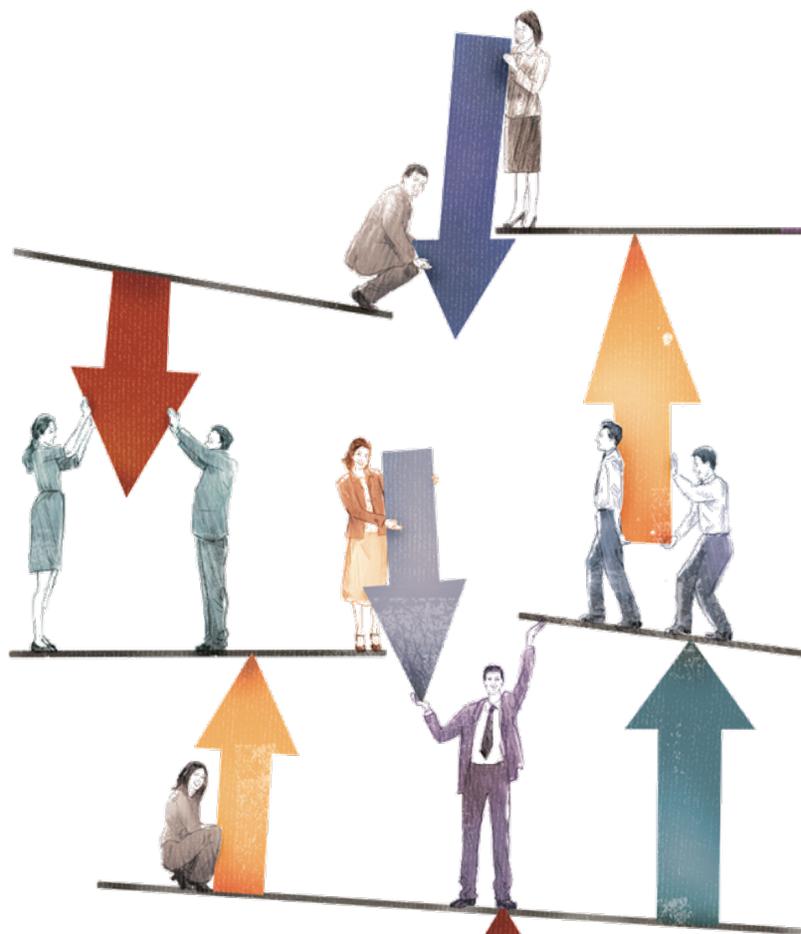


## Rapport – volet 1 : diagnostic intégré

Ville de Montréal

Étude du potentiel  
économique des secteurs  
Marconi-Alexandra, Atlantic,  
Beaumont et De Castelnau

Référence : 057725-095



TROUVER  
l'équilibre  
GAGNER en  
performance



# Table des matières

Sommaire .....	1
<b>1. Présentation du mandat .....</b>	<b>8</b>
1.1 Contexte du mandat .....	8
1.2 Problématique et enjeux .....	10
1.3 Objectifs du mandat .....	11
1.4 Portrait géographique du territoire .....	11
1.5 Structure du rapport .....	13
<b>2. Diagnostic économique .....</b>	<b>15</b>
2.1 Évolution de la structure d'emploi .....	15
2.2 Situation actuelle .....	17
2.2.1 Situation dans le territoire d'intervention .....	17
2.2.2 Description de la dynamique générale des secteurs .....	17
2.2.3 Profil des entreprises .....	22
2.3 Positionnement économique .....	23
2.3.1 Portrait des secteurs clés de l'économie montréalaise .....	23
2.3.2 Critères de localisation des établissements .....	25
2.3.3 Zones d'emploi à vocation particulière existant déjà à Montréal .....	26
2.3.4 Présence, dynamique et potentiel structurant des activités sur le territoire .....	27
2.3.5 Industries et créneaux d'activités économiques avec un potentiel intéressant ..	28
2.3.5.1 Activités tertiaires créatives .....	28
2.3.5.2 Activités secondaires résistantes .....	30
2.3.5.3 Activités locales complémentaires .....	31
<b>3. Diagnostic immobilier .....</b>	<b>32</b>
3.1 Portrait immobilier .....	32
3.1.1 Portrait général .....	32
3.1.2 Portrait détaillé de l'inventaire existant .....	32
3.1.3 Analyse des secteurs .....	33
3.1.3.1 Le secteur Ville Mont-Royal .....	33
3.1.3.2 Le secteur Beaumont .....	34
3.1.3.3 Le secteur Parc .....	34
3.1.3.4 Le secteur De Castelnau .....	34

3.1.3.5	Le secteur Marconi-Alexandra .....	35
3.1.3.6	Le secteur Outremont .....	35
3.1.3.7	Le secteur Atlantic.....	36
3.2	Les tendances lourdes de la région de Montréal, par type d'activité .....	36
3.2.1	Le marché des bureaux.....	36
3.2.2	Le marché commercial .....	38
3.2.3	Le marché industriel .....	39
3.2.4	Le marché résidentiel .....	39
3.2.4.1	Le marché résidentiel locatif conventionnel .....	40
3.2.4.2	Les résidences pour personnes retraitées .....	41
3.2.4.3	Les copropriétés résidentielles.....	41
3.2.5	Les grands constats du territoire à l'étude.....	42
3.2.5.1	Le marché des bureaux .....	42
3.2.5.2	L'occupation actuelle des bâtiments industriels .....	43
3.2.5.3	L'offre commerciale.....	43
3.2.5.4	Le volet résidentiel .....	44
4.	<b>Conclusion</b> .....	45
4.1	Synthèse stratégique : forces, faiblesses, opportunités et menaces .....	45
4.2	Principaux constats.....	46
5.	<b>Bibliographie</b> .....	48

## Annexes

- ANNEXE 1 – TABLEAU COMPARATIF DES ZONES D'EMPLOI CIBLANT DES ACTIVITES A VALEUR AJOUTEE
- ANNEXE 2 – DISTRIBUTION ET EVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LES GRANDS SECTEURS D'ACTIVITE  
1996 - 2006 (TERRITOIRE ELARGI)

# Sommaire

## Contexte du mandat

La présente Étude du potentiel économique s'inscrit dans le cadre d'une démarche plus large visant l'élaboration d'un Plan d'aménagement urbain, économique et social (PDUES) pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. La démarche du PDUES vise à favoriser la requalification urbaine de même que la revitalisation économique et sociale des zones industrielles situées aux abords des voies ferrées du Chemin de fer Canadien Pacifique (ci-après « CP ») et à maximiser les bénéfices liés à l'aménagement du site Outremont de l'Université de Montréal.

L'étude économique vise à documenter la situation actuelle et à apporter un éclairage qui permettra de se positionner face aux enjeux suivants :

- Tirer profit des retombées économiques potentielles liées à l'implantation du site Outremont de l'Université de Montréal;
- Migrer vers des activités économiques plus dynamiques tout en tenant compte des besoins du milieu en termes d'emploi;
- Concilier les pressions du développement résidentiel et la volonté de maintenir les pôles d'emplois.

Le mandat comporte deux volets, à savoir la réalisation d'un diagnostic économique et immobilier du territoire ainsi que la proposition d'un positionnement économique. Le présent rapport concerne le premier volet.

## Diagnostic économique : principaux constats

### Portrait économique

Le territoire spécifiquement visé par le PDUES compterait actuellement (en 2012) plus de 9 500 emplois<sup>1</sup>. Malgré des pertes importantes, la fabrication y représente un peu plus de 25 % des emplois, comparativement à une moyenne d'environ 12 % de l'emploi pour l'ensemble du Grand Montréal<sup>2</sup>. Les activités d'industries traditionnelles, incluant la fabrication, la construction, le transport, l'entreposage et le commerce de gros, représentent en tout plus de 330 entreprises et près de 40 % de l'occupation du territoire. Chacun des secteurs présente des spécificités de structure économique :

- Le secteur Beaumont est directement adossé au futur campus de l'Université de Montréal et compte, dans sa partie Sud, environ 79 entreprises et 654 emplois<sup>3</sup>, dont plus de 60 % en fabrication et

---

<sup>1</sup> Nombre approximatif issu de divers décomptes et estimations, notamment de la liste des industries et commerces (LIC) et des inventaires réalisés récemment pour les secteurs Marconi-Alexandra, Beaumont, Parc et De Castelnau.

<sup>2</sup> *Economic Insight into 13 Canadian Metropolitan Economies*, The Conference Board of Canada, hiver 2012.

<sup>3</sup> *Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau*, CDÉC Centre-Nord, 2012.

commerce de gros. Dans ce secteur en mutation, on note une intensification des activités du secteur alimentaire et du secteur de la bureautique, ainsi que la présence continue du secteur textile;

- Le secteur Parc compte environ 146 entreprises et 1 722 emplois<sup>4</sup>, dont près de 570 dans les services publics, d'enseignement et de santé, constituant ainsi un pôle institutionnel. La fabrication représente toujours environ 25 % des emplois. Au cours des dernières années, des institutions importantes dans le domaine des technologies de l'information (Centre de recherche informatique de Montréal et Centre national d'animation et de design) s'y sont établies;
- Le secteur De Castelnau totalise près de 1 400 emplois<sup>5</sup> pour une centaine d'entreprises. Le secteur manufacturier y représente environ 46 % des emplois, mais les services professionnels, scientifiques et techniques ainsi que les autres services (excluant les administrations publiques) y comptent désormais pour plus de 20 % de ceux-ci;
- Le secteur Marconi-Alexandra compte près de 3 060 emplois, dont 37 % au sein d'entreprises dites « industrielles » ou traditionnelles, 29 % dans des entreprises dites « créatives » et 18 % dans les services de proximité. Une forte proportion des emplois traditionnels est associée à l'alimentation qui, contrairement à l'industrie textile, a maintenu sa présence dans le quartier;
- Le secteur Plateau-Mont-Royal se limite aux terrains compris entre l'avenue Van Horne et les voies du CP. Il totalise moins de 200 emplois, dont plus de la moitié sont associés à des activités traditionnelles (fabrication et commerce de gros) et le tiers à des activités créatives (services aux entreprises, information, culture);
- Le secteur Outremont se situe dans la continuité du précédent. Il totalise 950 emplois, dont la moitié dans les services publics, d'enseignement et de santé et plus du tiers dans les activités du secteur tertiaire autres que le commerce de détail et les services aux consommateurs;
- Le secteur Atlantic compte environ 1 600 emplois, dont plus du tiers dans les activités manufacturières, le commerce de gros, le transport et l'entreposage.

### Positionnement économique

Le positionnement économique du territoire doit tenir compte des réalités suivantes :

- Le portrait des secteurs clés de l'économie montréalaise;
- Les critères de localisation des établissements;
- Les zones d'emploi à vocation particulière déjà existantes à Montréal;
- La présence, la dynamique et le potentiel structurant des activités sur le territoire ciblé.

---

<sup>4</sup> Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau, CDÉC Centre-Nord, 2012.

<sup>5</sup> Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau, CDÉC Centre-Nord, 2012.

À la lumière de ces informations, les secteurs d'activités suivants ont été identifiés comme présentant un potentiel de développement compte tenu des attributs du territoire :

■ Activités tertiaires créatives :

- Les logiciels et les services en technologies de l'information et des communications;
- Divers services aux entreprises, comme la géologie et l'exploitation des ressources naturelles et l'animation de Web social;
- Certains sous-secteurs des sciences de la vie et des technologies de la santé, dont le développement de biomarqueurs ou de produits et services de diagnostic, les services d'imagerie, les logiciels et services de télémédecine et les services en bio-informatique.

■ Activités secondaires résistantes :

- Le prototypage et la fabrication par procédés additifs (impression 3D);
- Certains sous-secteurs des sciences de la vie et des technologies de la santé, comme la robotique et la biomécanique, ainsi que les technologies appliquées à la cardiologie, aux neurosciences et au vieillissement;
- Les technologies propres, touchant notamment le domaine de l'efficacité énergétique;
- D'autres technologies et projets liés à la présence universitaire, tels que les nanotechnologies et les matériaux de pointe;
- Certaines niches de fabrication légère, par exemple les produits alimentaires spécialisés;
- Les activités de substitution manufacturière, incluant le commerce de gros, le transport, la logistique et l'entreposage.

■ Activités locales complémentaires :

- Les commerces de proximité;
- La restauration et les lieux de rencontre;
- D'autres services aux consommateurs, comme les spas, les soins esthétiques, les centres de conditionnement physique, etc.;
- L'hébergement temporaire.

## Diagnostic immobilier : principaux constats

### Portrait global

Le territoire est caractérisé par une grande mixité d'usages. Ainsi, contrairement à d'autres quartiers de l'Île de Montréal, nous y trouvons presque tous les usages possibles : industriel, bureaux, commercial, résidentiel et institutionnel. Autre constat, le territoire ne recèle que peu ou pas de terrains vacants.

### Marché des bureaux

Le marché des bureaux est marginal dans le territoire à l'étude et les bâtiments de bureaux traditionnels sont peu présents. Les bâtiments de bureaux recensés sont principalement d'anciens bâtiments de type industriel vertical reconvertis. La plupart des bâtiments nécessiteraient des travaux de revitalisation, mais ils sont difficilement envisageables par les propriétaires dans le contexte des loyers à faible coût.

