

Mémoire concernant l'aspect commercial du futur quartier Lachine-Est

Par

Jean-Éric TRUDEAU

Citoyen de Lachine (Ville Saint-Pierre)

Mars 2019

À propos de l'auteur

Diplômé en Histoire (B.A. Laval 2011), en Création d'entreprise (Certificat HEC 2016) et en Management (DESS HEC 2019), Jean-Éric Trudeau s'implique bénévolement dans différentes organisations du milieu communautaire Lachinois (La P'tite Maison de Saint-Pierre et Revitalisation Saint-Pierre) afin d'apporter sa petite contribution personnelle dans l'amélioration des conditions de vie des citoyens de son quartier en plus de travailler actuellement dans le secteur du commerce de détail à titre d'assistant-gérant pour une grande chaîne d'alimentation québécoise.

Pourquoi ce mémoire ?

Le projet Lachine-Est est une formidable opportunité de créer un quartier unique qui pourrait devenir un exemple à suivre dans les années à venir pour de futurs projets urbanistiques similaires ici-même au Québec ou ailleurs en Amérique du Nord. Ayant étudié dans une école de commerce en plus de posséder plusieurs années d'expérience dans le secteur commercial, il est tout naturel que mon attention soit portée sur la future offre commerciale de ce quartier. S'il est possible d'apporter des nouveautés sur le plan urbanistique, Lachine-Est représente aussi une occasion rêvée de créer quelque chose d'unique commercialement et pousser encore plus loin l'aspect innovant du projet.

Dans les prochaines pages du document, je vais présenter ma vision commerciale du quartier et le pourquoi cela serait souhaitable pour Lachine-Est. Certes, la limitation temporelle et des ressources à ma disposition font que je n'aurai pas la chance d'appuyer mes propos avec des données économiques, légales ou marketing sophistiquées, mais si cela permettrait d'apporter des pistes de réflexion aux décideurs de tous acabits ou de joindre ma voix à d'autres personnes ayant une vision des choses semblables concernant cet aspect précis du projet: cela démontrera la pertinence de ce mémoire et l'opération sera considéré comme un succès à mes yeux.

Objectifs recherchés sur le plan de la future offre commerciale

À l'heure d'écrire ces lignes, les citoyens et décideurs Lachinois souhaitent créer un quartier unique qui allieraient le logement social et/ou abordable avec des condominiums haut de gamme. Donc, advenant la réalisation de ce projet urbanistique tel que souhaité par ces personnes; il serait important de penser d'inclure des projets commerciaux pouvant avoir pour cible les classes plus populaires ainsi que des commerces haut de gamme pour les concitoyens plus fortunés afin de créer une forme de mixité sociale sur le plan mercantile et d'éviter de donner l'impression que le secteur appartiendra à un groupe de citoyens en particulier. Sans compter que cette mixité sociale sur le plan des futurs commerces de proximité permettraient à tout le monde de trouver son bonheur sans devoir perdre son temps dans les déplacements : ce qui serait profitable sur le plan environnemental et de l'appartenance au quartier.

Dans un monde idéal (les commerces cités sont seulement pour les fins de l'exemple) un petit centre commercial de Lachine-Est pourrait abriter sous un même toit :

- Un commerce de produits naturels/biologiques/équitable
- Un café haut de gamme
- Un magasin de fruits moches
- Une friperie
- Une boulangerie/pâtisserie de quartier
- Une salle de gym avec un coût accessible pour toutes les bourses (esprit sain dans un corps sain)
- Un marché public hebdomadaire avec des produits locaux (ex. dans le stationnement ou à proximité du centre commercial)
- Commerces multiethniques (alimentation, décoration, culture...)
- Une pharmacie
- Etc.

Bref, organiser l'aspect commercial d'une façon où chaque futur citoyen du quartier trouvera son compte selon ses besoins et son budget et éviter la ghettoïsation du secteur. Sans compter que certains commerces comme la salle de gym, la boulangerie/pâtisserie ou le marché publique représenteraient de belles occasions de mixité sociale par la

nature des services et produits offerts. La création d'une mixité sociale est un gros objectif du projet Lachine-Est et l'aspect commercial représenterait un atout non-négligeable à la réalisation de cet objectif.

