

Assemblée publique tenue le :

Mardi 14 janvier 2020, à 19 h

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

Présences M. Richard Ryan, présidence
M. Dominic Perri, vice-présidence
M. Younes Boukala, membre
M. Yves Gignac, membre
M. Jocelyn Pauzé, membre
Mme Véronique Tremblay, membre
Mme Fanny Magini, membre

Absences Mme Maeva Vilain, membre
M. Yves Sarault, membre

Présences non requises M. Robert Coutu, vice-présidence, volet agglomération
M. Alex Bottausci, membre, volet agglomération

Ressources invitées Mme Maha Berechid, chef de division, intelligence économique, Service du développement économique
Mme Noémie Lucas, commissaire, développement économique, Service du développement économique

Le quorum est atteint.

Assistance dans la salle : 20 personnes

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19 h 02. Le président, M. Richard Ryan, souhaite la bienvenue aux personnes présentes à l'occasion de cette nouvelle étape de la consultation publique sur la problématique des locaux commerciaux vacants. Il rappelle que cette consultation a débuté par la réalisation d'un diagnostic à l'automne 2019, suivie d'une présentation publique du dossier, le 10 décembre 2019. Le président explique que la Commission tient aujourd'hui la première d'une série de cinq assemblées consacrées à l'audition des mémoires dans ce dossier.

Le président se présente, puis demande aux membres de se présenter et excuse l'absence de M. Yves Sarault et de Mme Maeva Vilain. Il souligne la présence dans la salle de personnes-ressources du Service du développement économique de la Ville de Montréal et salue toutes les personnes qui suivent la séance grâce à la webdiffusion.

Après avoir rappelé l'objectif de cette consultation, le président décrit les moyens déployés pour recueillir l'opinion de la population, incluant un sondage auquel 3 500 personnes ont déjà répondu et qui demeure disponible jusqu'au 20 janvier 2020. Il ajoute que des activités interactives de consultation sont également prévues dans différents arrondissements, ainsi qu'un atelier de

co-crédation réunissant des personnes issues du milieu commerçant et de la promotion immobilière, à venir en février.

Le président précise que l'ensemble des informations recueillies dans le cadre de ces activités sera analysé par la Commission pour formuler ses recommandations. Le calendrier des activités et la documentation afférente au processus de consultation sont disponibles sur la page dédiée à la consultation à l'adresse ville.montreal.qc.ca/locauxvacants.

2. Adoption du projet d'ordre du jour

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

3. Approbation du procès-verbal de la séance précédente

Le président invite les membres de la Commission à approuver le procès-verbal de l'assemblée publique d'information du 10 décembre 2019 portant sur la problématique des locaux commerciaux vacants.

Sur une proposition de Mme Fanny Magini appuyée par M. Yves Gignac, ce procès-verbal est approuvé.

4. 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 débiter sa présentation.

4.1. M. Ron Rayside, architecte, associé principal, Rayside Labossière

Avant de présenter les faits saillants de son mémoire, M. Rayside indique avoir été propriétaire ou gestionnaire de plusieurs immeubles semi-commerciaux dans trois arrondissements. Il décline ensuite quelques enjeux liés à l'importance des artères commerciales et aux difficultés associées à la vacance, et résume les recommandations qu'il dépose à la Commission.

En font foi le [mémoire](#) de l'organisme et l'enregistrement vidéo déposés 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	Souhaite connaître la position de l'intervenant concernant l'application de la mesure visant à instaurer une taxe sur la vacance, considérant les réalités différentes des causes de vacance d'un arrondissement à l'autre.
Mme Véronique Tremblay	Demande la position de l'intervenant, à titre de propriétaire de local commercial, au sujet d'un contrôle réglementaire potentiel de l'augmentation du coût des loyers commerciaux, afin d'éviter la surenchère, notamment sur des artères commerciales particulièrement courues.
M. Yves Gignac	Demande des précisions au sujet de la notion de « tolérance réglementaire » / Évoquant la « nouvelle vague » de commerces qui s'établissent maintenant sur les artères commerciales, s'enquiert de l'ampleur du phénomène de fermeture des commerces issus de cette tendance, et demande si le nombre de fermetures dépasse celui des nouvelles arrivées.
M. Jocelyn Pauzé	Relève la recommandation relative à une bonne communication de la Ville auprès des commerçants lors de l'installation de chantiers ou de travaux prévus sur le domaine public / S'enquiert des outils ou des modes de communication qui devraient être privilégiés à cet effet.
Mme Fanny Magini	Demande une précision au sujet de la recommandation portant sur l'imposition d'une taxe sur la vacance des locaux commerciaux / Demande quelle serait la limite de temps à laquelle la vacance serait considérée problématique.
M. Younes Boukala	Demande ce qui peut être fait pour pallier la multiplication des concentrations commerciales à l'échelle métropolitaine et l'étalement urbain, éléments identifiés par l'intervenant comme un facteur ayant un impact sur la vitalité des artères commerciales à Montréal.
M. Richard Ryan	S'interroge sur l'application de mesures d'occupation transitoire ou temporaire pour des locaux détenus par de plus grands joueurs possédant plusieurs immeubles et non par de petits propriétaires uniques / Évoque les enjeux associés aux assurances, soulevés dans certains mémoires et dans la documentation afférente à la consultation.