### Occupation actuelle des bâtiments industriels

Les bâtiments de type industriel vertical, très présents dans le territoire étant donné le poids important du secteur textile dans le passé, sont généralement de bonne qualité de construction et ont des aires locatives très importantes, réparties sur plusieurs étages. Pour ce qui est des autres immeubles industriels traditionnels, nous constatons qu'ils sont généralement plus âgés et dans un état d'entretien inférieur. Les possibilités de conversion sont plus nombreuses en usage résidentiel, car la demande y est plus soutenue et la rentabilité plus élevée. Étant donné le fort taux d'inoccupation et les faibles loyers, ce type d'utilisation est appelé à décroître.

### Offre commerciale

Le territoire à l'étude présente une offre commerciale peu performante. À l'exception de quelques commerces de grande surface (Loblaws et Home Depot), nous n'avons pas relevé de pôle commercial dominant en mesure d'attirer les consommateurs. L'inventaire se trouve principalement sur l'avenue du Parc, la rue Jean-Talon et l'avenue Van Horne. Avec un repositionnement ciblé, il existe un bon potentiel de développement de commerces de quartier.

### Volet résidentiel

Dans le territoire à l'étude, nous constatons que peu de projets résidentiels ont été réalisés au cours des dernières années, en raison de la réglementation de zonage qui privilégie son maintien en tant que pôle d'emploi. Toutefois, aux limites du territoire à l'étude, nous observons des constructions récentes de bâtiments en copropriété ainsi que des conversions d'anciens bâtiments industriels très réussies. Sur le territoire, le nombre de copropriétés résidentielles est relativement faible, mais la demande pour de tels projets est forte.

### Conclusion

En résumé, le territoire présente les forces, les opportunités, les faiblesses et les menaces suivantes :

- Les forces :
  - Une localisation stratégique sur l'Île de Montréal, à proximité de pôles d'intérêt tels que le Parc Jarry et le Marché Jean-Talon et avec un accès facile vers l'autoroute 40;
  - Une bonne desserte du transport en commun;
  - Des loyers bas et la disponibilité de grandes superficies de locaux;
  - L'émergence manifeste du secteur créatif tertiaire.
- Les opportunités :
  - Les effets positifs de l'arrivée du site Outremont de l'Université de Montréal sur le développement industriel, commercial et résidentiel;
  - La compatibilité du territoire avec les besoins de plusieurs activités économiques, dont les entreprises en démarrage et le secteur créatif tertiaire;
  - L'arrivée de nouveaux modèles d'occupation, comme les ateliers-lofts.
- Les faiblesses :
  - L'absence d'une identité économique claire;
  - L'enclavement et ses impacts sur le développement économique et social;
  - Les immeubles de grand gabarit, difficiles à convertir;
  - Des problèmes de stationnement et de circulation;
  - Des immeubles dont l'entretien a été différé.

■ Les menaces :

- L'intensification de la vétusté des immeubles si la situation actuelle perdure;
- Les effets possibles de l'embourgeoisement sur les coûts de location et d'achat;
- L'enclavement qui demeurera malgré le projet de l'Université;
- Les problèmes de cohabitation entre les usages advenant l'intensification de la présence résidentielle.

Finalement, les constats suivants, en lien avec les enjeux identifiés, émanent des résultats du diagnostic :

### **Tirer profit des retombées économiques potentielles liées à l'implantation du site Outremont de l'Université de Montréal**

Bien que les retombées directes ne soient pas actualisées à court terme, l'arrivée du site Outremont de l'Université de Montréal aura certainement un impact positif sur l'image du territoire, ce qui accroîtra son attrait auprès d'entreprises désirant un environnement caractérisé par la proximité d'un établissement d'enseignement supérieur. De plus, le projet pourrait générer une intensification des activités commerciales sur les artères vouées à cet usage ainsi que le développement de projets d'hébergement.

### **Migrer vers des activités économiques plus dynamiques, tout en tenant compte des besoins du milieu en termes d'emploi**

La mise en place des conditions qui favoriseront l'accueil d'entreprises évoluant dans certains secteurs économiques en émergence à l'échelle de Montréal et la consolidation des facteurs qui ont favorisé l'émergence locale de certaines activités constituent les principales opportunités identifiées grâce au diagnostic. L'intensification de ces activités générera le développement d'entreprises de soutien qui répondront à certains problèmes locaux de l'emploi.

### **Concilier les pressions du développement résidentiel et la volonté de maintenir les pôles d'emplois**

La cohabitation des usages résidentiels et économiques est déjà bien implantée dans plusieurs secteurs et demeurera une réalité dans le futur. Par conséquent, la création d'une mixité positive, entre autres par la mise en place de conditions souhaitées tant par les travailleurs que les résidents ainsi que par l'évaluation de modes d'occupation mixte dans certains types d'immeubles, favorisera un développement plus harmonieux du territoire ainsi que la rétention des entreprises.

# Introduction

TROUVER  
l'équilibre  
GAGNER en  
performance



Un facteur majeur dans le développement de ce territoire est l'implantation future du nouveau site Outremont de l'Université de Montréal sur l'emplacement d'un ancien triage ferroviaire occupant une trentaine d'hectares dans l'arrondissement Outremont. La réalisation de ce projet, qui s'accompagnera d'un redéveloppement à des fins résidentielles de la partie Sud de l'ancien triage, est prévue s'échelonner sur un horizon d'une quinzaine d'années.

La démarche du PDUES vise à favoriser la requalification urbaine de même que la revitalisation économique et sociale des zones industrielles situées aux abords des voies ferrées du CP et à maximiser les bénéfices liés à l'aménagement du site Outremont de l'Université de Montréal. Par conséquent, l'étude économique doit s'articuler autour de la réalité des milieux et tenir compte des orientations préliminaires d'aménagement et de développement établies pour le site, soit les suivantes :

- Requalifier l'ensemble du secteur en relation avec l'implantation du site Outremont de l'Université de Montréal de façon à maximiser les retombées sur les plans urbain, économique et social;
- Améliorer les conditions de déplacement et l'accessibilité au secteur (transport collectif, routier, cyclable et piétonnier), notamment en créant des liens de part et d'autre des voies ferrées;
- Favoriser une transition vers des activités économiques plus dynamiques tout en tenant compte des besoins du milieu en matière d'emploi;
- Élargir la présence de la fonction résidentielle dans certaines zones en intégrant des logements, des équipements et des services correspondant aux besoins des communautés;
- Améliorer le paysage urbain, en intervenant sur l'aménagement du domaine public et sur la composition urbaine aux abords des principaux axes et en aménageant des lieux publics structurants.

Le développement des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantique, Beaumont et De Castelnau est un projet stratégique qui s'arrime aux orientations des principaux instruments de développement de la Ville de Montréal telles qu'elles sont résumées dans le tableau qui suit :

Tableau 1 – Alignement du PDUES sur les instruments de développement de la Ville de Montréal

Instrument de développement	Orientations	Objectifs	Actions identifiées
Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal	Des secteurs d'emploi dynamiques, accessibles et diversifiés	Consolider les secteurs d'emploi en favorisant l'accueil d'entreprises dynamiques et en améliorant les liens de transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Soutenir l'aménagement de secteurs d'emplois de qualité</li> <li>■ Favoriser la densification et la requalification des « secteurs d'affaires et de commerce »</li> </ul>
		Diversifier et renforcer les activités dans la couronne du Centre afin de soutenir une utilisation plus intensive des infrastructures existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Soutenir la transformation de la structure d'emplois dans le tissu industriel existant</li> <li>■ Convertir, à des fins d'activités mixtes, des espaces industriels en mutation qui offrent des possibilités intéressantes de remaillage avec le tissu résidentiel</li> </ul>

Instrument de développement	Orientations	Objectifs	Actions identifiées
Stratégie de développement économique 2011-2017 de la Ville de Montréal	Maintenir les zones de commerce et d'emploi, incluant les parcs industriels et technologiques, modernes et dynamiques	Appuyer la revitalisation urbaine intégrée de secteurs d'emploi à vocation scientifique	■ Planifier le développement des abords du CUSM et du site Outremont de l'Université de Montréal
		Concevoir et réaliser les grands projets urbains afin de construire une métropole inspirante	■ Planifier les grandes zones à revitaliser et à développer, notamment le site Outremont de l'Université de Montréal
		Développer l'actif scientifique et technologique	■ Planifier et développer des zones spécialisées nécessaires à l'accueil et au développement de l'actif scientifique et technologique pour en maximiser les retombées économiques, notamment au site Outremont de l'Université de Montréal

## 1.2 Problématique et enjeux

Les changements dans l'environnement économique des dernières années, et en particulier les effets de la mondialisation, ont eu des impacts profonds sur la structure d'emploi du secteur à l'étude. Le territoire élargi a connu une diminution importante du nombre total d'emplois entre 1996 et 2006 ainsi que la tertiairisation de sa base économique. En effet, le secteur de la fabrication a connu un net recul au profit du secteur tertiaire qui inclut les services publics, d'enseignement et de santé, les services aux consommateurs, l'industrie de l'information et l'industrie culturelle, les finances, assurances et services immobiliers ainsi que les services aux entreprises.

La transformation de la base économique, l'instabilité immobilière qui s'ensuit, caractérisée entre autres par le taux d'inoccupation élevé de certains immeubles à caractère industriel, ainsi que l'effervescence du développement des copropriétés résidentielles sur l'Île de Montréal suscite de fortes pressions pour modifier le zonage d'une partie du secteur à l'étude. Face à cette situation, les intervenants municipaux et les acteurs économiques sont préoccupés par la perte de ce pôle d'emplois fort important pour les arrondissements concernés.

Par conséquent, le mandat vise à documenter la situation actuelle et à apporter un éclairage qui permettra de se positionner face aux enjeux suivants :

- Tirer profit des retombées économiques potentielles liées à l'implantation du site Outremont de l'Université de Montréal;
- Migrer vers des activités économiques plus dynamiques tout en tenant compte des besoins du milieu en termes d'emploi;
- Concilier les pressions du développement résidentiel et la volonté de maintenir les pôles d'emplois.

### 1.3 Objectifs du mandat

Le mandat comporte deux volets :

- La réalisation d'un diagnostic intégré du territoire incluant :
  - le portrait actuel des forces et des faiblesses de la dynamique économique du secteur et de ses sous-secteurs;
  - la documentation des effets potentiels qu'auront le futur site Outremont de l'Université de Montréal et les interventions urbaines et sociales du PDUES sur la dynamique économique;
  - l'identification des facteurs en présence qui influencent, positivement ou négativement, le développement économique futur (disponibilité de la main-d'œuvre, voies d'accès, inventaire immobilier, etc.);
  - l'identification des créneaux économiques à privilégier dans le futur (créneaux actuels à conserver et à consolider, nouveaux créneaux à développer) en fonction des tendances sectorielles et de la complémentarité possible avec les autres pôles économiques de la région métropolitaine;
- La proposition d'un positionnement économique en fonction de la situation actuelle, des opportunités offertes par le développement du campus Outremont, des tendances sectorielles lourdes, de la vision de développement du secteur et de la dynamique économique montréalaise, incluant :
  - la précision des conditions de succès nécessaires à la concrétisation de ce positionnement;
  - l'identification des stratégies et des mécanismes à mettre en place par la Ville et ses partenaires.

### 1.4 Portrait géographique du territoire

Le territoire à l'étude possède les caractéristiques suivantes :

#### Une localisation stratégique

Localisé au centre géographique de l'Île de Montréal, le territoire à l'étude est situé à 25 minutes du centre-ville et est accessible directement par l'avenue du Parc. Lors d'un sondage réalisé en 2011 par la CDEC Rosemont-Petite-Patrie auprès des gens d'affaires du secteur Marconi-Alexandra<sup>6</sup>, les répondants ont identifié la localisation comme un des facteurs qui ont motivé leur choix de s'y établir.

#### Un territoire morcelé et des secteurs enclavés

Les voies de chemin de fer et le grand territoire occupé par l'ancienne gare de triage ont créé des zones enclavées et difficiles d'accès. Cette situation complexifie la circulation par camion et les liens directs entre les secteurs.

---

<sup>6</sup> Sondage réalisé de septembre à décembre 2011.

Les impacts de l'enclavement sont particulièrement importants pour le quartier Parc-Extension où la présence des voies de chemin de fer de la gare de triage le long de ses frontières est et sud est exacerbée par les axes routiers qui le bornent au nord (autoroute 15) et à l'ouest (boulevard l'Acadie). Par conséquent, ce quartier vit les effets combinés de l'enclavement géographique et de l'isolement social.

On remarque aussi que l'enclavement généré par la présence du chemin de fer est une entrave à la circulation aisée entre les secteurs De Castelnau et Parc. Cette situation est problématique puisqu'elle empêche l'accès direct à la gare de banlieue à partir du secteur De Castelnau.

### **Une infrastructure de transport collectif bien développée avec certaines réserves**

Trois stations de métro et une station de train de banlieue desservent le territoire. D'ailleurs la station de métro Parc agit comme gare intermodale (métro, autobus, train). Toutefois, la qualité de la desserte est variable selon les secteurs. D'une part, les secteurs Marconi-Alexandra, Parc, Plateau-Mont-Royal et Atlantic ne sont pas directement desservis par une station de métro, ces dernières étant à des distances de marche assez importantes. D'autre part, bien que la gare de banlieue Parc soit située en bordure du secteur De Castelnau, il est impossible d'y accéder directement à cause de la présence d'une clôture qui sécurise la voie ferrée. Cette situation est d'ailleurs identifiée comme une importante barrière au développement économique du secteur De Castelnau.

### **Un manque de places de stationnement**

Le manque de places de stationnement est identifié comme une faiblesse dans l'ensemble du territoire, mais particulièrement dans les secteurs Beaumont, De Castelnau et Marconi-Alexandra. D'ailleurs, le sondage réalisé auprès des gens d'affaires par la CDEC Rosemont-Petite-Patrie a permis d'identifier la pénurie de places de stationnement comme l'élément le plus problématique.

