

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

## **ARRONDISSEMENT DE RIVIÈRE-DES-PRAIRIES- POINTE-AUX-TREMBLES**

29 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.

Veuillez 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

34 participant.es

## Faits saillants

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

- Augmentation des loyers
- Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)
- Manque de stationnement
- Commerces non attractifs

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

- Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)
- Baisser ou geler les taxes
- Encourager l'occupation transitoire/temporaire

# 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 Rodolphe-Forget** (cité 2 fois)

"La seule dans le coin avec épicerie."

"Dynamisme - présence des jeunes - il y a une épicerie (rare dans RDP)."

## **Rue Sherbrooke** (citée 3 fois)

"Nombre de commerces, resto, épicerie."

"Carrefour, épicerie."

"Diversité de l'offre (resto, épicerie, salon de beauté, etc.)."

## **Rues : Boulevard Léger, boulevard Maurice-Duplessis, boulevard Henri-Bourassa** (citées 1 fois)

"Les choix des commerces."

## **Rue Notre-Dame & boulevard Saint-Jean Baptiste** (cités 3 fois)

"Huile et vinaigre, Place du village, Vieux-Moulin, Voyages N.T. Air."

"Huile et vinaigre, Brigade canine, Café Fomo, Vieux-Moulin, Costa sports, Voyages N.T. Air."

"Huile et vinaigre, Vincent, Home Hardware, Métro."

## **Rue Notre-Dame** (citée 2 fois)

"Accessibilité des voitures, stationnements."

"Huile et vinaigre, Salon Édith."

## **Boulevard Maurice-Duplessis** (cité 1 fois)

"La quasi seule hélas, elle existe au moins."

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

<b>Enjeux ajoutés par les participant.es</b>	<b>Fréquence</b>
Manque de densification (pas assez de résidents pour rentabilité)	3
Offre culturelle et resto pour attirer les visiteurs	1
Local fermé (barricade)	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

Été 2019 - Arrivée de la Navette fluviale. *
Arrivée de la navette fluviale.
Positionnement de Pointe-aux-Trembles sur la carte.
Marchés publics hebdomadaires.
Animation thématique.
Événements saisonniers.
Place du Village.
Centre Roussin.
Beauté des berges.
Maisons ancestrales.
Belvédère.
Maison Beaudry.
Réaménagement des façades sur Saint-Jean-Baptiste (Métro, Dollarama, etc.).
Revitalisation de la place du Village.
Place du Village plus convivial, à une échelle plus humaine.

### Passé - Perception négative

Pas suffisamment d'efforts pour recruter des commerçants.
Pas suffisamment de commerces à l'arrivée de la navette.
Implantation d'un <i>fast food</i> (Tim Hortons) à côté d'une école secondaire.
Disparition des commerces de proximité.
Manque de planification du territoire favorisant des quartiers avec commerces de proximité.
Manque de transport collectif nord-sud interne.
Départ de commerces générateurs d'achalandage.
Parc industriel qui enclave Pointe-aux-Trembles (barrière psychologique de l'ouest vers l'est).

\* 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 ?

Centre d'artistes avec des résidences artistiques.
Café bistro, restaurant, boulangerie, pharmacie.
Abolition de la taxe sur les immeubles pour les OBNL.
Plus de commerces de proximité et diversifiés.
Construction de Espace Rivière.
Préserver un fort sentiment d'appartenance.
Terrasse.
Aménagement urbain sur Notre-Dame.
Retour des commerces de base (boulangerie, microbrasserie, etc.).
Espoir d'une offre améliorée.
Opter pour un moyen de transport est-ouest respectueux du secteur (REM, tramway, etc.).
À court terme : utilisation éphémère des locaux vacants.
Attrait des visiteurs/utilisateurs du centre Roussin (spectacles, événements).
Meilleur aménagement de la voie publique favorisant le transport actif (trottoirs, pistes cyclables, etc.).

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

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
3	<b>Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)</b>	<b>5</b>
1	<b>Baisser ou geler les taxes</b>	<b>4</b>
13	<b>Encourager l'occupation transitoire/temporaire</b>	<b>3</b>
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	2
6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)	2
8	Encadrer les hausses de loyers	2
9	Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	2
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	1
10	Meilleure documentation de l'environnement commercial (demande des consommateurs, achalandage, 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 ?**

Liste des 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 :

