



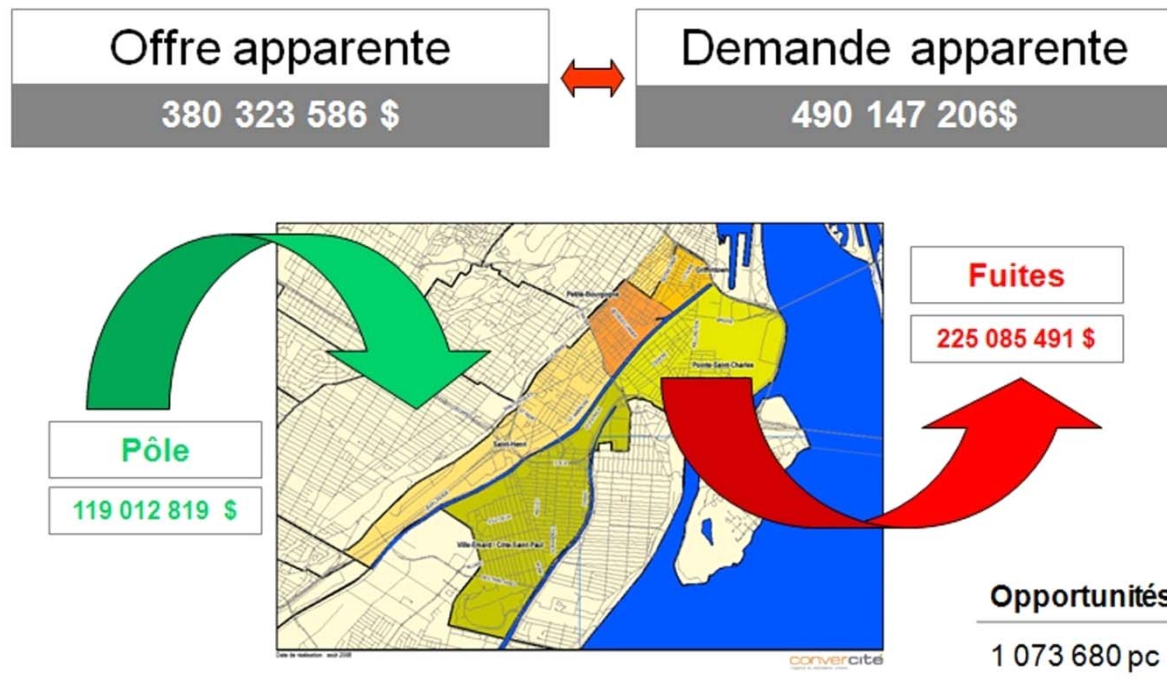
## Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk





## Table des matières

Table des matières .....	2
Contexte .....	3
Démarche .....	5
État des lieux .....	6
Recommandations issues du diagnostic .....	9
L'objectif du Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk .....	9
Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk .....	10
Conditions de mise en œuvre .....	14
Remerciements .....	15



## Contexte

La situation des artères commerciales de Montréal est préoccupante à plus d'un titre. Concurrencées par le centre-ville et les grands centres commerciaux d'une part, entourées de bassins de consommateurs au pouvoir d'achat restreint d'autre part, leur état actuel est problématique en plusieurs endroits.

À l'échelle locale, les principales artères commerciales de l'arrondissement du Sud-Ouest sont la rue Notre-Dame Ouest, le boulevard Monk, ainsi que les rues Centre et Wellington.

Une analyse complète du potentiel commercial a été récemment réalisée par Convercite, en collaboration avec le RESO et l'Arrondissement, laquelle évaluait les fuites commerciales à un niveau de 225 M\$ annuellement (voir graphique ci-contre). L'arrondissement serait par ailleurs en situation de pôle (i-e quand les biens desservent davantage que les besoins des résidents) dans les secteurs des dépanneurs, boucheries, centres de rénovation, antiquaires et débits de boisson. Une lecture attentive du territoire confirme d'ailleurs ces constats.

| *Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk*

*Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk*

Des efforts de revitalisation des artères commerciales, pilotés par l'Arrondissement du Sud-Ouest, sont présentement en cours. Une mobilisation des marchands s'installe lentement sur la rue Notre-Dame Ouest et sur Wellington. La SDC Plaza Monk participe aussi activement à la démarche.