Le manque d'espaces de stationnement pourrait être une barrière au développement futur, autant au point de vue économique, immobilier que résidentiel.

### **Peu d'espaces verts, d'infrastructures de transport actif ou de mobilier urbain**

Peu d'aménagements contribuant à l'amélioration de la qualité de vie ont été réalisés sur le territoire qui est très bétonné, avec peu d'arbres ou d'espaces verts. Le déplacement à vélo y est difficile et aucune piste cyclable ne permet d'y circuler de manière sécuritaire. Finalement, on y retrouve peu de mobilier urbain favorisant la promenade piétonne (par exemple des bancs, des poubelles, l'affichage d'informations, l'éclairage des lieux publics, etc.).

### **Un accès facile à l'autoroute 40 mais un déplacement difficile à l'intérieur de certains sous-secteurs**

Globalement, le territoire offre un accès facile à l'autoroute 40, un axe majeur de transport des marchandises. Par contre, dans certains secteurs et notamment dans le secteur Marconi-Alexandra, la discontinuité de la trame urbaine rend très difficile la circulation des camions et génère des problèmes importants de sécurité et d'amplification de l'achalandage sur certaines artères plus faciles d'accès.

## 1.5 Structure du rapport

Ce rapport présente les résultats du premier volet de l'Étude du potentiel économique, soit le diagnostic intégré. Il comporte quatre sections :

- Le portrait général du secteur et de ses sous-secteurs, lequel inclut le portrait socioéconomique et le portrait géographique;
- Le diagnostic économique, qui fait état de la situation économique actuelle, tant sur l'Île de Montréal que dans le secteur à l'étude, identifie les grandes tendances qui influencent actuellement l'économie montréalaise ainsi que les principales opportunités de développement pour le secteur à l'étude;
- Le diagnostic immobilier, qui présente, en premier lieu, un portrait général du secteur à l'étude ainsi qu'un portrait spécifique des sous-secteurs et, en deuxième lieu, les tendances lourdes en développement immobilier et leur influence sur les sous-secteurs à l'étude;
- Finalement, la conclusion fait une synthèse stratégique des forces, des opportunités, des faiblesses et des menaces du secteur à l'étude et présente les grands constats qui émanent du diagnostic.

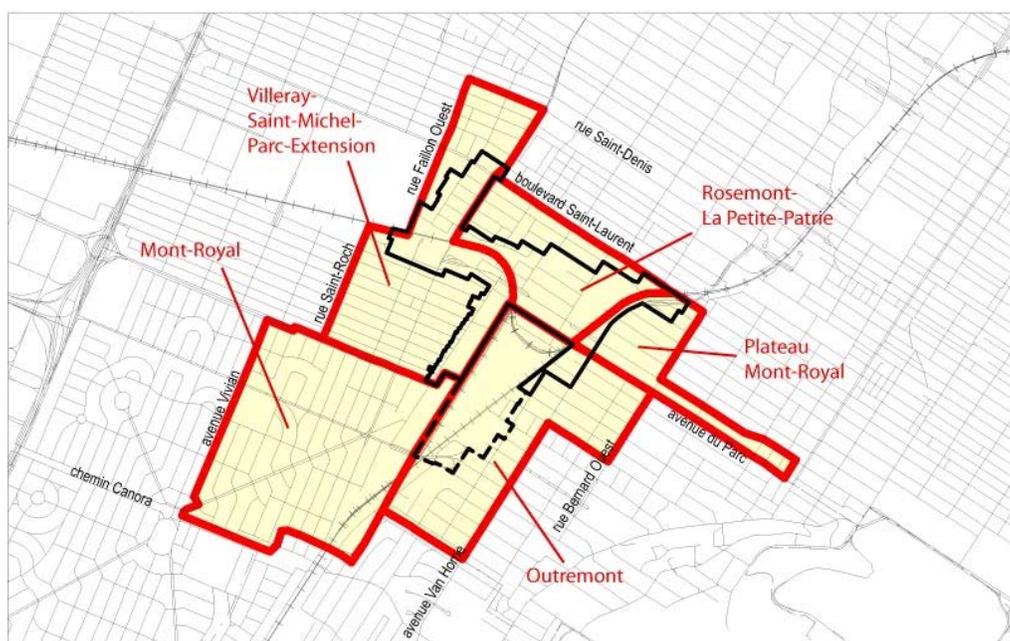
# Diagnostics économique et immobilier

TROUVER  
l'équilibre  
GAGNER en  
performance

## 2. Diagnostic économique<sup>7</sup>

### 2.1 Évolution de la structure d'emploi

L'évolution générale de la structure économique du territoire et de son environnement immédiat, entre 1996 et 2006, et de 2006 à aujourd'hui, a fait l'objet d'une analyse réalisée à partir des données des recensements de Statistique Canada. Pour des raisons liées au découpage utilisé aux fins des recensements, cette analyse porte sur un territoire qui englobe le territoire visé par le PDUES, délimité en bleu ci-dessous, ainsi que certaines zones adjacentes appartenant aux quatre arrondissements ciblés et à la Ville de Mont-Royal.



Il ressort de cette analyse que le territoire élargi, où les activités de fabrication sont traditionnellement dominantes, a subi des pertes d'emplois importantes entre 1996 et 2006 :

- Près de 2 500 emplois ont disparu, ce qui représente une baisse de 12 % (le nombre d'emplois étant passé de 20 880 à 18 425);
- La taille du secteur de la fabrication a été pratiquement réduite de moitié (il est passé de 7 170 à 4 180 emplois, soit une perte de 2 990 emplois, dont 2 575 dans le secteur textile);

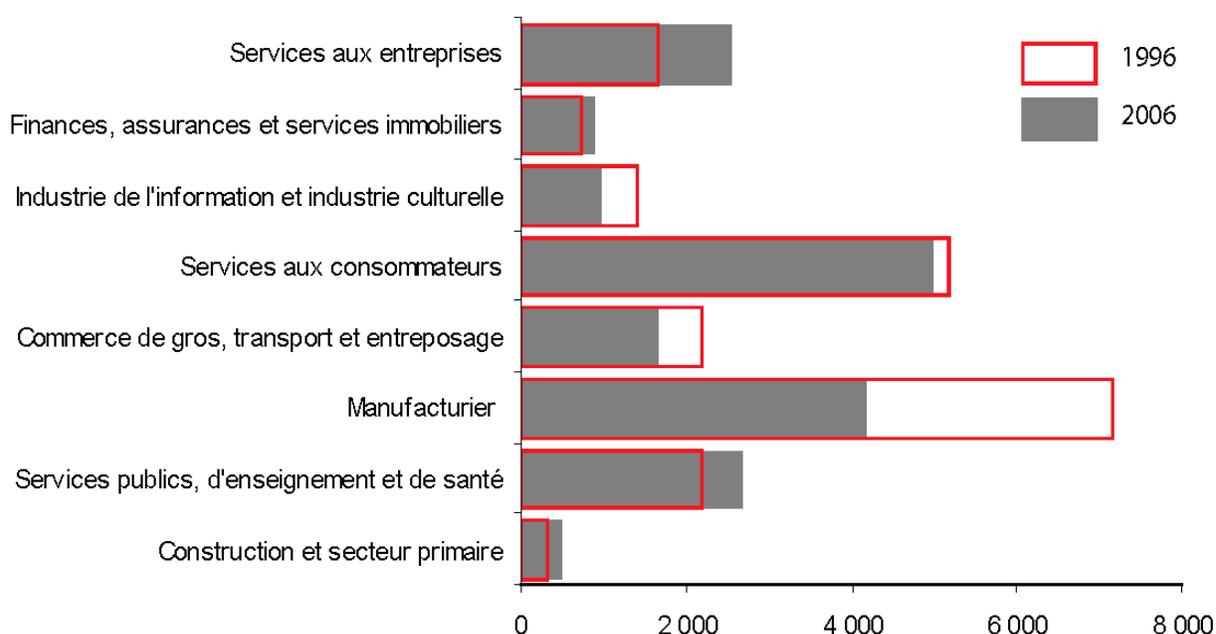
<sup>7</sup>

La base de cette section est tirée du document de travail de la Ville de Montréal. Le texte a été retouché et bonifié par RCGT à l'issue de son travail incluant la revue des documents fournis par les arrondissements et les CDEC Rosemont-Petite-Patrie et Centre-Nord, des consultations d'entreprises et des observations sur le terrain.

- Le secteur de la fabrication, le commerce de gros, le transport et l'entreposage qui représentaient près de la moitié des emplois en 1996 (46,5 %, soit 9 380 emplois sur 20 800) n'en représentaient plus que le tiers (34,3 %) en 2006;
- L'industrie textile représentait 70 % des activités de fabrication en 1996 (5 080 emplois sur 7 170) et 60 % de celle-ci en 2006.

À l'annexe 2, un tableau présente une description plus détaillée de l'évolution des emplois sur le territoire élargi durant la période 1996 à 2006.

### Évolution de la structure économique et du nombre d'emplois (1996-2006)

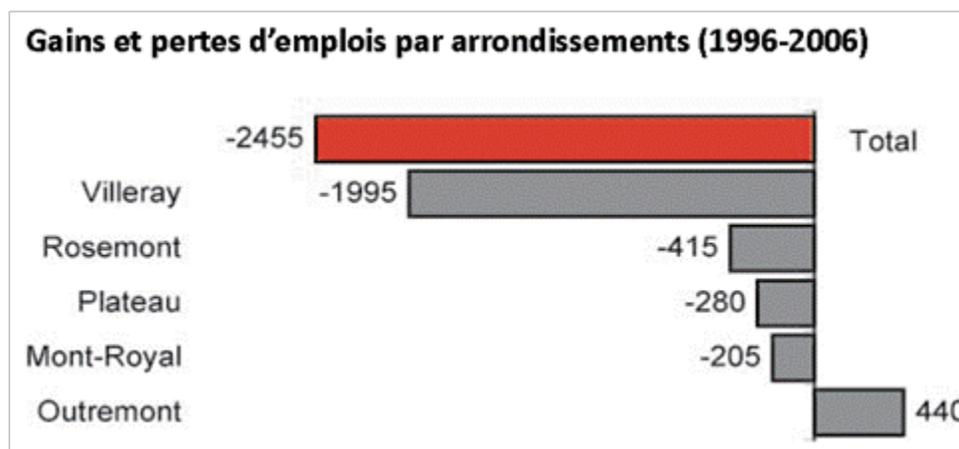


Notons au passage que le nombre total d'emplois du territoire élargi, qui était de 18 425 en 2006, dépassait de façon importante le nombre total de personnes résidant sur le territoire ciblé, soit 13 795. Il y avait donc en fait 2,5 emplois pour chaque résidant actif (travailleurs et chômeurs inclus) en 2006.

Les industries qui regroupent un grand nombre d'emplois non qualifiés ou peu qualifiés, à savoir les services aux consommateurs, le commerce de gros, le transport et l'entreposage et la fabrication, totalisaient plus de 11 000 emplois en 2006.

Le taux de chômage élevé qui était observé pour le territoire élargi en 2006 (13,3 % comparativement à 9,2 % pour la moyenne de Montréal) ne saurait donc être attribué à un manque d'emplois locaux.

Par ailleurs, ces pertes d'emplois n'ont pas affecté de la même façon chacun des arrondissements. Ainsi, l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, où le secteur de la fabrication était le plus présent, a été le plus touché (perte de 2 000 emplois entre 1996 et 2006). Dans les autres arrondissements, les pertes d'emplois ont été limitées ou semblent avoir été compensées par l'arrivée de nouvelles activités.



Il serait évidemment intéressant de connaître l'état des lieux pour la plus récente année de recensement, mais les données de l'emploi à l'échelle du territoire ciblé n'étaient pas encore disponibles au moment de la préparation de ce rapport. Cela dit, l'information issue des acteurs du développement économique local et des consultations d'entreprises semble indiquer que la diminution de l'emploi dans le secteur de la fabrication et la croissance de l'emploi dans les services aux entreprises se sont poursuivies depuis 2006 sur l'ensemble du territoire.

## 2.2 Situation actuelle

### 2.2.1 *Situation dans le territoire d'intervention*

Le territoire spécifiquement visé par le PDUES compterait actuellement (en 2012) plus de 9 500 emplois<sup>8</sup>. Malgré des pertes importantes, la fabrication y représente un peu plus de 25 % des emplois, comparativement à une moyenne d'environ 12 % de l'emploi pour l'ensemble du Grand Montréal<sup>9</sup>. Les activités industrielles traditionnelles, incluant la fabrication, la construction, le transport, l'entreposage et le commerce de gros, représentent en tout plus de 330 entreprises et près de 40 % de l'occupation du territoire.

La fabrication compte d'ailleurs à elle seule pour près de 45 % de l'emploi dans les secteurs Beaumont et De Castelnau (arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension) et pour 26 % de l'emploi dans le secteur Parc (arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension).

Enfin, les services aux entreprises sont particulièrement présents dans les secteurs Atlantic (27 %), De Castelnau (16 %) et Marconi-Alexandra (19 %).

### 2.2.2 *Description de la dynamique générale des secteurs*

<sup>8</sup> Nombre approximatif issu de divers décomptes et estimations, notamment de la liste des industries et commerces (LIC) et des inventaires réalisés récemment pour les secteurs Marconi-Alexandra, Beaumont, Parc et De Castelnau.

<sup>9</sup> *Economic Insight into 13 Canadian Metropolitan Economies*, The Conference Board of Canada, hiver 2012.

