Loblaw

MÉMOIRE

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique sur la vision d'aménagement et de développement préliminaire du secteur Pie-IX-Vertières

Présenté par Loblaw, exploitant du Maxi Jean-Talon, au 4325, rue Jean-Talon Est à Montréal

Préparé avec la collaboration de Fahey et associés

Le 5 novembre 2026

MISE EN CONTEXTE

Présentation du Maxi Jean-Talon



Figure 1 - Site du Maxi Jean-Talon au 4325, rue Jean-Talon Est (lot 1 122 102). Source : Demeter

Loblaw exploite le Maxi Jean-Talon d'une superficie de plancher de 77 978 pi² (±7 244 m²) au Centre Jean-Talon, dans l'arrondissement de Saint-Léonard, à proximité de la future station de métro Vertières. Le terrain (lot 1 122 102) appartient à Ivanhoé Cambridge. Loblaw y est locataire depuis 1992 et est lié au site par un bail à long terme.

Le magasin reçoit plus de 27 000 clients par semaine, ce qui représente plus de 1,4 million de visites par année. Sa zone de chalandise regroupe près de 75 000 personnes, soit près du double de la population du secteur de planification. Elle s'étend sur une partie de Saint-Léonard, de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et de Rosemont-La Petite-Patrie. Le revenu moyen des ménages y est de 69 000 $, comparativement à 92 000 $ pour l'ensemble du Québec La population se caractérise également par une grande diversité ethnoculturelle, près de 44 % des résidents appartenant à une minorité visible.

Le magasin peut compter sur une équipe de 130 employés caractérisée par un fort taux de rétention. Plus de 25 % des employés cumulent au moins dix années de service, tandis que 26 d'entre eux œuvrent au sein de l'organisation depuis plus de vingt ans.

Retour sur la démarche de planification du secteur Pie-IX–Vertières

Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 désigne le secteur Pie-IX-Vertières comme secteur d'opportunité, en lien avec la mise en service de la station Vertières prévue en 2031. Le 16 septembre 2026, le comité exécutif de la Ville de Montréal a confié à l'OCPM le mandat de tenir une consultation publique sur la vision d'aménagement préliminaire du secteur. Les documents suivants ont été rendus publics :

- Vision d'aménagement et de développement préliminaire du secteur Pie-IX-Vertières (Ville de Montréal, 2026);
- Sommaire décisionnel du dossier 1260469002;
- Présentation de la Ville de Montréal à la séance d'information du 14 octobre 2026.

C'est dans ce cadre que Loblaw soumet le présent mémoire.

Objectif de ce mémoire

Ce mémoire fait part des préoccupations de Loblaw à l'égard de la vision d'aménagement préliminaire du secteur Pie-IX-Vertières et de ses effets sur le Maxi Jean-Talon.

Loblaw prend acte de l'intention de la Ville de créer un milieu de vie complet autour de la future station. La vision prévoit aussi de maintenir et de valoriser les fonctions commerciales le long de la rue Jean-Talon Est. Pour Loblaw, cette intention devrait se traduire par des conditions concrètes qui permettront au magasin de rester en activité et de continuer à offrir au quartier une épicerie à bas prix, un service important pour sa population.

