

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

ARRONDISSEMENT DE VILLERAY-SAINTE-MICHEL- PARC-EXTENSION

23 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 citoyens	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

22 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)
- Augmentation des loyers
- Commerce en ligne

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

- Baisser ou geler les taxes
- Encadrer les hausses de loyers
- Améliorer l'environnement commercial (meubler urbain, WiFi, signalisation, etc.)
- Enrichir la mixité commerciale

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 ...**

Marché Jean-Talon (cité 1 fois)

"Diversité, aubaines (mais hausse des prix)."

Rue Jean-Talon (citée 4 fois)

"La diversité."

"Les petites pâtisseries."

"Coin St-Roch : mes restos indiens préférés, la gentillesse des commerçants."

"La proximité d'autres biens et services."

Rue de Castelnau (citée 2 fois)

"Échelle humaine (pâtisserie/restaurant)."

"L'aménagement urbain, le mobilier, les placotoirs, l'esprit de village autour d'une rue principale."

Rue Jarry (citée 1 fois)

"La mixité de l'offre commerciale."

Rue Saint-Hubert (citée 1 fois)

"Les friperies, les petites entreprises de famille avec des prix compétitifs/négociables, bar Le Record, le gym de danse St-Hub, un esprit communautaire, abordable, accessible."

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
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	6
Augmentation des loyers	4
Commerce en ligne	4
Travaux et chantiers majeurs	3
Fardeau fiscal	3
Spéculation immobilière	3
Réglementation (zonage, permis, etc.)	3
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	3
Accessibilité universelle	2
Manque de stationnement	2
Accès pour les piétons	1
Commerces non attractifs	1
Itinérance	1
Délabrement des locaux, malpropreté	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Manque de vision entrepreneuriale de développement de commerce - manque de compétences de la part des commerces.	3
Minimiser l'importance du commerce de destination.	2
Méconnaissance du commerce en ligne.	1
Non-rotation des modèles d'affaires ou des commerces.	1
Mauvaise organisation des détours pendant les travaux.	1
Manque d'accessibilité des rues commerciales à cause des cônes orange sur des chantiers sans travaux (vs accessibilité des grands centres commerciaux).	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

2009 - Jean-Talon Est : appellation du "Petit Maghreb" entre boul. Saint-Michel et boul. Pie-IX. *
2015 - Rue de Castelnau : aménagement de la Place de Castelnau. *
2015 - Rue de Castelnau : aménagement du mobilier urbain ultra charmant !
2015-2020 - Parc-Extension : relative stabilité de présence des commerçants. Manque de diversité des services de proximité.
2018 - Rue Saint-Hubert : remplacement de la marquise et travaux de la Plaza. *
Rue de Castelnau = changement d'aménagement.
Réfection du parc sur Chateaubriand.

Passé - Perception négative

2017 - Rue Jarry Est - Travaux majeurs d'infrastructure. *
Rue Saint-Hubert : déclin de l'industrie du textile. *
Rue Jean-Talon : Roulement des commerces. Propreté, sensibiliser à la gestion des matières résiduelles.
Accès impossible pendant 2 ans ! (Jarry bloqué / Saint-Denis bloqué / Jean-Talon bloqué / de Castelnau bloqué - mon commerce est au milieu sur la rue Saint-Hubert.)
Rue Saint-Michel : faible densité de commerces de proximité et pas de coeur de quartier.
Contre avec le fait que la Plaza va devenir une seule voie.
Trop de construction.
Les pistes cyclables (trop de vélo).

* Événement ajouté par l'arrondissement pour encourager la participation.

Futur désiré par les citoyens

Quel serait le futur désiré pour les rues commerciales de votre arrondissement ?