### Ville de Mont-Royal

Bien qu'il ne fasse pas directement partie du territoire d'intervention, le secteur Mont-Royal constitue un pôle d'emploi où on trouve une concentration d'activités importante dans la recherche médicale et les soins de santé dont il faut tenir compte. Les entreprises Algorithmes Pharma, Procréa et Radiologie Laënnec y représentent à elles seules plus de 600 emplois liés aux sciences de la vie, un créneau d'activité que la Ville de Mont-Royal souhaite continuer de développer.

De plus, la présence de commerces de détail de gamme supérieure, avec places de stationnement réservées (supermarché Métro, pharmacie Jean-Coutu), ainsi que de services de proximité tels que la restauration rapide (par exemple McDonald), y sont également une particularité qu'on ne trouve pas sous cette forme dans le territoire d'intervention.

### Beaumont

Le secteur Beaumont est directement adossé au futur campus de l'Université de Montréal et compte, dans sa partie Sud, environ 79 entreprises et 654 emplois<sup>10</sup>, dont plus de 60 % en fabrication et commerce de gros. Dans ce secteur en mutation, on note une intensification des activités du secteur alimentaire et du secteur de la bureautique, ainsi que la présence continue du secteur textile. Il se caractérise par la présence de lots de grande taille, entre l'avenue Beaumont et les voies du CP, et compte une demi-douzaine d'entreprises de plus de 50 employés.

Plusieurs bâtiments y sont actuellement à louer ou montrent des signes de dégradation. L'accès aux bâtiments est d'ailleurs souvent difficile en raison de la circulation intense et contrainte sur l'avenue Beaumont. Bien que certaines entreprises apprécient la proximité de la station de métro Acadie qui facilite l'attraction de la main-d'œuvre et le déplacement de clients dans le cas du commerce de détail, les activités économiques présentes ne bénéficient pas toutes de cette présence et elles misent avant tout sur l'accessibilité au réseau routier.

Des investissements importants ont été effectués au cours des dernières années par certaines entreprises ou par des propriétaires d'immeubles pour consolider leurs activités. Des entreprises commerciales figurent parmi les principaux employeurs (Jocus et Brault et Bouthillier).

Il est à noter que le côté sud de la rue est exclusivement utilisé à des fins autres que résidentielles, contrairement au côté nord de la rue où l'on observe une mixité d'usages, incluant l'usage résidentiel.

### Parc

Le secteur Parc compte environ 146 entreprises et 1 722 emplois<sup>11</sup>, dont près de 570 dans les services publics, d'enseignement et de santé, constituant ainsi un pôle institutionnel. Outre le CLSC (205 emplois), on trouve également le bureau d'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (150) et l'Université de Montréal (40) qui loge notamment ses écoles de réadaptation, d'orthophonie et d'audiologie, de même que plusieurs services administratifs (ressources humaines, budget, finances, etc.).

---

<sup>10</sup> Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau, CDÉC Centre-Nord, 2012.

<sup>11</sup> Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau, CDÉC Centre-Nord, 2012.

La fabrication représente toujours environ 25 % des emplois du secteur Parc, notamment dans le vêtement, avec la présence de Samuelsohn sur l'avenue du Parc, où travaillent 300 personnes. Le maintien du niveau d'activité de cette entreprise, qui existe depuis 1923, constitue d'ailleurs une des rares exceptions à la règle du déclin dans le secteur textile. Le positionnement très niché de sa marque et le niveau de qualité supérieure de ses complets pour hommes expliquent sans doute une partie de ce phénomène. Il faut cependant noter que l'espace limité pour manœuvrer les camions et la congestion fréquente des rues environnantes posent souvent problème pour les activités traditionnelles (fabrication, entreposage, transport).

Au cours des dernières années, des institutions importantes dans le domaine des technologies de l'information (Centre de recherche informatique de Montréal et Centre national d'animation et de design) se sont établies à proximité de la gare Jean-Talon, dans le complexe où est situé le bureau d'arrondissement. La proximité de la gare et du métro, les coûts de location abordables, la proximité de la Faculté de réadaptation de l'Université de Montréal et l'environnement sécuritaire sont des éléments qui ont motivé l'implantation du Centre national d'animation et de design à cet endroit.<sup>12</sup>

L'autre composante économique du secteur Parc est représentée par un grand nombre de petits commerces de proximité, habituellement à caractère ethnique, le long des rues Jean-Talon, Ogilvy et Saint-Roch. La présence du supermarché Loblaws, adjacent à l'édicule de la station de métro Parc, constitue une exception notable à ce tissu commercial. Notons au passage qu'il s'agit du seul supermarché directement situé dans le territoire d'intervention du PDUES.

## De Castelnau

Le secteur De Castelnau totalise près de 1 400 emplois<sup>13</sup> pour une centaine d'entreprises. Le secteur de la fabrication y représente environ 46 % des emplois (648), mais les services professionnels, scientifiques et techniques ainsi que les autres services (excluant les administrations publiques) y comptent désormais pour plus de 20 % de ceux-ci.

Le secteur comporte des bâtiments de grand gabarit le long des voies ferrées, dont la conversion à des fins résidentielles n'est pas envisagée et dont la mise en valeur est un enjeu clé à résoudre. Par ailleurs, il est situé à distance de marche de deux stations de métro (De Castelnau et Parc) et d'une gare de train de banlieue (Jean-Talon) dont il ne tire que relativement peu parti.

Le plan d'urbanisme adopté en 2004 a prévu une affectation mixte pour ce secteur. Toutefois, la fonction résidentielle n'y est pas reconnue de plein droit par la réglementation de zonage et les projets résidentiels qui y sont proposés sont évalués au cas par cas (projets particuliers). Un projet de reconversion, à des fins résidentielles, de l'ancien Institut des sourds muets, situé directement au nord du territoire d'intervention, a été approuvé récemment. La reconversion d'autres bâtiments industriels en copropriétés résidentielles est envisagée par certains propriétaires et représente un enjeu important.

L'analyse du cadre bâti existant a permis, d'une part, de faire ressortir les bâtiments susceptibles d'être recyclés à d'autres fins et, d'autre part, d'identifier un certain nombre de bâtiments qui, compte tenu de leur faible valeur

---

<sup>12</sup> Entrevue auprès du Centre national d'animation et de design.

<sup>13</sup> *Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau*, CDÉC Centre-Nord, 2012.

architecturale, de leur faible densité construite et de leur faible intensité sur le plan de l'emploi, pourront, à long terme, être progressivement remplacés.

### Marconi-Alexandra

Le secteur Marconi-Alexandra s'inscrit dans le prolongement d'un quartier dont la transformation à des fins résidentielles et la requalification à des fins économiques est déjà bien amorcée.

À la fin de 2011, une étude réalisée par l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie en partenariat avec la CDÉC Rosemont-Petite-Patrie<sup>14</sup> établissait l'inventaire des entreprises et des emplois du secteur Marconi-Alexandra. Il est à noter que cet inventaire prend en compte un territoire un peu plus étendu que celui de la présente étude, puisqu'il inclut les entreprises situées à l'est des rues Alexandra et Saint-Urbain, jusqu'à la rue Clark.

Selon cet inventaire, on y dénombrait un peu plus de 3 000 emplois, dont 1 135 (37 %) au sein d'entreprises dites « industrielles » ou traditionnelles (fabrication, commerce de gros, transport et entreposage), 880 (29 %) dans des entreprises dites « créatives » (information, culture, services professionnels, scientifiques et techniques, arts, spectacles et loisirs) et 553 (18 %) dans les services de proximité.

Sur la période 2000-2011, l'activité économique du secteur a été marquée par les changements suivants :

- Décroissance du nombre d'emplois, qui est passé de 4 717 à 3 063 sur la période (-35 %), essentiellement attribuable à l'abandon d'activités du secteur textile;
- Croissance du nombre d'entreprises, qui est passé de 260 à 293 sur la période (+13 %), attribuable dans une large mesure aux nouveaux établissements d'activités créatives et dans une moindre mesure à ceux pratiquant le commerce de gros, le transport et l'entreposage;
- Réduction de la proportion de la fabrication dans l'emploi total de 58 % à 16 %;
- Explosion des emplois en services professionnels, scientifiques et techniques, qui sont passés de 3 % à 16 % de l'emploi total du secteur et dépassent maintenant la fabrication en nombre absolu;
- Hausse importante des emplois dans le commerce de détail, qui représentaient 5 % de l'emploi en 2000 comparativement à 16 % en 2011. Il est à noter que 60 % des créations d'emplois en commerce de détail sur la période d'observation sont attribuables à l'implantation de la grande surface Home Depot sur la rue Beaubien au début des années 2000.

Une forte proportion des emplois traditionnels est associée à l'alimentation qui, contrairement à l'industrie textile, a maintenu sa présence dans le quartier. Il paraît vraisemblable que ces activités profitent d'avantages tels que la proximité du marché Jean-Talon, la localisation géographique centrale par rapport au marché de consommation et des faibles coûts d'occupation.

---

<sup>14</sup> Secteur Marconi-Alexandra, Étude économique et urbanistique, automne 2011, arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie et CDEC Rosemont-Petite-Patrie.

Un autre trait marquant du secteur réside dans la présence de nombreux garages d'entretien automobile et de carrosserie. Ces entreprises, de même que certaines entreprises de transformation agroalimentaire, posent souvent un défi en matière de bon voisinage. Des enjeux de pollution sonore, visuelle et olfactive sont notamment évoqués par les résidents et les entreprises d'implantation plus récente.

En termes de disposition géographique, les activités de fabrication sont concentrées au nord de la rue Saint-Zotique à proximité des voies du CP et de la rue Marconi. La portion centrale du secteur, entre la rue Saint-Zotique et l'avenue Beaubien, comporte plusieurs îlots où les nouvelles activités économiques (économie du savoir et création) côtoient des habitations. Enfin, sa portion sud, soit entre l'avenue Beaubien et les voies du CP, constitue un espace essentiellement utilisé par des activités de services et de commerce de détail (magasin Home Depot), dont une grande superficie est consacrée au stationnement.

Un sondage réalisé par l'arrondissement et la CDEC de Rosemont-Petite-Patrie et auquel près de la moitié des entreprises du secteur ont participé a révélé que :

- 52 % des entreprises sont installées dans le secteur depuis cinq ans ou moins;
- 15 % des entreprises sont installées dans le secteur depuis un an ou moins;
- la situation géographique et l'accessibilité (39 %), suivies des prix ou des loyers abordables (30 %) sont les principaux facteurs qui attirent les entreprises dans le secteur, peu importe leur type d'activité économique;
- 31 % environ des entreprises sont propriétaires du bâtiment;
- les loyers bruts varient de 5 \$ à 15 \$ du pi<sup>2</sup>;
- près de 75 % des entreprises sondées prévoient une croissance moyenne ou élevée de leur chiffre d'affaires au cours des cinq prochaines années;
- 86 % des entreprises prévoient poursuivre leurs activités dans ce secteur.

En somme, pour ce secteur, l'essentiel des pertes d'emplois en fabrication est chose du passé, le renouveau économique dans les industries créatives et l'économie du savoir est très important, et le profil très diversifié de l'emploi demeure une réalité incontournable à court et moyen terme.

### **Plateau-Mont-Royal**

Le secteur Plateau-Mont-Royal se limite aux terrains compris entre l'avenue Van Horne et les voies du CP. Il totalise moins de 200 emplois, dont plus de la moitié sont associés à des activités traditionnelles (fabrication et commerce de gros) et le tiers à des activités créatives (services aux entreprises, information, culture).

Le secteur comporte néanmoins trois bâtiments de grand gabarit dont l'utilisation future représente un enjeu de développement, soit le 1, avenue Van Horne Ouest, le 6201, avenue du Parc et le 6240, avenue du Parc. Dans les trois cas, il s'agit de bâtiments présentant une valeur patrimoniale.

## Outremont

Le secteur Outremont se situe dans la continuité du précédent. Il totalise 950 emplois, dont la moitié dans les services publics, d'enseignement et de santé et plus du tiers dans les activités du secteur tertiaire autres que le commerce de détail et les services aux consommateurs. Deux des trois plus grands employeurs du secteur offrent des services d'enseignement pour les communautés hébraïques des quartiers environnants.

Le secteur Outremont comporte une petite zone industrielle au nord de l'avenue Van Horne, entre la rue Hutchison et l'avenue De L'Épée, qui constitue le principal enjeu de son développement.

## Atlantic

Le secteur Atlantic regroupe cinq îlots à l'ouest de l'avenue du Parc qui sont isolés des milieux avoisinants par des voies ferroviaires. Le secteur sera éventuellement relié directement au futur site Outremont de l'Université de Montréal par un axe central passant sous les voies du CP. Il compte environ 1 600 emplois, dont plus du tiers (600) dans les activités de fabrication, le commerce de gros, le transport et l'entreposage.

Le cadre bâti est relativement dense et en bon état au sud de l'avenue Beaubien. Au nord de celle-ci, on observe la présence de plusieurs bâtiments d'un seul étage et de faible valeur architecturale, utilisés pour des activités de commerce de gros, d'entreposage et de transport. Le 400, avenue Atlantic fait figure d'exception. Ce bâtiment industriel de dix étages, partiellement rénové, héberge une quarantaine d'entreprises, dont la plupart offrent des services professionnels (agences de publicité, design graphique, architecture, etc.) et qui emploient 230 personnes.

