

The logo for METRO, featuring the word "metro" in a bold, red, lowercase sans-serif font.The logo for Jean Coutu, featuring a stylized blue and red icon followed by the name "Jean Coutu" in a bold, red, sans-serif font.

Division pharmacie de METRO

MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES
CONSULTATIONS « CŒURS DE QUARTIER »
AVRIL 2025

PRÉSENTÉ À : L'OFFICE DE PARTICIPATION PUBLIQUE DE LONGUEUIL (OPPL)

Table des matières

<u>À PROPOS DE METRO</u>	<u>2</u>
<u>INTRODUCTION</u>	<u>4</u>
<u>ÉTAT DES LIEUX</u>	<u>4</u>
<u>L'URGENCE D'AGIR</u>	<u>5</u>
RECOMMANDATION :	6
<u>CONCLUSION</u>	<u>7</u>

À propos de METRO

METRO INC. est un chef de file dans les domaines de l'alimentation et de la pharmacie au Québec et en Ontario, employant plus de 97 000 personnes. Forte de plus de 75 ans d'histoire, elle est la seule grande chaîne d'alimentation dont le siège social est situé au Québec, ce qui lui confère un ancrage unique dans le tissu économique et social de chacune des régions de la province.

Au-delà de son rôle de détaillant, franchiseur, distributeur, fabricant et acteur du commerce en ligne, METRO exploite un réseau de 983 magasins d'alimentation (Metro, Metro Plus, Super C et Food Basics) et de 645 pharmacies (Jean Coutu, Brunet, Metro Pharmacy et Food Basics).

En tant qu'acteur ancré dans le quotidien des quartiers, METRO privilégie depuis de nombreuses années la collaboration avec des fournisseurs d'ici. Ce choix favorise la diversité et la fraîcheur des produits proposés en magasin, soutient l'économie régionale et tisse des liens durables avec les partenaires locaux. Son réseau de pharmaciens, bien implanté dans les collectivités, joue également un rôle essentiel auprès des citoyens, notamment en matière de prévention et d'accompagnement en santé.

Guidée par une volonté constante de s'adapter et de contribuer positivement à son milieu, l'entreprise adopte des pratiques pour limiter le gaspillage, réduire son empreinte environnementale et encourager de saines habitudes de vie. Ainsi, METRO contribue à la vitalité des quartiers où elle est présente, favorise l'accès à une alimentation de qualité et aux soins de santé, et soutient le dynamisme des communautés.

Metro Plus Riendeau de St-Hubert

Lorsque Gaétan Riendeau, épicier de la Rive-Sud, acquiert en 2001 l'épicerie Metro située dans le Complexe Cousineau, il prend la relève d'un commerce bien établi par la famille Guertin depuis 1979. Après d'importantes rénovations et agrandissements en 2002 puis en 2007, la direction est confiée à Gabriel Riendeau, le fils aîné, en 2008. Aujourd'hui, le magasin regroupe 125 employés dévoués, dont plusieurs gestionnaires présents depuis plus de 20 ans.

La mission de Metro Plus Riendeau est d'être le meilleur épicier de la communauté en offrant du choix, de la qualité et un service attentionné à ses clients. Entreprise familiale profondément ancrée dans le Vieux-Saint-Hubert, elle soutient activement la vie locale et s'implique auprès de diverses initiatives et organismes communautaires, tels que Moisson Rive-Sud, le Grenier de Joseph, les fédérations des policiers et des pompiers de Longueuil, ainsi que plusieurs écoles du secteur.

Fière de son histoire, l'équipe de Metro Plus Riendeau met chaque jour son savoir-faire et son engagement au service de la communauté, veillant à offrir un environnement accueillant et à répondre aux besoins évolutifs de la population du quartier.

Pharmacie Jean Coutu Pascal Bouchard

Fondée par M. André St-Onge en 1979, la Pharmacie Jean Coutu Pascal Bouchard à Longueuil s'est imposée au fil des ans comme un pilier pour les résidents du Vieux-Saint-Hubert, à une époque où le centre commercial était un véritable carrefour de vie communautaire. Aujourd'hui dirigée par M. Pascal Bouchard, qui a longtemps épaulé M. St-Onge avant de reprendre le flambeau en 2019, la pharmacie demeure fidèle aux valeurs de respect, d'empathie et de bienveillance instaurées par son fondateur.

Avec une équipe de 70 personnes, dont 8 pharmaciens, 19 assistants techniques et 2 infirmières, la pharmacie continue d'offrir des services de proximité. Reconnue pour l'excellence de ses services professionnels, la pharmacie est devenue une référence en matière de soins infirmiers, de gestion des maladies chroniques et de conseils personnalisés.