L'Arrondissement du Sud-Ouest, de concert avec la SDC Plaza Monk, ont bénéficié d'une aide dans le cadre du programme PR@M – Commerce afin d'établir un diagnostic organisationnel de la SDC et de réaliser un plan d'intervention et des actions à court terme, tout en mobilisant avec force un nombre accru d'acteurs du milieu ayant des objectifs communs.

Avec les SDC Saint-Hubert, Ontario et Masson, la SDC Plaza Monk est l'une des toutes premières SDC de Montréal. Son passé est riche d'une longue tradition de commerce, de lieu de rencontres et de socialisation pour la communauté. C'est également la seule SDC de l'arrondissement et chaque année, ses 160 membres investissent collectivement 150 000 \$ à la promotion et la mise en valeur de leur destination commerciale.

Le contexte est donc particulièrement bien choisi pour revoir la collaboration entre la SDC et l'arrondissement, et surtout, définir collectivement un nouveau partenariat mieux adapté aux défis d'aujourd'hui et de demain.





## Démarche

La démarche de diagnostic s'est principalement appuyée sur des observations lors de visites sur le terrain, un sondage auprès des commerçants ainsi qu'une évaluation des différentes pratiques de la SDC Plaza Monk. Par le biais de rencontres, d'entrevues, de groupes de discussions, des informations de nature quantitative et qualitative ont été recueillies.

Des rencontres se sont faites auprès de nombreuses personnes, dont les administrateurs de la SDC et divers membres de l'administration municipale et partenaires en relation avec la SDC, question d'obtenir une diversité de points de vue, d'intérêts et d'expériences. Outre l'ensemble des éléments de contexte et de caractérisation, nous avons plus particulièrement noté les faits et perceptions relevés par les différents groupes ou personnes rencontrées sur les aspects suivants, soit la gouvernance et gestion de la SDC, les services aux membres, la publicité et la promotion, ainsi que la mobilisation, la concertation et le partenariat. En parallèle, les résultats colligés ont été mis en perspective avec des pratiques et façons de faire observables au sein de d'autres SDC à Montréal.

L'ensemble de ces informations, combinée à la générosité des personnes qui se sont investies dans ce projet, ont permis de mieux comprendre l'environnement de la SDC et le soutien requis et disponible pour l'appuyer dans son développement.



- ▶ restaurants et divertissements : 13 %
- ▶ services personnels : 17 %
- ▶ service professionnels et bureaux : 28 %
- ▶ biens courants : 21 %
- ▶ biens semi-courants : 9 %
- ▶ biens réfléchis : 11 %

## État des lieux

Parmi les 14 SDC de Montréal, la SDC Monk, fondée en 1981, est l'une des pionnières, tout comme la SDC Promenade Ontario, la SDC Promenade Masson et la SDC Saint-Hubert.

Elle est aussi l'une des plus petites avec 160 membres, se comparant sous cet aspect avec la SDC Promenade Masson (150 membres) et la SDC Quartier Latin (156 membres). Elle embauche actuellement une directrice générale et une adjointe.

En résumé, voici quelques faits saillants qui caractérisent cette artère commerciale:

- On y trouve des produits courants de base, (dont une épicerie, des pharmacies, des dépanneurs) ainsi que quelques magasins spécialisés. L'offre en restauration est relativement faible et on compte quatre bars avec terrasse sur les six terrasses actuellement aménagées. La qualité de l'offre est variable et de manière générale, elle se dégrade depuis le sud vers le nord du territoire de la SDC.