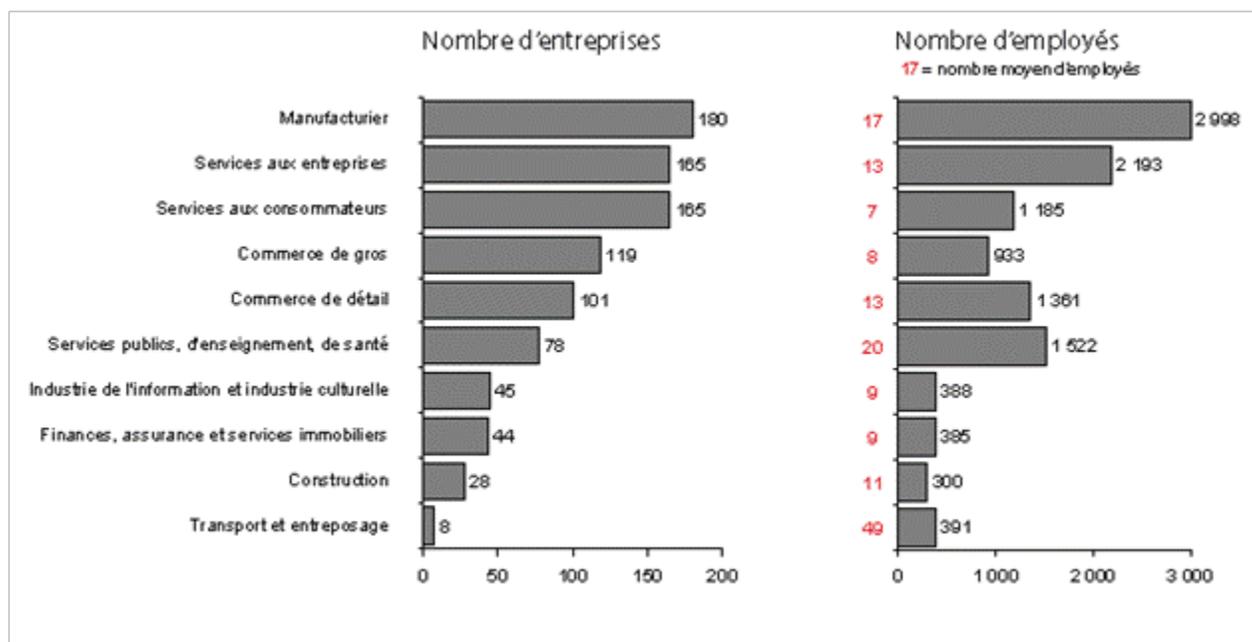
Enfin, le repositionnement d'un centre commercial peu dynamique situé en bordure de l'avenue du Parc constitue un enjeu important pour le secteur.

### 2.2.3 Profil des entreprises

Le territoire d'intervention et ses abords immédiats, qui englobent notamment le secteur Marconi-Alexandra et la portion Sud de Ville Mont-Royal, comptent environ un millier d'entreprises, dont 180 dans l'industrie de la fabrication. Un tiers de ces entreprises offrent des services aux consommateurs (arts, spectacles et loisirs, hébergement et restauration, services divers, incluant les services de réparation automobile) ou aux entreprises (services professionnels, scientifiques et techniques, gestion de société et d'entreprises, et services administratifs, de soutien ou d'entretien). Le secteur de la fabrication est également celui qui emploie le plus de personnes, soit près de 3 000.

Les entreprises comptent en moyenne un peu plus d'une dizaine d'employés. Celles qui emploient en moyenne le plus de personnes sont les entreprises de transport et d'entreposage, avec près d'une cinquantaine d'employés, suivies des services publics, d'enseignement et de santé avec une vingtaine d'employés. Pour leur part, les entreprises de fabrication emploient en moyenne 17 personnes.

Les microentreprises, qui comptent moins de cinq employés, représentent, avec plus de 570 entreprises, près de 60 % des entreprises recensées. Les microentreprises sont particulièrement présentes dans certains immeubles, notamment le 6830 avenue Du Parc (47), le 6300 avenue Du Parc (36), le 400 rue Atlantic (28) et le 550 avenue.



## 2.3 Positionnement économique

Afin de déterminer quels secteurs et sous-secteurs d'activité économique présentent le meilleur potentiel pour le développement des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, il importe de tenir compte de l'ensemble des éléments suivants :

- Portrait des secteurs clés de l'économie montréalaise;
- Critères de localisation des établissements;
- Zones d'emploi à vocation particulière existant déjà à Montréal;
- Présence, dynamique et potentiel structurant des activités sur le territoire ciblé.

### 2.3.1 *Portrait des secteurs clés de l'économie montréalaise*

Le tissu économique de Montréal est très diversifié et il compte plusieurs secteurs structurants associés à l'économie du savoir, qui jouent un rôle moteur dans son développement économique.

Ces secteurs se démarquent par la présence de plusieurs caractéristiques :

- Une croissance supérieure à celle de l'économie métropolitaine en général, cette dernière étant estimée au taux annuel moyen de 2,4 % pour 2010-2016<sup>15</sup>;

<sup>15</sup> *Economic Insight into 13 Canadian Metropolitan Economies*, The Conference Board of Canada, hiver 2012.

- Une concentration importante d'emplois à forte valeur ajoutée (par ex. : professionnels, scientifiques, spécialistes, dirigeants, etc.);
- Un potentiel d'exportation supérieur;
- Un « écosystème d'affaires » (par ex. : fournisseurs, partenaires, consultants, clients, institutions, etc.);
- Des retombées locales (par ex. : construction et rénovation, emplois de soutien, services de proximité, accroissement des revenus fonciers, etc.).

Au cours des dernières années, ces secteurs d'excellence se sont organisés en tant que grappes. Le tableau qui suit donne un aperçu de chacune des grappes et évalue la compatibilité des activités d'emplois qui leur sont associées avec un secteur urbain mixte et situé à l'extérieur du centre-ville, tel que le secteur ciblé par le PDUES.

Tableau 2 – Grappes industrielle, territoire métropolitain

Grappes sectorielles de la métropole						
Secteur	Aérospatiale	Technologies de l'information et des communications	Sciences de la vie et technologies de la santé	Technologies propres	Services financiers	Cinéma et télévision
Organisation						
Quelques sous-secteurs importants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabrication d'aéronefs</li> <li>• Fabrication de moteurs</li> <li>• Simulateurs</li> <li>• Équipementiers et intégrateurs de systèmes</li> <li>• Chaîne de fournisseurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Services informatiques</li> <li>• Développement de logiciels</li> <li>• Multimédia</li> <li>• Services de télécommunications</li> <li>• Fabrication</li> <li>• Grossistes et réparateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pharmaceutiques</li> <li>• Biotechnologies</li> <li>• Recherche contractuelle</li> <li>• Fabrication pharmaceutique</li> <li>• Technologies de la santé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production d'énergie</li> <li>• Efficacité énergétique</li> <li>• Produits et services environnementaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banques</li> <li>• Assurances</li> <li>• Placement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tournages télé</li> <li>• Tournages cinéma</li> </ul>
Concentration géographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux abords ou non loin des aéroports (Dorval/St-Laurent, Mirabel, St-Hubert)</li> <li>• Longueuil</li> <li>• Est de Montréal (usinage)</li> <li>• Centre-ville (systèmes et services)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grandes entreprises de services au centre-ville</li> <li>• Plusieurs entreprises dans la cité du Multimédia</li> <li>• Abords de l'A-40, à l'ouest de l'A-15 (fabrication)</li> <li>• Plateau/Rosemont</li> <li>• Partout sur le territoire (PME, notamment)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abords de l'A-40, à l'ouest de l'A-15</li> <li>• Technopôle Angus</li> <li>• Cité de la Biotech à Laval</li> <li>• Centre-ville et universités (centres de recherche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sièges sociaux des grandes entreprises au centre-ville</li> <li>• PME partout sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sièges sociaux surtout dans le quartier de la finance ou ailleurs au centre-ville</li> <li>• Établissements et succursales partout sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoroute Bonaventure et secteur du Havre</li> <li>• Vieux-Montréal</li> </ul>
Compatibilité avec un secteur urbain mixte et excentré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralement faible (pas en bordure d'aéroport)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élevée en multimédia</li> <li>• Moyenne en services</li> <li>• Faible en fabrication</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élevée pour les technologies de la santé</li> <li>• Faible pour les pharmaceutiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élevée pour les PME et entreprises urbaines innovantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moyenne pour le « back office » (par ex. : centre d'appels)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible en production (espace requis)</li> <li>• Moyenne pour les fournisseurs en postproduction</li> </ul>

Au-delà de ces grappes déjà structurées, Montréal présente des concentrations d'activités dans d'autres créneaux ou secteurs d'affaires. Le prochain tableau présente ceux-ci et fournit également un indice de compatibilité avec un secteur urbain tel que celui du PDUES.

Tableau 3 – Autres créneaux ou secteurs d'affaires

Secteur	Enseignement et recherche universitaires	Soins et services de santé	Génie-conseil	Ressources naturelles	Communications et médias	Mode et habillement	Spectacles et festivals	Tourisme de loisir et d'affaires	Créativité et design
<b>Illustration ou exemple</b>	Université de Montréal, Université McGill	Grands projets d'hôpitaux universitaires Cliniques et soins de santé privés	Sièges sociaux de leaders canadiens	Sièges sociaux liés aux mines, aux forêts, à l'aluminium	Siège social de la SRC, de TVA, de Télé-Québec	Bureau de la mode, secteur d'emploi qui demeure important	Festival de Jazz, Juste pour rire	Palais des congrès, Quartier des spectacles	Ville UNESCO de design, Bureau du design de Montréal, Mission design
<b>Compatibilité avec un secteur urbain mixte et excentré</b>	Élevée (par ex.: bâtiments administratifs actuels de l'Université de Montréal)	Moyenne (par ex.: secteur de la rue Beaumont à Ville Mont-Royal)	Moyenne pour de petites ou moyennes entreprises spécialisées	Faible (le plus souvent localisées au centre-ville)	Élevée	Élevée	Faible	Faible	Élevée

### 2.3.2 Critères de localisation des établissements

De façon générale, les critères de localisation d'une entreprise diffèrent selon le type d'activité dans laquelle elle est engagée. Les efforts visant l'attraction de créneaux d'emploi bénéficieront d'une bonne connaissance de ceux-ci. Le tableau suivant donne un aperçu des critères les plus importants, tels qu'ils ont été observés par les experts de Raymond Chabot Grant Thornton.

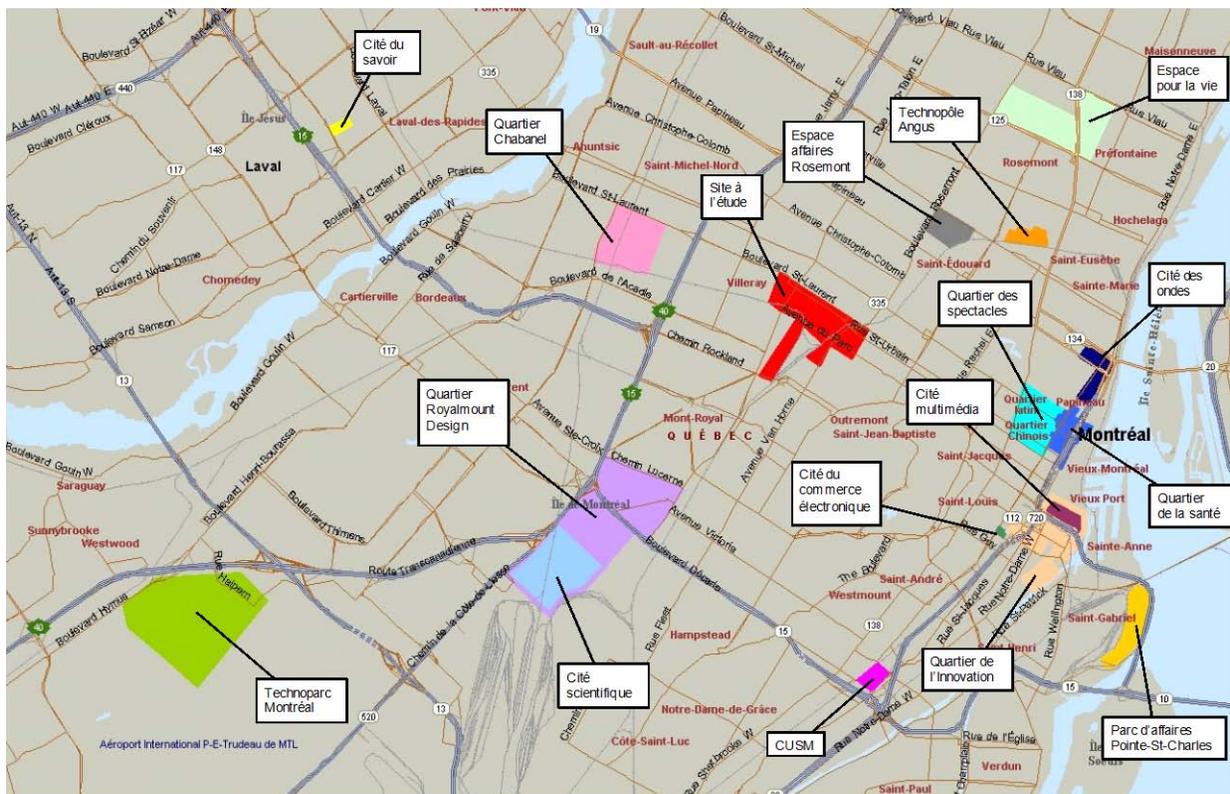
	Critères de sélection d'installations							
	Proximité des axes routiers majeurs	Proximité du centre-ville	Qualité de l'immeuble	Qualité du cadre immédiat	Ratio coûts / surface minimum	Stationnement	Avant-gardisme du concept	Capacité particulière en infrastructure*
<b>Fabrication légère</b>								
<b>Vêtement</b>								
<b>Technologies de l'information (services)</b>								
<b>Services aux entreprises</b>								
<b>Services scientifiques, professionnels et techniques</b>								
<b>Commerce de gros</b>								
<b>Production de contenu audiovisuel</b>								
<b>Arts visuels et médiatiques</b>								

\*Informatique, électrique, etc.

