

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

ARRONDISSEMENT DE LACHINE

16 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	7
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

50 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Délabrement des locaux, malpropreté
- Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)
- Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)
- Spéculation immobilière
- Réglementation (zonage, permis, etc.)
- Ajouté par participant.es :
 - "Lachine n'est pas accessible en transport en commun depuis le centre-ville" (citée 12 fois)
 - "Manque de population à pouvoir d'achat" (citée 10 fois)

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

- Enrichir la mixité commerciale
- Imposer une taxe sur les locaux vacants
- Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)
- Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)
- Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.
- 16 nouvelles pistes de solutions ont été proposées par les participant.es

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 Notre-Dame (citée 7 fois)

"Les nouveaux commerces avec des nouvelles idées (Glup, comptoir familial, Le vrac du canal, Fam Jam Café, etc.)."

"Aménagement urbain, esprit et référence historique, commerces locaux."

"Commerçants locaux."

"Le service client personnalisé et le côté original des commerçants."

"Son potentiel et son histoire."

"Esthétique Lachinoise, centralisation des commerces."

"Commerces plus branchés (ex. Sam Tabak)."

32^e Avenue (citée 2 fois)

"Certains commerces novateurs, bibliothèque."

"L'achalandage."

28^e Avenue / rue Victoria (citées 1 fois)

"Supermarché, pharmacie, SAQ, variété des aliments, services."

Boulevard Saint-Joseph (cité 1 fois)

"L'eau, marina."

Rue Provost (citée 1 fois)

"Pour les petites emplettes quotidiennes."

Rue Notre-Dame / rue Victoria (citées 2 fois)

"L'accessibilité à pied et en auto, mais pas beaucoup de transport en commun."

"La diversité commerciale."

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

Enjeux ciblés par les participant.es	Fréquence
Délabrement des locaux, malpropreté	10
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	9
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	8
Spéculation immobilière	7
Réglementation (zonage, permis, etc.)	7
Fardeau fiscal	6
Accès par le transport en commun	6
Commerce en ligne	5
Itinérance	3
Manque de relève ou de main-d'oeuvre	3
Manque de stationnement	2
Accès pour les piétons	2
Fermeture de certains commerces phares	2
Commerces non attractifs	2
Augmentation des loyers	1
Compétition d'autres commerces dans le quartier	1
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	1
Travaux et chantiers majeurs	0
Accessibilité universelle	0

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Lachine n'est pas accessible en transport en commun depuis le centre-ville	12
Manque de population à pouvoir d'achat	10
Manque de commerce de "destinations" culturelles, activités	6
Pas d'identité de quartier	4
Pas de promotion de Lachine, pas d'attraction particulière	3
Pas de transport collectif local	3
Pas de magasin de grande surface	2
Prix des biens et des services	1
Regroupement d'affaires solide rassembleur pour renforcer le processus d'achat vers le local	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

2015 - Impact du programme Renouveau Notre-Dame. *
2017-2020 - Impact du PRAM commerce, une cinquantaine de projets acceptés. *
Arrivée de commerces écolos (Glup, Vrac du canal, etc.). *
Revitalisation de la rue Notre-Dame.
Ajout de la ligne d'autobus 496 la fin de semaine.
Marché de fruits et légumes, fleurs.
Implantation du Regroupement de Lachine.
Ajout de lumières sur la rue.
Investissement de l'arrondissement pour une ressource sur la rue.
Développement de plus grande qualité.
Arrivée de commerces novateurs.
Comptoir familial (rue Notre-Dame).