Alors que la pratique de la pharmacie est portée à offrir un accès élargi à des soins de santé de qualité, la pharmacie est prête à relever les défis associés à l'évolution du secteur afin de répondre aux besoins de ses patients. Elle souhaite ainsi contribuer à la vitalité du quartier et au bien-être de la population, tout en favorisant un environnement accueillant, responsable et durable pour ses clients, ses employés et la collectivité.

Introduction

Dans une volonté d'inclure toutes les voix dans la revitalisation des quartiers, la Ville a mandaté l'Office pour mener une démarche participative rassemblant résidents, commerçants, promoteurs et partenaires locaux. Cette consultation vise à relever collectivement les défis de la consolidation et du développement durable des cœurs de quartier à Longueuil.

Dans ce contexte, il nous paraissait essentiel de prendre part à la démarche pilotée par l'OPPL, en portant une attention particulière à l'avenir du Complexe Cousineau. Situé au cœur de Saint-Hubert, ce centre commercial occupe une place stratégique pour la vitalité du quartier et mérite toute l'attention dans cette réflexion collective.

État des lieux

Autrefois dynamique, le Complexe Cousineau est aujourd'hui presque désert et affiche des signes évidents d'abandon, locaux vacants, vitrines sales, portes condamnées. Seuls deux commerces y demeurent actifs, le Metro Plus Riendeau et la Pharmacie Jean Coutu Pascal Bouchard, tous deux locataires.

La dégradation des lieux est un vrai problème pour nos commerçants, mais aussi pour les habitants du quartier, qui dénoncent depuis des années le délabrement du site. Accumulation de déchets, entretien déficient du bâtiment, état du stationnement, ces problèmes sont tous liés à l'abandon croissant du site par son propriétaire.

En effet, la gestion du complexe s'est considérablement détériorée au fil des ans, entraînant une multitude de problèmes pour les deux commerces. La vacance des locaux, l'absence de concierge et le manque d'entretien ont favorisé intrusions, vandalisme et risques liés à la sécurité incendie. De ce fait, les propriétaires de l'épicerie et de la pharmacie, Gabriel Riendeau et Pascal Bouchard, ont régulièrement dû gérer des incidents tels que des pannes électriques fréquentes, systèmes d'égouts bouchés, coupures d'eau, défaillances du système de gicleurs, alarmes stridentes dans le centre commercial les forçant à évacuer leurs magasins en pleine journée. Faute d'entretien, ils ont aussi dû prendre en charge diverses tâches à leurs frais, telles que la gestion des alarmes incendie, l'embauche d'agents de sécurité pour prévenir les intrusions ainsi que la tonte du gazon.

Ce n'est qu'une injonction obtenue par nos commerçants en janvier 2022, qui aura su contraindre le propriétaire à intervenir pour régler certains problèmes. Les interventions sont très limitées et ce dernier refuse d'agir lorsque les problèmes reprennent, nécessitant constamment de nouveaux recours juridiques.

L'urgence d'agir

La situation actuelle du Complexe Cousineau pose d'importants défis pour les commerçants et les résidents du Vieux-Saint-Hubert. La baisse de fréquentation liée à l'abandon du site engendre une perte de revenus pour nos commerçants, avec un effet dissuasif sur les commerces environnants. Les bâtiments sont sinistres et ont fait l'objet d'intrusions à l'intérieur fréquentes, ce qui augmente l'insécurité aux alentours du Complexe et détériore l'image de tout le quartier.

Pourtant, les perspectives de relance pour ce site stratégique sont bien réelles. Alors que l'épicerie Metro Plus Riendeau et la Pharmacie Jean Coutu Pascal Bouchard accueillent déjà des dizaines de milliers de visites chaque mois, les deux commerces souhaitent investir pour agrandir et rénover leurs installations et offrir davantage de services à leur clientèle.

Du côté de la Pharmacie Jean Coutu, l'entrée en vigueur du projet de loi 67 représente une opportunité majeure de contribuer davantage à l'accès aux soins de première ligne. En effet, l'élargissement des responsabilités prévu par la nouvelle législation permet aux pharmaciens de jouer un rôle accru dans la prescription de médicaments, la prolongation d'ordonnances et la gestion de conditions de santé courantes, sans qu'une visite chez le médecin soit nécessaire pour le patient. Déjà en 2024, la pharmacie a servi plus de 10 000 patients, réalisé plus de 8 000 actes cliniques, vaccins et prélèvements sanguins. Un agrandissement accompagné de rénovations majeures et d'investissements importants permettrait d'adopter les plus récentes tendances en pharmacie permettrait d'aménager des espaces de consultation fermés et de diversifier ainsi les services offerts, au bénéfice direct des résidents du quartier qui, dans un contexte d'accès aux soins de plus en plus complexe, pourraient compter sur un accompagnement personnalisé et accessible tout près de chez eux.

