

Assemblée publique tenue le :

Mercredi 15 janvier 2020, à 14 h

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 M. Jocelyn Puzé, membre Mme Véronique Tremblay, membre M. Yves Sarault, membre
Absences	Mme Maeva Vilain, membre Mme Fanny Magini, membre
Présences non requises	M. Robert Coutu, vice-président, membre du volet agglomération M. Alex Bottausci, membre du volet agglomération
Ressource invitée	Mme Noémie Lucas, commissaire, développement économique, Service du développement économique

Le quorum est atteint.

Assistance dans la salle : 5 personnes

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 14 h 02. Le président, M. Richard Ryan, souhaite la bienvenue à toutes et tous à cette deuxième assemblée publique d'une série de cinq réservées à l'audition des mémoires dans le cadre de la consultation publique sur la problématique des locaux commerciaux vacants. Il se présente, puis demande aux membres de se présenter à leur tour et excuse l'absence de Mme Fanny Magini et de Mme Maeva Vilain. Le président souligne la présence dans la salle d'une représentante du Service du développement économique de la Ville de Montréal et salue toutes les personnes qui suivent la séance grâce à la webdiffusion, en direct ou en différé.

Le président rappelle l'objectif de la démarche de consultation actuelle ainsi que les étapes déjà franchies. Il explique que la Commission a souhaité la mise sur pied d'une démarche créative et interactive, avec la tenue de plusieurs volets d'activités contributives, qui se dérouleront jusqu'à la mi-février. Le président invite toutes les personnes intéressées à participer à ces diverses activités, qui se tiendront à la fois en ligne, ainsi qu'en arrondissement. Le calendrier de ces activités et la documentation pertinente se trouvent 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 explique le déroulement de cette assemblée.

2. Adoption du projet d'ordre du jour

Sur une proposition de M. Younes Boukala, 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 participantes et participants qui prendront la parole. Il invite ensuite les premiers intervenants prévus à l'horaire à commencer leur présentation.

3.1. M. François Vincent, vice-président Québec, M. Gopinath Jeyabalaratnam, analyste principal des politiques et Mme Clémence Joly, coordinatrice Affaires législatives, Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI)

M. Vincent présente les enjeux structureux identifiés dans le [mémoire](#) de la Fédération, notamment sur le plan du fardeau fiscal et réglementaire, ainsi que les recommandations qu'il contient. 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
M. Younes Boukala	Référant au transfert du fardeau fiscal du propriétaire de locaux commerciaux vers le locataire, demande l'avis de la Fédération concernant l'idée de créer un « tribunal » pour les baux commerciaux, basé sur le modèle de la Régie du logement.
Mme Véronique Tremblay	Remercie la Fédération pour sa participation et pour son mémoire détaillé / S'interroge sur la méthodologie utilisée pour dresser les comparaisons entre villes canadiennes présentées dans le mémoire / Reconnaît l'importance du fardeau fiscal à Montréal / Souligne néanmoins la difficulté de comparer Montréal avec des villes comme Toronto ou Vancouver, où la densité est beaucoup plus forte et exprime des réserves quant à la possibilité de reproduire le modèle de ces villes / Rappelle les spécificités de Montréal sur le plan de l'entrepreneuriat et les raisons qui expliquent un taux plus faible d'entrepreneuriat ici par rapport à d'autres villes / S'interroge sur l'impact que pourrait avoir l'imposition d'une forme d'obligation de location d'un espace commercial vacant et observe que cette pression ne donnera pas nécessairement lieu à la création d'une demande pour la location de l'espace en question.
M. Yves Gignac	Demande quels éléments ont été pris en compte pour réaliser les comparaisons présentées dans le mémoire / Demande une précision au sujet de ce que la Fédération entend par « périphérie ».

M. Richard Ryan	S'interroge sur l'emphase mise par la Fédération dans son mémoire sur la question de l'augmentation des taxes plutôt que celle des loyers commerciaux, qui tirent à la hausse les valeurs marchande et foncière et ont donc un effet sur les taxes / Demande une précision au sujet de la position de la Fédération concernant l'allégement réglementaire sur les usages, qui pourrait ouvrir la porte à d'autres types d'usage et donc permettre de remédier à la vacance / Observe que la Fédération n'est pas favorable à une surtaxe et demande si d'autres moyens pourraient être envisagés pour répondre aux problèmes causés par la vacance volontaire pour fins de spéculation / Demande ce que la Fédération entend par « redevance sur la vacance ».
-----------------	--

Le président remercie M. Vincent et ses collègues, puis cède la parole à M. Sam Boskey, qui intervient à titre personnel.