<b>LÉGENDE</b>	Essentiel	Très important	Important pour certains sous-secteurs	Non prioritaire
----------------	-----------	----------------	---------------------------------------	-----------------

### 2.3.3 Zones d'emploi à vocation particulière existant déjà à Montréal

Avant d'élaborer un plan pour le secteur ciblé, il importe également de tenir compte de l'expérience passée, du positionnement géographique des zones d'emploi et des différents projets qui ciblent des activités à valeur ajoutée ailleurs dans la ville. La carte qui suit présente ces différentes zones.



L'analyse de chacune des zones<sup>16</sup> révèle que plusieurs d'entre elles sont difficilement comparables au territoire à l'étude. En effet :

- les zones situées au centre-ville ou dans ses faubourgs sont particulièrement propices aux activités associées à la présence de grands centres décisionnels (par ex. : finance, sièges sociaux, services aux entreprises, etc.) et à la fréquentation touristique (spectacles et festivals);
- les parcs industriels offrent des espaces particulièrement grands et pratiques pour la fabrication à valeur ajoutée, ainsi que pour des activités telles que l'aéronautique et les tournages de cinéma;
- les projets tels que ceux du Quartier de la santé, du CUSM, de la Cité du commerce électronique, de la Cité du savoir, de la Cité des ondes et du Technopôle Angus sont essentiellement ou complètement axés sur la construction neuve, plutôt que la reconversion du patrimoine bâti;

<sup>16</sup> Revue détaillée en annexe.

- bien qu'il contribuera à l'attraction de touristes, le projet Espace pour la vie est surtout un projet d'espace public et il est indissociable des particularités de son site (Biodôme, Planétarium, Jardin botanique, etc.);
- le quartier Chabanel ne présente pas de mixité d'utilisation comparable à celle que l'on trouve dans la zone ciblée, car les immeubles industriels y sont séparés du quartier résidentiel.

Le *branding* est un élément important du caractère des projets. En effet :

- le projet universitaire de Laval est appelé « Cité du Savoir » et celui de Griffintown, « Quartier de l'innovation »;
- le *branding* de la Cité scientifique semblerait plus compatible avec les abords d'une faculté des sciences qu'avec un parc industriel éloigné de l'Université.

La spécialisation des activités économiques est souvent une conséquence directe des aides gouvernementales, par exemple :

- un financement particulier permet au Technopôle Angus d'offrir des emplacements LEED au prix d'emplacements réguliers;
- des incitatifs fiscaux visant les utilisateurs d'espace ont contribué à l'émergence de deux zones spécialisées en TIC et le retrait des incitatifs a donné lieu à une diversification des usages dans le cas de la Cité du multimédia.

Les zones ou projets les plus comparables incluent :

- l'Espace affaires Rosemont, pour la mixité des utilisations et l'éloignement relatif du centre-ville;
- le Quartier de l'innovation, pour la réutilisation du bâti existant et la présence universitaire;
- La Cité multimédia, pour la réutilisation du bâti existant et la mixité des utilisations.

#### 2.3.4 *Présence, dynamique et potentiel structurant des activités sur le territoire*

Au-delà du contexte économique montréalais, des facteurs de localisation des entreprises et du positionnement géographique des zones d'emplois à valeur ajoutée, il importe également de tenir compte de la dynamique et du potentiel structurant des activités déjà présentes ou appelées à s'implanter davantage sur le territoire ciblé. Le tableau suivant présente ces activités en incluant une évaluation qualitative des trois éléments suivants :

- Présence actuelle, en termes de concentration relative d'établissements ou d'emplois, comparativement à l'ensemble du territoire montréalais;
- Dynamique (tendance), autrement dit la croissance observée en termes de nombre d'établissements et d'emplois dans le secteur;
- Potentiel structurant, en termes d'effet d'entraînement et de synergies possibles pour le développement économique du secteur.

Tableau 4 – Présence, dynamique et potentiel structurant des activités sur le territoire

	Présence actuelle	Dynamique (tendance)	Potentiel structurant*
Entretien et réparation d'automobiles	Élevée	Décroissance	Faible
Fabrication de textiles et de vêtements	Moyenne	Décroissance	Faible
Artisanat et autres niches de fabrication légère	Moyenne	Stabilité	Moyen
Transformation alimentaire	Élevée	Stabilité	Moyen
Bureaux créatifs (architectes, designers, artistes)	Élevée	Croissance	Moyen
Technologies de l'information et des communications	Moyenne	Croissance	Élevé
Services aux particuliers (commerces de proximité, restauration, lieux de rencontre, etc.)	Faible	Croissance	Élevé*
Technologies associées aux futures spécialités du campus Outremont (physique, chimie, biologie, géographie)	Faible	Croissance	Élevé

Le potentiel structurant des services aux particuliers, habituellement moindre que celui des services aux entreprises, est associé à la nécessité d'améliorer la qualité du cadre immédiat si l'on souhaite attirer plus d'entreprises en TIC, services aux entreprises, services professionnels scientifiques et techniques et production de contenu audiovisuel.

### 2.3.5 Industries et créneaux d'activités économiques avec un potentiel intéressant

À la lumière des informations précédentes, une revue des tendances des industries et des créneaux d'activités pertinents a été réalisée. Ceux qui sont présentés à la suite ont été retenus en raison de leur potentiel de croissance positif, de leur correspondance avec les forces économiques de Montréal, des critères de localisation probables des établissements et de la compatibilité de ces critères avec le secteur à l'étude.

Afin de refléter des réalités différentes en termes de développement économique, les industries et créneaux ont été regroupés en trois grandes catégories d'activités, soit les activités tertiaires créatives, les activités secondaires résistantes et activités locales complémentaires. Les créneaux identifiés en **caractères gras** sont appelés à connaître une forte ou une très forte croissance au cours des prochaines années, à l'échelle mondiale.

#### 2.3.5.1 Activités tertiaires créatives

Une partie des industries et des créneaux est regroupée sous le vocable d'**activités tertiaires créatives**, en référence à la création au sens large proposé par Richard Florida<sup>17</sup>, qui inclut non seulement les services où la créativité au sens strict est requise (par ex. : architecture, communications, design), mais également tous ceux qui reposent essentiellement sur la création, le savoir et la résolution de problèmes (par ex. : logiciels et services informatiques, services de conseil, recherche et développement, enseignement, soins de santé, etc.)

On parle donc d'activités où les économies avancées, telles que celles du Grand Montréal, sont généralement avantagées par rapport aux économies en voie de développement. Les facteurs clés de succès de ces activités incluent souvent le fait d'avoir des forces en recherche et développement, notamment celles qui se trouvent à

<sup>17</sup> Florida, R., "The Rise of the Creative Class: And How it's transforming work, leisure, community and everyday life", 2002.

l'Université de Montréal et se rapprocheront encore plus au cours des années à venir<sup>18</sup>, ainsi que l'accès à une main-d'œuvre diversifiée, créative et habituellement qualifiée ou hautement qualifiée.

Les industries ou créneaux d'intérêt sont les suivants :

- Logiciels et services en technologies de l'information et des communications :
  - Services informatiques, plus particulièrement **services d'infrastructure (serveurs) et de logiciels en mode hébergé (IaaS et SaaS)**;
  - **Développement de contenus numériques (jeux et autres types d'applications), notamment pour les plateformes mobiles, sociales;**
  - **Analytique d'affaires, analytique sociale;**
  - Logiciels et services en géomatique;
  - Niches logicielles associées au design et à la création;
  - Bureaux d'impartition de processus d'affaires;
- Divers services aux entreprises :
  - Génie-conseil (cabinets spécialisés), notamment ceux en lien avec **la géologie et l'exploitation des ressources naturelles;**
  - Agences de communication, de publicité ou **animation de Web social;**
  - Postproduction cinématographique;
  - Services scientifiques et techniques;
  - Architecture et design d'intérieur;
  - Design industriel;
  - Incubateurs d'entreprises;
- Sciences de la vie et technologies de la santé :
  - **Développement de biomarqueurs ou de produits et services de diagnostic;**
  - **Services d'imagerie moléculaire visant des applications en médecine personnalisée;**

---

<sup>18</sup> 1 500 étudiants et 100 professeurs en physique, chimie, sciences biologiques et géographie, de même que 500 logements pour étudiant sont prévus pour le site Outremont de l'Université de Montréal.

- **Logiciels et services de télémédecine;**
- **Services en bio-informatique :** développement d'algorithmes de décision, analyse et interprétation de données à des fins de médecine personnalisée, etc.

### 2.3.5.2 Activités secondaires résistantes

Le deuxième groupe d'industries et de créneaux est appelé **activités secondaires résistantes**. Celles-ci incluent les activités de substitution en fabrication (commerce de gros, transport, logistique et entreposage) et les niches de fabrication qui ont conservé leur pertinence économique dans le contexte géographique du secteur, les niches de fabrication artisanale émergentes, ainsi que la fabrication de pointe, dont le succès et la croissance seront intimement liés à la vitalité des activités tertiaires créatives qui se développeront localement. On notera que le niveau de qualification de la main-d'œuvre varie grandement selon l'industrie ou le créneau au sein de ce groupe d'activités.

Les industries ou créneaux d'intérêt sont les suivants :

- **Prototypage et fabrication par procédés additifs (impression 3D) :** la fabrication personnalisée avec technologies numériques et matériaux avancés est appelée à connaître une explosion dans les économies développées au cours de la prochaine décennie)<sup>19</sup> – ses domaines d'applications sont extrêmement diversifiés et la créativité des utilisateurs de ces technologies sera le facteur clé du succès des entreprises;
- Sciences de la vie et technologies de la santé :
  - **Robotique et biomécanique;**
  - **Technologies appliquées à la cardiologie, aux neurosciences et au vieillissement;**
  - Technologies de la santé avec fort contenu innovant ou technologies propres;
- Technologies propres, touchant notamment les domaines suivants :
  - **Efficacité énergétique;**
  - Biomasse et biocarburants;
  - Piles et bornes de recharge pour les véhicules électriques;
  - Traitements biologiques des sols;
  - Biomatériaux et bioprocédés;
  - Transformation de l'énergie solaire en chaleur.

---

<sup>19</sup> "A third industrial revolution", The Economist, 21 avril, 2012.

- Autres technologies et projets liés à la présence universitaire :
  - **Nanotechnologies;**
  - **Matériaux de pointe;**
- Niches de fabrication légère :
  - Transformation alimentaire (produits généraux destinés aux marchés environnants, **produits de spécialité**);
  - Ébénisterie fine (par ex. : meubles sur mesure, éléments architecturaux sur mesure);
  - Artisanat divers (par ex. : vêtements ou accessoires créatifs, technologiquement distinctifs ou très haut de gamme, etc.);
- Substitution manufacturière :
  - Commerce de gros;
  - Transport, logistique et entreposage.

### *2.3.5.3 Activités locales complémentaires*

Les autres industries et créneaux constituent les activités locales complémentaires. Il est ici question d'activités dont le succès sera lié au développement des deux groupes d'activités précédents, de l'occupation résidentielle, ainsi que de l'implantation du futur site Outremont de l'Université de Montréal. Le niveau de qualification de la main-d'œuvre requis dans la plupart des cas n'est pas très élevé pour cette famille d'activités :

- Commerces de proximité : marchés d'alimentation, pharmacies, etc.;
- Restauration et lieux de rencontre : bistros de quartier, cafés, bars de quartier, etc.;
- Autres services aux consommateurs : spas, soins esthétiques, centres de conditionnement physique, etc.;
- Hébergement temporaire : hôtel, appartements temporaires, auberges, etc.

## 3. Diagnostic immobilier

### 3.1 Portrait immobilier

L'analyse du portrait immobilier du territoire est, évidemment, importante dans le contexte actuel, car il importe de conserver et de préserver les usages qui ont une valeur ajoutée et d'adopter une stratégie de mise en valeur pour les usages qui sont en déclin.

#### 3.1.1 *Portrait général*

Une visite du territoire permet de constater rapidement qu'il existe une grande mixité d'usages. Ainsi, contrairement à d'autres quartiers de l'Île de Montréal, nous y retrouvons presque tous les usages possibles : industriel, bureaux, commercial, résidentiel et institutionnel. Cette mixité d'usage est une force importante qui permet un style de vie «*work-live-play*». Autre constat, le territoire ne recèle que peu ou pas de terrains non améliorés.

Force est de constater également que le cadre bâti est mixte en termes d'âge et de niveau d'entretien.