La SDC Monk compte 13 % de ses commerces qui sont dans la restauration et le divertissement comparativement à 32 % pour les SDC de Montréal<sup>1</sup>. On y compte 17 % de commerces de services personnels comparativement à 10 % pour la moyenne des SDC. On y retrouve plus de 20 % de commerces de biens courants contre 11 % pour la moyenne des SDC et seulement 11 % de commerces réfléchis comparativement à 23 % pour la moyenne des SDC.

- Un bilan de l'offre et de la demande dans le quartier Émard / Côte-Saint-Paul nous indique des fuites commerciales en termes d'alimentation générale (46 M\$), de vêtements (21 M\$), de restaurants (17 M\$) et d'alimentation spécialisée (15 M\$).

<sup>1</sup> Il s'agit des 13 SDC existantes en 2007.



- Le taux de vacance de la SDC Monk est relativement bas (14 %) si on le compare à celui d'autres artères commerciales du Sud-Ouest (18 % pour la rue Notre-Dame Ouest et 27 % pour la rue Centre), des rues commerciales qui par ailleurs ne sont pas dotées de SDC. Cependant, on retrouve au nord du boulevard Monk des locaux vacants depuis plusieurs années dont certains sont d'une taille appréciable. On y retrouve en outre les anciens locaux de l'Arrondissement qui sont inoccupés, de même qu'une église peu fréquentée (Notre-Dame du Perpétuel-Secours) et en voie de requalification.
- De manière générale, on peut dire qu'on y retrouve une ambiance de village et qu'elle est relativement propre, malgré quelques graffitis persistants.
- L'état de la façade, l'affichage et les vitrines de certains commerces, principalement dans la section nord de l'artère commerciale, laissent souvent à désirer, créant une impression de délabrement.



- Selon que l'on se situe dans l'un des 4 secteurs suivants, la situation se détériore graduellement du sud vers le nord :
  - Section sud : entre les rues Allard et Springland (secteur commercial plus dense avec présence de générateurs d'achalandage)
  - Section centre-sud entre Springland et Jolicoeur (secteur commercial relativement dense)
  - Section centre-nord entre Jolicoeur et Jacques Hertel (pôle institutionnel)
  - Section nord : entre Jacques-Hertel et Saint-Patrick. Pourtant localisé à proximité du canal de Lachine et du pont Monk, ce secteur dispose d'une offre commerciale éparse et le cadre bâti y est généralement en état de détérioration. Outre le manque de valorisation de l'entrée nord avec un ancien garage, le secteur est peu invitant si on vient du nord, de l'est ou de l'ouest de Saint-Patrick.

De plus, certains constats émergent des rencontres et des entrevues menées en cours d'exercice :

- Le territoire dans lequel s'insère la SDC a une population dont le pouvoir d'achat est limité.
- On constate une dégradation des lieux, plus particulièrement dans la partie nord de la rue.
- Les défis de revitalisation de l'artère sont majeurs. La SDC ne peut solutionner seule l'ensemble des problèmes de l'artère commerciale, notamment en ce qui concerne la réglementation et les permis, la requalification possible de l'église et l'amélioration du cadre bâti au nord de l'artère commerciale.





