

CONSULTATIONS PUBLIQUES SUR L'ENJEU DES LOCAUX VACANTS SUR LES ARTÈRES COMMERCIALES

ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE

21 janvier 2020

COMPTE RENDU DES DONNÉES BRUTES

Note au lecteur

Ce compte rendu fait état des faits saillants et des grandes tendances issues de la consultation citoyenne tenue dans votre arrondissement autour de la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales.

Veuillez prendre note que les résultats de la consultation publique locale représentent uniquement l'opinion de ceux et celles qui ont participé à la consultation. Ils ne peuvent pas être extrapolés à l'ensemble de l'arrondissement ou de la Ville de Montréal.

Les opinions exprimées ont été transcrites le plus fidèlement possible dans les mots des participant.es, et n'engagent que leurs auteur.trices. À noter que certains propos jugés diffamatoires ou portant atteinte à la réputation n'ont pas été retenus dans ce compte rendu.

CONTENU

Mise en contexte	3
Intention	3
Formule	3
Participation	4
Faits saillants	4
Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es	4
Pistes de solutions adaptées pour l'arrondissement selon les participant.es	4
Identité	5
Enjeux locaux	6
Évolution de la situation locale	8
Passé - Perception positive	8
Passé - Perception négative	8
Futur désiré par les participant.es	9
Pistes de solutions adaptées	10
Pistes de solutions sélectionnées par les participant.es	11
Précisions / Impacts / Intervenants pour les solutions	11

Mise en contexte

La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation a convié la population à participer à une consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales à Montréal.

En plus des séances d'auditions des mémoires, ces consultations publiques ont pris la forme d'un questionnaire en ligne, de consultations locales dans les arrondissements et d'un atelier de co-création.

Plus précisément, les consultations locales ont permis à la population de chacun des arrondissements de s'exprimer sur la problématique des locaux vacants en plus d'explorer les enjeux et pistes de solutions caractéristiques de leur réalité locale. Ces consultations locales se sont déroulées du 16 janvier au 4 février 2020.

Intention

Identifier ensemble les enjeux et les pistes de solutions qui contribueront à la santé, au dynamisme et à l'identité des artères commerciales de Montréal.

Formule

Déambulation libre à travers un parcours composé de trois "stations" d'activité sous forme de consultation participative et de discussions collectives.

- 1) Identité et enjeux locaux
- 2) Évolution de la situation locale
- 3) Pistes de solutions adaptées

Participation

21 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Commerce en ligne
- Manque de stationnement
- Accès par le transport en commun
- Spéculation immobilière
- Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)

Pistes de solutions adaptées pour l'arrondissement selon les participant.es

- Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.
- Imposer une taxe sur les locaux vacants

Identité

Les participant.es sont invité.es à répondre à la question et compléter la phrase suivante :

**Quelle est la rue commerciale que je fréquente dans mon quartier ?
Ce que j'aime particulièrement de cette rue commerciale c'est ...**

Rue Fleury (citée 12 fois)

Rue Fleury Ouest :

"Commerces de proximité / propreté du quartier."

"La proximité."

"Types de commerces." (cité 2 fois)

"Restaurants."

"La proximité, l'ambiance."

Promenade Fleury :

"Visuel de la rue & globalité commerciale."

"Variété des commerces." (cité 2 fois)

Rue Fleury Ouest + Promenade Fleury :

"Proximité + variété."

Rue Fleury Est :

"L'ambiance et la diversité commerciale."

"J'aime les commerces + restaurants."

Rue Lajeunesse (citée 1 fois)

"Proximité."

Rue du Marché Central (citée 4 fois)

"Variété des commerces."

"Pratique ! Costco, détaillants vêtements..."

"Ambiance, diversité, proximité."

"Grande diversité des commerces."

Rue Chabanel (citée 3 fois)

"L'accès à la gare."

"Accès au travail."

"Proximité."

Enjeux locaux

Parmi les enjeux identifiés par la Commission, les participant.es sont invité.es à identifier les trois enjeux qui selon eux sont susceptibles de faire augmenter le taux de locaux vacants dans leur arrondissement. Les participant.es ont la possibilité d'ajouter de nouveaux enjeux.

Selon vous, quels sont les 3 enjeux qui sont susceptibles de faire augmenter le taux de locaux vacants dans votre arrondissement ?