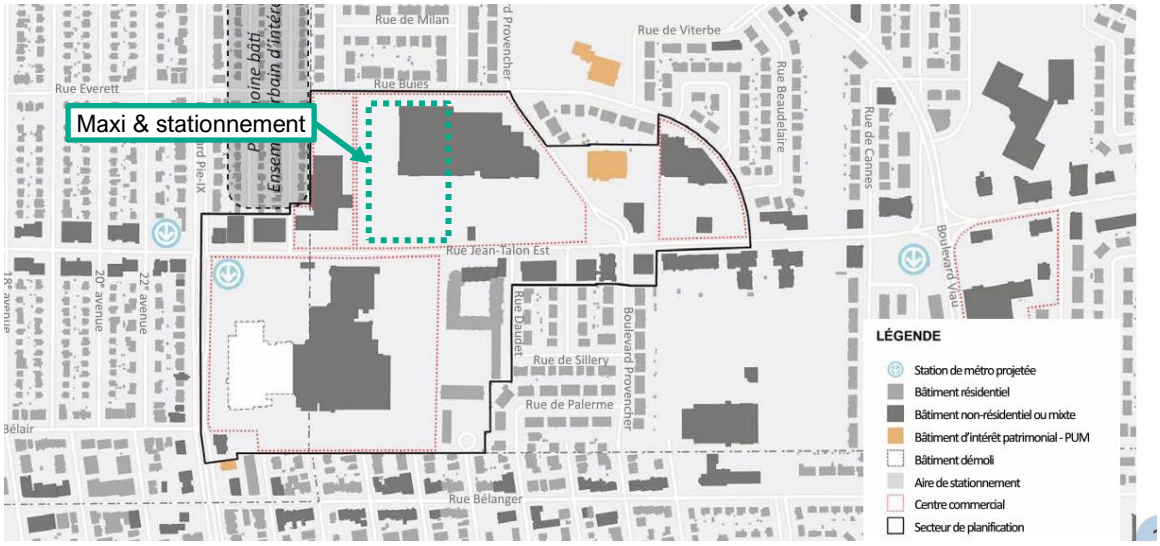


Figure 2 : Un secteur marqué par la présence de centres commerciaux. Source : Vision d'aménagement et de développement préliminaire du secteur Pie-IX-Vertières, Ville de Montréal, 2026, p. 24.

Selon la présentation de la ville, le site du Centre Jean-Talon, qui accueille aujourd'hui le magasin et son stationnement ferait l'objet d'une transformation importante. Les sections suivantes en présentent les enjeux ainsi que des axes de proposition.

COMMENTAIRES SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Maintien d'une épicerie à bas prix

Sur le site du Centre Jean-Talon, la carte des usages prévoit une vocation principalement résidentielle. Les commerces y seraient limités au rez-de-chaussée de bâtiments mixtes le long de la rue Jean-Talon Est, autour d'un espace vert central et d'équipements collectifs. Dans cette configuration, le magasin ne pourrait pas être maintenu dans sa forme actuelle.

La vision préliminaire de la ville propose de relocaliser les commerces au rez-de-chaussée de bâtiments mixtes donnant sur la rue Jean-Talon Est (sections 2.2 et 3.2.3). Or, de petits locaux commerciaux ne permettent pas d'offrir une offre alimentaire équivalente. Le sommaire décisionnel prévoit pourtant que le secteur conserve « une superficie commerciale adéquate ».

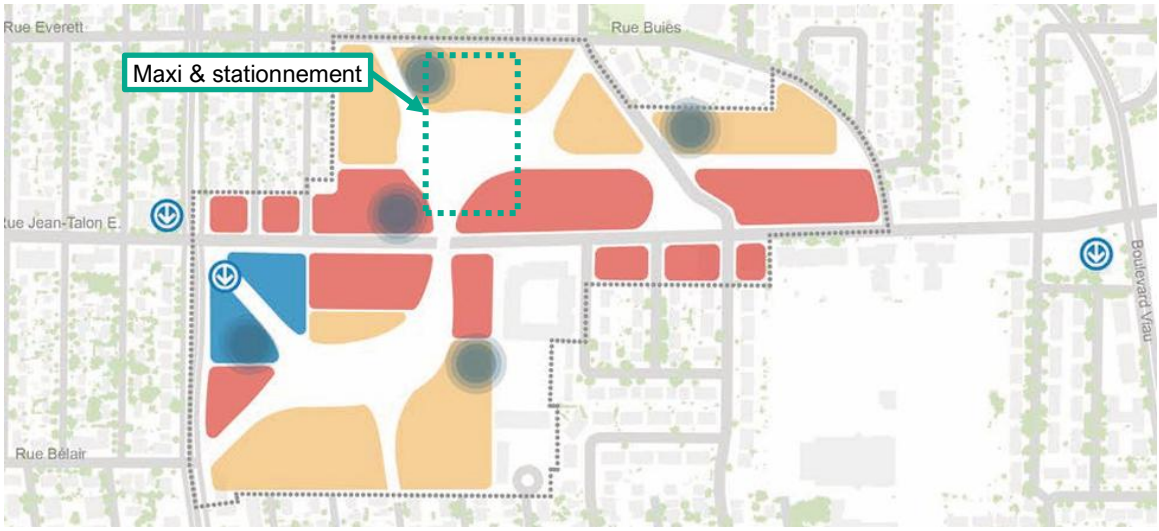


Figure 3 : Principes d'aménagement concernant les usages. Source : Vision d'aménagement et de développement préliminaire du secteur Pie-IX-Vertières, Ville de Montréal, 2026, p. 51.

Une épicerie à bas prix et facilement accessible contribue à l'abordabilité du quartier. La disparition de ce type de commerce représenterait donc une perte pour la communauté.