3.2. M. Sam Boskey, citoyen

M. Boskey présente les faits saillants de son [mémoire](#) ainsi que ses principales recommandations. 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
M. Younes Boukala	Remercie l'intervenant pour son mémoire ainsi que pour la position nuancée qu'il propose / Demande si celui-ci est d'avis que c'est le nombre trop important de locaux commerciaux qui fait en sorte qu'il y a des locaux vacants à Montréal / S'enquiert de son opinion au sujet de la possibilité de créer une forme de « tribunal » pour les baux commerciaux, basé sur le modèle de la Régie du logement.
Mme Véronique Tremblay	S'interroge sur ce que serait aujourd'hui un « bon » équilibre commercial pour une artère, ou autrement dit, le taux idéal de présence des différents types de commerce (restaurants, animation, cafés, etc.).
M. Jocelyn Pauzé	Reconnait l'importance de mesures d'embellissement des artères commerciales / S'interroge sur le degré de responsabilité qui devrait incomber aux propriétaires de locaux vacants à cet égard.
M. Yves Gignac	Souligne le fait que pour la première fois, et de manière intéressante, c'est la perspective du consommateur qui est exposée à la Commission plutôt que celle du propriétaire ou du commerçant.
M. Richard Ryan	Souhaite une clarification concernant ce qu'entend l'intervenant au sujet des solutions de municipalisation et de <i>land trust</i> , sur les objectifs visés par chacune et sur les éléments qui les distinguent.

M. Yves Sarault	Observe que la perspective de l'intervenant est fortement associée à la réalité des arrondissements centraux de Montréal / S'interroge sur la volonté manifestée par certains d'occuper les locaux commerciaux vacants à tout prix, parfois au détriment de l'équilibre entre vie commerciale et vie résidentielle / Indique que cet équilibre est relativement bien préservé dans l'arrondissement qu'il représente / Demande si les outils de zonage actuels sont adéquats pour gérer l'utilisation des différents espaces commerciaux à Montréal.
-----------------	--

Le président remercie M. Boskey et cède la parole à M. Franck Hénot, propriétaire de l'Intermarché Boyer.

3.3. M. Franck Hénot, propriétaire, Intermarché Boyer

M. Hénot fait part à la Commission de son expérience à titre de locataire d'un immeuble commercial, expérience présentée en détail dans le [mémoire](#) soumis. 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
M. Jocelyn Pauzé	Reconnaît l'intérêt du terme « expérience » pour évoquer l'achat local / Demande quelles seraient les recommandations de l'intervenant quant à trois exemples d'outils plus concrets dont la Ville pourrait se doter pour mieux répondre aux enjeux posés par la vacance des locaux commerciaux (par exemple sur les plans de l'esthétisme, de l'entretien, etc.).
Mme Véronique Tremblay	S'enquiert des solutions qui pourraient être mises en place pour soutenir l'établissement de commerces alimentaires et ainsi remédier au phénomène de « déserts alimentaires », tel qu'il prévaut dans certains quartiers à Montréal / Demande ce que serait un équilibre commercial « idéal » pour une artère, ou autrement dit, le taux idéal de présence des différents types de commerce (restaurants, animation, cafés, etc.).
M. Richard Ryan	Demande si la responsabilisation des propriétaires pour l'entretien de leurs bâtiments doit passer par une réglementation plus sévère.

Le président remercie M. Hénot et cède la parole à M. Claude Faribault, directeur de recherche et à Mme Louise Guay, directrice générale au Living Lab de Montréal.

Le président remercie M. Hénot et cède la parole à M. Claude Faribault, directeur de recherche au Living Lab de Montréal.

3.4. M. Claude Faribault, directeur de recherche, et Mme Louise Guay, directrice générale, Living Lab de Montréal

M. Faribault et Mme Guay exposent les principaux arguments du [mémoire](#) soumis par l'organisation qu'ils représentent, ainsi que leurs recommandations, qui portent sur la contribution possible de la création de nouveaux espaces de télétravail partagés à la redynamisation des artères commerciales à Montréal. 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
M. Yves Sarault	Souhaite établir une distinction entre télétravailleur et travailleur autonome / Reconnaît l'intérêt des propositions soumises mais rappelle l'importance de bien mesurer les impacts, entre autres sur le plan du déplacement de la richesse dans la ville (des environnements d'affaires vers les environnements résidentiels, entre autres) / S'interroge sur la possibilité que ces propositions puissent réellement contribuer à la résolution du problème des locaux commerciaux vacants à Montréal.
M. Younes Boukala	Demande une clarification au sujet du lien établi dans le mémoire entre la création d'une plateforme de gestion du télétravail et la problématique des locaux vacants, y compris les enjeux associés aux hausses des loyers commerciaux.
Mme Véronique Tremblay	Salue le caractère innovateur de la réflexion proposée / S'enquiert du degré d'avancement du projet mentionné et de l'existence de telles initiatives à l'extérieur de Montréal.

Le président remercie M. Faribault et Mme Guay 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 déposés cet après-midi et les enregistrements vidéo de cette séance seront disponibles en ligne au cours des prochaines heures 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 ce soir à compter de 19 h, pour une troisième assemblée publique consacrée à l'audition des mémoires dans ce dossier.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 h 15, sur une proposition de M. Younes Boukala, appuyée par Mme Véronique Tremblay.

APPROUVÉ LE : 12 mai 2021

(ORIGINAL SIGNÉ)

Richard Ryan
Présidence

(ORIGINAL SIGNÉ)

Myriam Laforce pour
Stéphanie Espach
Secrétaires recherchistes