OFFICE
DE CONSULTATION
PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

Consultation sur la vision d'aménagement et de développement préliminaire du secteur Pie-IX–Vertières

Rencontre Commerces et propriétaires
Compte-rendu

27 octobre et 4 novembre 2026

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE MONTRÉAL
1550, rue Metcalfe, Bureau 1414, Montréal, H3A 1X6 | ocpm.qc.ca

Introduction

Dans le cadre de la consultation publique portant sur la vision et les principes de mise en valeur du secteur Pie-IX–Vertières, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a tenu une discussion réunissant des propriétaires ou des représentants des commerces avoisinants afin de recueillir leurs points de vue sur le diagnostic du secteur ainsi que sur la vision préliminaire d'aménagement et de développement.

I. Organisation et déroulement de l'atelier

Une rencontre a été tenue avec des commerçants du secteur le 27 octobre 2026 au 3702 rue Jean-Talon Est, où 13 personnes y ont participé. Cette rencontre visait à permettre aux commerces d'exprimer leurs préoccupations, leur connaissance du territoire et leurs réflexions quant aux besoins actuels et futurs des populations desservies par le secteur. Les échanges ont porté à la fois sur les constats présentés dans la documentation de consultation et sur les orientations de développement envisagées.

II. Données recueillies

Cette section présente une synthèse des opinions les plus fréquemment exprimées. Les commentaires ont été regroupés par thème afin de mettre en évidence les principaux constats, préoccupations et pistes de réflexion formulés.

II.1 Les impacts des travaux sur l'activité commerciale

Plusieurs commerçants indiquent que les travaux des dernières années ont eu des répercussions importantes sur leurs activités. Certains mentionnent observer une baisse de leur chiffre d'affaires et estiment que les difficultés associées aux chantiers continuent d'affecter leur clientèle.

Plusieurs considèrent que les préoccupations actuelles du quartier devraient être réglées avant d'envisager des transformations à plus long terme. Ils soulignent notamment les difficultés liées aux travaux, à l'entretien du secteur (nettoyage des rues et déneigement) et à l'accessibilité des commerces (gestion des stationnements). Les commerçants souhaitent mieux comprendre quelles mesures pourraient être mises en place par la Ville

afin de soutenir et protéger les activités commerciales pendant les périodes de transformation.

II.2 Stationnement et accessibilité de la clientèle

Le stationnement constitue le principal sujet abordé lors de la rencontre. Plusieurs participants estiment que l'accès aux commerces dépend largement de la capacité des clients ou encore des clients potentiels à se rendre facilement dans le secteur.

Des commerçants affirment que leurs employés et eux-mêmes éprouvent des difficultés à se stationner à proximité de leur lieu de travail. Plusieurs considèrent que le manque de stationnement entre les secteurs de Saint-Michel et de Pie-IX nuit autant aux commerçants qu'à leur clientèle. Les participants mentionnent que le quartier souffre déjà d'une réputation selon laquelle il est difficile de trouver du stationnement sur Jean-Talon. Selon eux, cette perception risque de décourager certains visiteurs. Plusieurs soulignent également que les ruelles sont largement occupées par les détenteurs de vignettes résidentielles, ce qui limite les possibilités de stationnement pour la clientèle et les travailleurs.

Les commerçants insistent sur l'importance de maintenir des conditions favorisant la venue de clients provenant d'autres quartiers de Montréal. Ils considèrent que la prospérité commerciale du secteur repose en partie sur sa capacité à attirer une clientèle régionale venant effectuer des achats spécialisés.

II.3 Approvisionnement et livraison

Plusieurs participants s'inquiètent des impacts potentiels du prolongement du métro et des futurs aménagements sur les conditions de livraison des commerces. Ils craignent que certaines modifications à la circulation ou à l'accessibilité compliquent l'approvisionnement des commerces et augmentent les contraintes opérationnelles auxquelles ils sont déjà confrontés.

II.4 Gentrification et hausse des coûts

La hausse des loyers commerciaux constitue une préoccupation importante exprimée durant la rencontre. Plusieurs commerçants craignent que les transformations du secteur entraînent un phénomène de gentrification et une augmentation des loyers commerciaux.

Certains s'interrogent sur le coût futur des locaux commerciaux qui pourraient être intégrés aux nouveaux projets.

Selon plusieurs participants, une augmentation des loyers aurait un effet direct sur les prix des produits vendus dans les commerces. Ils rappellent que plusieurs entreprises du secteur doivent demeurer très compétitives sur le plan des prix pour conserver leur clientèle.

Plusieurs participants souhaitent que les réflexions portent non seulement sur le secteur directement touché par le projet, mais également sur l'avenir du quartier dans son ensemble. Des commerçants craignent que les nouveaux développements modifient significativement le caractère du secteur et souhaitent préserver l'identité commerciale qui distingue actuellement le quartier. Un participant a mentionné Toronto comme un mauvais exemple à ne pas suivre. Plusieurs soulignent la richesse et la diversité des commerces présents dans le Petit Maghreb et considèrent que cet élément devrait être protégé et mis en valeur dans les transformations futures.

II.5 Sécurité et présence des services publics

Des commerçants ont soulevé des préoccupations concernant la sécurité dans le quartier. Plusieurs participants mentionnent observer une présence policière principalement durant le jour, notamment en lien avec l'application de la réglementation sur le stationnement. Ils souhaiteraient qu'elle soit davantage renforcée en soirée.

