieux sur les artères commerciales montréalaises / Demande si la Fédération considère que la mise en place d'outils pour favoriser cette collecte est souhaitable.

La présidente remercie M. Brossard et M. Kazan-Xanthopoulos et cède la parole à M. Jean-François Gosselin, directeur général et à Mme Véronique Poulette, agente de développement en revitalisation commerciale à la CDEC Montréal-Nord.

3.4. M. Jean-François Gosselin, directeur général et Mme Véronique Poulette, agente de développement en revitalisation commerciale, CDEC Montréal-Nord

M. Gosselin décrit la mission de la CDEC Montréal-Nord et la vision du développement économique et commercial que l'organisme porte. Il présente ensuite ses dix recommandations principales, parmi la vingtaine proposée dans le [mémoire](#) soumis à la Commission, ainsi que les constats dont ces recommandations découlent. En font foi la [présentation visuelle](#) utilisée, et l'enregistrement vidéo de la séance, 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 Sarault	Se dit d'accord avec l'approche proposée pour ce qui concerne l'environnement de proximité / Rappelle la non-disponibilité de l'ensemble des informations relatives à la problématique des locaux vacants et aux raisons qui expliquent le haut taux d'inoccupation des espaces commerciaux dans certains secteurs / Reconnaît que ce ne sont probablement pas les commerces de proximité qui sont les premiers affectés par la montée du commerce en ligne / Indique que la Commission doit tout particulièrement se pencher sur le sort des artères de destination, possiblement davantage concernées par le problème de locaux vacants.
M. Richard Ryan	Reconnaît l'intérêt de faire une distinction entre la réalité des artères commerciales de destination et celle des artères de proximité / Demande comment faire pour établir une corrélation entre population locale et réalité commerciale dans les petites artères / S'interroge sur la meilleure manière d'arriver à un contrôle des hausses de loyer commercial et sur la pertinence de mettre en place une forme de régie du loyer commercial à cette fin / Demande si le PRAM-Commerce bénéficie essentiellement aux secteurs de la ville et aux artères déjà favorisés.
Mme Véronique Tremblay	Félicite les intervenants pour le dynamisme et l'utilité de leur action.

Le président remercie M. Gosselin et Mme Poulette pour leur présentation.

3. Clôture de la séance

Avant de lever la séance, le président remercie à nouveau toutes les personnes qui ont pris le temps de préparer une opinion et qui se sont déplacées aujourd'hui pour la présenter à la Commission. Il indique que les mémoires déposés cet après-midi et les enregistrements vidéo de cette séance seront disponibles en ligne dès demain matin sur la page dédiée à la consultation, sur le site web des commissions permanentes de la Ville de Montréal.

Le président souligne que la Commission se réunira à nouveau le 21 janvier prochain, à compter de 14 h, pour une cinquième et dernière assemblée publique consacrée à l'audition des mémoires dans ce dossier. Il invite toutes les personnes intéressées à y assister, sur place à l'édifice Lucien-Saulnier, ou encore par webdiffusion.

Le président rappelle que les 19 arrondissements tiendront, à partir de ce soir et jusqu'en février, des activités contributives sur cette thématique auxquelles il invite les Montréalaises et Montréalais à participer. Toutes les informations à cet effet sont disponibles en ligne, tout comme le sondage, auquel il sera possible de répondre jusqu'au 20 janvier. Le président indique en terminant qu'il est encore

Division du soutien aux commissions permanentes, aux conseils consultatifs
et au Bureau de la présidence du conseil

155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée, Montréal (Québec) H2Y 1B5

Téléphone : 514 872-3770 – Télécopieur : 514 872-5655

www.ville.montreal.qc.ca/commissions

possible de transmettre une opinion ou un mémoire à la Commission, et ce, jusqu'au 20 janvier également.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 h 38 sur une proposition de M. Yves Gignac, appuyée par Mme Fanny Magini.

APPROUVÉ LE : 12 mai 2021

(ORIGINAL SIGNÉ)

(ORIGINAL SIGNÉ)

Richard Ryan
Présidence

Stéphanie Espach
Secrétaire recherchiste