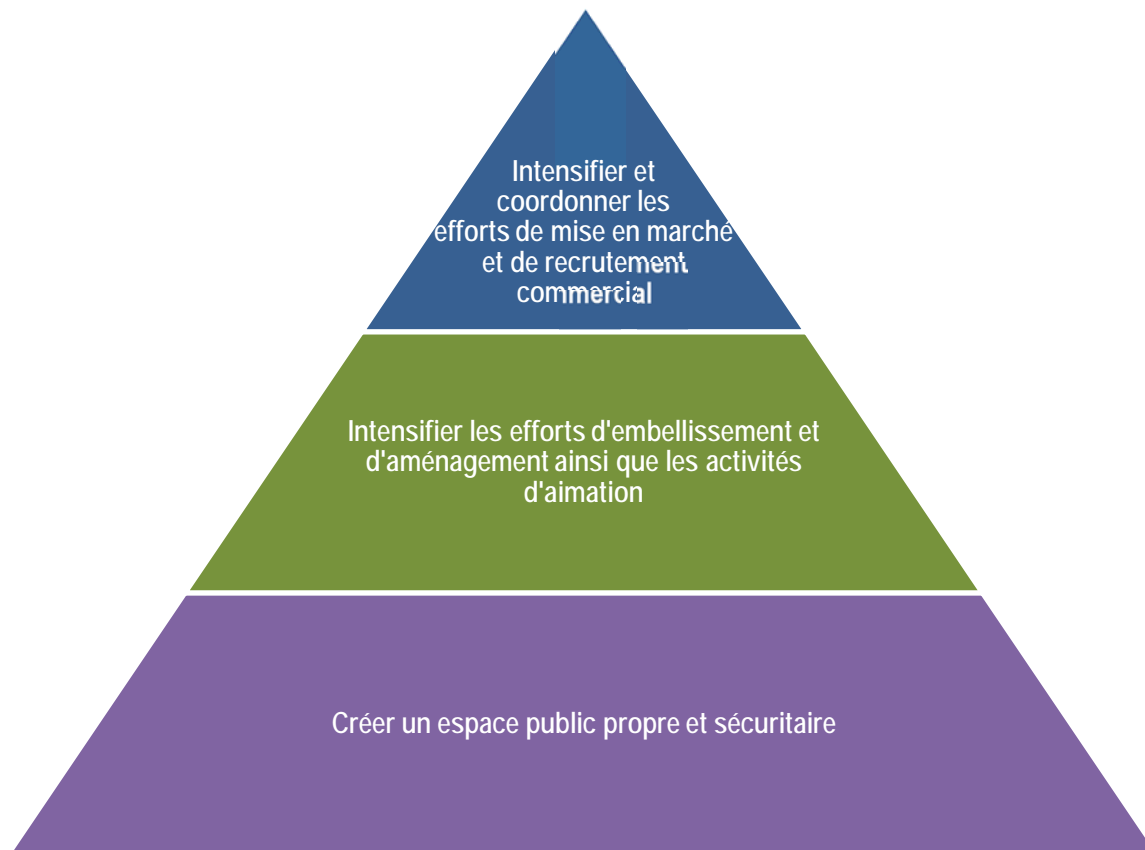
## Recommandations issues du diagnostic

De manière générale, il a été recommandé à la SDC et à L'Arrondissement de réviser complètement les bases de leur partenariat de redéfinir le rôle et les responsabilités de chacun, ainsi que de développer des collaborations plus soutenues avec des organismes économiques et communautaires, de manière à mobiliser et coordonner davantage de ressources et d'initiatives sur la rue.

Également, le diagnostic de la situation a amené l'arrondissement et la SDC à se doter d'un plan directeur de développement pour l'ensemble de l'artère, incluant des stratégies de positionnement de la destination, de recrutement commercial (revoir le mix en place), de promotion, d'entretien et d'aménagement, et en amorce, un plan d'intervention concret à plus court terme.

## L'objectif du Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk

Le Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk a été élaboré avec la collaboration de plusieurs acteurs du milieu déjà très actifs et en lien avec la SDC. Il est concret et déjà mis en œuvre. Il a fait appel à la mobilisation de plusieurs personnes (élus, représentants de la SDC, fonctionnaires de l'Arrondissement et citoyens) qui ont fait consensus sur ces actions. Ce plan vise à réaliser des actions visibles et structurantes pour l'avenir de l'artère commerciale et l'amélioration de ce milieu de vie.



## Plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk

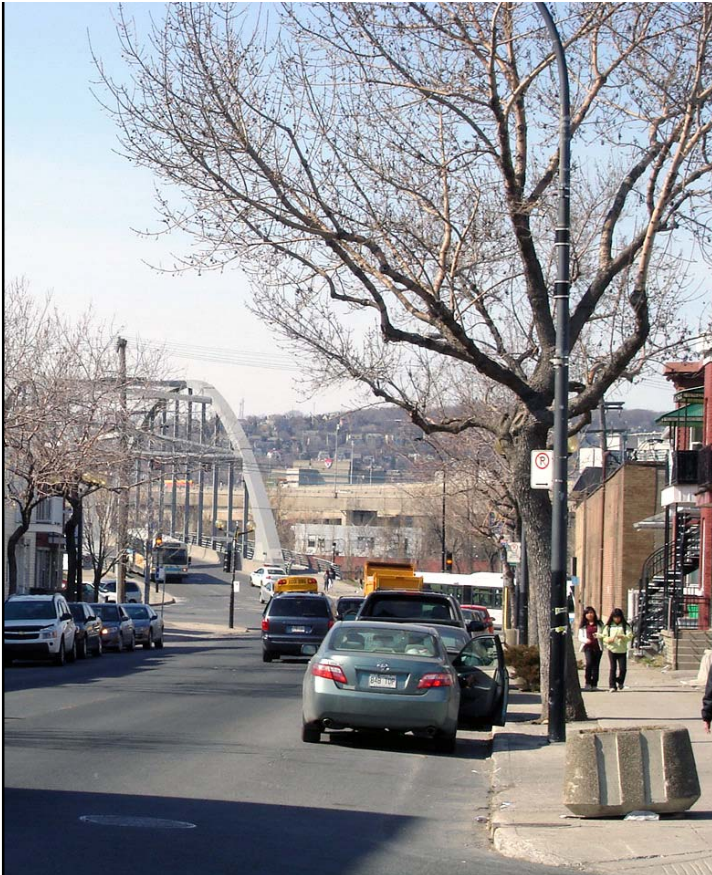
Trois axes prioritaires d'intervention ont été identifiés. Ils orienteront les actions prévues au plan d'intervention 2010-2012 pour la revitalisation du boulevard Monk :

- 1) Créer un espace public propre et sécuritaire :  
La propreté et la sécurité de ses usagers sont des priorités à court terme du boulevard Monk. Il s'agit de renforcer les actions déjà en cours (notamment en ce qui concerne le nettoyage des graffitis) et d'y investir davantage d'énergie et de ressources. L'objectif de cet axe d'intervention est d'améliorer le sentiment de sécurité de ceux qui empruntent le boulevard Monk et d'inciter les promeneurs à s'y aventurer.
- 2) Intensifier les efforts d'embellissement et d'aménagement ainsi que les activités d'animation :  
L'animation, l'embellissement et l'aménagement du boulevard Monk devront favoriser le sentiment d'appartenance de la population locale. Plus spécifiquement, les objectifs de cet axe d'intervention sont de favoriser l'accessibilité et la convivialité du boulevard Monk, de mettre en valeur ses principaux atouts et d'améliorer l'apparence des commerces existants.
- 3) Intensifier et coordonner les efforts de mise en marché et de recrutement commercial :  
Le recrutement commercial doit être en lien avec les besoins et les attentes de la population locale. Les objectifs de cet axe d'intervention sont de mieux connaître le marché primaire, d'identifier le mix commercial optimal afin de positionner le boulevard Monk, de lui donner une signature originale et de le promouvoir adéquatement auprès des usagers, des consommateurs et des investisseurs.