Passé - Perception négative

2017 - Perte de la fromagerie Atwater de Lachine. *
Fermeture de la Caisse populaire sur la rue Notre-Dame / Provost.
L'ajout d'une 3 ^e épicerie au centre au milieu d'une mer de stationnements, plutôt que des commerces par secteur.
32 ^e Avenue : l'avenue est déprimante ! Le manoir est le pire et le centre d'achat ne répond pas aux besoins de personne, ni aux personnes âgées, ni aux jeunes.
Grands commerces "parasites" la rue Notre-Dame (Galerie Lachine, grandes surfaces).
La chute commerciale de la rue Notre-Dame O.
Cet arrondissement a été dessiné, pensé et construit dans le siècle passé pour la réalité du passé. Il est désuet.
Concentration du développement commercial autour de la 28 ^e Avenue et de la rue Victoria (pas suffisamment d'étalement).
Manque de vision globale.

* 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 ?

Un espace pour la co-création et la participation citoyenne accrue.
Ouverture sur Lachine Est.
Prolonger la rue Notre-Dame.
Accès piste cyclable vers le boulevard Saint-Joseph.
Avoir une station de tram sur Notre-Dame au sud de la Dominion Bridge.
<i>Notre-Dame street needs to appeal to tourists + residents.</i>
<i>Create beauty by offering commercial building owners graffiti art on their buildings as well as art installations throughout the street.</i>
<i>Agreed ! Notre-Dame deserves to become a destination as Wellington did in Verdun. People need a reason to come (unique, innovative business).</i>
Étalement commercial sur Notre-Dame d'est en ouest, jusqu'à Lachine Est.
<i>A reason to stay (cafes, restos, activites, green space, etc.).</i>
Évaluer un trottoir chauffé à la géothermie dans Lachine Est.
Développement de Lachine Est et de la ligne rose.
Verdissement, trottoirs plus larges et pistes cyclables.
Faire du prolongement de la rue Notre-Dame dans l'écoquartier de Lachine Est une voie piétonnière qui se prolonge jusqu'au canal (avec passerelle).
<i>Allow pop-up shops to occupy vacant stores (local designers, seasonal items... not like spirit Halloween.).</i>
Transport en commun haute fréquence reliant les universités et le centre-ville (augmentation de la jeunesse et des clients).
<i>Improve circulation by taking away stop signs & having the speed limit at 50km/h.</i>
Navette autonome pour aider les résidents à aller sur la rue Notre-Dame.
Métro à Lachine ou Tram rose.
Plus d'attraction touristique au bord de l'eau, d'écoquartiers et de musées, plus de Airbnb.
Étendre BIXI et Communauto, supports à vélo sécuritaires.

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

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
4	Enrichir la mixité commerciale	8
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	7
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	6
9	Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	6
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.	6
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	3
1	Baisser ou geler les taxes	1
8	Encadrer les hausses de loyers	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	

Les participant.es ont répondu :

SOLUTION	Enrichir la mixité commerciale					
# 4						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas oublier les communautés et les impliquer. • L'arrondissement devrait encourager les commerçants qui démarrent en étudiant leur secteur d'activité (beaucoup de coiffeurs, dentistes...). • Plus de diversité/de choix. • Inciter la clientèle à se déplacer et venir rencontrer les commerçants. • Diminuer le zonage commercial pour concentrer les commerces à deux/trois rues. • Développer un volet culturel : atelier, coop, théâtre. • Développer le secteur d'activité des commerces : culturels, sportifs. • Trop de coiffeurs, barbiers... • Un lieu de partage. • Esthétiser la rue, ex. la rue Masson (peinture au sol, etc.). 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
7	1	4	5	6	2	6
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						4
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						4
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	Imposer une taxe sur les locaux vacants					
# 5						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contrôler le prix des loyers. • Imposer une taxe aux propriétaires de locaux vacants. • Inciter les propriétaires à trouver des repreneurs. • Imposer une taxe progressive. • Taxe après 6 mois d'inoccupation. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
6	1	1	4	2		4
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						3
Réduction du risque de spéculation						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Hausse des investissements						2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						2

