

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

ARRONDISSEMENT DE MONTRÉAL-NORD

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.

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 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 discussion collective.

- 1) Identité et enjeux locaux
- 2) Évolution de la situation locale
- 3) Pistes de solutions adaptées

Participation

23 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)
- Délabrement des locaux, malpropreté
- Ajouté par participant.es : "Réputation de l'arrondissement" (citée 6 fois)

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

- Enrichir la mixité commerciale
- Baisser ou geler les taxes
- Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)
- Meilleure documentation de l'environnement commercial (demande des consommateurs, achalandage, 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 ...**

Rue Fleury (citée 2 fois)

"Retail mix."

"Commerces : pharmacie, banque, épicerie, magasin à rayons, on trouve de tout."

Rue de Charlevoix (citée 2 fois)

"Offre de services."

"Je suis commerçant, j'aime mes clients, mon quartier. Je veux continuer à contribuer à son développement, continuer à offrir des produits de qualité à tous les Nord-Montréalais le méritent !"

Boulevard Pie-IX (cité 5 fois)

"Maxi, Centre Forest, Caisse populaire."

"Offre diversité, mais difficile de circuler à pied."

"La variété et la diversité."

"Épicerie Maxi, pharmacie Brunet."

"Centre Forest pour institution financière."

Boulevard Lacordaire (cité 1 fois)

"Restaurants."

Boulevard Henri-Bourassa (cité 1 fois)

"Pharmacie, épicerie, restaurant."

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	10
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	6
Délabrement des locaux, malpropreté	5
Manque de stationnement	4
Commerce en ligne	4
Fardeau fiscal	4
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	3
Travaux et chantiers majeurs	2
Fermeture de certains commerces phares	2
Augmentation des loyers	1
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	1
Spéculation immobilière	1
Réglementation (zonage, permis, etc.)	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Réputation de l'arrondissement	6
Taxes municipales très élevées	2
Propriétaires qui ne veulent pas louer leurs locaux	1
Augmentation de familles pauvres/monoparentales	1
Difficulté d'accès	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

Ouverture d'un café local : Café Pino sur Charleroi.
Rénovation du bâtiment du magasin Standa, bonne attraction visuelle.
Marchés publics, bonne idée !
Amélioration aménagement de la cour d'école au coin de Charleroi-Armand.
Regroupement des commerçants en association (Charleroi et Pie-IX), dynamisme !
Revitalisation de la rue Charleroi. (cité 2 fois)
L'arrivée de Walmart dans le Smart centre.
Déminéralisation et plantation de nouveaux arbres.
Amélioration du "look" de Charleroi, plus de lumières et décor.
Décoration de Noël, la chorale de Noël.
Pots de fleurs, sapins de Noël.
Fleury : nouveaux commerces.

Passé - Perception négative

Changement de réglementation PIIA, zonage, affichage, etc. *
2008 - Travaux majeurs des viaducs Henri-Bourassa 2012 - 14, Charleroi. *
L'arrivée des centres d'achats depuis les années 1960. *
Les commerces n'affichent pas leurs heures d'ouverture (Monselet et Charleroi).
Stationnements mal entretenus dans certains commerces.
Pas de stationnement sur la rue Fleury.
Travaux SRB Pie-IX (diminution de l'achalandage).
Travaux majeurs sur Pie-IX. (cités 4 fois)
Mauvaise réputation, préjugé de pauvreté et criminalité de l'arrondissement de Montréal-Nord.
Les devantures des magasins sont sales et manquent d'enseignes professionnelles (Monselet).
Aviser les commerçants pour enlever leurs vidanges.
La roue inutile !!
Image médiatique du Montréal Nord - sécurité.
Passages piétonniers pas respectés.

Commerces souvent "broche à foin" pas assez professionnels.
Entretien des locaux commerciaux (absence d'attractivité), peu de variétés de commerces et d'offre de service.
Le changement des résidents change les habitudes d'achat.
Fermeture à répétition des commerces sur Charleroi. (Manque d'achalandage?).
Fleury : trop de commerces qui se ressemblent.
Terrain vide.
Manque d'un pôle d'attraction qui attirerait des sous-traitants industriels.

* 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 ?

