

Consultations publiques sur l'enjeu des locaux vacants sur les artères commerciales

Mémoire déposé par la Coalition montréalaise des
Tables de quartier à la Commission sur le
développement économique, urbain et l'habitation
de la Ville de Montréal



17 janvier 2020

Table des matières

Partie I

Mise en contexte	2
A- Présentation de la Coalition montréalaise des Tables de quartier	2
B- Vision pour des rues commerciales diversifiées et accessibles	2
C- La contribution des organismes communautaires pour des quartiers et des rues commerciales solidaires	3
D- L'enjeu des locaux accessibles et abordables pour les organismes communautaires	3

Partie II

Recommandations	5
A- Impliquer les acteurs locaux afin de comprendre la dynamique des tronçons commerciaux à l'échelle des quartiers et d'identifier des solutions sur mesure	5
B- Faciliter la rétention et l'attraction des organismes communautaires dans des locaux commerciaux	6
C- Limiter l'augmentation des coûts des locaux sur les rues commerciales afin de favoriser l'abordabilité des biens et services de proximité	6

Partie III

Conclusion	7
-------------------	---

Partie I

Mise en contexte

A- Présentation de la Coalition montréalaise des Tables de quartier

La Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ) regroupe 31 tables locales de concertation. La CMTQ intervient à l'échelle de Montréal à partir des préoccupations exprimées dans les quartiers, avec pour objectif d'améliorer les conditions de vie de la population. Les Tables de quartier interviennent dans plusieurs domaines comme l'habitation, l'aménagement urbain, l'environnement, la sécurité alimentaire, le transport, la culture, les loisirs, l'éducation et l'emploi.

Le mandat des Tables de quartier consiste à réunir les acteurs et actrices des quartiers montréalais autour des questions de développement social et urbain et de lutte contre la pauvreté. On y retrouve des organisations communautaires, institutionnelles, culturelles, politiques, privées, et des citoyen·nes. Ensemble, ces dernier·es établissent un portrait de leur quartier et déterminent leurs priorités d'action. Les Tables de quartier ont développé une expertise en participation citoyenne et en mobilisation des ressources locales afin de d'améliorer la capacité des communautés à répondre aux besoins de la population dans une perspective de justice sociale.

B- Vision pour des rues commerciales diversifiées et accessibles

Quand on aborde l'enjeu des locaux commerciaux vacants, il apparaît comme évident que cette question concerne directement les commerçants·es et les propriétaires de bâtiments commerciaux. Pourtant, la question des artères commerciales rejoint plusieurs aspects du travail porté par des organismes communautaires qui interviennent auprès de la population montréalaise. En effet, ces rues permettent de structurer l'accessibilité des biens et des services pour la population locale, comme l'alimentation, les vêtements, les lieux de rencontre et de socialisation.

Par ailleurs, les caractéristiques d'aménagement des rues commerciales sont souvent une préoccupation portée par les organismes locaux et par les Tables de quartier puisqu'elles sont déterminantes pour l'accessibilité physiques des artères pour la population à mobilité réduite et pour la sécurité des usagers. Ainsi, la dynamique des

rues commerciales est fondamentale pour l'organisation des quartiers et pour leur capacité à répondre à plusieurs besoins des Montréalais-es.

Le mémoire ici présenté propose une vision pour des rues commerciales où les commerces et les organismes à but non lucratif sont complémentaires. La programmation des uns et l'achalandage des autres sont essentiels afin de créer des axes qui répondent à des besoins et à des capacités financières variées.

C- La contribution des organismes communautaires pour des quartiers et des rues commerciales solidaires

Le rôle d'une artère commerciale d'un quartier va au-delà des échanges économiques. Ces rues sont des lieux névralgiques de rencontres entre voisins, et de représentations artistiques, culturelles et communautaires qui valorisent l'appartenance à un quartier. Historiquement, plusieurs rues commerciales montréalaises se sont développées autour d'institutions et autour d'activités communautaires structurantes pour une vie de quartier. L'organisation d'une artère commerciale est déterminante pour l'inclusion de toute personne peu importe son niveau de mobilité ou son statut socio-économique.

