

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

## ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT LA PETITE-PATRIE

27 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

9 participant.es

## Faits saillants

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

- Fardeau fiscal
- Travaux et chantiers majeurs
- Augmentation des loyers
- Commerce en ligne
- Réglementation (zonage, permis, etc.)

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

- Baisser ou geler les taxes
- Enrichir la mixité commerciale
- Imposer une taxe sur les locaux vacants
- Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)
- Mettre en place une plateforme de maillage entre les propriétaires immobiliers et les commerçants
- Encourager l'occupation transitoire/temporaire
- 4 nouvelles pistes de solutions ont été proposées par les participant.es

À noter : aucune piste de solution n'est particulièrement ressortie puisqu'elles ont été citées une seule fois chacune.

# 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 ...**

## **Plaza Saint-Hubert** (citée 3 fois)

"Accès transport en commun."

"Son âme, son histoire, faire partie de son histoire."

"Produits écologiques zéro déchet."

## **Rue Masson** (citée 3 fois)

"Authentique, sécuritaire, et familial."

"La connaissance des commerçants."

"Esprit de quartier."

## 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 :

<b>Enjeux ciblés par les participant.es</b>	<b>Fréquence</b>
<b>Fardeau fiscal</b>	<b>4</b>
<b>Travaux et chantiers majeurs</b>	<b>3</b>
<b>Augmentation des loyers</b>	<b>2</b>
<b>Commerce en ligne</b>	<b>2</b>
<b>Réglementation (zonage, permis, etc.)</b>	<b>2</b>
Manque de stationnement	1
Fermeture de certains commerces phares	1
Commerces non attractifs	1
Accès par le transport en commun	1
Spéculation immobilière	1
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	1
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	1

<b>Enjeux ajoutés par les participant.es</b>	<b>Fréquence</b>
Manque d'accessibilité aux programmes de soutien financier pour les entrepreneurs de plus de 35 ans	1
Coût de stationnement (parcomètre, ex. : rue Bélanger)	1
Pour les commerçants plus âgés, manque de soutien pour se moderniser et avoir accès aux nouvelles technologies pour augmenter leur visibilité	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

2016 - Obtention du PRAM commerce. *
2016 - 2022 - Programme PRAM pour les 3 SDC de l'arrondissement. *
2018 - Masson : aménagement, Programme d'implantation de rues piétonnes et partagées (PIRPP). *
2018 - Gestion des terrasses adaptées pour limiter l'impact des travaux. *
PRAM-Artère en chantier. *
Soutien SDC excellent.
Masson : guichet unique.
Développement d'espaces pour favoriser la socialisation.
Augmentation d'initiatives commerciales écologiques, zéro déchet, écoresponsable.

### Passé - Perception négative

2018 - Masson : augmentation importante de taxes.
Travaux de la STM à Jean Talon et travaux d'infrastructure sur Saint-Hubert.
Embourgeoisement du Marché Jean-Talon.
Augmentation des taxes.
L'organisation des travaux de la Plaza Saint-Hubert.
Manque de flexibilité des règlements d'urbanisme (zonage, usage, etc.).
Manque d'entretien des rues (déneigement, pavé).
Subvention inadaptée pour les travaux + taxes.
Manque de rigueur des règlements vis-à-vis des commerces.

\* 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 ?

Créer des activités pour faire se rencontrer, enfants et aînés.
Acquisition de bâtiments pour les SDC.
Aménagement qui encourage l'achalandage.
Augmenter l'échange entre les commerçants (associations, collaboration) et les citoyens.
Masson : bonification du plan commerce souhaité.
Favoriser les démarrages d'entreprises, de projets, etc. Plus de soutien.
Intégrer et identifier les citoyens fragilisés à participer au développement du quartier.
Soutenir les SDC dans leurs missions.
Supprimer l'auto, développer un milieu de vie.
Intégrer plus de ruelles vertes d'espaces à jardiner, agriculture urbaine, toits verts, etc.
Mobilité - transport en commun - maintenir le stationnement si pas d'alternatives proposées - aménagement urbain de qualité - verdissement - suppression des graffitis - maintien des efforts de propreté - finaliser les aménagements PIRPP.
Masson : réduire le poids fiscal des taxes pesant sur le commerce.
Asphaltage des ruelles.
Ponctualité dans le ramassage des déchets.
On ne fait pas d'affaires dans des gaz d'échappement.
Manque de diversité, d'offre commerciale.