Orientations	Actions proposées	Responsable	Partenaires	2010	2011	2012	Résultats attendus
1. Créer un espace public propre et sécuritaire	1.1 Campagne de propreté (corvée de nettoyage appuyée par Montréal.Net – Ville de Montréal)	Arrondissement	SDC, Pro-Vert	▶	▶	▶	- Sensibilisation auprès des commerçants et des usagers - Amélioration de la propreté à plus long terme
	1.2 Plan d'action graffitis 2010 <i>Volet Domaine public</i> : équipe de 2 cols bleus, 7 jours par semaine (enlèvement des graffitis par produits chimiques ou par peinture sur le mobilier urbain). <i>Volet Domaine privé</i> : auto-enlèvement : repérage, prévention, sensibilisation et nettoyage avec encadrement fait par Prévention Sud-Ouest <i>Volet communication</i> : à développer	Arrondissement	Prévention Sud-Ouest PDQ SDC	▶	▶	▶	- Diminution des graffitis récalcitrants - Accroissement de la participation citoyenne et des commerçants aux efforts d'enlèvement et de prévention des graffitis
	1.3 Projet avec les cadets (patrouille à pied durant l'été)	PDQ	SDC	▶	▶	▶	- Présence visible et remarquée sur le terrain des cadets
	1.4 Projets de valets urbains Embauche de deux étudiants pour l'été 2010 pour faire le lien avec les organismes locaux, les commerçants et la population en ce qui a trait aux Graffitis, donner de l'information sur les programmes et les activités et réaliser d'autres interventions ponctuelles en lien avec le plan d'action, tel que par exemple le recensement des locaux vacants	Arrondissement	SDC, Tandem	▶	▶	▶	- Amélioration des communications avec les commerçants et la population - Amélioration du sentiment de sécurité - Amélioration de la propreté et du milieu de vie
	1.5 Révision de la réglementation sur les commerces illicites Modification aux règlements d'urbanisme à l'étude sur les usages autorisés et ceux proscris.	Arrondissement	PDQ	▶			- Amélioration du sentiment de sécurité – perception positive des citoyens à l'égard de leur milieu de vie

Orientations	Actions proposées	Responsable	Partenaires	2010	2011	2012	Résultats attendus
2. Intensifier les efforts d'embellissement et d'aménagement ainsi que les activités d'animation	<b>2.1 Programme À Louer</b> - Projets d'œuvres d'artistes exposées dans les vitrines des locaux vacants – Le projet peut s'échelonner sur plus d'un an. - Pour 2010, une exposition d'images produites par la Maison de la culture Marie-Uguay en lien avec le 100 <sup>e</sup> anniversaire de la fusion de Ville-Émard et Côte Saint-Paul .	UMA	Arrondissement SDC Maison de la culture	▶	▶	▶	- Amélioration du sentiment de sécurité - Apporte une solution à la discontinuité de la trame commerciale - Ajout d'éléments d'intérêt dans le paysage urbain - Suscite la créativité - Redonne un certain intérêt à l'égard du potentiel de l'artère et des locaux vacants
	<b>2.2 Poursuite des efforts de promotion du PR@M</b> Incitatif financier offert par la Ville de Montréal aux commerçants et propriétaires de bâtiments commerciaux pour des travaux de rénovation visant la transformation des façades et de l'intérieur des commerces – possibilité de reconduction du programme en 2011	Arrondissement	SDC	▶	▶		- Amélioration de l'apparence des bâtiments et commerces - Croissance du nombre de places d'affaires participantes entre 2010 et 2011
	<b>2.3 Maximiser le potentiel de stationnement,</b> notamment près de la Maison de la Culture	Arrondissement	Stationnement de Montréal	▶			- Augmentation de la capacité de stationnement pour les usagers de l'artère dans les environs de la Maison de la Culture
	<b>2.4 Élaboration de concepts d'aménagement</b> (Métro Monk, parc Garneau, entrée du pont Monk, lien cyclable, etc.) en lien avec le plan d'urbanisme	Arrondissement	Plania, SDC et Comité de revitalisation	▶	▶	▶	- Vision d'aménagement des domaines public et privé Début des travaux en 2011
	<b>2.5 Campagne d'embellissement</b> Aménagements pour l'été (fleurs, plantes, etc.)	Arrondissement	Pro-Vert SDC Comité de revitalisation	▶	▶	▶	- Embellissement
	<b>2.6 Installation de mobilier urbain</b> (bacs à fleurs, éclairage, bancs, etc.)	Arrondissement	SDC		▶	▶	- Artère plus agréable à fréquenter pour ses usagers
	<b>2.7 Développement de nouvelles activités d'animation</b> (Liens à établir avec le potentiel des environs et du patrimoine architectural, ex. : canal de Lachine – Utilisation optimisée des espaces verts, ruelles et lieux de culte, etc.)	SDC	Arrondissement PDQ Comité de revitalisation Organismes locaux	▶	▶	▶	- Hausse de l'achalandage lors des activités - Changements dans les perceptions de la population
	<b>2.8 Aménagement de cafés-terrasses</b> En 2010, réglementation générale en préparation pour les artères commerciales : formule contre-terrasses retenue avec conditions d'utilisation et spécifications 6 projets sur Monk en 2010	Commerces participants	SDC Arrondissement	▶	▶	▶	- Homogénéité des interventions (pour 2011) - 8 cafés-terrasses en tout en 2011 - Embellissement de la rue - Hausse de la fréquentation et de la satisfaction des usagers

