

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

ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

4 février 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

48 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Manque de stationnement
- Réglementation (zonage, permis, etc.)
- Spéculation immobilière
- Augmentation des loyers
- Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)

Enjeux ajoutés par les participant.es :

- Corso est une mauvaise idée, on n'aime pas!
- SDC est un coût inutile pour les commerces. Il faut éliminer la SDC.

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

- Baisser ou geler les taxes
- Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.
- 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 ...**

Rue Jean-Talon (citée 13 fois)

"Diversité de l'offre commerciale." (citée 5 fois)

"Les gens des commerces."

"Free enterprise don't block permits."

"Walkable from my house, excellent bus service, grocery stores, fast food restaurants."

"Diversité des organismes - services communautaires."

"Accessibilité - services."

"Pas assez de stationnements et accessibilité."

"Je peux trouver de tout le long de la rue. Les commerçants doivent avoir accès à des espaces pour offrir du stationnement aux clients."

"Petites entreprises familiales. Unique. Culture."

Boulevard Lacordaire (cité 2 fois)

"Les arbres, les parcs et les lumières."

"La diversité - accessibilité - services."

Boulevard Langelier (cité 1 fois)

"La diversité - accessibilité - services."

Rue Ontario (citée 1 fois)

"Beaucoup de stationnements qui manquent sur Jean-Talon."

Aucune

"Aucun stationnement."

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
Manque de stationnement	18
Réglementation (zonage, permis, etc.)	18
Spéculation immobilière	9
Augmentation des loyers	6
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	6
Commerces non attractifs	5
Accès pour les piétons	4
Commerce en ligne	4
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	4
Travaux et chantiers majeurs	3
Accès par le transport en commun	2
Accessibilité universelle	1
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	1
Fermeture de certains commerces phares	1
Fardeau fiscal	1
Délabrement des locaux, malpropreté	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Corso est une mauvaise idée, on n'aime pas!	31
SDC est un coût inutile pour les commerces. Il faut éliminer la SDC.	15
Taxes	4
Projets incompréhensibles (terrasse en bois) *	3

* Cet enjeu semble aussi faire référence au Corso.

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

2008 - Création SDC Jean-Talon Est. *
NB : Cet élément était mis dans le "positif" par l'arrondissement et les participant.es l'ont déplacé dans le "négatif".
2017 - Réaménagement de Jean-Talon entre Viau et Langelier dévoilement du scénario final. *
NB : Cet élément était mis dans le "positif" par l'arrondissement et les participant.es l'ont déplacé dans le "négatif".
2018 - Annonce du prolongement du métro ligne bleue. *
<i>Excellent bus service on line 141, 7 days a week.</i>

Passé - Perception négative

SDC. (cité 4 fois)
Le Corso tue notre rue.
Très difficile d'avoir un permis.
16 000 \$ demandés pour le permis de stationnement au locataire.
<i>Banning SQDC stores in St-Léonard. Why? It would be a paying tenant who could attract visitors.</i>
On ne doit pas permettre la construction d'édifice à haute densité qui va exiger bien plus de stationnements.

* 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 ?

Élimination des terrasses et du Corso.
Stationnement AU LIEU du Corso et pas ailleurs.
<i>Eliminate minimum parking for permits.</i>
Élimination de la SDC.
Stationnement souhaité.
<i>Lower taxes, add parking, remove Corso.</i>
Que la construction du métro ne vienne pas changer la dynamique de l'arrondissement.
Aider les propriétaires à améliorer les bâtiments.
Éclairage.
Enseignes commerciales uniformes.
Accessibilité universelle.
Avoir un bon service.
Enlever les bacs à fleurs en ciment et les bancs en acier.
Verdissement.
Idées de réforme pour la SDC.
Transport en commun et accessibilité universelle.
Local communautaire (espace citoyen) qui servira de point de rencontre pour les jeunes, les adultes, les personnes âgées, les personnes immigrantes. Ces personnes auraient accès à des ressources : formation, séance d'information, accueil pour les nouveaux arrivants, lieu de rencontre pour parler aux élus, etc. - De la part du Comité citoyen.
Plus de pistes cyclables sur Jean-Talon et plus de Bixi dans Saint-Léonard. Un "road direct" sur Jean-Talon.
Diversifier le zonage pour y inclure des locaux communautaires et entreprises d'économie sociale.
Soulager le fardeau financier des locataires résidentiels par la création de coop et OSBL d'habitation afin d'augmenter le pouvoir d'achat de la population.
Une grande diversité et mixité d'usage sur la rue. Permettre de réserver des espaces et des locaux pour des causes sociales.
Logements sociaux et réguler les coûts des loyers.
<i>Extension of blue métro WHY ? Not needed !</i>
Mieux prévoir l'arrivée du métro pour la circulation par automobile.
Développer des édicules de métro à fonction sociale ou publique répondants aux besoins des citoyens.
Obtenir la possibilité de louer des locaux qui serviront de salles d'étude pour des immigrants ayant complété une formation en médecine dans leur pays d'origine et qui ont enclenché le processus de reconnaissance par le collège des médecins.