Profil commercial recherché pour la future offre commerciale du secteur Lachine-Est

Sans dénigrer l'apport important que les franchises et grandes chaînes ont dans nombre de secteurs du commerce de détail canadien (ex. restauration rapide, épicerie ou mode), il serait souhaitable de prendre les 50 hectares du quartier Lachine-Est afin de créer une offre commerciale unique qui proposerait des projets valorisant (un ou plusieurs points parmi les suivants) les 3R¹ dans leur modèle d'affaires, une propriété locale, un concept original, l'économie sociale, la vente de produits locaux, équitables et/ou biologiques ainsi que la promotion d'un mode de vie sain. Bref, des commerces qui représentent des valeurs importantes pour nombre de personnes en ce début de XXI^e siècle, des entreprises qui seraient en adéquation avec les valeurs de justice et d'équité que les citoyens et élus souhaitent implanter dans Lachine-Est en plus d'être bénéfiques économiquement avec des profits qui resteraient dans le circuit économique local et qui ne s'envoleraient pas vers d'autres cieux.

Malheureusement, si jamais à terme on opterait pour l'option d'attirer des commerces de grandes chaînes (tous secteurs) et de malbouffe dans le quartier Lachine-Est; cela n'empêcherait peut-être pas la réussite de la mixité sociale souhaitée par le projet, mais la revitalisation du secteur resterait une œuvre inachevée puisqu'on se serait privé de l'opportunité de pousser le projet encore plus loin en tournant les coins ronds sur le plan de l'offre commerciale. Surtout qu'une opportunité urbanistique de ce genre (où tout est possible) ne se présentera pas à tous les jours. Sans oublier que les grandes chaînes sont très présentes dans les environs (Lachine, Côte Saint-Luc, Dorval et Lasalle) et parfois même en plusieurs succursales dans la même ville (ex. 4 Dollarama et 3 McDonalds à Lasalle), donc il y aurait place pour de nouveaux concepts ou du moins amener autre chose qui pourrait enrichir la vie commerciale du secteur. Sans compter que des commerces originaux pourraient amener son lot de personnes de l'extérieur qui découvriront le secteur

¹ Réduire, réemployer et recycler.

en plus de faire rouler l'économie locale. Sans compter l'attention médiatique que l'originalité du quartier pourrait engendrer et aider ainsi à construire sa réputation.

En résumé, la question à se poser sera la suivante ; veut-on un créer un quartier qui sera innovant seulement sur quelques aspects (ex. transport en commun et mixité sociale) ou on souhaite bâtir un secteur qui sera innovant à 360 degrés et deviendra un modèle à suivre (ex. comme Strasbourg) pour les urbanistes locaux ainsi que ceux du monde entier. Bref, la réponse qu'on donnera à l'offre commerciale souhaitée pour Lachine-Est en dira long sur l'héritage qu'on voudra réellement donner au projet sur le long terme.

«Walking score» /accessibilité des commerces

Faire en sorte que les commerces puissent être tous accessible à pied et/ou par transport en commun peu importe où on se trouve dans le quartier en sachant qu'on aura des personnes de tous âges et conditions physique². Éviter des erreurs d'urbanisation comme on voit parfois en banlieue avec des quartiers résidentiels où les trottoirs sont carrément absents et que les commerces sont pratiquement accessibles uniquement en automobile (ex. Powercenter Walmart Châteauguay et Saint-Constant). Travailler pour que le secteur ait un excellent walking score serait bon pour l'environnement et aussi la condition physique des habitants. En plus de permettre une autonomie accrue des aînés. Sans compter d'éviter de créer des intersections piétonnières dangereuses (ex. St-Pierre/Notre-Dame) où le risque d'accidents graves impliquant des piétons et automobilistes seraient élevés en tout temps. Une limitation de vitesse dans le secteur à 30 km/h et des traverses piétonnières à quantité raisonnable et placées stratégiquement avec un temps de passage adéquat seraient aussi de bonnes initiatives pour encourager la mobilité durable dans le futur quartier Lachine-Est. Sans compter un éclairage adéquat des rues et parcs afin de donner le goût aux citoyens de sortir de chez eux le soir et qu'ils n'aient pas l'impression de risquer leur vie en allant faire leurs courses une fois la nuit tombée.

