

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

ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT

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.

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

16 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Augmentation des loyers
- Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)
- Manque de stationnement
- Fardeau fiscal

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

- Encadrer les hausses de loyers
- Enrichir la mixité commerciale
- Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.

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 ...**

Avenue Van Horne (citée 7 fois)

"Commerces de proximité."

"La présence de commerces de proximité."

"Piétons, diversité des commerces, abordabilité, convivialité."

"La diversité des commerces."

"Commerces de proximité, restauration."

"Restaurants."

"Ce sont les commerces où je magasine (Young, Lescurier, Pharmaprix, etc.)."

Avenue Bernard (citée 6 fois)

"Restaurants, serveurs gentils, terrasses."

"Culture, restaurants, implication communautaire."

"Restaurants."

"Restauration, offre de qualité."

"Les commerces : 5 saisons, Yannick, les restaurants, le parc Saint-Viateur et les terrasses."

"Variété des services."

Avenue Laurier (citée 3 fois)

"Attrayante, chic et belle."

"Les commerces (SAQ, Orbite) et restaurants."

"Le nouvel aménagement (beau)."

Les 3 avenues : Van Horne/Bernard/Laurier (citées 2 fois)

"Commerces de proximité et plus grand rayonnement."

"Proximité, lien avec les commerçants."

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	8
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	8
Manque de stationnement	5
Fardeau fiscal	5
Travaux et chantiers majeurs	4
Commerce en ligne	4
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	4
Délabrement des locaux, malpropreté	4
Accès pour les piétons	3
Manque de relève ou de main-d'oeuvre	3
Fermeture de certains commerces phares	2
Spéculation immobilière	2
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	1
Commerces non attractifs	1
Réglementation (zonage, permis, etc.)	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Plan de stationnement d'Outremont	3
Éviter la conversion de locaux vacants en lieux de culte	2
Habitudes de consommation, Costco	1
Réglementation exigeante	1
Circulation dense	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

2016 - Report des travaux sur Van Horne en 2020. *
2018 - Mobilisation de l'association des commerçants de l'avenue Van Horne. *
2018 - Création de la SDC Laurier. *
16 décembre 2019 - Subvention (5 000 \$) pour le soutien commercial de la SDC Laurier. *
2019 - Commerces haut de gamme pour hommes sur l'avenue Laurier. *
2019 - Fin des travaux de réfection de l'avenue Laurier. *
Le nouveau complexe des sciences.
PME MTL.
SDC Laurier. (cité 3 fois)
Le nouveau parc près de Stanislas.
Organisation citoyenne.
Lieux de cultes sur des rues commerciales.
Avenue Laurier rénovée. (cité 2 fois)
Restauration de qualité.
Van Horne s'en est bien sortie au niveau des commerces.
2016-2019 - Mobilisation de l'association marchande de l'avenue Bernard.

Passé - Perception négative

2016 - Report des travaux de réfection sur Van Horne. (cité 2 fois)
2017 - Début des travaux sur l'avenue Laurier.
Roulement de commerces.
Étalement urbain.
Stationnement. (cité 2 fois)
Référendum sur les lieux de cultes.
Chantier de la synagogue de l'avenue Bernard.
Perte de commerces sur l'avenue Laurier Est.

* 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 ?

Zonage pour hôtel boutique (rue Bernard et avenue Vincent-D'Indy). (cité 2 fois)
Une piste cyclable sur Bernard et réduire la place de la voiture sur cette artère.
Hébergement pour touristes. (cité 2 fois)
De plus grands trottoirs.
Créer une SDC sur Van Horne et Bernard. (cité 3 fois)
Une SAQ. (cité 2 fois)
Une nouvelle réglementation pour éviter les locaux vacants.
Une poissonnerie.
Plus d'arbres, plus de commerces zéro déchet.
Un réseau cyclable d'artères à artères. (cité 3 fois)
Réduire la vitesse automobile sur Van Horne.
Ouverture des commerces sur le domaine public : accessibilité, terrasse, transparence, etc.
Densification de la population près des artères.
Rue piétonnière occasionnelle.
Faire un festival.
Rénover Van Horne : plus vert, moins de voitures, plus de vélos, etc.
Plus de permis de bars. (cité 2 fois)
Circuit de navette électrique sur les rues commerciales.
Marché bio. (cité 2 fois)
Plus de bancs sur les artères commerciales.
Vie culturelle et communautaire.

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

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
8	Encadrer les hausses de loyers	4
4	Enrichir la mixité commerciale	3
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.	3
1	Baisser ou geler les taxes	2
13	Encourager l'occupation transitoire/temporaire	2
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	1
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	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) serait(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	Encadrer les hausses de loyers					
# 8						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Régie du logement commercial. • Aide aux jeunes commerces et suivi d'affaires. • Taxer les propriétaires qui maintiennent leurs locaux vacants. • Établir un registre et/ou suivi sur l'augmentation imposée par les propriétaires et intervenir (amendes, taxes...) si applicable. • Créer une subvention de démarrage pour un nouveau commerçant s'implantant dans un local vacant. • Soutenir les petites entreprises qui louent vs grandes franchises propriétaires. • Loyers prohibitifs. Aucune possibilité d'acheter son local ce qui assurera la vitalité des commerces. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	3		4	2		4
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						4
Réduction du risque de spéculation						3
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité						2

SOLUTION	Enrichir la mixité commerciale					
# 4						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la variété des types de commerces. Accessibilité, aménagement du domaine public, terrasse... • Augmenter la densité d'occupation pour résidences. • Amélioration de l'éventail de commerce pour faire son épicerie complète à pied. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2		3	1	3	1	2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						3
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2

SOLUTION	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.					
# 11						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> ● Problématique avec le nouveau plan de stationnement. ● Des places de <i>parking</i> moins chères pour les employés. ● Augmenter le temps de gratuité à plus de 2h. ● Augmenter le temps de parcomètre jusqu'à 20h. ● Faciliter les moyens d'achat des vignettes. ● Augmenter le nombre de bus sur les lignes existantes. ● Améliorer l'accessibilité à vélo aux commerces + de pistes cyclables. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
3	1	1	1	2		2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						1
Viabilité des petits commerces indépendants						1
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants						1
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						1
Autres impacts :						3
<ul style="list-style-type: none"> ● Revoir la circulation en auto sur les artères commerciales ● Agrandir trottoirs, réduire les voies pour les autos, voies réservées aux autobus ● Rabais pour citoyens choisissant les transports en commun et transports actifs 						

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :					
# 14	<ol style="list-style-type: none"> Navette électrique Précisions : Circuit de navette qui passe dans les rues commerciales et devant les métros. Cela diminuerait l'utilisation de l'auto et libérerait des places devant les commerces. Attirer de nouveaux clients touristes. Promotion Précisions : Amener plus de personnes. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2		1		2		1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						1