Votre commission, qui tente de trouver des pistes d'action, doit prendre en compte cette réalité et doit développer des mesures spécifiques pour accueillir et pour garantir la pérennité des organismes communautaires sis sur les rues commerciales.

D- L'enjeu des locaux accessibles et abordables pour les organismes communautaires

Parmi les organismes communautaires à Montréal, un grand nombre dépend du lien de proximité entretenu avec la communauté¹. Cette proximité repose en partie sur la capacité des groupes communautaires à accéder à des espaces communautaires. Les rues commerciales présentent des caractéristiques urbanistiques souvent convoitées par les organismes communautaires qui recherchent la centralité, l'accessibilité et la convivialité que les locaux commerciaux peuvent offrir.

En 2017, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL) a réalisé un portrait des besoins en locaux des groupes communautaires de Montréal. Cette

¹ Duval, M., Fontaine, A., Fournier, D., Garon, S. et René, J-F. (2005). *Les organismes communautaires au Québec : Pratiques et enjeu*, Montréal, Gaëtan Morin, 164 p.

enquête² a permis de saisir l'ampleur du problème. À l'époque, 115 organismes situés à Montréal devaient se relocaliser dans les trois années subséquentes. Si ces organismes ont aujourd'hui trouvé des alternatives pour leur déménagement, le contexte de locaux abordables n'a pas évolué pour le mieux, et les organismes peinent à maintenir leurs activités alors qu'ils doivent consacrer une part croissante de leur budget à se loger.

Ce contexte de rareté d'espaces communautaires abordables et accessibles est notamment dû à la reprise de locaux par les gestionnaires institutionnels ou parapublics, à l'augmentation des loyers du parc locatif privé, ou encore aux entraves financières et réglementaires qui compliquent l'acquisition immobilière à des fins communautaires.

La Ville de Montréal connaît amplement cette réalité et elle est impliquée dans des programmes pour appuyer financièrement certains organismes précaires dont la part du loyer gruge la capacité à maintenir leur programmation. La Ville participe également au Comité régional sur l'accès à des locaux accessibles et abordables pour les groupes communautaires montréalais³ qui tente de mettre en place des solutions pour enrayer cet enjeu. Alors que plusieurs leviers financiers et administratifs sont actuellement explorés et élaborés par les différents partenaires du CRAL, il y a une série de leviers politiques importants sur lesquels la Ville peut agir. Ces leviers sont présentés dans la prochaine partie des recommandations.

² Sondage sur les locaux communautaires réalisé par le service Partenariat et soutien à l'offre de service, Bureau du Président-directeur général adjoint du centre intégré de santé et de services sociaux du Centre-sud-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS-CSM), 2017.

³ Le comité régional sur l'accès aux locaux est composé des partenaires suivants : Ville de Montréal, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL), Centraide, Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal (RIOCM), DéPhy Montréal – Défense des droits des personnes vivant avec une déficience physique, et Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ).

Partie II

Recommandations

A- Impliquer les acteurs locaux afin de comprendre la dynamique des tronçons commerciaux à l'échelle des quartiers et d'identifier des solutions sur mesure

Considérant que la Ville, les commerçants-es et les citoyens-nes connaissent mal les caractéristiques des locaux vacants (durée de vacance, motivation des propriétaires à favoriser les activités commerciales) et leurs conditions de location;

Considérant qu'il y a des dynamiques propres à chaque tronçon commercial et que les mesures mur-à-mur connaîtront des limites pour s'adresser à l'ensemble des difficultés rencontrés par les rues commerciales locales;

Considérant que la dynamique des rues commerciales locales détermine l'abondance et l'accessibilité de l'offre commerciale, qu'elle façonne la qualité de vie, favorise les déplacements à pied et l'achat local et la socialisation;

Nous suggérons que la Ville et les arrondissements tiennent un registre pour recenser les locaux vacants afin d'être en mesure de tirer des portraits pour chacune des rues commerciales représentées ou non par une Société de développement commercial.