Mixité commerciale.
Un programme de revitalisation adapté et un programme de rénovation souple.
Contrôle de la saleté devant certains édifices d'appartements.
Plus d'appui à l'association des commerçants de Charleroi et Pie-IX.
Travaux SRB Pie-IX.
Amélioration de la visibilité et de l'esthétique.
Offrir une formation aux commerçants locaux sur l'importance des heures d'ouverture, de l'affichage professionnel, de la rénovation de leur local.
Milieux de vie : sécuritaire, commerces qui répondent aux besoins des citoyens, aires de repos.
Changer la réputation de la Ville.
Que les loyers baissent pour aider les commerçants.
Petits locaux qui offrent des produits locaux, restaurants et cafés locaux. Plus de services.
Collaboration entre citoyens et commerçants pour dynamiser le secteur.
Commerces desservants leurs marchés, identifier un commerce pouvant servir de pôle d'attraction.
Des artères conviviales qui invitent aux interactions sociales.
Baisser les taxes.
Rénovation des bâtisses commerciales encouragée.
Plus d'arrêts complets aux passages piétonniers.

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
4	Enrichir la mixité commerciale	5
1	Baisser ou geler les taxes	4
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	2
10	Meilleure documentation de l'environnement commercial (demande des consommateurs, achalandage, etc.)	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
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	Enrichir la mixité commerciale
# 4	
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Sonder la population sur l'offre manquante. • Explorer la complémentarité des commerces et services afin d'augmenter le temps d'achalandage sur la rue commerciale ainsi que les montants des achats. • Définir des types de commerces et services à solliciter pour une offre variée. • Éviter une concentration de certains commerces. • Assurer une complémentarité. • Augmenter l'attraction de l'artère. • <i>Poor interaction between players.</i> • Sensibiliser les propriétaires aux avantages de considérer le mix dans l'ensemble. • Informer des conséquences de la vacance sur l'offre (fermetures, peu d'ancrage, insécurité, etc.) • Proposer des objectifs/cibles de mix à atteindre et mettre en place des incitatifs et démarchages pour les combler. • Les gens ont besoin de plus de services à proximité de leur domicile (ex. : gyms, salons, <i>entertainment</i>, cliniques). • <i>Offer training to new businesses how to market their business</i> - le 'look' de la devanture et les enseignes sont très importants.

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

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

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES

	FRÉQUENCE
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	5
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	3
Hausse de l'achalandage	3
Viabilité des petits commerces indépendants	2

SOLUTION	Baisser ou geler les taxes					
# 1						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Pour aider autant les commerçants que les propriétaires à conserver le côté "propre", moderne et permettre d'avoir des rénovations et être aux normes. • Redonner la facture au commerçant puisque c'est une taxe d'affaires. • <i>By lowering the taxes more people will come to the territory and entrepreneurs will stay.</i> • Il faut baisser les taxes pour être capable de baisser les loyers aux futurs locataires commerciaux, pour qu'ils soient capables de faire un profit. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	3		1			2

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES	FRÉQUENCE
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants	3
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants	2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	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 zones de repos et de rassemblement attrayantes afin de créer et encourager un milieu de vie et d'échange et augmenter l'achalandage. • Organiser des minis événements sur les aires de repos (musiciens, expositions, 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
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						2

SOLUTION	Meilleure documentation de l'environnement commercial (demande des consommateurs, achalandage, etc.)					
# 10						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Assistance pour les études de marché afin de définir le commerce approprié. • Pour mieux répondre à la demande des consommateurs et des habitudes de consommation. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
2					1	2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						2
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						2

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :
# 14	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aller chercher une entreprise <i>leader</i> dont la bonne réputation va changer la perception de l'arrondissement. Précisions : Il y a déjà eu Northern télécom, moteurs d'avion, usine de Rolls Royce, etc. Attirer des entreprises dans un domaine d'avenir, activités vivantes et rentables qui sont contentes de payer le loyer. 2. Réputation de Montréal-Nord. Précisions : Défaire les préjugés défavorables de l'arrondissement. 3. Transformer en logements les locaux. Précisions : Un manque de logement criant : 1 % de vacance. 4. Densifier le commerce, densifier le résidentiel avoisinant les rues commerciales. Précisions : Comment revitaliser des rues qui n'ont pas été conçues comme commerciales. Absence de continuité. 5. Identifier les créneaux à prioriser ou à développer. Précisions : L'arrondissement deviendrait un point de référence. 6. Identifier le type de commerce en fonction du marché qu'il dessert. Précisions : Étude de marché qui permettrait aux propriétaires d'identifier le type de commerce idéal pour son local. 7. Subvention accordée aux propriétaires pour une mise à jour de son local. Précisions : Permettre aux propriétaires d'exécuter des travaux servant les besoins du nouveau locataire.

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

Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
7	3	1	2	1	1	2

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES	FRÉQUENCE
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère	3
Viabilité des petits commerces indépendants	3
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants	3
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	3
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	2
Réduction de la période d'inoccupation	2
Hausse de l'achalandage	2