Jarry : diversifier les commerces de proximité pour les habitant.es et travailleur.es.
Jarry Est : des traverses de piétons plus sécuritaires pour une rue plus vivante.
Des milieux de vie.
Expérience piétonne.
Cité des arts du cirque entourée de commerces et de restaurants (ambiance familiale).
Vie de quartier plus dynamique sur Saint-Hubert. Ex : pharmacie, boucherie, massothérapie Nord de Jean-Talon.
Parc-Extension : Protection des petits commerces.
Enrichissement de la vie culturelle sur les artères centrales.
Commerces rotatifs.
Accessibilité universelle.
Vitalité des quartiers.
Report de taxes pour commerces lors de travaux, sans bureaucratie ou contraintes.
Jean-Talon Est : créer une identité inclusive du Petit Maghreb.
Quartier Saint-Michel : plus de locaux pour organismes communautaires.
Quartier Saint-Michel : faciliter la rétention et l'attraction des organismes communautaires dans les locaux commerciaux.
Parc Extension : profiter des locaux vacants pour créer des espaces de rencontres citoyenne et interculturelle.
Parc Extension : profiter des locaux vacants pour installer des services de soins communautaires.
Parc Extension : sensibilisation des commerçants à la salubrité des ruelles et devantures (Jean-Talon O. et De Liège).

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 (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
8	Encadrer les hausses de loyers	3
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	2
4	Enrichir la mixité commerciale	2
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets	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
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.	1
12	Mettre en place une plateforme de maillage entre les propriétaires immobiliers et les commerçants	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"> • Augmenter les taxes pour les locaux vides nous semble être une option funeste et cruelle. • <i>The city and Government should lower or freeze the taxes. Business owners have a very hard time to stay in business.</i> • Diminuer les taxes sur les terrasses qui vitalisent les artères commerciales et attirent davantage de clients et de commerçants. • Les taxes d'affaires devraient être basées sur le revenu des commerces. • Aider les propriétaires lorsque le local est vide en gelant les taxes et aider le commerçant qui démarre. • Encourager les organismes communautaires à s'installer en baissant les taxes et les loyers. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
8	2	1	3	3		2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Hausse des investissements						2
Réduction de la période d'inoccupation						2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						2
Autres impacts :						5
<ul style="list-style-type: none"> • Trouver avec les acteurs communautaires des solutions pour le manque de locaux. • <i>Building owners and investors will invest more and take more risks.</i> • Le propriétaire d'entreprise pourra offrir de meilleurs prix pour ses produits. • Donner du temps au propriétaire pour chercher un bon locataire. • Possibilité augmenter pour avoir de l'argent à investir dans l'immeuble. 						

SOLUTION	Encadrer les hausses de loyers					
# 8						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • On a besoin de plus de jeunes entrepreneurs. Ils ne peuvent pas ouvrir un commerce s'il n'est pas abordable. • Les entreprises présentes depuis longtemps et connues par les citoyens ne peuvent plus assumer leurs loyers : il faut les protéger. • Interdire la hausse de loyer au-delà d'un certain pourcentage annuel. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
3			2	1		

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES (cités plus d'une fois)	FRÉQUENCE
Réduction du risque de spéculation	3
Réduction de la période d'inoccupation	3
Autre impact : Vivre dans une ville abordable, viser la diversité par des petits commerces.	1

SOLUTION	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)					
# 3						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surtout sur Jean-Talon O. et Jarry O. • Mobilier urbain, arbres, espaces verts, oeuvres d'art publiques. • Plus de placettes, de lieux de rencontre et même de jeu. • Redéfinir les lieux de transition entre les points A et B dans le quartier. • Voir le trottoir au-delà de son utilité principale (transport) et le rendre plus convivial pour les utilisateurs (citoyens et clients potentiels). 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2		1		2	1	2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES (cités plus d'une fois)						FRÉQUENCE
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						2

SOLUTION	Enrichir la mixité commerciale					
# 4						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étudier les services de proximité manquants. • Interroger la population locale sur des besoins et ses envies (via des sondages type <i>Potluck</i>). • Penser aux organismes communautaires qui attirent aussi un achalandage et offrent des services/activités complémentaires. • Ne pas tout centrer sur le côté "ethnique" de Jean-Talon O/Jarry O. et développer une vie de quartier plus riche. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
1		2	2	2	1	2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse de l'achalandage						1
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						1
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
Autre impact : Développer l'attractivité du quartier entier et la stabilité des ménages plus longtemps après leur arrivée.						1

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :					
# 14	1. Reduce regulations & restrictions & city fees. Précisions : <i>The city is too restrictive on operations in certain areas or for special projects.</i>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
(non répondu)						
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Hausse des investissements						1
Réduction de la période d'inoccupation						1
Autre impact : <i>Increase in diversity, clients</i>						1