Le président remercie M. Rayside et cède la parole à M. Pierre-René Perrin, expert en fiscalité municipale.

4.2. M. Pierre-René Perrin, expert en fiscalité municipale

M. Perrin présente les personnes qui l'accompagnent, Mmes Caroline Guilbault et Sophie Laquerre, toutes deux commerçantes. Il résume les faits saillants de son mémoire ainsi que ses

recommandations. En font foi le [mémoire](#) de l'intervenant, l'[annexe](#) qui y est associée et l'enregistrement vidéo déposés 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 aux deux commerçantes qui accompagnent l'intervenant principal de faire part à la Commission de leurs expériences respectives en matière d'augmentation de loyers commerciaux.
M. Richard Ryan	Demande qui devrait assumer la perte de revenus anticipée avec un retour de l'application de la taxe d'affaires attribuée aux locataires / Demande si le maintien du système actuel, peaufiné à l'aide du calculateur ou d'autres outils, permettrait d'atteindre les mêmes objectifs.
M. Yves Gignac	Demande s'il est possible d'avoir accès à l'exemple de l'ancien calculateur des taxes non résidentielles mentionné dans le mémoire / Rappelle que les baux commerciaux se négocient sur une base pluriannuelle et dit comprendre qu'après plusieurs années, les montants puissent augmenter / Se questionne sur le pourcentage de cas qui seraient associés à des augmentations de loyers commerciaux véritablement déraisonnables.

Le président remercie M. Perrin et cède la parole à Mmes Alice Miquet et Jessica Condemi, respectivement présidente et membre du Conseil jeunesse de Montréal.

4.3. Mme Alice Miquet, présidente et Mme Jessica Condemi, membre, Conseil jeunesse de Montréal

Mmes Miquet et Condemi présentent les faits saillants du [mémoire](#) soumis par le Conseil jeunesse de Montréal, dont font également foi les annexes [1](#) et [2](#) ainsi que la [présentation Power Point](#) et l'enregistrement vidéo déposés 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. Richard Ryan	Demande une précision au sujet de la notion de bâtiment qui serait « d'intérêt culturel » / Demande des exemples concrets du type d'activité qui pourrait être pratiquée dans une situation d'occupation transitoire ou temporaire de locaux commerciaux vacants.
M. Younes Boukala	Souhaite obtenir plus d'informations au sujet des enjeux et des freins associés à l'usage transitoire et temporaire de locaux commerciaux et des meilleures manières de remédier à ces freins / Demande une clarification

	concernant la perspective de l'organisme relative à la mise en place d'une forme de « permis » d'occupation transitoire.
--	--

Le président remercie Mmes Miquet et Condemi et cède la parole à Mme Susan Usher, citoyenne.

4.4. Mme Susan Usher, propriétaire-résidente d'un immeuble semi-commercial

Se présentant comme une résidente de longue date du quartier Mile-End, membre du comité de citoyens du Mile-End, et propriétaire d'un immeuble semi-commercial, Mme Usher présente les faits saillants de son [mémoire](#), complété par l'[annexe](#) déposée et par la [présentation Power Point](#) utilisée. En fait foi 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	Remercie l'intervenante d'avoir fait état de son expérience à titre de propriétaire, et souligne l'importance que la population commerçante puisse avoir accès à la propriété.
M. Yves Gignac	Demande plus de détails sur la façon de limiter les monopoles en immobilier.
M. Richard Ryan	Reconnaît l'intérêt des conditions proposées pour la mise en place d'amendes (six mois de vacance, augmentation de loyer de 50 % pour le nouveau locataire) / S'interroge néanmoins sur l'applicabilité d'une telle proposition considérant que bon nombre des informations nécessaires ne sont pas disponibles ou connues par la Ville.

Le président remercie Mme Usher et cède la parole à M. Joshua Wolfe et à Mme Carole Plante, membres de la Coalition commerce-vie de quartier (CCVQ) du Mile-End.

