



Association des Sociétés
de développement
commercial de Montréal

Projet de loi 121
Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal
Métropole du Québec

**Mémoire de
l'Association des Sociétés de développement commercial de
Montréal**

23 mars 2017

Monsieur le Président,
Membres de la Commission,

Au nom des membres de l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM), nous sommes très heureux de l'opportunité qui nous est donnée par la Commission de l'aménagement du territoire de vous faire part de nos observations concernant le projet de loi no 121, laquelle augmente l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec.

Les SDC : un rôle unique au cœur de la collectivité, un mandat encadré par la loi, une mobilisation de fonds privés sans équivalent

La *Loi sur les Cités et Villes (chapitre C-19, articles 458.1 à 458.44)* a permis aux municipalités, dont Montréal, de constituer des SDC par voie de règlement. Ces dernières doivent respecter des processus démocratiques pour leur création et leur fonctionnement.

Une SDC regroupe toutes les entreprises (commerces, services et bureaux professionnels, organismes culturels, etc.) d'un territoire ou d'une artère qui lui est dévolue par la loi. Elle est vouée à l'essor de son milieu et à l'amélioration de la qualité de vie, en stimulant le dynamisme local et en soutenant des projets concrets et novateurs. Les SDC se consacrent au développement économique, certes, mais également aux aspects culturel et social de leur territoire, cela en mobilisant le monde des affaires et tous les autres intervenants ayant pour mandat d'améliorer la qualité de vie du milieu.

Dans l'exercice de leur mandat, les SDC, qui sont financées de 60% à 90 % par des fonds privés, conçoivent, développent et mettent en œuvre des interventions concrètes pour soutenir la vitalité des artères et territoires commerciaux, stimuler la fréquentation des établissements et faire de leur quartier des lieux animés, propres et sécuritaires.

Les SDC de Montréal : dynamiques, en croissance, créatrices d'emplois et agents privilégiés de la qualité des milieux de vie

Formée en juin 2007, l'ASDCM compte aujourd'hui 17 SDC, lesquelles totalisent plus de 16 000 commerces et établissements. Il s'agit du plus important regroupement de gens d'affaires de l'agglomération montréalaise.

Les SDC de Montréal représentent les communautés d'affaires de 14 artères et de 4 districts (Vieux-Montréal, Destination centre-ville, le Quartier du Canal et depuis peu le secteur Chabanel).

La mission de l'ASDCM consiste à favoriser l'émergence et la saine croissance des SDC. Nos membres sont tous animés par une même volonté de participer à la transformation du commerce de détail et l'économie en agissant comme des agents de changement et d'innovation dans leurs milieux respectifs. L'évolution, depuis les années 80, du rôle que jouent les SDC, en témoigne éloquemment.

Les SDC de Montréal, c'est plus de 300 000 emplois qui sont occupés dans une large mesure par des gens du secteur.

Les SDC contribuent également au maintien la diversité et la mixité d'une offre commerciale de proximité, particulièrement accessible à pied et par transport en commun. Elles participent à l'intégration des nouveaux arrivants dans un quartier. Au fil des ans, les SDC ont acquis une vision globale du développement économique et culturel local et elles ont établi des partenariats en conséquence.

Sur une base annuelle, les SDC de Montréal injectent près de 10,8 millions de dollars de fonds privés à la promotion et au développement de leur milieu. Rares sont les organisations qui investissent autant de revenus autonomes dans leur milieu. Ces fonds sont versés par les gens d'affaires sous forme de cotisations de membres. À cela s'ajoutent les revenus générés par d'autres initiatives des SDC.

À propos du projet de Loi 121 et l'Entente-cadre

D'entrée de jeu, l'ASDCM tient à exprimer sa très grande satisfaction face à la volonté de la Ville de Montréal d'obtenir de nouveaux pouvoirs pour aider les entreprises regroupées en SDC ainsi qu'aux propositions contenues dans le projet de Loi 121 et l'Entente-cadre sur la reconnaissance du statut particulier de la Métropole.