Enjeux proposés aux participant.es

NO	ENJEUX
1	Travaux et chantiers majeurs
2	Accessibilité universelle
3	Augmentation des loyers
4	Compétition d'autres commerces dans le quartier
5	Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier
6	Manque de stationnement
7	Accès pour les piétons
8	Fermeture de certains commerces phares
9	Commerces non attractifs
10	Itinérance
11	Manque de relève ou de main-d'oeuvre
12	Commerce en ligne
13	Fardeau fiscal
14	Accès par le transport en commun
15	Spéculation immobilière
16	Réglementation (zonage, permis, etc.)
17	Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)
18	Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)
19	Délabrement des locaux, malpropreté

Les participant.es ont répondu :

Enjeux proposés aux participant.es	Fréquence
Commerce en ligne	6
Manque de stationnement	5
Accès par le transport en commun	4
Spéculation immobilière	4
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	4
Commerces non attractifs	3
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	3
Délabrement des locaux, malpropreté	3
Augmentation des loyers	2
Fardeau fiscal	2
Travaux et chantiers majeurs	1
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	1
Manque de relève ou de main-d'oeuvre	1
Réglementation (zonage, permis, etc.)	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Artère nord-sud	1
Attractivité de la rue (sécurité, propreté)	1
Commerces fantômes	1

Évolution de la situation locale

Sur une ligne du temps grand format, les participant.es sont invité.es à ajouter des événements et faits saillants ayant marqué positivement et négativement les rues commerciales de leur arrondissement. Ils peuvent également ajouter leurs souhaits pour l'avenir (futur désiré).

Qu'est-ce qui a marqué les rues commerciales de votre arrondissement au cours des dernières années ?

Passé - Perception positive

2009 - Reconstruction de la rue Chabanel. *
2009- 2015 - Ouverture de plusieurs commerces "gourmands" sur Fleury. *
2014 - Création SDC Quartier Fleury Ouest. *
2015 - Création de l'Association des gens d'affaires de Gouin Ouest. *
2016 - Création SDC District Central. *
2016-2019 - PRAM Gouin O. et Quartier 21.*
2017 - Projet Courtepointe réalisé par la SDC Promenade Fleury. *
2018 - Ouverture de Mamie Clafoutis et clinique médicale.
2019-2023 - PRAM sur Fleury.*
Arrivée de commerces répondants aux souhaits des clients (Sushi Ville, Faims Finauds).
Green Haüs (cité 3 fois)

Passé - Perception négative

2014 - Construction de condos sans rez-de-chaussée commercial sur la rue Fleury/Saint-Laurent.
2018 - Augmentation des taxes commerciales.
Déchets sur la rue Lajeunesse.
Commerces fantômes sur la rue Lajeunesse.
Changement de zonage pour locaux au rez-de-chaussée sur la rue Lajeunesse dans Youville.
Fermeture de clinique médicale, banque, commerces de proximité.
Conversion d'espace commercial en résidentiel (perte d'opportunité).
Moins 20 places stationnements sur la rue Chabanel.

* Événement ajouté par l'arrondissement pour encourager la participation.

Futur désiré par les participant.es

Quel serait le futur désiré pour les rues commerciales de votre arrondissement ?

Pérennité des efforts.
Plus de commerces de proximité sur la rue Lajeunesse dans Youville.
Redéveloppement du marché central Place des maraîchers.
Mixité des usages (résidentiel, commerces, bureaux).
Commerces de proximité à maintenir et améliorer la rue Chabanel.
Connecter le REM aux gares.
Incitatif pour développer la rue Legendre Est.
Développement d'une offre culturelle sur la Promenade Fleury.
Bonifier le financement des SDC.
Relier la rue Chabanel à Fleury O. par un beau boulevard traversant la voie ferrée.
Développer un plan de développement économique local concerté.
Offrir des bourses incitatives pour les commerçants qui viendraient répondre à des besoins non comblés.
Gestion des déchets organiques.
Artère commerciale zéro déchet.
REV sur Lajeunesse.
Renaissance du secteur manufacturier local pour développement durable du milieu vie-travail.
Occupation transitoire pour le communautaire ou entrepreneur sociaux sur Lajeunesse.

Pistes de solutions adaptées

Les participant.es étaient invité.es à une activité participative pour :

- **Choisir une piste de solution** qui selon eux est la plus importante pour leur arrondissement, parmi les 13 solutions déjà identifiées par la Commission. Les participant.es ont également la possibilité d'ajouter de nouvelles pistes.
Plusieurs pistes de solutions peuvent être déployées pour réduire le phénomène des locaux vacants. Laquelle serait la plus adaptée à la réalité de votre arrondissement?
- **Apporter des précisions à cette piste de solution** en expliquant comment la mettre en oeuvre.
Quelles précisions apporteriez-vous à cette piste de solution pour sa mise en oeuvre?
- **Choisir les impacts potentiels** de cette solution parmi les 11 impacts proposés par la Commission. Les participant.es ont également la possibilité d'ajouter d'autres impacts.
Quels seraient les impacts majeurs (positifs et/ou négatifs) de cette piste de solution?
- **Identifier les intervenants** qui selon eux devraient être impliqués dans la mise en oeuvre de cette solution parmi les sept acteurs proposés (Ville, provincial, citoyens, propriétaires immobiliers, commerçants, intermédiaires, SDC/association de commerçants).
Plusieurs acteurs peuvent agir sur le phénomène des locaux vacants. Selon vous, le(s)quel(s) serai(en)t impliqué(s) dans la mise en oeuvre de cette piste de solution?