Malgré leur volonté d'investir et de se développer pour mieux répondre aux besoins de la population, les deux commerces majeurs du site se retrouvent limités par l'état de dégradation des lieux et par l'inaction du propriétaire, qui dure depuis plusieurs années au détriment de la vitalité du quartier et des besoins de ses concitoyens. Dans ce contexte, il est essentiel de passer à l'action afin que le Complexe Cousineau retrouve sa place au cœur du Vieux-Saint-Hubert, un lieu animé, sécuritaire et porteur de retombées positives pour l'ensemble du quartier.

La transformation du Complexe Cousineau constitue une occasion unique de revitaliser un secteur clé de Longueuil, en répondant à la fois à l'urgence en matière de logement et au besoin de dynamiser le quartier. Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Longueuil est de seulement 1,3 %¹, et près de 1200 ménages y sont en attente d'un logement social ou communautaire². Par ailleurs, la population de Longueuil devrait croître de 20 % d'ici 2041³, accentuant la demande pour des milieux de vie diversifiés et accessibles.

Le site du Complexe Cousineau, avec un potentiel de construction jusqu'à huit étages, se prête parfaitement à un projet résidentiel mixte adapté aux besoins de toutes les générations. Il s'agit d'imaginer un véritable milieu de vie, avec des logements abordables, des services de proximité et des espaces communautaires. Ce besoin est d'autant plus pressant que 20,8 % de la population de Longueuil est âgée de 65 ans et plus⁴, une proportion supérieure à la moyenne nationale et appelée à croître. La création d'espaces partagés et d'aires évolutives permettrait

¹ Ville de Longueuil – Section Logement <https://longueuil.quebec/logement>

² Ville de Longueuil – Budget et logement social <https://longueuil.quebec/fr/nouvelles/cabinet-de-la-mairesse-budget-2023-2024-du-gouvernement-du-quebec-les-projets-de>

³ Institut de la statistique du Québec (ISQ), Population totale projetée, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041 <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/population-totale-projetee-municipalites-quebec.xlsx>

⁴ Statistique Canada, Recensement 2021, Profil du recensement, Longueuil <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/fogs-spg/page.cfm?topic=2&lang=F&dquid=2021A00032458>

ainsi de répondre aux attentes des familles, des jeunes adultes, mais aussi des aînés et des personnes vivant seules.

Une densification intelligente optimiserait les infrastructures existantes tout en insufflant une nouvelle vitalité économique et sociale au quartier. En misant sur l'innovation, en s'inspirant du succès de l'écoquartier Faubourg Cousineau et en s'alignant sur le Plan d'urbanisme 2021-2035 de la Ville, le Complexe Cousineau peut devenir un modèle de résilience urbaine.

Nous croyons qu'il est temps de transformer ce terrain sous-utilisé en un pôle de vie inclusif et durable en réponse à la crise du logement, à la demande croissante de milieux multigénérationnels et au dynamisme auquel aspire toute la communauté. Ce redéveloppement devra toutefois être soigneusement planifié pour assurer la continuité des activités de l'épicerie Metro Plus Riendeau et la Pharmacie Jean Coutu Pascal Bouchard et éviter de laisser les clients sans service. L'inaction n'est plus une option.

Recommandation :

Que la Ville de Longueuil élabore sans délai un plan visant le redéveloppement du Complexe Cousineau en un projet résidentiel mixte, misant sur la densification, l'intégration de commerces de proximité et un important volet social (logements abordables, résidence pour aînés, etc.), tout en assurant la continuité des services offerts par les commerces déjà établis.

Conclusion

La situation du Complexe Cousineau exige une mobilisation rapide et concertée pour assurer la vitalité et la pérennité de ce secteur stratégique de Saint-Hubert. Les exemples du Metro Plus Riendeau et de la Pharmacie Jean Coutu Pascal Bouchard illustrent le rôle central que peuvent jouer des commerçants engagés dans la vie locale, tant sur le plan économique que social. Leur présence active démontre que le renouveau du site est non seulement possible, mais porteur d'opportunités pour l'ensemble du quartier.

METRO, le Metro Plus Riendeau et la Pharmacie Jean Coutu Pascal Bouchard offrent toute leur collaboration et leur expertise pour mobiliser la communauté et identifier des projets porteurs de développement. Nous demeurons pleinement engagés à travailler avec l'ensemble des parties prenantes afin que la transformation du Complexe Cousineau devienne un exemple de revitalisation durable, au service de toute la collectivité.

Nous remercions l'OPPL pour l'opportunité de participer à cette démarche et de porter la voix des acteurs de terrain. Il est temps de passer à l'action et de faire du Complexe Cousineau un levier pour bâtir un milieu de vie inclusif, dynamique et résilient, au bénéfice du bien commun.



Yann Yehia Nachabé

Directeur principal, Affaires
gouvernementales et
réglementaires

Division pharmacie de
METRO



Gabriel Riendeau

Vice-président
Metro Plus Famille Riendeau



Pascal Bouchard

Pharmacien propriétaire
Pharmacie Pascal Bouchard
Inc. (affiliée à Jean Coutu)