#### 3.1.2 *Portrait détaillé de l'inventaire existant*

Afin de mieux cerner l'importance de chaque type d'usage, et étant donné que le territoire couvre plus de 8 600 000 pieds carrés (ou 805 200 m<sup>2</sup>) de terrain selon de la base de données du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, nous avons établi de la façon suivante la répartition des usages :

Secteurs	Superficie de terrain selon utilisation (en pi <sup>2</sup> )						Total	
	Bureaux	Commercial	Industriel	Institutionnel	Résidentiel	Total		
1 Ville Mont-Royal	434 875	453 389	69 545	0	46 203	1 004 011	11,6 %	
2 Beaumont	19 158	73 860	688 197	155 067	40 283	976 564	11,3 %	
3 Avenue du Parc	407 875	127 952	240 290	0	28 758	804 875	9,3 %	
4 De Castelnau	54 704	339 403	621 080	24 873	27 359	1 067 418	12,3 %	
5 Marconi-Alexandra	0	1 043 896	1 130 676	226 013	375 683	2 776 267	32,0 %	
6 Outremont	31 663	216 228	503 693	493 977	192 601	1 438 162	16,6 %	
7 Atlantic	0	44 991	519 612	33 264	2 500	600 367	6,9 %	
	948 274	2 299 719	3 773 092	933 194	713 386	8 667 664	100,0 %	
	10,9 %	26,5 %	43,5 %	10,8 %	8,2 %	100,0 %		

Ci-dessous, nous présentons le total des évaluations municipales (terrain + bâtiment) pour chacun des secteurs à l'étude :

Secteurs	Évaluation municipale totale (\$)						
	Bureaux	Commercial	Industriel	Institutionnel	Résidentiel	Total	
1 Ville Mont-Royal	36,450,000	15,887,600	2,170,000	0	6,784,300	61,291,900	12.6 %
2 Beaumont	1,800,000	3,690,900	21,400,200	2,437,600	3,125,000	32,453,700	6.7 %
3 Avenue du Parc	52,930,000	2,940,300	22,715,000		3,350,700	81,936,000	16.9 %
4 De Castelnau	5,450,000	28,251,300	27,741,300	1,521,100	3,335,200	66,298,900	13.7 %
5 Marconi-Alexandra		26,538,502	55,645,800	2,999,600	39,170,700	124,354,602	25.7 %
6 Outremont	4,925,000	10,780,500	12,711,000	18,848,400	52,502,000	99,766,900	20.6 %
7 Atlantic		1,441,600	15,449,700	1,397,200	215,000	18,503,500	3.8 %
	101,555,000	89,530,702	157,833,000	27,203,900	108,482,900	484,605,502	100.0 %
	21.0 %	18.5 %	32.6 %	5.6 %	22.4 %	100.0 %	

Nous observons que les utilisations en bureaux et en résidentiel offrent la plus forte valeur par pied carré de terrain. L'âge et la qualité des bâtiments ont également une influence sur la valeur. À ce propos, l'année de construction moyenne des bâtiments dans les zones à l'étude est 1961, pour un âge moyen de 50 ans. Soulignons que le secteur Atlantic affiche la moyenne la plus faible, soit 1945, il est suivi de près par le secteur Beaumont avec une moyenne de 1948. Ainsi, bien que ces deux secteurs représentent respectivement 6,9 % et 11,3 % des terrains du territoire, leurs évaluations municipales ne représentent que 3,8 % et 6,7 % de l'ensemble.

### 3.1.3 Analyse des secteurs

#### 3.1.3.1 Le secteur Ville Mont-Royal

Le secteur Ville Mont-Royal compte près de 1 million de pieds carrés (92 900 m<sup>2</sup>) de terrains. Notre analyse du secteur nous permet de constater ce qui suit :

- Il compte pour environ 12 % du territoire à l'étude et représente un peu plus de 12 % de la richesse foncière;
- Environ 88 % des terrains du sous-secteur servent à un usage de bureaux ou de commerces;
- L'usage industriel vient au troisième rang en ordre d'importance alors que l'usage résidentiel ne représente que 5 % des terrains;
- Ce secteur, lorsqu'on le compare à la totalité du territoire à l'étude, représente :
  - plus de 46 % des terrains à usage de bureaux;
  - 20 % des terrains commerciaux;
  - 6 % des terrains résidentiels;
  - seulement 2 % des terrains à usage industriel.

### 3.1.3.2 Le secteur Beaumont

Le secteur Beaumont compte un peu plus de 976 500 pieds carrés (90 700 m<sup>2</sup>) de terrains répartis comme suit :

- Le secteur Beaumont compte pour environ 11 % du territoire à l'étude et représente un peu moins de 7 % de la richesse foncière;
- Environ 70 % des terrains du secteur servent à un usage industriel et environ 16 % des terrains sont destinés à des usages institutionnels;
- Ce secteur, lorsqu'on le compare à la totalité du territoire à l'étude, représente :
  - plus de 18 % des terrains à usage industriel;
  - 17 % des terrains institutionnels;
  - 6 % des terrains résidentiels;
  - 2 % des terrains à usage de bureaux;
  - seulement 3 % des terrains commerciaux.

### 3.1.3.3 Le secteur Parc

Le secteur Parc couvre un territoire de 804 875 pieds carrés (74 775 m<sup>2</sup>) de terrains répartis comme suit :

- Le secteur Parc compte pour environ 9 % du territoire à l'étude et représente près de 17 % de la richesse foncière;
- Plus de 50 % des terrains du secteur servent à un usage de bureaux avec 30 % des terrains affectés d'un usage industriel;
- L'usage commercial vient au troisième rang en ordre d'importance alors que l'usage résidentiel ne représente que 4 % des terrains;
- Ce secteur, lorsqu'on le compare à la totalité du territoire à l'étude, représente :
  - plus de 43 % des terrains à usage de bureaux;
  - 6 % pour chacun des terrains commerciaux et industriels;
  - 4 % des terrains résidentiels.

### 3.1.3.4 Le secteur De Castelnau

Le secteur De Castelnau couvre un territoire de 1 067 418 pieds carrés (99 150 m<sup>2</sup>) de terrains répartis comme suit :

- Ce secteur représente environ 12 % du secteur à l'étude et près de 14 % de la richesse foncière;
- Environ 58 % des terrains du secteur servent à un usage industriel;

- L'usage commercial vient au deuxième rang en ordre d'importance alors que l'usage résidentiel ne représente que 3 % des terrains;
- Ce secteur, lorsqu'on le compare à la totalité du territoire à l'étude, représente :
  - 16 % des terrains à usage industriel;
  - 15 % des terrains commerciaux;
  - 3 % des terrains institutionnels;
  - seulement 4 % des terrains résidentiels.

### 3.1.3.5 *Le secteur Marconi-Alexandra*

Le secteur Marconi-Alexandra est le deuxième en importance et couvre un territoire de 2 776 267 pieds carrés (257 900 m<sup>2</sup>) de terrains répartis comme suit :

- Le secteur Marconi-Alexandra compte pour environ 32 % du territoire à l'étude et représente un peu plus de 25 % de la richesse foncière;
- Environ 41 % des terrains du secteur servent à un usage industriel;
- L'usage commercial vient au deuxième rang en ordre d'importance avec 38 % des terrains alors que l'usage résidentiel ne représente que 14 % des terrains;
- Ce secteur, lorsqu'on le compare à la totalité du territoire à l'étude, représente :
  - plus de 53 % des terrains à usage résidentiel;
  - 30 % des terrains industriels;
  - 45 % des terrains commerciaux;
  - 24 % des terrains institutionnels;
  - Aucun terrain de bureaux.

### 3.1.3.6 *Le secteur Outremont*

Le secteur Outremont couvre un territoire de 1 438 162 pieds carrés (133 600 m<sup>2</sup>) de terrains répartis comme suit :

- Il compte pour environ 17 % du territoire à l'étude et représente près de 20 % de la richesse foncière;
- Environ 34 % des terrains du secteur servent à un usage institutionnel;
- L'usage industriel vient au deuxième rang en ordre d'importance alors que l'usage résidentiel vient au troisième rang avec 13 % des terrains;

- Ce secteur, lorsqu'on le compare à la totalité du territoire à l'étude, représente :
  - plus de 53 % des terrains à usage institutionnel;
  - 27 % des terrains résidentiels;
  - 13 % des terrains industriels;
  - seulement 12 % des terrains commerciaux et de bureaux.

### 3.1.3.7 Le secteur Atlantic

Le secteur Atlantic couvre un territoire de 600 367 pieds carrés (55 775 m<sup>2</sup>), soit le plus petit en importance, de terrains répartis comme suit :

- Il compte pour moins de 7 % du territoire à l'étude et représente un peu moins de 4 % de la richesse foncière;
- Environ 87 % des terrains du secteur servent à un usage industriel;
- L'usage commercial vient au deuxième rang en ordre d'importance alors que l'usage institutionnel ne représente que 6 % des terrains;
- Ce secteur, lorsqu'on le compare à la totalité du secteur à l'étude, représente :
  - Près de 14 % des terrains à usage industriel;
  - 4 % des terrains institutionnels;
  - 2 % des terrains commerciaux;
  - moins de 1 % des terrains résidentiels.

## 3.2 Les tendances lourdes de la région de Montréal, par type d'activité

### 3.2.1 Le marché des bureaux

La présente étude repose sur notre connaissance du marché immobilier en général et sur l'édition 2011-2016 d'*Analyse et prévision du marché des bureaux de Montréal*.

Notre inventaire est constitué de bâtiments de bureaux de catégories A et B<sup>20</sup> pour l'ensemble de la région de Montréal, et d'une catégorie Prestige pour des bâtiments exceptionnels du noyau central (Centre des affaires) du Centre-ville de Montréal.

---

<sup>20</sup> Les bâtiments de catégorie A ont généralement moins de 20 ans (ou sont substantiellement rénovés), ont une apparence contemporaine et sont dotés des meilleurs systèmes mécaniques et de protection, de halls d'entrée luxueux, de plafonds élevés, etc. Les bâtiments de catégorie B sont généralement plus vieux ou sont des bâtiments récents, mais ne possédant pas tous les attributs de la catégorie A.

En plus d'être classés en fonction de leur qualité, les bâtiments de bureaux sont divisés en catégories « en location » et « hors marché » pour les espaces dont les occupants sont propriétaires ou locataires uniques sur une base de long terme, ou encore pour des bâtiments qui ne se prêtent pas à des locataires multiples.

Les espaces suivants sont exclus de notre inventaire :

- Bâtiments de catégorie C;
- Maison d'enseignement;
- Bâtiments dont une forte majorité des occupants provient du domaine de la santé;
- Espaces de bureaux situés dans des bâtiments polyvalents (Flex);
- Espaces de bureaux situés à l'étage de commerces (sauf si une masse critique s'y retrouve).

Le tableau suivant présente l'inventaire de l'ensemble du marché de Montréal.

	Univers d'enquête au 1er avril 2011		
	Aire louable brute de bureaux (pi <sup>2</sup> )		
	En location	Hors marché	Totale
<b>Marché Global de Montréal</b>			
<b>Prestige</b>	7 733 135	1 344 506	9 077 641
<b>Classe A</b>	25 531 306	6 994 468	32 525 774
<b>Classe B</b>	26 918 293	6 755 781	33 674 074
<b>Total</b>	60 182 734	15 094 755	75 277 489

Ainsi, les grandes tendances du marché des bureaux de la région de Montréal sont les suivantes :

- Un inventaire de 75 millions de pieds carrés (catégories Prestige, A et B);
- Un taux d'inoccupation actuellement en équilibre à environ 10 %;
- Le secteur à l'étude se situe à l'intérieur de la Couronne 1, soit l'Île de Montréal, excluant le centre-ville;
- Les grands constats de notre *Analyse et prévision du marché des bureaux de Montréal – 2011-2016* sont les suivants pour la Couronne 1 :
  - Les loyers nets observés atteignent les niveaux suivants :
    - ◆ Catégorie A : 14,00 \$ le pied carré par année;
    - ◆ Catégorie B : 11,00 \$ le pied carré par année;
  - La demande globale des cinq dernières années se situe à environ 800 000 pieds carrés (74 300 m<sup>2</sup>) par année;

- Il existe beaucoup de projets annoncés, mais peu ont une bonne probabilité de réalisation;
- Les prévisions pointent vers une croissance modérée de l'emploi, particulièrement compte tenu des pertes importantes des dernières années;
- Le loyer économique demeure inférieur au loyer du marché, ce qui n'encourage pas la construction de nouveaux espaces de bureaux;
- Notre modèle économétrique pointe vers une stabilité des loyers au cours des prochaines années;
- Finalement, la demande demeure marginale pour des bureaux conventionnels dans les bâtiments en mutation à l'extérieur du centre-ville.

### 3.2.2 *Le marché commercial*

Le marché des bâtiments commerciaux dans la région de Montréal a profité, au cours des dernières années, de l'essor de la construction résidentielle. Cette situation a été favorable à la construction de plusieurs projets commerciaux.

Le mode de vie des Québécois fait en sorte qu'ils se sentent de plus en plus pressés par le temps. L'efficacité du temps accordé au magasinage est donc recherchée, particulièrement par les femmes qui sont de plus en plus nombreuses sur le marché du travail. Il faut trouver le plus de choses dans un même centre, afin de limiter les déplacements, et une grande variété de produits est donc fort attrayante.

Ainsi, les mégacentres sont les centres commerciaux les plus en vogue actuellement dans la région de Montréal, et on en trouve principalement en banlieue, notamment à Brossard, Boisbriand, Laval, Boucherville, Vaudreuil et Lachenaie. Ces nouveaux centres commerciaux ont une influence importante sur la demande commerciale de Montréal, puisqu'ils permettent aux banlieusards d'avoir accès à une grande variété de commerces et de services qui étaient autrefois situés uniquement sur l'Île de Montréal et dans son centre-ville. La facilité de stationnement est également un avantage important par rapport au centre-ville de Montréal.

Dans les centres commerciaux de construction plus traditionnelle, nous notons une restructuration des centres communautaires, en partie pour contrer l'impact de l'arrivée des mégacentres, mais aussi pour réagir à l'arrivée de Target dans le marché, au détriment de Zellers.