Certains estiment que les amendes de stationnement élevées (jusqu'à 375$) contribuent à décourager la fréquentation de certains secteurs commerciaux.

III. Synthèse des propositions et pistes de solutions

Les commerçants expriment le souhait de voir se développer un quartier commercial, accessible et capable d'attirer une clientèle provenant de l'ensemble de la région montréalaise et non pas uniquement local.

Plusieurs considèrent que le succès du secteur repose sur la complémentarité des commerces et sur l'existence d'une rue commerciale continue offrant une grande diversité de produits et de services. Des participants évoquent l'exemple de la rue Saint-Hubert comme modèle d'un secteur commercial reconnu, capable d'attirer une clientèle provenant de différents quartiers de la ville. Les échanges mettent également en évidence

l'importance d'assurer un équilibre entre l'amélioration du milieu de vie et le maintien des conditions nécessaires à la vitalité économique des commerces.

III.1 Activité commerciale et facilité d'accès

Plusieurs commerçants proposent la mise en place de différents types de stationnement afin de répondre aux besoins variés des commerces et de leur clientèle. Des participants suggèrent l'installation de parcomètres ou de zones de stationnement limitées à deux heures afin de favoriser le roulement des véhicules et l'accès aux commerces.

Plusieurs interventions soulignent l'importance de maintenir des conditions facilitant la venue de clients provenant d'autres quartiers de Montréal. Des participants demandent que les enjeux de stationnement soient pris en compte dans l'ensemble du corridor commercial et non seulement aux abords du site du projet.

Plusieurs souhaitent renforcer l'attractivité commerciale du secteur afin d'encourager le public à y passer plusieurs heures et à fréquenter différents commerces. Des participants recommandent de consolider une rue commerciale continue et complémentaire entre les différents pôles du quartier. Certaines interventions proposent l'ajout de nouveaux commerces dans le secteur de Saint-Michel et de Pie-IX afin de renforcer l'animation commerciale.

III.2 Mesure de soutien et gestion du domaine public

Plusieurs souhaitent obtenir davantage d'informations sur les loyers commerciaux prévus dans les futurs développements. Certaines interventions soulignent l'importance de prévoir des mécanismes permettant de soutenir la pérennité des commerces existants durant les périodes de transformation.

Plusieurs participants souhaitent une présence accrue des services publics et des interventions favorisant un sentiment de sécurité en soirée. Des commerçants recommandent d'améliorer la gestion du stationnement, du déneigement et de l'entretien général du secteur afin de faciliter les opérations quotidiennes des commerces.

IV. Rencontre avec les grands propriétaires fonciers et gestionnaires du secteur

Le 4 novembre 2026, l'équipe de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a tenu une rencontre virtuelle avec des propriétaires fonciers ainsi que des gestionnaires de centres commerciaux et de stationnements situés dans le territoire visé par le projet Pie-IX – Vertières. Malgré les relances, seulement cinq personnes ont participé à cette activité.

Les personnes participantes ont indiqué avoir pris connaissance de la proposition de vision dans le cadre de la consultation publique en cours. Elles ont également mentionné ne pas avoir été associées ni consultées par la Ville lors des étapes préalables à son élaboration. Dans leur perspective, cette situation a rendu difficile la gestion des relations avec les commerçants locataires. Ils ont notamment rapporté que des rumeurs d'expropriation ont circulé dans le secteur, ce qui a soulevé de nombreuses préoccupations parmi ces derniers. Les participants estiment que l'absence de communication et d'accompagnement en amont de la démarche a contribué à entretenir un climat d'incertitude quant à l'avenir de leurs activités et de celles de leurs locataires.

- Les échanges ont permis de mettre en lumière plusieurs enjeux liés au redéveloppement du secteur, notamment :
- les caractéristiques de la structure de propriété du secteur, marquée par la présence de multiples propriétaires et de différents modes de gestion;
- la mobilité et l'accessibilité du secteur. Les participants ont notamment soulevé la possibilité que les travaux à venir aient des répercussions sur l'achalandage des commerces;
- le rôle des stationnements dans le fonctionnement actuel des activités commerciales. Certains participants ont souligné que plusieurs clients demeurent dépendants de l'automobile pour accéder aux commerces;
- la mixité des usages projetée, généralement bien accueillie, bien que certains propriétaires aient estimé qu'une cohabitation accrue des usages pourrait être envisagée sans nécessiter une reconfiguration des commerces existants;
- certaines contraintes opérationnelles propres à différentes catégories de commerces ainsi que les caractéristiques de leur clientèle. Les participants ont fait valoir que plusieurs établissements desservent une clientèle locale et supralocale,

dont une part importante de ménages à plus faible revenu. Selon eux, la superficie, la configuration et les capacités d'entreposage de certains commerces constituent des composantes essentielles de leur modèle d'affaires et favoriseraient le maintien d'une offre à prix abordable, tout en permettant de répondre aux besoins d'un bassin de clientèle dépassant le voisinage immédiat.

Les personnes participantes ont également souligné l'importance de maintenir l'accès à une offre alimentaire abordable pour les ménages à faible revenu du secteur, de tenir compte des ententes et des baux commerciaux en vigueur ainsi que des contraintes qu'ils peuvent représenter dans une perspective de transformation du territoire.

Enfin, les gens ont exprimé le souhait d'être davantage consultés et impliqués dans les prochaines étapes de la planification afin de contribuer à l'élaboration des orientations et des scénarios de redéveloppement du secteur.