

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

ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

23-24 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 citoyens	10
Pistes de solutions adaptées	11
Pistes de solutions sélectionnées par les participant.es	12
Précisions / Impacts / Intervenants pour les solutions	12

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

28 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Augmentation des loyers
- Fardeau fiscal
- Réglementation (zonage, permis, etc.)
- Manque de stationnement

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

- Encourager l'occupation transitoire/temporaire
- Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)
- Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)
- Mettre en place un registre des locaux vacants

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 Ontario (citée 2 fois)

"Authenticité."

"Sa relance, ses commerces de proximité."

Rue Sainte-Catherine (citée 6 fois)

"Vitalité."

"Diversité de l'offre commerciale."

"Caractère LGBT."

"Près de mon université Concordia."

"Les vitrines des magasins (vitrine de Concordia à l'intérieur)."

"Piétonnisation et art (galerie)."

Avenue du Mont-Royal (citée 1 fois)

"La diversité des commerces, et leur échelle humaine."

Quartier chinois de Montréal (cité 1 fois)

"Appartenance, aspect culturel."

Rue Saint-Denis (citée 2 fois)

"*Nightlife*."

"Son côté Quartier Latin."

Rue Masson (citée 1 fois)

"Son *look* agréable et accueillant."

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

Enjeux ciblés par les participant.es	Fréquence
Augmentation des loyers	14
Fardeau fiscal	12
Réglementation (zonage, permis, etc.)	9
Manque de stationnement	7
Travaux et chantiers majeurs	5
Spéculation immobilière	4
Commerce en ligne	3
Accès par le transport en commun	3
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	3
Délabrement des locaux, malpropreté	3
Compétition d'autres commerces dans le quartier	1
Fermeture de certains commerces phares	1
Commerces non attractifs	1
Itinérance	1
Manque de relève ou de main-d'oeuvre	1
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Taxes foncières	2
Régie pour les locaux commerciaux	2
Plan de mobilité non concerté avec les commerçants de Ontario E	2
EvalWeb ne donne pas suffisamment d'informations pour les locaux (ex. superficie)	2
Programme d'aide aux OBNL pas assez diffusé	2
Compensation rapide de la Ville pour les commerçants affectés par la construction - ceci devrait faire partie du budget pour la construction	1
Taxes commerciales	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

2010 - Rue Sainte-Catherine Est, Piétonisation de la rue. *
Événements d'envergure.
Aménagements Rue Émery.
<i>Revitalisation of the faubourg St-Catherine (including outdoor terrasse).</i>
Expansion de Concordia.
Aspects culturels, diversité.
Piétonnisation du Village.
Oeuvre 18 nuances de gai de Claude Cormier.
Densification des espaces piétonniers sur Sainte-Catherine O. dû aux développements résidentiels.
Investissements dans les places et espaces publics.
Galerie Blanc.
Plus de terrasses.
Regain d'intérêt des promoteurs immobiliers dans l'est du centre-ville.
Expansion des rues piétonnes estivales au centre-ville depuis 10 ans.
Arbres.
Animation des rues / Nuit aux flambeaux, parcours artistique.
Sainte-Catherine se marche bien au centre-ville avec une variété de commerces intéressants.
Rue Sherbrooke au centre-ville : plus belle avec musées et galerie d'art.
Centre-ville très attractif.
Événements, programmation culturelle, animation.
Gestion de la zone de la place Émilie-Gamelin.

Passé - Perception négative

Perte du marché St-Jacques transformé en Super C sans stationnement.
La rue Ontario / St-Denis a été ouverte un nombre incalculable de fois au courant des 12 dernières années.
Déménagement de certains organismes communautaires LGBT à l'extérieur de centre-ville.
Construction sur la rue Bishop, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard de Maisonneuve, a causée quasiment 100 % de vacance, côté est de la rue.
Plus d'autos, moins de stationnements.
Enjeux d'itinérance, de propreté, sécurité.

Complexité des processus administratifs (Ville & arrondissement).
Fardeau financier des petits commerces (taxes, certificats d'occupation, etc.).
Plusieurs locaux vacants abandonnés en état désastreux ne donnent pas le goût de louer.
Piétonnisation de Sainte-Catherine Est. et augmentation du trafic sur Ontario Est.
Chantiers et divers travaux.
Ontario Est : propreté à améliorer, mobilier urbain à implanter.
Taxes commerciales.
Manque de stationnement (pour commerçants, clients, livraisons, résidents).
Travaux : manque de collaboration de la Ville.
Difficulté des petits commerces.
Transformation des vitrines des commerces en panneaux publicitaires nuit au lien visuel entre la rue et l'intérieur des commerces. (Lien important pour consommer et rassurer les citoyens, et de l'intérieur du commerce, voir la vie active sur la rue).