Axes de proposition :

- Reconnaître, dans la vision d'aménagement, l'importance de maintenir une épicerie à bas prix de format traditionnel qui répond aux besoins de la communauté du secteur;
- Évaluer les effets de la vision d'aménagement sur l'offre alimentaire du secteur à court, à moyen et à long terme, en tenant compte de l'accessibilité à ce service essentiel.

Exploitation, accès et stationnement

La planification devrait permettre au Maxi Jean-Talon de demeurer sur le site et de continuer à servir le quartier, sans imposer son intégration dans un bâtiment mixte. Si des adaptations étaient nécessaires, elles devraient être convenues avec Loblaw et le propriétaire. Elles devraient aussi préserver une superficie suffisante, un quai de réception accessible et des accès directs, à des coûts compatibles avec une épicerie à bas prix. La planification ne devrait pas se limiter à des options d'aménagement dans lesquelles une épicerie traditionnelle ne pourrait pas être maintenue.

Une épicerie de grande surface a besoin d'un nombre suffisant de cases de stationnement pour bien fonctionner. Or, le stationnement du site a déjà été réduit par les expropriations liées à la construction du métro. La clientèle du magasin vient aussi d'un territoire plus large que celui desservi à pied par la future station. Une partie de cette clientèle dépend de l'automobile pour ses achats de la semaine, notamment les familles et les personnes âgées, pour qui il est difficile de transporter l'épicerie à pied.

Dans un scénario de redéveloppement mixte, l'offre de stationnement serait vraisemblablement réduite et relocalisée en souterrain. Compte tenu des coûts élevés associés à ces infrastructures, le propriétaire pourrait envisager la mise en place d'un stationnement payant, par exemple. Une telle situation pourrait réduire l'accessibilité du magasin et aller à l'encontre de son objectif d'abordabilité.

Axes de proposition :

- Prévoir, avec Loblaw et le propriétaire, les conditions qui permettront au Maxi Jean-Talon de demeurer sur le site et de continuer à offrir une épicerie abordable aux résidents des quartiers environnants;
- Maintenir autant que possible le stationnement existant ou, à défaut, un nombre de cases suffisant pour les besoins de la clientèle;
- Planifier les accès et les parcours de livraison de façon à desservir le quai sans passer par les rues résidentielles.

Phasage et continuité du service

Loblaw est lié au site par un bail à long terme, qui s'étend bien au-delà de la mise en service du métro prévue en 2031 et l'entreprise entend y poursuivre l'exploitation du magasin afin de continuer à servir la communauté. Si un redéveloppement devait être envisagé, il devrait être convenu avec Loblaw et le propriétaire. Le projet devrait permettre de maintenir un magasin viable, en minimisant les interruptions de service. Le stationnement offert à la clientèle devrait aussi être maintenu.

Axes de proposition :

- Prévoir un phasage qui permet au Maxi Jean-Talon de poursuivre ses activités et l'offre alimentaire essentielle pour les résidents;
- Préserver le stationnement offert à la clientèle et assurer son accessibilité;
- Associer Loblaw et le propriétaire aux prochaines étapes de la planification.

Équipements collectifs

La vision prévoit plusieurs équipements collectifs, dont au moins deux sur le site du Centre Jean-Talon. Loblaw reconnaît les besoins soulevés par la Ville, mais souhaite que le nombre, la taille et l'emplacement de ces équipements soient établis à partir de l'étude des besoins en cours, menée par la Ville.