4.5. M. Joshua Wolfe et Mme Carole Plante, membres, Coalition commerce vie de quartier (CCVQ) du Mile-End

M. Wolfe présente la Coalition et son fonctionnement. Mme Plante poursuit avec les constats et recommandations de celle-ci concernant la problématique des locaux commerciaux vacants. En fait foi le [mémoire](#) de l'organisme et l'enregistrement vidéo déposés 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	Demande une clarification au sujet de la position de la Coalition concernant l'imposition d'une amende ou d'une nouvelle taxe sur la vacance.
M. Younes Boukala	En lien avec la régulation des baux commerciaux, s'interroge sur ce qu'il advient des « baux fantômes », lorsqu'un propriétaire octroie le bail à une société fantôme / Reconnaît la clarté des informations fournies à cet effet par les intervenants.
M. Richard Ryan	Se questionne sur la façon de rendre plus concrète la mesure visant l'élargissement des règlements sur la salubrité et sa mécanique d'application considérant qu'un local vacant peut très bien être correctement entretenu pendant plusieurs années.
M. Dominic Perri	Se demande si les intervenants ont contacté leurs élus et élus en arrondissement pour soulever la problématique de la propreté des locaux vacants / Reconnaît l'importance de s'attarder à ce problème mais se questionne sur la pertinence d'établir de nouveaux systèmes, dont la gestion peut être lourde / Explique que l'imposition d'une amende par un inspecteur ou une inspectrice de la Ville peut être contestée par le propriétaire concerné, entraînant de longs délais avant qu'une situation se règle.

Le président remercie M. Wolfe et Mme Plante, puis cède la parole à M. Marc Jarry, citoyen.

4.6. M. Marc Jarry, citoyen

M. Jarry présente les propositions détaillées dans son [mémoire](#), déposé à titre personnel. En fait foi l'enregistrement vidéo disponible 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	Demande quel palier de gouvernement devrait être responsable de la divulgation des baux commerciaux et de l'obligation de publier considérant que des critères d'évaluation existent à l'échelle de la province / Évoque le cas d'artères commerciales où des mesures de contingentement sont prévues pour certains types de commerces, par l'intermédiaire du zonage.
M. Richard Ryan	Considérant que l'évaluation des valeurs foncières est basée sur des critères dictés par le gouvernement du Québec, souhaite obtenir des précisions au sujet de la proposition d'utiliser le registre foncier pour avoir accès aux informations sur les locaux vacants et les montants des loyers commerciaux qui sont pratiqués sur une rue par exemple / Demande si

	d'autres informations devraient y être incluses / Demande des précisions sur les balises applicables à la mise en place d'un affichage et d'un certificat d'occupation de locaux commerciaux, et les amendes qui pourraient s'appliquer.
Mme Véronique Tremblay	Remercie l'intervenant d'avoir participé à la consultation en son nom personnel et reconnaît l'intérêt des informations de première main qui ont été fournies / Se questionne sur le sort des grands locataires (commerces de grandes surfaces) qui voient leur loyer augmenter.

Le président remercie M. Jarry et cède la parole à M. Pierre Pagé, porte-parole de l'organisme Montréal pour tous.

4.7. M. Pierre Pagé, porte-parole, Montréal pour tous

M. Pagé explique le contexte de son intervention, et présente sa principale recommandation. En font foi le [mémoire](#) de l'organisme et l'enregistrement vidéo déposés 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. Jocelyn Pauzé	Souhaite connaître la position de l'intervenant concernant la nature du bureau d'aide temporaire aux commerces locaux qui est proposé et la possibilité d'utiliser le réseau PME Montréal pour l'implanter.
M. Richard Ryan	Remercie l'intervenant et reconnaît le besoin de mettre en place des ressources pour répondre à certaines demandes qui sont actuellement négligées, notamment en matière de compréhension des enjeux fiscaux à la Ville / Accueille favorablement la proposition portant sur le rétablissement de l'ancien calculateur de taxes non résidentielles, un outil qui permettrait une plus grande transparence, mais rappelle les raisons pour lesquelles il n'est plus en usage actuellement.

Le président remercie M. Pagé pour sa participation.

4. Clôture de la séance

Avant de lever la séance, le président remercie toutes les personnes qui ont pris le temps de rédiger un mémoire et qui se sont déplacées pour présenter leur opinion. Il indique que les mémoires déposés aujourd'hui et les enregistrements vidéo de cette séance seront disponibles en ligne dès demain sur la page consacrée 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 demain, le 15 janvier à 14 h, pour la tenue de sa deuxième assemblée publique consacrée à l'audition des mémoires dans ce dossier. Il

PROCÈS-VERBAL – LE 14 JANVIER 2020

Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation
Volet municipal

Page 8 de 8

invite toutes les personnes intéressées à assister à cette séance, sur place ou grâce à la webdiffusion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h 35 sur une proposition de Mme Fanny Magini, appuyée par M. Dominic Perri.

APPROUVÉ LE : 12 mai 2021

(ORIGINAL SIGNÉ)

Richard Ryan
Présidence

(ORIGINAL SIGNÉ)

Stéphanie Espach
Secrétaire recherchiste