

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

ARRONDISSEMENT DE MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE

28 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.

Veillez 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, de jeu et de discussions collectives.

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

Participation

11 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Augmentation des loyers
- Commerce en ligne
- Délabrement des locaux, malpropreté

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

- Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)
- Enrichir la mixité commerciale
- 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 Hochelaga (citée 2 fois)

"Diversité de l'offre commerciale."

"Dynamisme, esprit de quartier."

Rue Ontario Est (citée 6 fois)

"Ambiance, place publique centrale, priorité piétonne."

"Diversité de l'offre, l'ambiance."

"Ambiance, diversité socio-économique, proximité de l'offre."

"Ambiance, l'identité singulière de la rue, le côté vrai des gens et des commerçants."

"Commerces de proximité nombreux et divers."

"Diversité et accessibilité."

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 ciblés par les participant.es	Fréquence
Augmentation des loyers	7
Commerce en ligne	5
Délabrement des locaux, malpropreté	5
Spéculation immobilière	4
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	3
Accès par le transport en commun	2
Réglementation (zonage, permis, etc.)	2
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	2
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	2
Travaux et chantiers majeurs	1
Compétition d'autres commerces dans le quartier	1
Accès pour les piétons	1
Manque de relève ou de main-d'oeuvre	1
Fardeau fiscal	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Pouvoir d'achat limité d'un certain pourcentage de la population locale	1
Manque d'offre diversifiée (pour et par les gens du quartier)	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

2007 - Aménagement de la Place Simon-Valois.
2012 - Réaménagement du parc Morgan.
2015-2019 - Nouveaux commerces (Coq de l'Est, crèmerie, M café, Terre à soi, etc.). *
2015 - Foire commerciale de Mercier Est. *
2016 - Nouvelle image pour la SDC Hochelaga-Maisonneuve.
2018 - Création de l'association des commerçants de Tétreaultville. * (cité 2 fois)
Aménagement plus vert de la rue Hochelaga. *
Efforts de la SDC Hochelaga-Maisonneuve pour foires/animations. *
Animation de la rue, foire commerciale.
Partenariat de commerces pour contrer l'exclusion.
Projet Bibliothèque.
Dynamisme de la Maison de la culture.
Ouverture de plusieurs commerces sur la rue Ontario Est (diminution du taux vacant).
Les efforts pour revitaliser la rue Hochelaga.
Les événements grand public sur la rue Hochelaga.
Le verdissement de la rue Hochelaga.

Passé - Perception négative

1980 - Agrandissement Place Versailles.
Disparition du YMCA.
Peu de place à l'économie sociale qui est pourtant dans l'ADN du quartier.
Manque de diversité de commerces. (cité 2 fois)
Déménagement de CIBL.
PEC sous respirateur artificiel.
Exclusion des résidents "de souche" dans les commerces.
Surreprésentation des restaurants haut de gamme.
Fermeture JVC, Rossy, grands locaux vacants depuis.
Fermeture de la Caisse Desjardins, locaux vacants depuis.
La tristesse des immeubles blancs devant la bibliothèque. À chaque jour : matelas, fauteuils, meubles aux rebuts.
La fermeture de Station Vu.
L'abandon depuis plus de 10 ans du Cinéma Paradis (vandalisme, graffitis, etc.).

* 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 ?

Pôle culturel / lieu d'animation.
Décoration de Noël / hiver.
Lieu de consommation écoresponsable.
Favoriser l'emploi des résidents.
Diversité commerciale.
Mobilisation des commerces pour contrer l'exclusion.
Plus d'accès à la culture, plus d'accès aux sports.
Une vie culturelle.
Retour d'organisme à vocation culturelle (ex. CIBL).
Plus de petits commerces locaux (boulangerie, poissonnerie, fromagerie).
Accessibilité universelle.
Ne pas oublier d'où on vient, c'est-à-dire quartier populaire (inclure résident de "gauche").
Quartier de jeunes : favoriser l'entrepreneuriat local.
Quartier qui se développe en ayant sa propre couleur (pas un copié/collé).
Mixité sociale, vivante, coeur du quartier.

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 également ont 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 : **4 autres pistes ont été proposées par les participant.es.**

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
9	Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	3
4	Enrichir la mixité commerciale	2
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	2
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets	1
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	1
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	1
8	Encadrer les hausses de loyers	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	Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)					
# 9						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter le nombre de subventions données par arrondissement. • Aider l'association Tétreaultville à revitaliser le quartier. Ex. : murales. • Accord de subventions selon certains critères précis : Esthétisme, accessibilité universelle, aire famille, règles à respecter en cas de départ, verdissement, participation aux événements grand public. • Formations offertes pour aider les nouveaux propriétaires de commerces afin de mieux cibler leur offre et répondre aux besoins des citoyens. Outiller les nouveaux propriétaires aux enjeux futurs. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1			1			1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2
Autre impact : Se départir des commerçants peu collaboratifs et nuisibles à l'ensemble						1

SOLUTION	Enrichir la mixité commerciale					
# 4						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • Faire en sorte d'avoir des commerces de proximité qui se complètent. • Organismes culturels, coopératifs à vocation sociale. Les résidents du quartier ne fréquentent plus leurs artères s'ils ne se sentent pas interpellés par l'offre. Ne pas oublier l'ADN du quartier (populaire et ouvrier). 					
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		1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						2
Autre impact : Contrer l'exclusion caractérisée de certains résidents du quartier tout en les incluant dans l'offre commerciale						1

SOLUTION	Imposer une taxe sur les locaux vacants					
# 5						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Imposer une taxe qui sera versée à la SDC ou à l'association des commerçants locaux pour les aider à développer le secteur et à participer au dynamisme des artères. • Incitatif à louer pour les propriétaires. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2			2			2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						2
Autre impact : Permet d'inclure les propriétaires dans l'investissement sur le développement commercial						1

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :					
# 14	<ol style="list-style-type: none"> Avoir des outils de contrôle Précisions : Les taxes sur les locaux vacants et l'encadrement sur la hausse des loyers sont des outils de contrôle pour la Ville qui permettront, comme le taux d'intérêt de la Banque du Canada, de stimuler ou freiner certains aspects du développement. Créer une boîte d'outils pour stimuler les commerces Précisions : Le registre des locaux vacants, une multitude de programmes de subventions sur les artères, un pôle de documentation de l'environnement commercial et une plateforme de maillage entre propriétaires et commerçants. Diviser les grands locaux en deux ou en plusieurs petits locaux Précisions : <ul style="list-style-type: none"> • Beaucoup de locaux vacants ont une superficie de 1 000 Pi² et plus et donc un loyer en conséquence, ce qui n'est pas adapté pour les petits commerces/entreprises en démarrage. • Créer une aide/subvention pour diviser les grands locaux ? Empêcher le placardage des vitrines des locaux vacants Précisions : Cela empêche de voir l'état des locaux et laisse présager qu'il est en mauvais état. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
3	2	1	3			2

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES	FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation	3
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère	2
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	2
Autre impact : Renforcer l'identité de l'association	1
