

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

ARRONDISSEMENT DE SAINT-LAURENT

30 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

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

20 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Commerces non attractifs
- Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)
- Commerce en ligne
- Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)
- Délabrement des locaux, malpropreté

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

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

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 Décarie (cité 8 fois)

"La SAQ et le Jean-Coutu."

"La SAQ, parc Beaudet, place Rodolphe-Rousseau, restaurant Mon Ami, Café VSL, Brothers coiffure, Chocomax."

"Les commerçants qui travaillent très fort. Je fréquente tous les commerces parce que l'achat local est très important."

"Chocomax, Dolci Piu, Comix, Café VSL, parc Beaudet, Décarie Hot dog." (cité 2 fois)

"Les commerces de proximité où les propriétaires sont sympathiques et les produits sont frais et salubres."

"J'aime la diversité des restaurants. L'accès au métro rend le potentiel de la rue très intéressant."

"Resto et parc Beaudet."

Boulevard Marcel-Laurin (cité 1 fois)

"Plusieurs commerces de proximité."

Aucune (citée 2 fois)

"Faut que ça soit similaire à Saint-Denis avec tous ses commerces originaux."

"Pas de commerces attirants."

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
Commerces non attractifs	9
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	8
Commerce en ligne	5
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	5
Délabrement des locaux, malpropreté	5
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	4
Réglementation (zonage, permis, etc.)	3
Manque de stationnement	2
Fardeau fiscal	2
Travaux et chantiers majeurs	1
Augmentation des loyers	1
Accès pour les piétons	1
Fermeture de certains commerces phares	1
Accès par le transport en commun	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Manque de transports actifs (vélo, piétons, stationnement à vélo, pistes cyclables)	3
En hiver, les citoyens se dirigent vers les centres commerciaux	1
Peu accessible malgré la proximité de grosses artères	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

2006 - Concours de design. *
2007 - Réalisation des travaux de revitalisation. *
2017 - Inauguration de la Place Rodolphe-Rousseau (Leg pour le 375 ^e de Montréal). *
2018 - Création de la SDC Quartier D. *
Différents lieux publics intéressants (Patinoire Beaudet, Place Rodolphe-Rousseau). "
Ouverture et aménagement de la Place Rodolphe-Rousseau. (cité 3 fois)
L'ajout de lumières et musique de Noël sur Décarie.
Murailles.

Passé - Perception négative

Manque d'ombre.
Manque de commerces et d'activités suivant l'ouverture de la Place Rodolphe-Rousseau.
Manque de marché à la Place Rodolphe-Rousseau.
Manque de stationnement.
Place Rodolphe-Rousseau trop stérile.
Éclairage insuffisant.
Rue Decelles avec déco bizarre.
Manque d'entretien du boulevard Décarie.
Arrêt de l'expo des voitures anciennes.
Laideurs de commerces, manque de variété 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 ?

2020 -(...) Quartier culturel.
Commerces de proximité, produits locaux.
Animation culturelle (musique, danse, arts de monde).
Terrasses animées.
Mixité commerciale.
Belles terrasses, beaux petits restaurants, beaux petits commerces variés, belle vie de quartier.
Commerces variés, mignons, plus chics que présentement, plus propres et mieux entretenus.
Économie circulaire.
Vie de quartier agréable où il fait bon vivre.
Animation.
Diversification de l'offre commerciale.
Divertissements pour les enfants et adultes (cinéma, quilles, salle de jeux, <i>laser tag</i> , etc.).
Commerces écolos/zéro déchet.

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
4	Enrichir la mixité commerciale	7
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	2
1	Baisser ou geler les taxes	1
6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)	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

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	Enrichir la mixité commerciale
# 4	
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redondance dans les commerces présents. La mixité doit être accompagnée d'une certaine densification. Il serait pertinent d'intéresser les promoteurs immobiliers à ce volet. • Voici les commerces désirés par les familles : Aliment vrac/zéro déchet, restaurants de brunch, microbrasserie, pub anglais avec terrasse agréable. • Vrac/zéro déchet. • Avoir des commerces de proximité (fromagerie, boucherie, poissonnerie, fruiterie salubre). • Restaurant, bistro de quartier. • Bar pour les étudiants. • Des commerces qui amèneraient une vie de quartier agréable qui est inexistante dans l'arrondissement. Plusieurs jeunes familles s'installent ici et il n'y a aucun endroit où bien manger/boire, où nous pourrions nous réunir. Manque de commerces pour cette tranche d'âge (30-45 ans). • Pour que tous les résidents puissent en bénéficier. S'assurer que la réglementation est adaptée pour attirer le plus de gens possible. • Évaluer les attentes et les besoins des citoyens qui habitent dans le secteur. • Travailler avec les propriétaires, la Ville et la SDC pour solliciter les commerces ciblés. • Promouvoir les subventions (ex. : PME Montréal) pour contribuer à la revitalisation des bâtisses. • <i>Providing better and more clear market research about the proximate neighbourhood for investors and businesses to have a clear idea of their potential clientele.</i>

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

Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1	4	5	5	2	6

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES

	Fréquence
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère	6
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	3
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	3
Viabilité des petits commerces indépendants	3
Hausse de l'achalandage	2
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants	2
Hausse des investissements	2

SOLUTION	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)					
# 3						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> ● Créer des niches (marché), ex : santé, production... ● Améliorer l'aspect du boulevard Décarie : fleurs, terrasses. ● Rénover la devanture des commerces pour qu'ils soient plus attrayants. ● Plus de beaux commerces, de petits restaurants abordables (pas de chaînes), comme la rue Fleury dans Ahuntsic. ● Imposer une uniformité des commerces afin d'éviter le <i>look</i> un peu "ghetto" de certains. ● Entretien des espaces (arroser le gazon place Rodolphe-Rousseau, ramasser les déchets sur le boulevard Décarie, etc.). 					
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
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						Fréquence
Hausse de l'achalandage						1
Viabilité des petits commerces indépendants						1
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						1
Hausse des investissements						1
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1

SOLUTION	Autre piste proposée par un.e participant.e et ses précisions :					
# 14	<ol style="list-style-type: none"> Exiger aux propriétaires de rénover avant de louer. Précisions : Mettre une loi qui impose aux propriétaires de louer un local propre, sans moisissures, bon plancher, peinture, et ce pour la santé et la sécurité des employés et des clients. 					
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
Réduction de la période d'inoccupation						1
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1
Autre impact : Sécurité des citoyens						1