SOLUTION	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)					
# 3						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer plus d'activités pour les commerçants. • Réparer les trottoirs endommagés/élargissement. • Accroître le nombre de bancs et de poubelles/mobilier urbain/bancs/terrasse. • Accroître le nombre d'espaces verts ou espaces de détente/verdissement/place publique/lieu de regroupement. • Plus de traverses pour piétons. • Installations artistiques réalisées par les artisans locaux. • Signalétique vers et depuis la piste cyclable. • Gérer les flux de circulation. • Créer des événements pour attirer la population et avoir une offre de services pour leur permettre de connaître leur milieu de vie. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
6	2	4	3	5	1	5
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						2

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"> • Diviser les budgets en secteurs : culture/loisir/sport/vente/restauration. • Financer en fonction du pourcentage d'investissement. • Prendre en compte l'expérience des citoyens impliqués dans les projets. • Les subventions permettent aux petits commerces de se développer. • Publier les programmes de subvention. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
5	2	1	3	4		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

SOLUTION	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.					
# 11						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> ● Augmenter l'accessibilité universelle des commerces. ● Meilleure répartition des lignes d'autobus. ● Favoriser les horaires d'autobus plus tard le soir. ● Avoir une station de métro et une station de train. ● Navette autonome sur Notre-Dame. ● Relier l'université et le centre-ville. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
5	3	1	1	3		2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :
# 14	<ol style="list-style-type: none"> Cibler et attirer les jeunes actifs qui consomment local. Précisions : Transport en commun à haute fréquence reliant aux universités et au centre-ville. Développer une vie de quartier. Précisions : En amenant une mixité de petits commerçants, en synergie avec l'ajout de loyers dans Lachine Est. Avoir une offre commerciale qui répond aux besoins locaux. Précisions : Faire des sondages pour les identifier, organiser Potloc mène ce type de sondage (voir potloc.com). Densifier la population. Précisions : Planification urbaine et zonage, Avoir plus de condos abordables. Précisions : Bâtir des condos et habitations abordables pour les jeunes familles. Présence et implication policières. Précisions : Réponses plus rapides et action, présence et surveillance. Pour la rue Notre-Dame, offrir une valeur ajoutée, une expérience de qualité aux visiteurs. Précisions : Avoir une offre commerciale complémentaire à celle du centre d'achat. Mettre en valeur le patrimoine historique. Faciliter l'aménagement des terrasses. Développer des événements culturels, communautaires. Imposer des règlements aux propriétaires des locaux vacants. Précisions : Si un local est vacant depuis plus de 7 mois par exemple, les propriétaires devront assurer l'entretien et l'image agréable de leur propriété.

- 9. Navette autonome avec un circuit local.**
Précisions : Pour amener les gens entre leur résidence et la rue Notre-Dame.
- 10. Prioriser les artères commerciales actuelles.**
Précision : Éviter le développement de nouvelles artères. Limiter les permis de manière à converger/réunir vers les artères commerciales.
- 11. Alimenter Lachine avec un meilleur transport en commun.**
Précisions : Mieux desservir et relier Lachine, plus autobus, un métro.
- 12. Ajoutée de la valeur artistique et culturelle à l'arrondissement.**
Précisions : Installation artistique, mise en valeur du patrimoine local, événements culturels ponctuels, etc.
- 13. Piétonnisation des artères commerciales, pistes cyclables et verdissement.**
Précisions : En enlevant une voie aux autos. Mettre une station de tram.
- 14. HUB collaboratif, coworking pour accroître innovation sociale (participation citoyenne).**
- 15. Plus de Airbnb.**
Précisions : Les locataires vont consommer, faire de la publicité au quartier et augmenter l'achalandage.
- 16. Add arts installation and parks.**
Précisions : *People will visit and want to stay in the area. Setup a budget for beautification of Lachine.*

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

Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
15	4	7	7	8	2	7

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES

Plus grande attractivité et positionnement de l'artère	8
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants	5
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	5
Hausse de l'achalandage	2