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

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
1	Baisser ou geler les taxes	1
4	Enrichir la mixité commerciale	1
5	Imposer une taxe sur les 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	<b>Baisser ou geler les taxes</b>					
# 1						
PRÉCISIONS	Un.e participant.e a répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les taxes commerciales à Montréal sont environ 10 fois plus importantes que le résidentiel. Un ajustement est nécessaire en trouvant d'autres sources de revenus (que le foncier) pour la Ville.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1	1					
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						1
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						1
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						1

SOLUTION	<b>Enrichir la mixité commerciale</b>					
# 4						
PRÉCISIONS	Un.e participant.e a répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition de bâtiments par les SDC.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1	1	1	1	1		1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						1
Viabilité des petits commerces indépendants						1
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1

SOLUTION	<b>Imposer une taxe sur les locaux vacants</b>					
# 5						
PRÉCISIONS	Aucune précision.					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1				1		1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						1
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						1

SOLUTION	<b>Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)</b>					
# 9						
PRÉCISIONS	Un.e participant.e a répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmes de démarrage ouverts à tous les âges et non pas au moins de 30 ou 35 ans.</li> <li>• Accompagnement pour moderniser les commerces (accès à la technologie, commerce en ligne).</li> <li>• Aide financière pour sécuriser les immeubles.</li> <li>• Aide financière pour reverdir : toits verts, agriculture urbaine, ruelles vertes.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1	1	1	1	1	1	1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						1
Hausse des investissements						1
Réduction de la période d'inoccupation						1

SOLUTION	<b>Mettre en place une plateforme de maillage entre les propriétaires immobiliers et les commerçants</b>					
# 12						
PRÉCISIONS	Un.e participant.e a répondu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que ce réseautage soit accessible à tous (pas seulement les membres d'une association), par exemple des OSBL.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1	1	1				
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						1
Autre impact : Développement de projets, collaborations / tisser des liens significatifs, préservation des initiatives locales.						1

SOLUTION	<b>Encourager l'occupation transitoire/temporaire</b>					
# 13						
PRÉCISIONS	Un.e participant.e a répondu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner la chance à des artistes d'utiliser les locaux pour créer, répéter.</li> <li>• Faire des lieux sécuritaires pour des activités pour les jeunes, les initier au commerce.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1	1	1	1	1	1	1
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						1
Réduction de la période d'inoccupation						1
Autre impact : Développement d'initiatives et augmentation de l'achalandage.						1

SOLUTION	<b>Autres pistes proposées par les participant.es</b> et leurs précisions s'il y a lieu :
<b># 14</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Supprimer l'auto sur ces rues, c'est essentiel.</b> Précisions : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pas d'autos sur la rue - la beauté est un cadre propice à la vente, à l'augmentation du chiffre d'affaires.</li> <li>● Développer une application pour la rue et les commerçants, livraison par cargo bike.</li> <li>● Plus festif, inclusif, etc.</li> </ul> </li> <li><b>2. Résidentiel.</b> Précisions : Manque de logement. Si les gens n'habitent pas proche des rues commerciales, nous n'avons pas de clients.</li> <li><b>3. Revenir à la taxation au commerce directement pour la taxe d'affaires.</b></li> <li><b>4. Intégrer les citoyens fragilisés au développement urbain.</b> Précisions : Valoriser les gens en les faisant participer au nettoyage, à l'entretien du quartier, au développement des espaces verts.</li> </ol>

ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1	1	2	2	2	3
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2
Autre impact : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Fidélité, fiabilité, rentable</li> <li>● Réinsertion sociale</li> </ul>						2