

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

## ARRONDISSEMENT DE L'ÎLE-BIZARD-SAINTE-GENEVIÈVE

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

27 participant.es

## Faits saillants

### Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Délabrement des locaux, malpropreté
- Réglementation (zonage, permis, etc.)
- Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)
- Augmentation des loyers
- Commerces non attractifs

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

- Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)
- Enrichir la mixité commerciale
- 5 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 ...**

## **Boulevard Gouin** (cité 22 fois)

"L'église." (cité 2 fois)

"Le Cégep Gérald-Godin." (cité 5 fois)

"La beauté de la rue/village." (citée 2 fois)

"Les petits commerces de proximité."

"Salle Pauline-Julien." (cité 7 fois)

"La Maison Verte." (cité 2 fois)

"L'architecture." (cité 2 fois)

"Le bord de l'eau."

## **Rue Paiement** (citée 4 fois)

"Les restaurants." (cités 3 fois)

"Les commerces."

## **Rue Cherrier** (citée 2 fois)

"L'ambiance du village."

"La Maison Mallet."

## 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

<b>Enjeux ciblés par les participant.es</b>	<b>Fréquence</b>
<b>Délabrement des locaux, malpropreté</b>	<b>10</b>
<b>Réglementation (zonage, permis, etc.)</b>	<b>9</b>
<b>Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)</b>	<b>9</b>
<b>Augmentation des loyers</b>	<b>7</b>
<b>Commerces non attractifs</b>	<b>6</b>
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	5
Accès par le transport en commun	5
Manque de stationnement	4
Travaux et chantiers majeurs	3
Fermeture de certains commerces phares	3
Fardeau fiscal	3
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	3
Commerce en ligne	2
Accessibilité universelle	1
Compétition d'autres commerces dans le quartier	1
Manque de relève ou de main-d'oeuvre	1
Spéculation immobilière	1

<b>Enjeux ajoutés par les participant.es</b>	<b>Fréquence</b>
Manque de visibilité à cause de la division des arrondissements	2
Exposition des commerces aux citoyens (liste des commerces)	1
Cohésion et collaboration entre les arrondissements et les villes liées	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

1966 - Pont de l'Île Bizard.
1975-1980 - Développement du boulevard de Pierrefonds.
1970-1990 - Développement résidentiel.
1987 - Ouverture du Château Pierrefonds sur la rue Gouin. *
1994 - Reconstruction du Château Pierrefonds sur la rue Gouin. *
1995 - Ouverture de la Maison Verte. *
1998 - Ouverture de la salle Pauline-Julien au Cégep Gérald-Godin.
2002 - Fusion municipale. *
2013 - Agrandissement du Château Pierrefonds sur la rue Gouin. *
2013-2014 - Enfouissement réseau électrique.

### Passé - Perception négative

1975-1980 - Développement du boulevard de Pierrefonds.
2002 - Fusions municipales : abandon du projet de Quartier Latin.
2018 - Fermeture du Salon funéraire Bougie (affect négatif sur le restaurant Place Tevere et la location de la salle paroissiale pour l'église).
2018 - Commerce en ligne (Amazon).
2019 - Fermeture du Prillo.
Feu au Château Pierrefonds sur la rue Gouin.
Fermeture de la Banque.
Départ de la populaire.
Fusions municipales mal pensées pour Sainte-Geneviève.
Départ de la SAQ. (cité 2 fois)
Départ de Variétés Prévost en face du Cégep.
Fermeture de commerce de M. Théorêt.
Départ de Prévost & frères (magasin général).
Départ de l'épicerie Lalande et du Sports Experts.

\* 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 ?

2020 - 20 ans du Cégep Gérald-Godin & Salle Pauline-Julien.
Aménagement extérieur de la Salle Pauline-Julien.
Davantage accès à l'eau et au quai.
Commerces spécialisés.
Café, pub, crèmerie.
Revitalisation autour du Cégep.
Exploitation du potentiel champêtre de Sainte-Geneviève.
Une voie publique mieux aménagée (pistes cyclables, trottoirs).
Axer le commerce vers le commerce de proximité.
Commerce de proximité (fruits, légumes) ouvert à l'année.
Accès piétonnier aux commerces afin d'embellir et d'attirer plus de commerces.
Un parc et un quai rue Saint-Paul.
Commerce alimentaire à Sainte-Geneviève.

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

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
3	<b>Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)</b>	<b>4</b>
4	<b>Enrichir la mixité commerciale</b>	<b>4</b>
1	Baisser ou geler les taxes	2
9	Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	2
10	Meilleure documentation de l'environnement commercial (demande des consommateurs, achalandage, etc.)	2
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.	2
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	1
6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)	1
8	Encadrer les hausses de loyers	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>Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)</b>					
# 3						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un endroit qui serait un "must" où aller. Trouver des idées pour que le secteur devienne un pôle d'attraction.</li> <li>• Mettre en valeur le secteur : bord de l'eau, salle de spectacle.</li> <li>• Affichage, modernisation des façades.</li> <li>• Vision champêtre et villageoise.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1	1	3	2	1	1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						4
Hausse de l'achalandage						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Hausse des investissements						2

SOLUTION	<b>Enrichir la mixité commerciale</b>					
# 4						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir l'accueil auprès des diverses communautés environnantes sur la richesse du milieu.</li> <li>• Attirer certains commerçants : crédit de taxes pour aider à débiter ?</li> <li>• Boulangerie, cordonnerie, chocolaterie, etc.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	2	2	2	3		2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						3
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2
Hausse de l'achalandage						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2

SOLUTION	<b>Autres pistes proposées par les participant.es</b> et leurs précisions s'il y a lieu :
# 14	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Permettre l'affichage visible près du chemin. Permettre des dérogations d'affichage sur les bâtiments.</b> Précisions : - Pas d'affichage = pas de clients. - Sur le bâtiment, seules les affiches dispendieuses sont permises et ainsi non abordables pour les nouveaux commerces.</li> <li><b>2. Offrir un service de médiation entre propriétaires et commerçants.</b> Précision : Ce service pourrait aider à trouver des solutions pour les nouveaux commerces ou pour les commerces existants afin d'améliorer la rétention des commerces (ex. : conflit lors de la hausse des loyers).</li> <li><b>3. Déterminer la raison d'être du parc sur le bord de l'eau.</b> Précisions : - En ayant une vocation pour le parc, les commerces vont s'ajouter automatiquement. - Déterminer les besoins et les souhaits.</li> <li><b>4. Mettre en valeur ce joyau bien gardé et en faire un pôle d'attraction.</b> Précisions : - Avoir plus d'accès à la rivière (quai, espace pêche...). - Meilleure signalisation pour les lieux phares de Sainte-Geneviève. - Faire rayonner davantage la salle de spectacle Pauline-Julien, le Cégep Gérard-Godin, la presqu'île. - Revitaliser les bâtiments. - Attirer les commerçants (café, pub, crèmerie, librairie).</li> <li><b>5. Réduire les taxes des locaux occupés (pour le propriétaire).</b> Précision : Mesures positives d'encouragement au lieu de mesures punitives. Mesures incitatives.</li> </ol>

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

Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
5		2	2	3		1

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES	FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage	3
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère	2
Autre impact : Meilleure rétention des commerces	1