

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

ARRONDISSEMENT DE VERDUN

22 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	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

45 participant.es

Faits saillants

Enjeux majeurs pour l'arrondissement selon les participant.es

- Augmentation des loyers
- Commerce en ligne
- Commerces non attractifs
- Fardeau fiscal
- Délabrement des locaux, malpropreté

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

- Baisser ou geler les taxes
- Enrichir la mixité commerciale
- Encadrer les hausses de loyers
- Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, 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 Wellington (citée 13 fois)

- "Son âme, son Histoire, sa population."
- "La proximité du métro, diversité des commerces indépendants."
- "Activités (panache, ventes de trottoir, jazz), commerçants locaux."
- "Ambiance, activités, acheter local."
- "Diversité des commerces, ambiance."
- "Commerces variés et attrayants."
- "Ambiance, diversité, proximité."
- "Les commerces indépendants, la diversité des commerces."
- "Commerces indépendants, commerces "intelligents"."
- "Variété, vitalité."
- "Diversité des commerces, boutiques, restaurants uniques et locaux."
- "La diversité des commerces, les activités spéciales."
- "Aménagement urbain + desserte du transport en commun."

Rue Wellington & rue Verdun (citées 3 fois)

- "Ses rénovations de façades (PRAM)."
- "Diversité de l'offre (pour tous les budgets, besoins). Fragilité liée à la disparition de commerces de première nécessité au profit des restos/café."
- "Le dynamisme et le talent créatif de la SDC Wellington !"

Place du Commerce (citée 3 fois)

- "La proximité à pied de la résidence."
- "La proximité et la SAQ."
- "Commerces très bien fournis, proximité."

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
Augmentation des loyers	16
Commerce en ligne	8
Commerces non attractifs	6
Fardeau fiscal	6
Délabrement des locaux, malpropreté	6
Offre commerciale ne répondant pas aux besoins (mix commercial)	5
Compétition d'autres commerces à l'extérieur du quartier	4
Manque de stationnement	2
Fermeture de certains commerces phares	2
Spéculation immobilière	2
Travaux et chantiers majeurs	1
Accessibilité universelle	1
Réglementation (zonage, permis, etc.)	1
Aménagements urbains (trottoirs, éclairage, etc.)	1

Enjeux ajoutés par les participant.es	Fréquence
Diminution des commerces locaux. De plus en plus de restaurants et de bars, certaines chaînes Dollarama.	4
Négliger la revitalisation de l'artère Wellington	4
Présence de 3 Dollarama	4
Manque de locaux à grande surface 10 000 Pi ² et plus	3
Façades négligées	3
Quartier mal servi par l'offre commerciale/alimentaire	3
Taxes d'affaires	2
Manque de diversification dans l'offre commerciale	1
Incertitude sur l'avenir de la Place du Commerce (PPC)	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

2016 - Promenade Wellington : modification de la réglementation afin d'autoriser les établissements tels que les bars. *
2018 - Investissement en rénovation de 8,4 millions \$ sur la rue Wellington avec le PRAM commerce. *
2019 - Festival de Jazz.
2019 - Promenade Wellington : 9 ^e édition Cabane panache et Bois rond (98 500 festivaliers).
Construction de l'aire détente devant l'église. C'est magnifique pour augmenter le temps que les gens passent sur la rue Wellington.
Programme PRAM incite à investir, les façades sont plus belles !
Gros bravo pour Wellington : Festival de Jazz, ambiance, musique, aménagement des terrasses !
Promenade Wellington : beaucoup d'événements au cours de l'année pour les jeunes familles.
PRAM Façades (devrait être chaque année).
Promenade Wellington : offre commerciale améliorée et diversifiée.
Rue Wellington : commerces locaux de qualités, resto & bar indépendants diversifiés et de qualité.
Promenade Wellington : ajouts de commerces locaux, promotions (réseaux sociaux, #verdunlove).
Dynamisme, créativité de la SDC Wellington : événement, soutien/promotion. Bravo pour leur prix de l'opération Patrimoine Montréal.
Revitalisation de la rue Wellington, rénovations des façades commerciales.
J'aime <i>Give a book, take a book</i> .
La musique de Noël est bonne !

Passé - Perception négative

Pointe Nord : commerces peu fréquentés.
Les anciennes décorations de Noël étaient mieux que celles autour des arbres.
Rue Verdun : décrépit, moins de développement de nouveaux commerces depuis 4 ans. Encore peu agréable malgré la piste cyclable.
Rue Verdun : fermeture de la caisse Desjardins.
Île des Soeurs : construction sur le pont Champlain, difficulté avec les déplacements, très peu d'offres de transport en commun.
Promenade Wellington : trop de restaurants, cafés et friperies.
Rue Wellington : des magasins sans grande utilité.