Depuis sa création, notre association a exprimé à maintes reprises sa vision quant au rôle important que les SDC peuvent jouer sur le plan du développement économique et social des communautés locales. Les SDC ont multiplié les initiatives et les projets novateurs pour assurer la vitalité de leurs artères commerciales. En plus de s'intéresser à toutes les questions relatives à la mise en marché du territoire (commerce de voisinage, armature commerciale, meilleures pratiques, attachement au milieu, sentiment d'appartenance, vivre-ensemble), elles sont décidées à jouer un rôle beaucoup plus important au plan de la mise en valeur des artères (espaces aménagés, sécuritaires, propres, animés, vitrines d'art public), et du développement des quartiers culturels.

À cet égard, dans le contexte du statut particulier de la Métropole, la présente démarche est l'expression claire d'une reconnaissance encore plus grande du rôle de la SDC et d'une volonté de les accompagner et de soutenir leurs membres.

Notre association reçoit également avec beaucoup d'intérêt l'engagement des services municipaux à considérer les SDC comme parties prenantes de sa stratégie de développement économique et de son projet de politique culturelle.

Au cours des dernières années et, plus récemment, l'administration de la Ville de Montréal, par la voix de son maire et du président du comité exécutif, nous a réitéré à de nombreuses reprises sa volonté de travailler en partenariat et en étroite collaboration avec les SDC et de se donner de nouveaux outils pour ce faire. Les propositions à l'étude sont de ce point de vue très intéressantes.

Des avancées importantes

En ce qui a trait plus précisément au projet de loi et l'Entente-cadre, l'ASCDM tient à souligner aux membres de la Commission la pertinence d'un certain nombre de dispositions législatives qui nous concernent plus particulièrement et que nous appuyons sans réserve :

- les nouvelles dispositions qui permettront à la Ville d'adopter tout programme d'aide à l'entreprise et l'intention maintes fois énoncée d'accompagner les commerçants en leur versant des compensations lors des travaux effectués sur une rue ;
- les nouvelles dispositions qui, selon notre compréhension, octroieront à la Ville des pouvoirs accrus quant à la possibilité d'obliger un propriétaire à apporter des correctifs à son immeuble ;
- les nouvelles dispositions qui permettront à la Ville d'exercer un droit de préemption sur un immeuble mis en vente ; nous comprenons qu'elle pourra déterminer par règlement le territoire et les fins municipales pour lesquelles des propriétés peuvent être ainsi acquises. À ce propos, nous serions par ailleurs d'avis que les membres de la Commission considèrent la possibilité que la consolidation de la trame urbaine ou de l'armature commerciale d'une artère reconnue constitue une fin municipale.
- les nouvelles dispositions qui permettront à la Ville d'acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit sans résultats et la possibilité de l'aliéner, à titre onéreux ou à titre gratuit selon le cas, à certains organismes ;

- les nouvelles dispositions de l'Entente-cadre qui prévoient la création du nouveau Fonds de développement économique et l'engagement du Gouvernement du Québec de pérenniser les subventions spécifiques à la Ville, dont certaines ont été fort utiles pour les artères commerciales.

Par ailleurs, étant donné que la Commission procèdera sous peu à l'examen détaillé du projet de Loi 122, l'ASDCM veut profiter de l'occasion des présents travaux pour exprimer que nous appuyons également sans réserve la possibilité pour les municipalités de disposer d'une marge de manœuvre pour alléger le fardeau fiscal de certaines catégories d'immeubles, notamment pour encourager le développement de commerces de voisinage.

Préoccupations et questionnements de l'ASDCM

Un certain nombre de questions préoccupent toutefois l'ASDCM. Nous en avons fait part aux autorités municipales et nous apprécions l'occasion qui nous est donnée de pouvoir les exprimer aux membres de la Commission en souhaitant qu'elles seront prises en considération avant l'adoption de la Loi.

Les commentaires qui suivent ont trait aux articles de la sous-section 7.1 créée par l'article 13 du projet de loi 121 :

La nature du « contrat » entre la Ville et les SDC

Sur ce point, nos remarques découlent de la prémisse suivante : en vertu des règles actuelles, la création d'une SDC, sa dissolution ou une éventuelle fusion reflètent uniquement la volonté du milieu. En effet, les SDC sont d'abord et avant tout des sociétés d'initiatives, dont les orientations sont décidées par leurs membres et les efforts principalement soutenus par eux.