* 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 ?

Ouverture de l'espace Village (galerie, tourisme, LGBT, boutiques souvenirs, etc.).
Des actions contre les propriétaires négligents.
Piste cyclable sur Ontario, espaces à vélo.
Meilleures relations avec les propriétaires des immeubles des artères commerciales.
Embellissement du domaine public : plus de lumière, verdissement.
Appliquer le droit préemption pour favoriser le commerce local et abordable.
Embellissement/remplacement de l'oeuvre Claude Cormier et rayonnement international.
Diminuer le sentiment d'insécurité.
Signalisation au sol pour la circulation piétonne.
Maintenir la vitalité et la beauté de Sainte-Catherine Ouest.
Chauffer les grandes artères surtout sur Sainte-Catherine pour éviter la glace, etc.
Collaboration affirmée entre le milieu culturel local et les acteurs économiques locaux.
Supprimer le "tourner à droite" coin Ontario/Papineau.
Rendre la rue Ontario à son quartier et à sa mission.
Interdire de tourner à droite sur Papineau.
Verdissement, aménagement urbain.
Investissement dans les places et espaces publics.
Soutenir les SDC et obtenir des investissements privés.
Modifier le règlement pour que la Ville ait le droit de contrôler la publicité à l'intérieur des vitrines pour garder le lien visuel.

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

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
13	Encourager l'occupation transitoire/temporaire	5
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	4
6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)	4
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	4
1	Baisser ou geler les taxes	3
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	3
8	Encadrer les hausses de loyers	3
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets	2
9	Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	2
12	Mettre en place une plateforme de maillage entre les propriétaires immobiliers et les commerçants	2
4	Enrichir la mixité commerciale	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	

SOLUTION	Encourager l'occupation transitoire/temporaire					
# 13						
PRÉCISIONS	Aucune précision.					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4		1	5	1		4
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						4
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						2
Autre impact : Possibilité pour les commerçants de se servir des locaux comme d'un laboratoire.						1

SOLUTION	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)					
# 3						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Verdures, bancs de parc, signalisation piétonne. • Rendre les artères commerciales accessibles, propres, bien entretenues et investir dans le mobilier urbain, les oeuvres d'art, l'animation : choisir des artères qui seront promues à l'échelle internationale et qui vont contribuer au rayonnement de Montréal. • Améliorer l'expérience client : créer un parcours piéton avec plusieurs arrêts pour maximiser le temps passé sur l'artère et l'apport de chaque piéton. Les gens doivent avoir plusieurs raisons de se rendre sur l'artère. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
3	1	1	1	2	1	4
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						3
Hausse de l'achalandage						2
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						2
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						2

SOLUTION # 6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)					
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Zonage plus flexible pour permettre une plus grande diversité d'usages : commercial, industriel, logement, transitoire. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	1	2	3	2		4
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						2
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						1

SOLUTION # 7	Mettre en place un registre des locaux vacants					
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Rendre disponible une offre claire et détaillée (à un endroit) pour faciliter la recherche de locaux par d'éventuels nouveaux commerçants. • Forcer les propriétaires à être transparents sur ce qu'ils offrent. • <i>Include also those looking for premises including location desired square feet + acceptable rent + widely publicized this using different media.</i> 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
4	3	3	3	3	2	4
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						2

SOLUTION # 14	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :					
<ol style="list-style-type: none"> Bonifier le programme d'aide aux OBNL locataires. Précisions : <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter le pourcentage du loyer couvert par le programme. - Hausse du montant maximum. En ce moment, c'est 5 000 \$ et peu de gens y ont accès. - 50 000 nouveaux résidents prévus, il faut s'assurer de maintenir la présence des OBNL au centre-ville. Intervention par la Ville sur les locaux vacants depuis longtemps où il n'y a pas d'évidence d'essai de location. Assister si nécessaire, sinon : pénaliser. Supprimer le tourne à droite Ontario / Papineau. Précisions : <ul style="list-style-type: none"> - Cette proposition est récurrente et n'avance pas, semble-t-il. - Une expérimentation sur une saison serait sans doute une option. 						

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

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

IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES

	FRÉQUENCE
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale	3
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services	2
Autre impact : Sécurité	1