

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

## **ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES- NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

28 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

14 participant.es

## Faits saillants

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

- Augmentation des loyers
- Commerce en ligne
- Fardeau fiscal
- Commerces non attractifs

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

- Baisser ou geler les taxes
- Imposer une taxe sur les locaux vacants
- 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 ...**

## **Chemin de la Côte-des-Neiges** (cité 6 fois)

"Les commerces tout au long de la rue."

"La qualité des commerces de la SDC."

"Près de chez moi."

"Animation."

"Tout ce dont j'ai besoin s'y trouve à pied."

"Le dynamisme."

## **Rue Sherbrooke** (citée 4 fois)

*"Diversity of stores."*

*"Nice variety of local stores and reasonable price."*

"Diversité commerciale."

*"I can get most things and restaurants too !"*

## **Avenue de Monkland** (citée 5 fois)

*"Nice street, safe."*

"Dynamique, commerces attrayants."

*"I can get most things and restaurants too !"*

"L'esprit de quartier, la possibilité de s'y rendre en voiture ou à pied."

"La crème glacée !"

## **Chemin Queen Mary** (cité 3 fois)

"Près de chez moi."

"Proximité."

"Peut être mieux, mais au moins on trouve tous les commerces qui comblent les consommations courantes à pied."

## **Avenue Somerled et Avenue Fielding** (citées 2 fois)

*"Diversity"*

*"Nearby local"*

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

<b>Enjeux ajoutés par les participant.es</b>	<b>Fréquence</b>
Augmentation des taxes commerciales (+ fardeau fiscal)	3
Qualité de <i>business</i> à côté de trop de "junks"	1
Manque d'accès pour vélos	1
Aide et soutien technique	1
Manque de plan d'affaires et de planification urbaine	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

2017 - Chemin de la Côtes-des-Neiges : installation du mobilier urbain personnalisé (bancs, poubelles, supports à vélos). *
2018 - Avenue de Monkland : événement culturel "Imagine Monkland (de retour en 2020 !). *
2018 - Chemin de la Côte-des-Neiges : création de la SDC. *
2018 - Installation de décorations lumineuses sur le chemin de la Côte-des-Neiges.
2018/2019 - Événements extérieurs sur le secteur de la SDC Côtes-des-Neiges.
2018 - Animation de la placette.
2018 - Imagine Monkland. (cité 6 fois)
2019 - Avenue de Monkland, Chemin de la Côte-des-Neiges et rue Sherbrooke O. : installation de nouveaux décors lumineux hivernaux. *
2019 - Chemin de la Côte-des-Neiges : Sélectionné dans le cadre du programme PRAM commerce (rénovation de façade). *
2019 - Rue Sherbrooke O et avenue Somerled : levée par l'arrondissement de la restriction qui limitait le nombre de restaurants. *
2019 - Électrification de tous les poteaux sur le chemin de la Côte-des-Neiges entre Queen Mary et Côte-des-Neiges.
Amélioration de trottoirs sur Van-Horne.
Amélioration trottoirs sur l'avenue de Monkland.
<i>More diverse stores.</i>
Ponch Fest. (cité 4 fois)
<i>More pianos.</i>
Mobilier urbain sur Côte-des-Neiges, placette, déco devant la Maison de la culture.
Côte-des-Neiges/Queen Mary : Partage de la chaussée.

### Passé - Perception négative

Queen Mary : locaux vacants, manque de stationnement, pas de place pour vélos.
Fermeture de commerces phares implantés depuis longtemps sur l'avenue de Monkland. (cité 3 fois)
Commerces pas assez innovants.
Travaux vers l'autoroute 15.
Baisse de l'achalandage.
Manque de stationnement sur la rue Sherbrooke.
<i>Too many vacants stores.</i>

\* 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 - Chemin de la Côte-des-Neiges : lancement du nouveau "branding" de la rue par la SDC. *
2020 - SDC Côte-des-Neiges sélectionné pour le PRAM.
<i>Refreshing stations (west Sherbrooke).</i>
<i>Fancy restaurants on Queen Mary.</i>
Plus de commerces à des prix abordables (Monkland).
<i>More street furniture.</i>
Restaurants gourmands sur le chemin Queen Mary.
Un bar à vin ou autre endroit pour un 6 à 7 en sortant du métro Snowdon.
Plus attirant pour les cyclistes.
Abreuvoirs à chiens.
<i>Nice festive lights.</i>
Locaux dédiés aux artistes, galeries éphémères, boutiques éphémères.
<i>Trees and plants.</i>
<i>Street furniture (more benches).</i>
Loyers commerciaux abordables et ne pas limiter aux restaurants.
Meilleures offres commerciales.
Synergie, des rues qui bougent !
Place de rencontre pour les citoyens.
<i>More active storefronts.</i>
Améliorer les façades sur la rue Sherbrooke.
Monkland : des restos/café plus adaptés pour les familles avec des jeunes enfants.
Moins de locaux vacants !
Plus de végétation.
<i>Business that don't look like money-laundering fronts.</i>
Diversité commerciale.
Esprit de communauté entre les commerçants et locataires.
Plus de commerces locaux.

# 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?*

## 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

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 de solutions sélectionnées par les participant.es

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
1	Baisser ou geler les taxes	4
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	4
4	Enrichir la mixité commerciale	3
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	1
8	Encadrer les hausses de loyers	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	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit d'impôt pour entreprise locale (fabrication/vente de produits locaux).</li> <li>• Support financier pour entreprise en démarrage.</li> <li>• Protéger les petits commerces (vs grandes chaînes) pour préserver la diversité commerciale.</li> <li>• <i>We must make area attractive for small business to set up in NDG/CDG. A lower taxes rate on new business would help them in their start-up phase.</i></li> <li>• Une révision et une baisse de taxes permettraient aux commerçants d'avoir moins de pression sur les revenus.</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	2	2		
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants						3
Réduction de la période d'inoccupation						3
Viabilité des petits commerces indépendants						2

SOLUTION	<b>Imposer une taxe sur les locaux vacants</b>					
# 5						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si le local est vide pour plus de 6 mois, le propriétaire se ferait imposer une taxe selon un pourcentage de son rôle financier. Un locataire prenant un local vacant de plus de 6 mois aurait un congé de taxes pour l'année.</li> <li>• <i>Offer subsidies. Penalise merchants who have vacant storefronts. Use empty storefronts as art galleries for community groups.</i></li> <li>• <i>It will lower the rent and force building owner to rent their space.</i></li> <li>• Une imposition fiscale obligerait les responsables à utiliser les commerces.</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	1	4	4	1	3
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						4
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants						2

SOLUTION	<b>Enrichir la mixité commerciale</b>					
# 4						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surtout pas une taxe sur les locaux vacants !!!</li> <li>• Augmenter l'achalandage et la vitalité du quartier. À un effet indirect, mais réel sur la spéculation et les loyers. Donner de la place aux commerçants indépendants.</li> <li>• <i>There are too many "junk" businesses that add no value to the neighbourhood (Queen Mary) or for Monkland, they are all too high end. There needs to be more urban planning to prevent businesses from opening and closing in 6 months.</i></li> <li>• Il faut qu'il y ait une bonne raison pour sortir de la maison et aller sur la rue commerciale. Une bonne boulangerie, fromagerie, SAQ.</li> <li>• L'offre commerciale doit être unique et personnalisée. Pas de Dollarama, quelque chose de spécial.</li> </ul>					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2	1	2	3	3	1	3
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						2
Autre : <i>Meets the needs of a wider demographic</i>						1