Orientations	Actions proposées	Responsable	Partenaires	2010	2011	2012	Résultats attendus
3. Intensifier et coordonner les efforts de mise en marché et de recrutement commercial	3.1 Mise en place d'un comité recrutement commercial et élaboration d'une stratégie de recrutement	Arrondissement	SDC RÉSO Propriétaires immobiliers	▶	▶	▶	- Un minimum de 8 nouveaux commerces en 2012
	3.2 Sondage auprès du marché primaire sur les besoins, habitudes de consommation et satisfaction de la population face à l'artère commerciale (Information requise pour mieux définir une future stratégie marketing)	Arrondissement	SDC	▶			- Meilleure connaissance des clientèles qui fréquentent la rue
	3.3 Identification du positionnement marketing	SDC	Arrondissement, RÉSO, Comité de revitalisation du boulevard Monk		▶		- Branding révisé - Évolution positive de la perception de la clientèle à l'égard de l'artère
	3.4 Réalisation d'un plan de marketing (incluant la production d'outils promotionnels)	SDC	Arrondissement, RÉSO, Comité de revitalisation du boulevard Monk		▶		- Outils de vente - Hausse de la fréquentation de l'artère commerciale



## Conditions de mise en œuvre

Un commissaire au développement économique et commercial a été embauché par l'Arrondissement. Il a pour principales fonctions l'aide au développement global et à la synergie entre les interventions, le recrutement commercial, la mise en œuvre de la planification, la participation aux rencontres du CA de la SDC, ainsi que la coordination générale des projets, etc.

Le comité de revitalisation du boulevard Monk a permis de baliser le plan d'intervention et de s'assurer de son opérabilité. Ce comité, une plateforme de discussion avec pouvoir d'initiatives, sera dorénavant mis à contribution pour veiller à un développement optimal et concerté du boulevard Monk.

Il s'agit de réaliser un plan d'intervention à plus long terme, pouvant comporter des aménagements importants. Ainsi, il est essentiel de poursuivre la démarche concertée pour s'assurer de :

- Planifier, suivre, ajuster et évaluer les projets,
- Prévoir un arrimage plus importante avec le plan de revitalisation urbaine intégrée du secteur Galt et la Table de quartier
- Construire sur le partenariat et réaliser des projets structurants

En conclusion, ce premier plan d'intervention conjoint pour la revitalisation du boulevard Monk illustre les efforts supplémentaires consentis par le milieu pour en améliorer l'aspect et la vitalité économique à court terme. Il s'inscrit également dans une vision de développement qui sera régulièrement actualisée, évaluée et ajustée, et ce, dans le but ultime d'offrir à la population du secteur et des environs un milieu de vie et une offre commerciale répondant à ses attentes et besoins.



## Remerciements

La réalisation de ce plan n'aurait pu être possible sans la collaboration de nombreuses personnes. Aussi, nous tenons à remercier les personnes suivantes :