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
1	Baisser ou geler les taxes	8
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.	6
6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)	5
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets	1
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	1
4	Enrichir la mixité commerciale	1
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	1
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	1
9	Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	1
12	Mettre en place une plateforme de maillage entre les propriétaires immobiliers et les commerçants	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	Baisser ou geler les taxes					
# 1						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Tax freeze because risk of taxes increasing when the metro is extended.</i> • <i>Lower taxes, merchants will be more willing to open business, so less vacant.</i> • <i>Éliminer la SDC, enlever le Corso.</i> • <i>Lower taxes, remove SDC fees.</i> • <i>Tax on vacant local is a bad idea. Eliminate the Corso, more parking, whenever the city wants to do something, advise the owners by mail and not through the newspaper.</i> • <i>Transfer the business tax to the tenants.</i> • <i>Demande de taxes élevées pour l'obtention de permis de stationnement (16 000 \$).</i> • <i>SDC avec une demande élevée et aucune action de leur part.</i> • <i>Réduire les taxes non résidentielles. Plus d'argent pour investissement.</i> 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1					2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse des investissements						3
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						2
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Autres impacts :						6
<ul style="list-style-type: none"> • <i>No empty local tax (cité 2 fois)</i> • <i>Trop de permis pour différents commerces (cité 2 fois)</i> • <i>More parking (cité 2 fois)</i> 						

SOLUTION	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.					
# 11						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bike lanes on Jean-Talon and Lacordaire (J-T from Viau to Pie IX do a road diet 4 lanes to 3 with bike lane, J-T from Lacordaire to Viau add a parking protected bike lane).</i> • <i>Better bus lanes - ban carpooling in bus lanes paint the lanes red, add cameras to busses to ticket illegal parking in the bus lane.</i> • <i>Increase the frequency of busses.</i> • <i>Make better intersections and add more bulb outs.</i> • <i>Amélioration de l'accès à l'artère par du stationnement, investissement dans des infrastructures.</i> • <i>Add parking spots so I can go to shops on Jean Talon between Lacordaire and Valdombre, no side-street parking available in this area.</i> • <i>Ne pas enlever l'espace de stationnement et laisser les trottoirs.</i> • <i>Ajouter des stationnements, enlever le Corso qui empiète sur la rue.</i> • <i>Stationnement manquant.</i> 					

ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4						1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						4
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						2
Hausse des investissements						2

SOLUTION	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)
# 6	
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'inclusion de locaux communautaires au 1^{er} étage. • Encourager la diversité des services = hausse d'achalandage autour des commerces. • Plus de logements familiaux abordables (coop OSBL) pour un pouvoir d'achat augmenté. • Éliminer la distance minimum entre deux commerces similaires, éliminer le minimum de stationnement pour le permis, ne plus dire "ce n'est pas le type de commerce qu'on veut", ce n'est pas VOTRE rue. • Zonage trop restrictif, sur 10 locataires possibles, 9 se font refuser. • Réduire ou éliminer les restrictions sur le type de commerce qui peut s'installer. • <i>Improve viability to small business with services to cater to senior citizens, parking, give permits to open businesses easier than it is today.</i> • <i>Modify the zonage of who we can rent to.</i> • <i>Give permits = less vacancy</i> • Approuver plusieurs permis, éliminer les 200 mètres.

ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1	1				1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						4
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						3
Hausse de l'achalandage						2
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Hausse des investissements						2

SOLUTION	Autre piste proposée par un.e participant.e et ses précisions :					
# 14	1. Modification des permis d'ouverture sur les garderies entre autres. Précision : Modification de la loi.					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1						
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Autre impact : Faciliter la location des espaces commerciaux						1