² Florence Sara G. FERRARIS. *Les banlieues peinent à s'adapter à la mobilité des aînés*. Le Devoir, 13 mars 2017. Adresse URL : <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/493811/aines-et-mobilite-l-age-d-or-des-banlieues> Page consultée le 22 mars 2019.

Diversité des commerces

Comme il a été écrit plus tôt dans le document, j'écrivais sur la variété de commerces qui devraient être présents pour faciliter la mixité sociale et l'appartenance au quartier. Toutefois, pour que le quartier devienne un réel milieu de vie et non une future cité dortoir, il faudra une variété de commerces (ex. pharmacie, restaurants, vêtements, alimentation, quincaillerie...) qui inviteront les gens à faire leurs courses (tout ou en partie dans le quartier) et ainsi diminuer au maximum l'obligation de devoir aller au loin pour trouver le nécessaire pour la vie de tous les jours. Trop de commerces pareils feront du tort et les citoyens iront ailleurs pour combler leurs besoins. Sans compter que cette variété de commerces serait bénéfique pour les habitants de St-Pierre qui ont un choix très limité en la matière en plus de vivre actuellement dans une zone urbaine considérée comme un désert alimentaire³ selon le Grame.

De plus, l'inclusion d'un espace culturel (ex. mini-théâtre ou bar à chansonnier) serait une avenue intéressante pour créer de l'animation en plus de faire naître une vie artistique dans le quartier. Sinon, une bibliothèque de quartier multifonctionnelle serait une alternative à envisageable si l'option d'un bar de quartier où théâtre ne serait pas viable faute de demande ou en raison du zonage municipal. Lors de la saison estivale, on pourrait aménager une salle de cinéma extérieure hebdomadaire comme cela se fait dans HOMA⁴, faire un événement musical participatif récurrent (ex. tams-tams du Mont-Royal⁵) ou des amuseurs publics les week-ends d'été. Cela donnerait des occasions en or aux gens du quartier (voire des environs) de se réunir, de mieux se connaître en plus d'avoir un accès à la culture à un coût raisonnable voire gratuitement.

Afin d'augmenter la participation citoyenne dans la vie de quartier, on pourrait recourir à l'occasion (surtout si un local est disputé entre différents projets) à un site internet du style Potloc (<https://potloc.com/fr-ca/community>) où les citoyens décideront du

³ GRAME. *Système alimentaire Lachinois*. 2014. Adresse URL : <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.grame.org/SystemeAlimentaireLachinois.pdf&ved=2ahUKEwiRjKyOijbhAhVqpVkkHSmTBMQQFjAEegQIARAB&usg=AOvVaw0pv4RxyX6Lu5LxiW2KuNr&csid=1553268570480> Page consultée le 20 mars 2019.

⁴ HOHELAGA CRÉATIF ET AUTHENTIQUE. Cin'Hoch de l'été. Adresse URL : <https://hochelaga.ca/evenements/evenement/21/> Page consultée le 23 mars 2019.

⁵ MONTREAL. Les tams-tams du Mont-Royal. Adresse URL : <https://www.mtl.org/fr/quoi-faire/festivals-et-evenements/les-tam-tams-du-mont-royal> Page consultée le 23 mars 2019.

projet qui sera retenu pour l'espace disponible. De plus, cela permettrait aux promoteurs derrière le projet sélectionné de voir qu'il existe un réel intérêt envers leur idée et de tout faire pour aller de l'avant afin qu'il voit le jour. Sans oublier que le sondage peut éclairer les tenants du projet sélectionné sur les ajustements souhaités par les citoyens du quartier afin que l'idée d'affaires devienne encore plus pertinente.