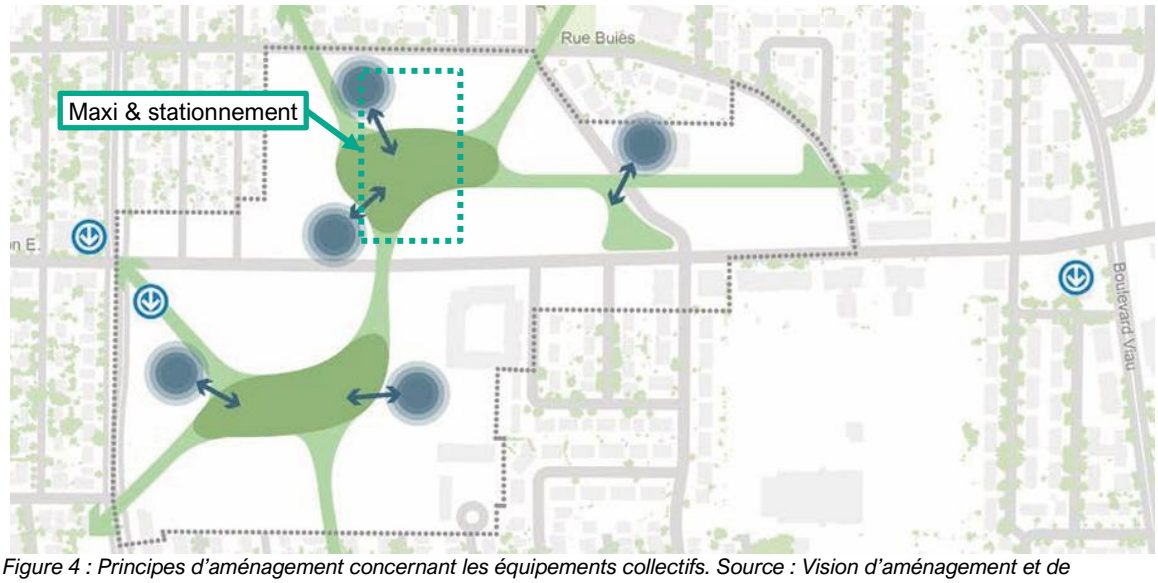


Figure 4 : Principes d'aménagement concernant les équipements collectifs. Source : Vision d'aménagement et de développement préliminaire du secteur Pie-IX-Vertières, Ville de Montréal, 2026, p. 49.

Le magasin offre au quartier un service essentiel : l'accès à une épicerie à bas prix. Il soutient aussi activement les organismes du milieu. De janvier à septembre 2026, il a remis 11 913 lb de produits alimentaires à Moisson Montréal et ses campagnes de collectes ont permis d'amasser de l'argent au profit d'organismes communautaires.

Axes de proposition :

- Établir le nombre, la taille et l'emplacement des équipements collectifs à partir de l'étude des besoins en cours;
- Localiser les équipements de façon à tirer parti des autres infrastructures publiques du secteur, en complément du commerce existant;
- Maintenir et renforcer les liens existants entre le Maxi Jean-Talon et les organismes du milieu.

CONCLUSION

Même si la démarche n'en est qu'à une étape préliminaire, les propriétaires et les grands locataires des terrains visés devraient être associés de près à l'élaboration de la vision. Ce sont eux qui auront à la mettre en œuvre. Leur connaissance des sites et de leurs contraintes aidera à assurer la faisabilité de la vision et sa réalisation. Loblaw est prêt à participer aux prochaines étapes, aux côtés du propriétaire du site.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Messages clés

- Le Maxi Jean-Talon dessert une zone de près de 75 000 personnes et accueille plus de 27 000 clients par semaine;
- La configuration proposée par la vision d'aménagement remet en question le maintien d'une épicerie à bas prix qui contribue à l'abordabilité d'un quartier où le revenu des ménages est inférieur à la moyenne québécoise;
- Le magasin emploie 130 personnes, dont plus du quart cumulent dix années de service ou plus, ce qui témoigne de son ancrage de longue date dans le quartier;
- Loblaw souhaite être associé, avec le propriétaire, aux démarches de planification à venir.

Axes de proposition

Maintien d'une épicerie à bas prix

1. Reconnaître, dans la vision d'aménagement, l'importance de maintenir une épicerie à bas prix de format traditionnel qui répond aux besoins de la communauté du secteur;
2. Évaluer les effets de la vision d'aménagement sur l'offre alimentaire du secteur à court, à moyen et à long terme, en tenant compte de l'accessibilité à ce service essentiel.

Exploitation, accès et stationnement

3. Prévoir, avec Loblaw et le propriétaire, les conditions qui permettront au Maxi Jean-Talon de demeurer sur le site et de continuer à offrir une épicerie abordable aux résidents des quartiers environnants;

4. Maintenir autant que possible le stationnement existant ou, à défaut, un nombre de cases suffisant pour les besoins de la clientèle;
5. Planifier les accès et les parcours de livraison de façon à desservir le quai sans passer par les rues résidentielles.

Phasage et continuité du service

6. Prévoir un phasage qui permet au Maxi Jean-Talon de poursuivre ses activités et l'offre alimentaire essentielle pour les résidents;
7. Préserver le stationnement offert à la clientèle et assurer son accessibilité;
8. Associer Loblaw et le propriétaire aux prochaines étapes de la planification.

Équipements collectifs

9. Établir le nombre, la taille et l'emplacement des équipements collectifs à partir de l'étude des besoins en cours;
10. Localiser les équipements de façon à tirer parti des autres infrastructures publiques du secteur, en complément du commerce existant;
11. Maintenir et renforcer les liens existants entre le Maxi Jean-Talon et les organismes du milieu.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente.

Cordialement,

Shaun Rapoz

Vice-président, Analytique de marché et immobilier
Les Compagnies Loblaw limitée