Île des Soeurs : impact des travaux du nouveau pont Champlain.
Augmentation des taxes d'affaires.
Perdre de l'âme de Wellington/Verdun : éviter les commerces à prix très élevés.
2016 - Place du Commerce : augmentation de taxes d'affaires, loyer, moins de stationnements.
2019 : ATM BMO a fermé sur Wellington : les 2 ATM qui restent pour les retraits sont loin.
2019-2020 - Fermeture de l'institution " <i>Dunkin Donuts</i> ". Super rénovation, mais le propriétaire n'a pas trouvé d'autre locataire que Dollarama.
Wellington : taxes d'affaires très élevées pour Verdun (heures/prix des parcomètres à changer).
Déménagement de l'organisme "Entre tes mains" (5 ^e & Wellington) dû au mauvais état du local.
Île des Soeurs : moins de commerces de proximité.
Rue Wellington : locaux vacants depuis des mois, voir des années, certains propriétaires ont "abandonné" leurs bâtisses.
Dans 2 ans, le Centre des femmes de Verdun (4080 rue Wellington) va déménager à cause du coût du loyer.
Île des Soeurs : Pas évident avec le PPU !
La fermeture de la Légion a dispersé les aînés.
Île des Soeurs : beaucoup de nouveaux restaurants et banques, moins de commerces de proximité.
Place du Commerce : locaux vides au Centre Le Village.
Rue de l'Église : beaucoup de commerces ont fermé.

* 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 ?

Revitalisation de la rue Verdun (activités, éclairage, commerces).
Revitalisation de la rue Wellington : éclairage, activités, ambiance. (cité 2 fois)
Un quartier artistique (galerie, studios, art public, festival).
Pointe Nord, meilleur accès.
Place du Commerce, plus de diversité et meilleur aménagement.
PRAM prioriser Wellington & artères populaires.
Meilleur partage de la voie publique (vélo, bus, auto, piéton). (cité 2 fois)
Plus de vélo, cinéma & <i>nightlife</i> .
Favoriser la diversité de l'offre commerciale. Priorité = achat local.
Rue de l'Église : Extension de la Promenade Wellington.
Rue Verdun ou Wellington après Desmarchais : accessibilité à de plus grands locaux commerciaux (10 000 pieds carrés et plus).
Plus de bar, resto & <i>nightlife</i> (sur rue Wellington & rue Verdun).
Autoriser le développement de commerces de proximité ailleurs à Verdun et l'Île des Soeurs, pas seulement les secteurs déjà identifiés.
Emphase sur le transport en vélo.
Verdissement, renouveau commercial, modernisation & vélos bienvenus.
Diversification commerciale partout.
Développement et revitalisation de la rue Verdun et des petits locaux sur les coins transversaux sur Wellington.
Multiplier les événements (Festival de Jazz, Cabane panache) qui permettent à des habitants des autres arrondissements de découvrir Verdun et leur donner envie de revenir magasiner à Verdun.
Wellington : plus d'éclairage, de grandes terrasses, de stationnements et prolongation du PRAM.
Retravailler le parc des Madelinots.
Déménager la bibliothèque de Verdun à un endroit plus centralisé, ce serait le paradis !
Limiter le nombre de resto & bar sur Wellington.
Rue Verdun : améliorer l'offre commerciale et enrayer le désert alimentaire.
Wellington & de l'Église : la culture et la solidarité !
La rue Wellington est une rue structurante pour Verdun. Il est important qu'elle réponde à la diversité des besoins des Verdunoises (besoins économiques, commerciaux et sociaux). C'est une rue déterminante en matière d'inclusion, peu importe son statut socio-économique.
Attention à la fermeture des petits commerces locaux : augmentation d'investissement énorme du parc immobilier.
Revitalisation des commerces.
Grande diversité des commerces.
Activités sur les berges.
J'aimerais voir la réouverture du Café de beignes, coin rue Verdun/Willibrord. Une place fréquentée par les aînés.

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

#	SOLUTIONS	FRÉQUENCE
1	Baisser ou geler les taxes	11
4	Enrichir la mixité commerciale	6
8	Encadrer les hausses de loyers	6
9	Mettre en place/poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)	6
3	Améliorer l'environnement commercial (mobilier urbain, WiFi, signalisation, etc.)	3
6	Modifier le zonage commercial (afin de mieux s'adapter à la demande du marché)	3
5	Imposer une taxe sur les locaux vacants	2
11	Améliorer les accès : stationnement, transport en commun et actifs, etc.	2
13	Encourager l'occupation transitoire/temporaire	2
2	Terminer les travaux publics en cours ou en limiter les effets	1
7	Mettre en place un registre des locaux vacants	1
10	Meilleure documentation de l'environnement commercial (demande des consommateurs, achalandage, 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?