<b>SOLUTION</b>	<b>Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)</b>					
<b># 3</b>						
<b>PRÉCISIONS</b>	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité entre commercial et accès (rues piétonnes et pistes cyclables).</li> <li>• Séduire les petites entreprises et varier les commerces de proximité.</li> <li>• Accès WiFi, belles terrasses, fleurs, bancs confortables, pots de fleurs, de beaux trottoirs dans le but d'inviter les gens à flâner, à profiter de l'espace commun.</li> <li>• Embellir les rues.</li> <li>• Passages clôturés.</li> <li>• Pour l'artère Notre-Dame (PAT) : possède déjà tous les atouts pour lui donner une couleur particulière (maison du citoyen, place publique, Centre Roussin). Renforcer les éléments distinctifs en travaillant sur l'environnement commercial. Ce travail pourrait se faire avec la collaboration de la communauté (citoyens, commerçants, organismes communautaires, etc.) favorisant l'appropriation de la rue. Création d'une identité propre qui fait écho à la communauté qui la fréquente.</li> <li>• Créer un parcours piéton du consommateur sur la rue afin de maximiser le temps passé sur l'artère et l'optimiser. Les gens doivent se rendre pour plusieurs raisons : EXPÉRIENCE. Également en lien avec la mixité commerciale.</li> </ul>					
<b>ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)</b>						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1	4	2	3	1	3
<b>IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES</b>						<b>FRÉQUENCE</b>
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						4
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						4
Hausse de l'achalandage						3
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						3

<b>SOLUTION</b>	<b>Baisser ou geler les taxes</b>					
<b># 1</b>						
<b>PRÉCISIONS</b>	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les immeubles non résidentiels pour les OBNL.</li> <li>• Le gel des taxes pourrait créer un impact positif : augmentation des locaux communautaires si possible avec la collaboration de la Ville et de l'arrondissement.</li> <li>• L'augmentation des taxes pose un problème, car les propriétaires les "refilent" à leurs locataires. Forte augmentation depuis 8 ans. La hausse des loyers est un facteur à considérer lors du renouvellement du bail.</li> <li>• Permettre aux propriétaires et aux marchands de souffler un peu.</li> </ul>					
<b>ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)</b>						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	2	1	3			1

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES	FRÉQUENCE
Réduction du risque de spéculation	3
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	3
Viabilité des petits commerces indépendants	2
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants	2

SOLUTION	<b>Encourager l'occupation transitoire/temporaire</b>
# 13	
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les commerces qui démarrent, il est parfois difficile d'investir autant dans un bail commercial. Les artères commerciales pourraient donc être plus occupées de façon ponctuelle à des moments clés (ex. : temps des fêtes, durant la navette).</li> <li>• Pour apporter une meilleure dynamique, vivacité, atmosphère rapidement à l'artère. Pendant ce temps, on peut travailler à des solutions qui demandent plus de temps à mettre en place.</li> <li>• Culturel, communautaire (manque de locaux pour les organismes/associations).</li> </ul>

ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
3			3	1		3

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES	FRÉQUENCE
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	3
Réduction de la période d'inoccupation	2

SOLUTION	<b>Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :</b>
# 14	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Guichet unique pour que les entrepreneurs se renseignent sur les locaux commerciaux.</b></li> <li><b>État de la rue Notre-Dame, trottoirs dangereux.</b> Précisions : Comparer la rue Notre-Dame à la rue Sherbrooke. Asphalte, trottoir. Propreté. L'hiver déneigement dans les avenues, les feuilles à l'automne. Affichage de nouvelles réglementations. Devrait être comme le reste des commerces à P.A.T.</li> <li><b>Meilleure planification du territoire pour favoriser l'implantation de services dans les secteurs résidentiels.</b> Précisions : Éviter la création de déserts alimentaires.</li> <li><b>Augmenter l'achalandage par la création d'un centre d'artistes avec résidence d'artistes.</b></li> <li><b>Densifier.</b> Précisions : Plus il y aura de gens, plus il y aura de commerces et on a besoin de plus de transports.</li> </ol>

**6. Limiter l'augmentation des coûts des locaux sur les rues commerciales afin de favoriser l'abordabilité des biens et services de proximité.**

Précisions :

- Situation actuelle où l'on est vulnérable aux variations des prix de location sur le marché privé.
- Les organismes communautaires locataires sis dans les locaux privés ne sont pas exemptés des impôts fonciers.
- Donner un incitatif pour les propriétaires qui louent leur espace à un organisme communautaire à un tarif préférentiel.
- Évaluer la pertinence de mettre sur pied un réseau de fiducies d'utilité sociale, ce qui permettrait d'implanter des pôles de biens et services de première nécessité à coûts abordables.

**7. Créer une association de commerçants à RDP.**

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

Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	2	1	3	2	1	2

**IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES**

**FRÉQUENCE**

Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	3
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère	2
Autres impacts : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Être orgueilleux, entretien, propreté</li> <li>● Favoriser les transports actifs et les saines habitudes de vie (SHV)</li> <li>● Pour être admissible à des programmes de financement de revitalisation des artères commerciales.</li> <li>● Plus grande accessibilité en biens et services pour les citoyens</li> </ul>	4