

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

ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST

20 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 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

- Spéculation immobilière
- Augmentation des loyers
- Manque de stationnement
- Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)
- Délabrement des locaux, malpropreté
- Enjeu ajouté par un.e participant.e : "Manque de législation (durée des baux, répartition des taxes, augmentation des loyers, passation)" (cité 7 fois)

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

- Imposer une taxe sur les locaux vacants
- Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, 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 ...**

Rue du Centre (citée 1 fois)

"Les propriétaires des commerces sont très aimables."

Boulevard Monk (citée 5 fois)

"Parc, verdure, très commercial."

"Proximité, nouveaux commerces, animation de la SDC et de l'arrondissement."

"Proximité, différents services offerts."

"La viabilité."

"Les commerçants impliqués dans le quartier, le Théâtre Paradoxe (beau projet d'économie sociale et d'insertion professionnelle)."

Rue Notre-Dame (citée 7 fois)

"Convivialité des déplacements à pieds."

"Dynamique, animation."

"L'offre alimentaire variée, l'ambiance à l'est d'Atwater."

"La proximité du domicile, le potentiel."

"Notre-Dame O. : déplacement à pieds, un peu plus de diversification commerciale dernièrement (ex : fleuriste). On en veut plus (ex : boulangerie)."

"Notre-Dame O. : restaurants, diversité des commerces, une rue à échelle humaine."

"Notre-Dame ou Wellington : diversité des commerces, réciprocité entre résidents et commerçants à améliorer."

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
Spéculation immobilière	7
Augmentation des loyers	6
Manque de stationnement	4
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	4
Délabrement des locaux, malpropreté	4
Travaux et chantiers majeurs	2
Accès par le transport en commun	2
Réglementation (zonage, permis, etc.)	2
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	2
Accessibilité universelle	1
Accès pour les piétons	1
Commerces non attractifs	1
Compétition d'autres commerces dans le quartier	0
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	0
Fermeture de certains commerces phares	0
Itinérance	0
Manque de relève ou de main-d'oeuvre	0
Commerce en ligne	0
Fardeau fiscal	0

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Manque de législation (durée des baux, répartition des taxes, augmentation des loyers, passation)	7
Manque d'intérêt des propriétaires à louer pour une vie active sur l'artère	2
Augmentation des taxes commerciales	1
Manque d'accès pour vélo	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

2017 - Lancement du programme de bourses de diversité commerciale. *
2017 - Réaménagement de la rue Notre-Dame O. *
Ajout de nouveaux secteurs commerciaux à la SDC Les Quartiers du Canal : secteur Peel et Wellington. *
Vague d'installation de café-terrasse et de placottoirs sur la rue Notre-Dame. *
Politique de contingence des restaurants sur rue Notre-Dame O. *
Arrivée de nouveaux commerces dans une courte période sur la rue Centre. *
Ouverture du Théâtre Paradoxe (boul. Monk). *
Un mobilier urbain magnifique après chantier sur la rue Notre-Dame, mais rien ailleurs.

Passé - Perception négative

Déménagement de la Caisse populaire de la rue du Centre. *
Nombreux chantiers de construction souvent en période touristique.
Trop de restaurants sur la rue Notre-Dame.
Diminution du nombre de stationnements sur Notre-Dame.
Report du projet de Parvis De Biencourt prévu en juillet 2019 à juillet 2020.
Changement d'orientation de certaines rues (ex. la rue Rose-de-Lima).
Nouveaux commerces sur le boulevard Monk.
Augmentation des taxes commerciales.

* 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 ?

Avoir plus de commerces de services/loisirs (jouets, boulangerie), moins de restaurants.
Avoir des usages transitoires pour locaux vides sur la rue Notre-Dame, entre de Courcelles et Saint-Rémi.
Concertation et collaboration entre les SDC de l'arrondissement.
Cohésion entre les commerçants pour l'organisation d'événements communs (braderies, etc.).
Plus de diversité dans le type de commerce.
Mobilier revu avec identité du quartier (lampadaires, bancs, poubelles).
Garantir la proximité des services nonobstant les risques de changement de zonage vers du commercial. Il faut un CLSC, des écoles, parc, arts, etc.
Une politique stricte pour les locaux commerciaux vides.
Griffintown a besoin d'une politique de contingence sur les types de commerces (banque, dentistes, etc.).
Nouvelle réglementation pour faciliter l'établissement d'espaces communautaires sur les artères commerciales.
Que nos rues deviennent des lieux d'événements.
Revoir le plan de transport du camionnage.

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 (mobiliers urbains, 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
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	5
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	2
1	Baisser ou geler les taxes	1
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets	1
4	Enrichir la mixité commerciale	1
8	Encadrer les hausses de loyers	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	

SOLUTION	Imposer une taxe sur les locaux vacants					
# 5						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • Prix et augmentations annuelles totalement ridicules exigés dans le quartier de Griffintown. Plus de 50 % d'augmentation en 5 ans, toujours vide après plus de 2 ans. • Responsabiliser davantage les propriétaires à la revitalisation des artères commerciales. • À moins que le propriétaire démontre qu'il fait des démarches pour louer son local. • Après 6 mois vide, une taxe augmentée à 50 % devrait être imposée. À la location, un congé de taxe pourrait être donné au locataire. • Taxe reversée aux SDC qui seraient en mesure de le rendre aux propriétaires sous forme de mise en valeur du territoire. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1		4	2		2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						3
Hausse des investissements						3
Réduction de la période d'inoccupation						3
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						2
Autre impact : Impliquer les propriétaires dans la vie du quartier et la consolidation du développement commercial.						1

SOLUTION	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)					
# 3						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la mobilité et les déplacements actifs pour que les lieux soient plus fréquentés. • Identité propre au quartier, verdir, utilisation de matériaux recyclés. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2		1				2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						1
Réduction de la période d'inoccupation						1
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						1

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :
# 14	<p>1. Encadrer la gestion des locaux via une régie similaire à la RDL. Précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de loyer plafonnée. - Répartition des taxes. - Taxation des locaux vacants. - Passation des locaux. - Un organisme chargé de réglementer, statuer et légiférer sur l'exploitation des locaux commerciaux. <p>2. Mettre en place des outils de réglementation pour limiter les hausses de loyers et pour forcer les propriétaires à entretenir leurs bâtiments.</p>

ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)

Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2	2		2	2	1	1

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES	FRÉQUENCE
Réduction du risque de spéculation	2
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants	2
Viabilité des petits commerces indépendants	1
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	1