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	Baisser ou geler les taxes					
# 1						
PRÉCISIONS	<p>Les participant.es ont répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des coûts de gestion plus bas (baisse de taxe) inciteraient les personnes à investir et à créer de nouvelles entreprises. • Que les locaux soient accessibles pour des commerces locaux qui ont un chiffre d'affaires de moins de 100 000 \$. • Accorder un rabais pour les petits commerçants. • Un fardeau fiscal moins important pour les locaux commerciaux permettrait une offre locative plus abordable. • Ne pas décourager les petits commerçants et les entrepreneurs en augmentant ou en ajoutant des taxes. • Les propriétaires doivent payer une hypothèque. Seuls les gros propriétaires et les spéculateurs peuvent encaisser les hautes taxes. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
9	4	1	4	4	1	4
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Meilleur contrôle des dépenses liées à la charge fiscale des commerçants						6
Réduction de la période d'inoccupation						4
Viabilité des petits commerces indépendants						4
Hausse du chiffre d'affaires des commerçants						4
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						3
Hausse des investissements						3
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						3
Hausse de l'achalandage						2
Autre impact : Loyers abordables						1

SOLUTION	Enrichir la mixité commerciale					
# 4						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • S'assurer que tous les résidents aient accès à des commerces de proximité abordables. • Limiter les restaurants et les bars. • Beaucoup de restaurants/café sur la rue Wellington. • Solliciter des commerçants là où il y a un vide commercial. • Attirerait plus de clientèle et atténuerait la compétition. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
3	2	1	3	5	1	5
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						4
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						3
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						3
Hausse de l'achalandage						2
Autre impact : Garantir l'accès aux commerces de proximité pour tous et toutes						1

SOLUTION	Encadrer les hausses de loyers					
# 8						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu :					
	<ul style="list-style-type: none"> • Garder des loyers accessibles afin de maintenir une diversité de commerces et de services sociaux et communautaires. Préserver le caractère inclusif d'une rue commerciale. • Le secteur de la promenade Wellington est particulièrement habité par des populations démunies à Verdun. La hausse des loyers et le départ des commerces abordables ont un effet domino. Il est important de conserver des prix qui permettent aux petits commerçants et aux organismes communautaires de rester sur la rue Wellington. • Soutenir les commerçants indépendants. • Respecter les anciens qui font la richesse et l'âme de Verdun, ce malgré leurs modestes moyens. • Je ne pense pas que la Ville dispose d'une forme de gestion/contrôle sur la hausse des loyers commerciaux. • Le propriétaire doit justifier son augmentation en fonction de faits concrets (ex. : rénovations, taxes...). • Encadrement par le partage/affichage des loyers antérieurs du local et d'endroits similaires. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
5	3		4	1	1	3
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						4
Répondre aux besoins des citoyens en biens et services						4
Réduction du risque de spéculation						2

Autres impacts : <ul style="list-style-type: none"> • Conserver les organismes communautaires dans le secteur Wellington • Pour que Verdun reste Verdun 	2
---	---

SOLUTION	Mettre en place / poursuivre les programmes de subvention sur les artères commerciales (rénovation d'immeubles, accès à la propriété commerciale, etc.)					
# 9						
PRÉCISIONS	Les participant.es ont répondu : <ul style="list-style-type: none"> • Élargir les subventions ailleurs que sur Wellington (rue de Verdun). • Pouvoir facilement changer les façades des locaux (désuètes). • Investir dans les façades pour embellir le quartier et augmenter l'achalandage. • Importance de favoriser l'établissement des petits commerces indépendants qui offrent des biens et services de proximité. • Importance de l'achat local. Diversifier l'offre locale. • Ne pas pénaliser les propriétaires qui investissent dans leurs bâtiments. 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
5	2		4	2		2
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Réduction de la période d'inoccupation						3
Plus grande attractivité et positionnement de l'artère						3
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						3
Viabilité des petits commerces indépendants						2
Hausse de l'achalandage						2

SOLUTION	Autres pistes proposées par les participant.es et leurs précisions s'il y a lieu :					
# 14	<ol style="list-style-type: none"> Travailler avec le CCQ pour diminuer les coûts de construction Précisions : "CCQ cause une augmentation des coûts de construction, ce qui se reflète dans les loyers. " Mieux taxer les commerces en ligne pour une concurrence plus équitables 					
ACTEURS IMPLIQUÉS SELON LES PARTICIPANT.ES (nombre de fois qu'ils sont cités)						
Ville	Provincial	Citoyens	Propriétaires immobiliers	Commerçants	Intermédiaires	SDC
					1	
IMPACTS MAJEURS SELON LES PARTICIPANT.ES						FRÉQUENCE
Viabilité des petits commerces indépendants						1
Amélioration de l'ambiance et de la vitalité commerciale						1
Hausse des investissements						1
Autre impact : Santé de l'économie						1