Nous suggérons que les arrondissements impliquent les citoyens-nes, les commerçants-es, les propriétaires, les Tables de quartier et les organismes locaux dans l'identification de solutions sur mesure pour s'adresser aux difficultés structurelles que certaines rues commerciales rencontrent.

Nous suggérons que les arrondissements partagent les bonnes pratiques existantes afin de valoriser les rues commerciales et de développer des solutions sur mesure. Par exemple, certaines modifications au plan d'urbanisme⁴ pour limiter les usages mixtes en rez-de-chaussée sur les tronçons commerciaux peuvent limiter la mauvaise cohabitation sur les rues

⁴ Les arrondissements Plateau-Mont-Royal (en 2013) et Le Sud-Ouest (en 2015) ont procédé à des modifications de zonage des rez-de-chaussées mixtes sur les tronçons commerciaux. Les effets de cette mesure gagneraient à être promus auprès des quartiers souhaitant maintenir une diversité de commerces et de services principalement destinés à une clientèle locale. [Lire plus](#) sur cette disposition.

présentant une vocation mal définie où une grande mixité d'usages est autorisée.

B- Faciliter la rétention et l'attraction des organismes communautaires dans des locaux commerciaux

Considérant que les arrondissements proposent le plus souvent une seule catégorie de permis d'usage pour l'ensemble des activités sociales et communautaires et que cela complique la mise en place de règlements et de modifications au plan d'urbanisme ;

Considérant que les coûts et les exigences pour obtenir des permis sont très variables dans les différents arrondissements ;

Nous suggérons que la Ville et les arrondissements prévoient des tarifs préférentiels harmonisés pour les organismes communautaires qui font une demande de permis.

Nous suggérons que la Ville et les arrondissements adoptent une catégorie d'usage spécifique pour les organismes communautaires qui soit différente des autres instances à but non lucratif, comme les lieux de culte.

C- Limiter l'augmentation des coûts des locaux sur les rues commerciales afin de favoriser l'abordabilité des biens et services de proximité

Considérant que la disponibilité de biens et de services de première nécessité disponibles sur les rues commerciales de quartier sont vulnérables aux variations des prix de location offerts sur le marché privé;

Considérant que les organismes communautaires locataires sis dans les locaux privés ne sont pas exemptés des impôts fonciers;

Nous suggérons que la Ville prévoit un incitatif pour les propriétaires qui louent leur espace à un organisme communautaire à tarif préférentiel.

Nous suggérons que la Ville identifie des occasions d'acquisition immobilière en usant, au besoin, du droit de préemption afin de contribuer à augmenter le parc d'établissements publics dédiés aux organismes communautaires.

Nous suggérons que la Ville évalue la pertinence de mettre sur pied un réseau de fiducies d'utilité sociale, ce qui permettrait d'implanter des pôles de biens et services de première nécessité à coûts abordables.

Nous suggérons que la Ville joue un rôle actif auprès du Gouvernement du Québec afin de permettre des exemptions d'impôt foncier pour les organismes communautaires qui sont locataires, tout comme c'est actuellement le cas pour les organismes propriétaires.

Partie III

Conclusion

La vitalité et la pérennité des artères commerciales d'un milieu se mesure par sa contribution aux échanges économiques, sociaux, culturels et communautaires pour des quartiers complets et accessibles à tous. L'enjeu des locaux vacants et la valorisation des rues commerciales doivent être abordés en tenant compte de la diversité des services ce qui comprend la présence d'activités communautaires. Toute mesure qui contribuera à la présence d'organismes communautaires sur les rues commerciales sera accueillie favorablement par l'ensemble des résidents-es qui les fréquentent et qui y sont impliqués.