Architecture des futurs commerces

Dans la mesure du possible, une signature architecturale faisant rappeler l'historique française, britannique et/ou industrielle de la ville sachant que la ville de Lachine prend ses origines au 17^e siècle en plus d'avoir connu une très grande période industrielle qui a profondément marquée son histoire aux 19^e et 20^e siècles. Bref, éviter des horreurs d'urbanisation comme ce fut le cas avec le boulevard Taschereau à Brossard qui est reconnu pour son dépareillement et sa faible accessibilité pour les vélos et piétons⁶. Ou du moins éviter une architecture banlieusarde sans âme et anonyme⁷. Le projet Lachine-Est représente une occasion en or pour rendre hommage à l'histoire de la ville et à tous ceux qui y ont contribué. Surtout, dans un contexte où le secteur Lachine-Est accueillera nombre de nouveaux citoyens qui seront peu ou pas familiarisés à l'histoire du secteur et de la ville. Ce qui représenterait une belle occasion de les initier à l'histoire de leur nouveau milieu de vie et que le secteur n'est pas une terre sans passé (ex. secteur 10-30 à Brossard).

Une marque de commerce pour le quartier ?

Depuis plusieurs années, plusieurs quartiers ou villes se sont trouver un slogan accrocheur pour créer un sentiment de fierté/appartenance en plus de faire rouler l'économie locale avec la vente d'articles promotionnels (macarons, casquettes, t-shirts...) reliés à cette initiative. On peut penser au célèbre I love NY, HOMA pour Hochelaga-Maisonneuve⁸ ou Keep Portland Weird⁹ à Portland en Oregon. Donc, lorsque le projet de Lachine-Est aura pris son envol et que les ménages commencent à s'installer en grand

⁶ Les Niouzes. Mars 2015. Adresse URL : http://www.marthiii.com/rive-sud_drive-in/niouzes/rive-sud_drive-in-vol1-no3/histoire_boulevard_taschereau.html Page consultée le 20 mars 2019.

⁷Frédérique DOYON. *Architecture-Le paradoxe québécois*. Le Devoir, 26 novembre 2011. Adresse URL : <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/337033/architecture-le-paradoxe-quebecois> Page consultée le 21 mars 2019.

⁸ Voir section annexes

⁹ Ibid.

nombre (après quelques années), il serait bien de lancer un concours ouvert aux citoyens du secteur et des environs afin de trouver le fameux slogan qui deviendra le porte-étendard du quartier. Cela pourrait être une phrase accrocheuse comme ce fut le cas à New York et Portland ou un acronyme comme à Hochelaga-Maisonneuve selon ce que les citoyens décideront au moyen d'un vote populaire. Ce qui resterait à déterminer, ça serait les modalités des choix pour le vote; sélection faite à partir d'une liste préétablie par la ville ou une agence marketing choisie pour le projet. Sinon, via des suggestions provenant des citoyens du quartier et les meilleurs choix seraient choisis pour le vote final. Toutefois, si on opte pour une participation populaire, il faudra instaurer des règles claires pour éviter des dérapages, des calembours douteux, expression uniquement utilisable en anglais, des récupérations politiques ou le choix d'un terme à la mode (ex. cool dans les années 90-début 2000) qui aura l'air ridicule quelques années plus tard et obligera tout le monde à recommencer le processus dans un futur rapproché. Bref, créer un slogan qui sera à la fois intelligent, inclusif et qui marquera les esprits sur le long terme. Les profits amassés par les produits dérivés du slogan pourraient être reversés à des associations communautaires du quartier ou retournés à la ville de Lachine qui pourrait s'en servir pour de futures initiatives dans le secteur Lachine-Est (ex. carnaval d'hiver, projet artistique, financement d'une initiative citoyenne porteuse pour le quartier...)

