

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

## ARRONDISSEMENT DE PIERREFONDS-ROXBORO

22 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

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

- Commerce en ligne
- Réglementation (zonage, permis, etc.)
- Manque de stationnement
- 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.)
- Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)
- Enrichir la mixité commerciale
- Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)

# 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 ...**

## **Boulevard Gouin** (cité 2 fois)

"Concentration majeure des services (banques, marché, pharmacie, etc.)."

Au coin Monk : "*Autoworx repair*."

## **Boulevard des Sources** (cité 2 fois)

"Concentration majeure des services (banques, marché, pharmacie, etc.)."

"C'est la seule artère de Pierrefonds Est."

## **Boulevard de Pierrefonds** (cité 2 fois)

"Lorsque plusieurs commerces sont à proximité les uns des autres (centre d'achats)."

"On y trouve de tout."

## **Boulevard Saint-Charles** (cité 2 fois)

"Il y a de tout."

"Plusieurs services et commerces."

## **Rue du Centre Commercial** (citée 2 fois)

"Rue locale, 1 voie par direction, moins de bruit que les boulevards."

Rue du Centre Commercial/Gouin : "Parce que j'y travaille."

## **Boulevard Sunnybrooke** (cité 1 fois)

"Seul endroit à pied de la maison."

## 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 :

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

<b>Enjeux ajoutés par les participant.es</b>	<b>Fréquence</b>
Depuis 3 à 9 ans, il y a trop de travaux majeurs sur Gouin et Saint-Jean	2
Faible densité résidentielle	1
Développement basé sur l'auto (trop de maisons unifamiliales)	1
Emplacement central	1
Manque de développement à usage mixte (résidentiel/commercial)	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

REM : Quel impact ? *
Gouin : Présence du marché solidaire / marché local frais (été). *
Leur rénovation, leur décoration.
Campagne d'achat local.
Nouvelle bibliothèque.
Local vide Adonis ? Changer de commercial à logements multiples.

### Passé - Perception négative

Boulevard Gouin à l'est de boulevard de Pierrefonds : présence d'un trop grand nombre de garages automobiles dont le bâtiment est « laid » et stationnement rempli de voiture <i>scrap</i> .
Inondations ! (cité 2 fois) Faire un parc avec dénivellement pour réservoir à eau au printemps.
<i>Construction on street, nearby flooding, reduction of train service.</i>
Centre commercial Roxboro : perte de tous les banques et comptoirs postaux.
Pas assez d'utilisation du CLD.
Fermeture d'Adonis sur boulevard des Sources : perte d'une épicerie de quartier (accessible à pied).

\* 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 ?

Rassemblement des gens d'affaires par secteurs.
Quelques arbres et bancs.
Accessibilité : transport en commun, vélo, piéton, conserver des stationnements, mais derrière les commerces.
<i>Protect the quality of life of neighbourhoods.</i>
<i>Maintain or increase local jobs and services.</i>
<i>Preserve and plant trees.</i>
Coin Pierrefonds et Saint-Jean : resto-bar une expérience (ex. : Keg "de la vie").
REM : spéculation énorme sur les immeubles commerciaux pour en faire des condos.
Commerces de quartier de proximité (style café).
Aménagement urbain invitant aux modes actifs de transport.
Immeubles religieux, transformation harmonieuse.
Vision claire et réfléchie d'un futur quartier attractif et vivant.
Accessibilité aussi !
Plus de service à l'auto.

# 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 : **1 autre piste a été proposée par un.e participant.e.**

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
9	<b>Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)</b>	<b>3</b>
3	<b>Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)</b>	<b>2</b>
4	<b>Enrichir la mixité commerciale</b>	<b>2</b>
6	<b>Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)</b>	<b>2</b>
1	Baisser ou geler les taxes	1
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets	1
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	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 ?**

<b>Liste des impacts proposés aux participant.es :</b>	
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	<b>Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)</b>					
# 9						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Deteriorating premises take valuable resources away from small businesses.</i></li> <li>• <i>Make unusable commercial space more affordable.</i></li> <li>• <i>The buildings and street are run down.</i></li> <li>• Améliorer l'accès aux voitures, service à l'auto.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
3		1	1	2		1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES (cités plus d'une fois)						FRÉQUENCE
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Hausse des investissements						2

SOLUTION	<b>Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)</b>					
# 3						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement urbain, gabarit de rue plus convivial et accessible à tous les modes.</li> <li>• Apparences de l'enveloppe extérieure des bâtiments commerciaux.</li> <li>• Environnement commercial de proximité invitant pour les modes actifs (ex. un boulevard à 4 - 6 voies n'est pas plaisant à marcher).</li> <li>• Avoir un projet pilote 5G dans l'arrondissement.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2	1		1	1		
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES (cités plus d'une fois)						FRÉQUENCE
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2

SOLUTION	<b>Enrichir la mixité commerciale</b>					
# 4						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre une artère attractive pour la population.</li> <li>• Prendre des rez-de-chaussée pour les commerces de proximité (pour lèche-vitrine), 2<sup>e</sup> étage pour des bureaux commerciaux (pour une vie citoyenne le jour) et les autres étages en habitation (pour vie soir et <i>week-end</i>).</li> <li>• <i>Need to clean up the type of stores and buildings.</i></li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2		1	1	1		
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES (cités plus d'une fois)						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2

SOLUTION	<b>Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)</b>					
# 6						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lois trop strictes, alléger le fardeau en particulier sur les lois des droits acquis.</li> <li>• Donner plus de temps pour trouver de nouveaux locataires.</li> <li>• Ne pas obliger de louer à un commerçant de la même vocation.</li> <li>• <i>The city has been unable to implement its own PMAD. Lack of population creates lack of demand creates abandoned buildings.</i></li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2	1	1	1			
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						1
Viabilité des petits commerces indépendants						1
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						1
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						1
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants						1
Réduction de la période d'inoccupation						1

SOLUTION	<b>Autres pistes proposées par les participant.es</b> et leurs précisions s'il y a lieu :					
<b># 14</b>	<b>1. <i>Wasteful spending by government (borough - city)</i></b> Précisions : <i>Street park and road repair and maintenance should be spent at a minimal cost out of the annual budget and not long-term debt.</i>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1	1	1	1	1		1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse des investissements						1
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants						1
Autre impact : <i>Slower increase of fair taxes</i>						1