Une intervention trop marquée de la ville au niveau de la composition du conseil, des orientations ou de la régie interne des SDC pourrait conduire à une institutionnalisation progressive des sociétés au détriment de la nécessaire implication de leurs membres.

Or, l'intention déclarée de l'administration est toute autre et elle nous indique plutôt vouloir établir une relation de collaboration entre elle et les SDC, notamment en les reconnaissant comme parties prenantes de sa nouvelle stratégie de développement économique.

Conséquemment, nous formulons ici trois recommandations spécifiques :

- Que l'article 79.1 soit modifié pour retirer de la dernière phrase l'obligation pour une telle société de « se conformer à toute stratégie de développement économique par la ville » ; cette formulation n'est pas, à notre avis, compatible avec les notions de parties prenantes qui œuvrent en concertation et en partenariat ;
- À l'article 79.2 : que la fusion de sociétés fasse elle aussi l'objet d'une consultation au même titre que sa constitution ou sa dissolution ;
- Que les dispositions réglementaires prévues à l'article 79.4, concernant notamment la composition du conseil d'administration, aient principalement pour effet d'approuver les règles de fonctionnement adoptées par les membres des SDC, plutôt que de les prescrire.

La possibilité que des propriétaires d'immeubles soient membres d'une SDC

Les articles de la sous-section 7.1 ouvrent la porte [article 79.4] à la possibilité que des propriétaires soient obligatoirement membres d'une SDC; à ce jour, seuls les contribuables qui tiennent un établissement dans le district sont membres de la Société [458.23].

L'ACSDCM est d'avis que les propriétaires qui ne détiennent pas d'établissements ne doivent pas, à ce seul titre, être membres des SDC. Leurs intérêts sont nettement différents de ceux des membres des SDC. De plus, des propriétaires détiennent sur certaines artères commerciales une part importante du parc d'immeubles, essentiellement à des fins d'investissement. Encore là, leurs intérêts sont nettement différents des objectifs pour lesquelles les SDC ont été créés.

On nous fait valoir que la ville ne remet nullement en cause le modèle des SDC et que son objectif consiste à prendre en considération de nouvelles approches qui pourraient voir le jour. Nous demeurons d'avis que d'éventuelles exceptions ne justifient pas une modification qui, de l'avis de nos membres, interpelle la mission même des SDC.

Conséquemment, nous formulons ici une recommandation spécifique :

- Que les articles 79.2 (membres), 79.3 (personnes consultées) et 79.4 (membres obligatoires) soient revus en conséquence des considérations susmentionnées.

Nos membres demandent toutefois que, sans être membres de la SDC, les propriétaires devraient être tenus de payer une cotisation à la SDC lorsqu'un local n'est pas occupé par une entreprise commerciale. L'avantage de cette mesure serait de permettre aux sociétés de jouer un rôle encore plus actif sur le plan de la recherche de nouveaux occupants, et ce, au bénéfice des autres commerçants, mais aussi du secteur. Ainsi, on éviterait plus aisément que certains immeubles soient laissés à l'abandon comme cela s'est malheureusement produit à plusieurs reprises au cours des dernières années.

Conséquemment, nous formulons ici une recommandation spécifique :

- Que la Ville puisse, par règlement, prévoir une telle cotisation pour les propriétaires de locaux commerciaux inoccupés.

Les activités pouvant être exercées par une SDC

L'article 79.4 de la sous-section 7.1 stipule tout simplement que la ville pourra, par règlement, déterminer les activités qui peuvent être exercées par une société.

En vertu des dispositions actuelles de la loi sur les cités et villes (article 458.2), « une telle société peut promouvoir le développement économique du district, établir des services communs à l'intention de ses membres et de leurs clients, exploiter un commerce dans le district, construire et gérer un garage ou un parc de stationnement et exécuter des travaux sur la propriété publique ou privée avec le consentement du propriétaire.

Nos membres souhaitent être assurés que la ville dispose d'un pouvoir suffisant pour permettre aux SDC de jouer pleinement leur rôle et d'exercer un ensemble d'activités, notamment celles déjà autorisées.

Conséquemment, nous formulons ici une recommandation spécifique :

- Que l'article 79.4 permette encore aux SDC d'exercer les activités susmentionnées.