Le futur héritage de Lachine-Est

Advenant le succès du concept Lachine-Est tel que proposé dans le présent document (ou avec des adaptations pour tenir compte de différentes contraintes sur le terrain) cela pourrait donner des outils à un quartier comme Hochelaga-Maisonneuve qui vit actuellement une situation de mixité sociale et commerciale. Toutefois, leur mixité a plutôt été vu comme un synonyme de gentrification et de grand remplacement; ce qui a provoqué des heurts et créer de nombreux remous dans le quartier. Remous qui restent toujours d'actualité à travers les graffitis, manifestations et vandalisme récurrents envers les nouveaux commerces du secteur¹⁰.

¹⁰ HUFFINGTON POST ÉDITION QUÉBEC. Vandalisme Hochelaga-Maisonneuve. 2013-2016. Adresse URL : <https://quebec.huffingtonpost.ca/news/vandalisme-hochelaga-maisonneuve/> Page consultée le 24 mars 2019.

Donc, le défi pour Lachine-Est sera de créer rapidement une cohésion sociale et commerciale pour éviter de créer une rivalité entre les membres des différentes catégories sociales en plus de s'assurer que l'idéal de mixité à 360 degrés persiste avec le temps et que cela ne tombe pas dans l'oubli après quelques années à travers une future gentrification ou un relâchement des autorités municipales envers le quartier.

Conclusion

Étant un projet qui en est à ses tous premiers balbutiements, le futur quartier Lachine-Est avec ses 50 hectares à développer a tout en main pour devenir un projet unique et inclusif sur les aspects commerciaux et sociaux en plus d'être un endroit digne du XXI^e siècle en matière d'urbanisme. Certes, créer un tel quartier sera un défi, mais le plus grand défi restera de pérenniser le concept de mixité sociale à 360 degrés sur la durée et non seulement dans les premières années du quartier. Bref, la vigilance sera de mise pour les futurs élus et promoteurs du secteur pour éviter la tentation d'aller uniquement vers des projets qui rapporteront gros sur le plan des taxes municipales. Surtout que l'histoire récente de la ville de Montréal (20-30 dernières années) a démontré à partir du moment où des citoyens d'une classe sociale supérieure commençaient à s'établir en grand nombre dans un quartier, cela représentait le début de la fin pour les classes populaires; on peut citer en exemple la revitalisation des secteurs Griffintown¹¹, HOMA et Plateau Mont-Royal¹² pour prouver le point. Certaines personnes pourraient me répondre que la situation sera différente à Lachine-Est par le fait que c'est un nouveau quartier et non une zone avec un long historique d'habitation comme dans les quartiers précédemment cités dans le texte. Toutefois, ce n'est pas le court terme qui pose un problème, mais le succès à long terme de la mixité sociale et commerciale du projet qui devrait être une source de préoccupation majeure pour toutes les personnes qui désirent le meilleur concernant l'avenir du quartier Lachine-Est.

¹¹ Justine GRAVEL. Les effets dévastateurs de la gentrification dans le sud-ouest. Journal Métro, 10 décembre 2018. Adresse URL : <https://journalmetro.com/actualites/montreal/1975748/les-effets-devastateurs-de-la-gentrification-dans-le-sud-ouest/> Page consultée le 24 mars 2019.

¹² Daphnée TRANCHEMONTAGNE. Gentrification : au cœur de l'histoire du Plateau. Journal Métro, 6 février 2013. Adresse URL : <https://journalmetro.com/actualites-le-plateau-mont-royal/616817/gentrification-au-coeur-de-lhistoire-du-plateau/> Page consultée le 23 mars 2019.

AnnexesKeep Portland Weird¹³HOMA¹⁴

¹³ <https://people.com/shop/fashion/womens-clothing-a1968705172.html> Page consultée le 23 mars 2019.

¹⁴INFO-CULTURE. Zone Homa bat son plein. 31 juillet 2012. <https://info-culture.biz/2012/07/31/zone-homa-bat-son-plein/> Page consultée le 23 mars 2019.