Plusieurs pistes de solutions peuvent être déployées pour réduire le phénomène des locaux vacants. Laquelle serait la plus adaptée à la réalité de votre arrondissement ?

Pistes des solutions proposées aux participant.es

NO	SOLUTIONS
1	Baisser ou geler les taxes
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)
4	Enrichir la mixité commerciale
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants
6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)
7	Mettre en place un registre des locaux vacants
8	Encadrer les hausses de loyers
9	Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)
10	Meilleure documentation de l'environnement commercial (demande des consommateurs, achalandage, etc.)
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.
12	Mettre en place une plateforme de maillage entre les propriétaires immobiliers et les commerçants
13	Encourager l'occupation transitoire/temporaire
14	Autre piste

Pistes de solutions sélectionnées par les participant.es

* À noter : **2 Autres pistes ont été proposées par les participant.es.**

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.	6
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	3
1	Baisser ou geler les taxes	1
4	Enrichir la mixité commerciale	1
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	1
9	Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	1
13	Encourager l'occupation transitoire/temporaire	1

Précisions / Impacts / Intervenants pour les solutions

Quelles précisions apporteriez-vous à cette piste de solution pour sa mise en oeuvre ?

Quels seraient les impacts majeurs (positifs et/ou négatifs) de cette piste de solution ?

Plusieurs acteurs peuvent agir sur le phénomène des locaux vacants. Selon vous, le(s)quel(s) serai(en)t impliqué(s) dans la mise en oeuvre de cette piste de solution ?

Impacts proposés aux participant.es

Hausse de l'achalandage	Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants
Viabilité des petits commerces indépendants	Réduction de la période d'inoccupation
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants	Répondre aux besoins des citoyens en biens et services
Réduction du risque de spéculation	Plus grande attractivité et positionnement de l'artère
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	Autre impact (pour en ajouter)
Hausse des investissements	

Les participant.es ont répondu :

SOLUTION	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.					
# 11						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Gestion de l'offre de stationnement : mutualisation des espaces (partenariat avec le privé), réglementation, tarification, vignettes, etc. ● Consulter les gens d'affaires avant de changer les choses et mesurer l'impact. ● Réfléchir au transport interarrondissement (Saint-Laurent / Villeray). ● Augmenter la fréquence des transports. ● Navette Fleury Ouest à Est. ● Plus de pistes cyclables (ex. : sur Fleury Ouest, Promenade Fleury et Saint-Laurent pour accéder au District Central) / valoriser les transports actifs. ● Transports électriques : mini réseau qui couvrirait les 3 km² du District Central. ● Métro vers les rues non desservies par les autobus / meilleurs liens avec les métros. ● Covoiturage d'un point central. ● REM. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
6	3	2	2	2	2	5
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						4
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						4
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Autre impact : Diminuer l'impact des voitures						1

SOLUTION	Imposer une taxe sur les locaux vacants					
# 5						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Un programme pour la rénovation et l'homogénéité des façades serait aussi intéressant. ● Engager les propriétaires dans la recherche de solutions. ● Imposer une taxe mensuelle pour amener les propriétaires à prendre action à louer les locaux vacants commerciaux au niveau de la rue. ● Offrir son local à un organisme communautaire. ● Inciter la valorisation des espaces commerciaux. ● Rendre plus avantageux de louer le local. ● Faire payer la juste part des investissements et des efforts de revitalisation. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC

3			3	2		2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						3
Réduction du risque de spéculation						2

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :
# 14	<p>1. Formation, coaching et mentorat pour les commerçants. Précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formation sur le monde numérique (médias sociaux, commerce en ligne, site web...). - Fédération de services (comptable, légal, web...). - Mentorat coaching pour entrepreneuriat. <p>2. Préempter des locaux. Précisions : Permettre à la mairie de pouvoir acheter quelques locaux pour favoriser la mixité commerciale et réguler les loyers.</p>

ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2	1			2	2	2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Hausse de l'achalandage						1
Réduction de la période d'inoccupation						1
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1
Autre impact : Réduction du roulement, augmentation de la rétention						1