Les frais de perception

L'article 79.6 de la sous-section 7.1 propose de reconduire une disposition déjà existante qui est à l'effet que les cotisations perçues par la ville pour les sociétés leur sont remises, « déduction faite des frais de perception ». Or, cette disposition n'a jamais été appliquée depuis la création des SDC, il y a trente-cinq ans. Nous nous retrouvons donc, depuis autant d'années, dans ce que l'on appelle une situation *ultra vires*. À notre avis, un changement de cap constituerait un recul net pour les SDC et pourrait mettre en péril la santé financière de certaines d'entre elles.

Conséquemment, nous formulons ici une recommandation spécifique :

- Que l'article 79.6 soit modifié en conséquence pour que ce soit la ville qui continue à assumer les frais de perception sans possibilité de réclamer aux SDC le coût de l'opération.

La cohérence des interventions sur l'ensemble du territoire de la Ville

Finalement, nous sommes d'avis que ce soit la ville plutôt que les arrondissements qui assument les pouvoirs conférés par les articles de la sous-section 7.1. S'il est vrai que les activités des SDC s'exercent au plan local, notre association estime que la métropole a tout à gagner à renforcer et pérenniser un modèle de développement qui a fait ses preuves et qu'elle assume le leadership nécessaire pour que les nouveaux pouvoirs qu'elle obtiendra se traduisent par des résultats mesurables aussi bien dans l'arrondissement qu'à l'échelle de la ville. De plus, il est arrivé que des propriétaires d'entreprises chevauchant le territoire de plusieurs arrondissements veuillent se constituer en SDC; cela a causé d'importants problèmes sur le plan administratif, les règles encadrant les SDC étant différentes d'un arrondissement à l'autre. Cette situation ne doit plus pouvoir se reproduire.

Conséquemment, nous formulons ici une recommandation spécifique :

- Que ce soit la ville plutôt que les arrondissements qui assument les pouvoirs conférés par les articles de la sous-section 7.1.

Autres remarques

Avant de terminer, l'ASCDM tient à souligner devant les membres de cette Commission que nous appuyons la volonté de l'administration de faire en sorte que Montréal obtienne sa juste part des programmes d'infrastructures gouvernementaux. La réfection des artères, malgré les inconvénients qu'elle occasionne, peut certainement contribuer à augmenter l'attractivité des établissements locaux.

De la même façon, les rues commerciales, étant donné l'achalandage qu'elle suscite, constituent également des pôles intéressants quand vient le temps de doter un secteur de nouveaux équipements culturels et administratifs. La plupart se sont historiquement développées à la manière des "noyaux" villageois, autour de l'église et des écoles et institutions d'enseignement. Notre association est très préoccupée par la vétusté ou la désaffectation d'un bon nombre de ces établissements essentiels et espère que le gouvernement prendra des mesures appropriées.

Dans le même ordre d'idées, nous proposons depuis longtemps pour que les municipalités en général disposent de nouveaux pouvoirs beaucoup plus contraignants concernant l'octroi de permis et la réglementation de certaines catégories d'activités, notamment les établissements exploitant l'érotisme, les commerces de type "Payons comptant" ou "pawn Shops" et le respect de ces règles.

De façon générale, nous proposons que la Ville, de concert avec les SDC, soit en mesure d'exercer ici, comme dans certaines grandes métropoles, un pouvoir de planification et d'encadrement plus important pour favoriser la diversité, le commerce de proximité ou les initiatives locales.

Conclusion

Les sociétés de développement commercial jouent un rôle de plus en plus important au sein des communautés urbaines locales, a fortiori sur le plan économique, mais également sur les plans social, culturel, urbanistique, etc. Les nouvelles dispositions de la future Loi sur la Métropole doivent permettre de tirer le maximum des SDC tout en préservant ce qui en fait des structures efficaces et capables de mobiliser les propriétaires d'entreprises de leur milieu.



Nous espérons que les recommandations de l'ASDCM seront entièrement prises en compte durant le présent exercice. Au demeurant, l'ASDCM demeure disponible afin de préciser certaines idées. Les coordonnées de l'ASDCM sont les suivantes : 514 398-9438.

Nous vous remercions de votre attention.

André Poulin
Président de l'ASDCM

Mike Parente
Vice-président de l'ASDCM

Charles-Olivier Mercier
Secrétaire-trésorier de l'ASDCM