Selon la dernière enquête du Conseil québécois du commerce de détail, effectuée avant le temps des Fêtes de 2010, le centre commercial est l'endroit le plus recherché pour les achats, avec 58 %. Les Québécois font leurs achats dans les grandes surfaces, dans une proportion de 10 %, alors que le centre-ville recueille 7 %. Environ le quart des Québécois font leurs achats des Fêtes un peu partout. Les centres de quartier, bien positionnés, demeurent des incontournables.

Mentionnons que l'achat par Internet prend une place de plus en plus importante, avec 11 % des intentions d'achats des fêtes.

La confiance des consommateurs au Québec restait forte à la fin de l'année 2010, alors qu'elle avait fortement chuté dans le reste du Canada selon le *Conference Board du Canada*. Néanmoins, selon le Conseil québécois du

commerce de détail, les ventes globales devaient croître de 3 % à 3,5 % en 2011 au Québec. En septembre 2011, les indicateurs économiques présentaient toutefois un ralentissement de la croissance économique et les craintes d'une nouvelle récession se faisaient sentir.

### 3.2.3 *Le marché industriel*

Le secteur de l'immobilier industriel de la région métropolitaine de Montréal a été durement touché par le ralentissement économique et la crise immobilière de 2009. Malgré la présence de signes positifs, alors que le Canada affiche de meilleures performances économiques que la plupart des autres pays développés, les investisseurs restent prudents et les propriétaires offensifs, redoutant d'éventuelles baisses des prix du marché. Le parc industriel montréalais souffre d'ailleurs d'une moyenne d'âge élevée et de nombreux immeubles construits avec des matériaux peu performants pour les normes actuelles présentent une configuration sous-optimale, notamment en ce qui a trait aux hauteurs libres ou aux accès pour les camions.

Les occupants recherchent aujourd'hui des hauteurs libres plus élevées, de même que des superficies plus petites afin de répondre à l'évolution de l'industrie montréalaise de la fabrication, désormais davantage tournée vers les produits à forte valeur ajoutée. Cette évolution génère une baisse de la demande pour la superficie d'entreposage et une hausse pour les espaces industriels flexibles. De fait, les superficies de moins de 20 000 pieds carrés gagnent en popularité au détriment des grands bâtiments à locataire unique.

De plus, dans cette même veine de recherche de flexibilité et d'adaptation, les entreprises recherchent de plus en plus des baux de plus courte durée, de un à trois ans, quitte à payer un loyer de base légèrement plus élevé.

À Montréal, deux tendances principales semblent émerger dans le marché industriel. En premier lieu, le développement de projets industriels en banlieue, dû à la saturation dans la région montréalaise et au peu de terrains disponibles sur l'Île de Montréal. Deuxièmement, une grande partie des nouvelles constructions, effectuées selon les spécifications de l'utilisateur final, s'adresse à des occupants uniques qui préfèrent déménager de propriétés plus âgées ou obsolètes. En effet, environ 70 % de l'espace disponible se trouve dans des propriétés de hauteur libre variant de 18 à 26 pieds. En ce qui concerne les prévisions pour le marché de Montréal et des environs au cours des prochains mois, on s'attend au maintien d'une position de prudence des entreprises, qui remettent à plus tard les décisions de long terme. Il est aussi à prévoir que certaines entreprises poursuivront des programmes de rationalisation et de réduction de leurs activités, ce qui aura pour effet de libérer d'autres espaces sur le marché. Le taux d'inoccupation moyen de la région de Montréal est en baisse, mais il est demeuré relativement stable ces dernières années. Cependant, une légère hausse du taux d'inoccupation est prévue, alors que les loyers devraient, quant à eux, se maintenir.

### 3.2.4 *Le marché résidentiel*

Selon la dernière publication des *Perspectives du marché de l'habitation* de la SCHL, le marché montréalais a vécu en 2011 le contrecoup de sa forte vigueur des deux années précédentes. Les faits saillants de la dernière étude sont les suivants :

- En dépit d'une croissance économique plutôt modeste, le marché de l'immobilier a tout de même obtenu de bons résultats. À l'avenir toutefois, la faible croissance de l'emploi ne devrait plus pouvoir soutenir la croissance du marché immobilier observée jusqu'alors;

- Le marché immobilier pourra compter sur la faiblesse des taux d'intérêt, le directeur de la Réserve fédérale américaine ayant fait savoir que celle-ci ne comptait pas relever son taux directeur avant 2014. Le crédit restera donc très abordable et maintiendra le pouvoir d'achat des consommateurs;
- 2011 a vu le marché de la revente marqué par un reflux après les records de demandes des deux années précédentes, qui ont surtout été dirigées vers les unifamiliales et les plex. Le marché de la copropriété a quant à lui continué sa progression en 2011. La SCHL s'attend à une légère progression en 2012 par rapport à 2011, bien que toujours sous les niveaux observés en 2010. Le rééquilibrage du marché se poursuivra en 2012 après avoir été franchement en faveur des vendeurs début 2011;
- Le ralentissement de la demande a engendré une offre plus importante, du fait de la baisse des stocks, alors qu'au même moment les inscriptions se font de plus en plus nombreuses, particulièrement sur le marché des copropriétés. Une croissance des prix modérée est attendue et les acheteurs auront accès à un plus vaste éventail de choix;
- Le nombre de mises en chantier a diminué d'environ 2,7 % en 2011 par rapport à 2010, à l'exception notable du segment des copropriétés. Toutefois, 2012 devrait voir un net repli de ce segment, entraînant une baisse globale du nombre de mises en chantier atteignant 9,3 %. Le repli du segment des logements collectifs serait de 12,6 % en 2012 selon la SCH.

Le portrait qui se dégage est donc celui d'un marché qui retourne à la stabilité après deux années d'effervescence. Quoi qu'il en soit, les éléments fondamentaux du marché ne semblent pas montrer de signes de retournement préoccupants :

- Les taux hypothécaires resteront bas pour les 24 prochains mois;
- Le solde migratoire pour la région de Montréal devrait demeurer positif et Montréal devrait récolter une part importante du solde migratoire de la province de Québec;
- Le niveau d'emploi reste satisfaisant en dépit d'une certaine dégradation à la fin de 2011;
- Le mouvement migratoire entre les villes, plus particulièrement la fuite des résidents de l'Île de Montréal vers les banlieues de la couronne Nord, demeure constant. Cette situation a d'ailleurs été observée et quantifiée dans les premiers résultats du recensement 2011 publiés par Statistiques Canada.

#### *3.2.4.1 Le marché résidentiel locatif conventionnel*

Les tendances lourdes du marché locatif conventionnel sont les suivantes :

- Le marché est en équilibre avec un taux d'inoccupation observé de 2,5 %;
- L'inventaire immobilier est vieillissant, la majeure partie de l'inventaire datant des années 1960 et 1970;
- L'afflux abondant de migrants (environ 32 000) a multiplié les ménages louant des logements;
- Le faible coût du crédit a incité des locataires à accéder à la propriété;

- Il y a peu de nouvelles offres pour de nouvelles mises en chantier; toutefois, nous observons une relance timide dans ce créneau de marché avec quelques projets qui sont à l'étude au centre-ville et en banlieue;
- Le produit locatif conventionnel fait aussi un retour dans les projets de type « usages mixtes ».

#### *3.2.4.2 Les résidences pour personnes retraitées*

Le marché de la résidence pour personnes retraitées est en pleine effervescence depuis plusieurs années. C'est d'ailleurs le seul type de construction qui présente un nombre important de mises en chantier depuis quelques années. Les tendances lourdes pour ce créneau sont les suivantes :

- Certains secteurs ont atteint un taux de pénétration suffisant pour satisfaire à la demande;
- Les taux d'inoccupation (8,5 %) sont à la hausse à cause de la livraison de plusieurs complexes ces dernières années;
- Les résidences de type « chambre avec pension » sont un créneau de marché moins rentable;
- Ce mode d'hébergement est beaucoup plus développé au Québec que n'importe où ailleurs au Canada;
- Nous relevons une stabilité de l'offre depuis un an;
- La question qui se pose est la suivante : la cohorte des baby-boomers sera-t-elle attirée par l'habitation en résidence?

#### *3.2.4.3 Les copropriétés résidentielles*

Les projets de copropriétés résidentielles ont redéfini le paysage urbain de la région montréalaise au cours des dernières années. Les conditions économiques favorables et de faibles taux d'intérêt ont eu pour effet d'augmenter la popularité de ce type d'habitation, ce qui a entraîné le développement de plusieurs nouveaux projets.

L'un des facteurs clés du récent succès de l'accession à la propriété par des premiers acheteurs est lié aux différents programmes gouvernementaux, tels que le « crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation » du gouvernement du Canada, et aux différents programmes municipaux tels qu' « Accès condos » à Montréal.

Quelques faits saillants du marché de la copropriété résidentielle :

- Le marché des copropriétés connaît clairement une situation exceptionnelle en ce moment, qui tranche d'ailleurs avec les performances du reste du marché;
- Le solde migratoire positif pour la région de Montréal est un des moteurs du développement de la copropriété résidentielle;
- La grande accessibilité du crédit contribue sans nul doute au dynamisme du marché des copropriétés résidentielles;

- La forte demande pour des logements en copropriété, en plus d'être une forme de propriété relativement abordable, découle aussi des récentes stratégies d'urbanisme de type « *Transit Oriented Development* », qui visent entre autres à maximiser l'utilité des investissements en infrastructures de transport<sup>21</sup>. Ainsi, les copropriétés sont particulièrement florissantes dans les zones bien desservies en transport en commun;
- Les coûts d'acquisition des terrains sont à la hausse, ce qui se traduit par une densité plus élevée des projets afin de rentabiliser les coûts de production et d'obtenir le rendement recherché par le promoteur;
- Également, nous notons qu'il existe actuellement une forte tendance dans les centres urbains nord-américains à concentrer les développements résidentiels et d'affaires et à lutter contre l'étalement urbain. Nous pensons que cette tendance devrait se maintenir et que le territoire à l'étude en bénéficie significativement;
- Le marché des copropriétés affiche de solides performances qu'il serait toutefois surprenant de voir se maintenir à long terme étant donné la faible croissance démographique enregistrée sur l'Île de Montréal et l'exode de certains ménages hors de Montréal. Nous en appelons à la prudence face à l'accroissement de l'offre dans le futur; il faudra surveiller de près les moindres soubresauts de la demande;
- Toutefois, alors que nous assistons à un important boom dans la construction de copropriétés résidentielles, une approche plus prudente est aujourd'hui de mise. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL), les niveaux records de construction que nous vivons ne seront pas soutenables à long terme, et l'inventaire d'unités non vendues risque de s'accroître.

### 3.2.5 *Les grands constats du territoire à l'étude*

#### 3.2.5.1 *Le marché des bureaux*

Le marché des bureaux est marginal dans le territoire à l'étude. On trouve des bâtiments de bureaux principalement dans deux pôles, soit à Ville Mont-Royal et à proximité de la station intermodale Parc. Alors qu'à Ville Mont-Royal, nous trouvons une grande variété de locataires, principalement des professionnels du milieu de la santé, nous observons la présence de grands locataires dans le secteur du métro Parc, entre autres un bureau d'arrondissement de la Ville de Montréal sur la rue Ogilvy, ainsi que l'Université de Montréal sur l'avenue du Parc.

Ainsi, nos grands constats sont les suivants :

- Le territoire compte peu de bâtiments de bureaux traditionnels;
- Les espaces de bureaux recensés sont principalement des anciens bâtiments de type industriel vertical reconvertis;
- Selon notre analyse du marché des bureaux, il y a eu une absorption globale d'environ 1 900 000 pi<sup>2</sup> de locaux à bureaux sur cinq ans (2007-2011) dans la grande région de Montréal, dont 772 125 pi<sup>2</sup> dans la couronne 1 (composée de l'Île de Montréal, excluant l'arrondissement centre);

---

<sup>21</sup> AMT, *Transit-Oriented Development*, Principes et potentiels pour la région de Montréal, 2002.

- La plupart des bâtiments nécessiteraient des travaux de revitalisation, lesquels sont difficilement envisageables par les propriétaires dans le contexte des loyers à faible coût (environ 10 \$ à 12 \$ bruts par pi<sup>2</sup>).

### 3.2.5.2 L'occupation actuelle des bâtiments industriels

Le marché industriel, principalement la fabrication liée au textile, était florissant dans le secteur jusqu'aux années 90. Avec la fin de l'Accord sur les textiles et vêtements, un dollar canadien élevé et des salaires plus faibles à l'étranger, la plupart des emplois ont été transférés vers des pays en développement, laissant du coup de vastes bâtiments complètement vides. Notons que cette situation n'est pas propre au territoire à l'étude, le Mile-End (Plateau Mont-Royal) et le secteur Chabanel (Ahuntsic-Cartierville) peinant également à se remettre de ces mises à pied.

Nos grands constats sont les suivants :

- Les bâtiments de type industriel vertical, nombreux dans le territoire, sont généralement de bonne qualité de construction et ont des aires locatives très importantes, réparties sur plusieurs étages;
- Pour ce qui est des autres immeubles industriels traditionnels, nous constatons qu'ils sont généralement plus âgés et dans un état d'entretien inférieur;
- Des projets ont déjà été entamés au cours des dernières années afin de reconvertir certains bâtiments vacants, soit en changeant leur usage (vers un usage de bureaux ou un usage résidentiel), soit en procédant carrément à leur démolition;
- Les possibilités de reconversion sont plus nombreuses en usage résidentiel, car la demande y est plus soutenue et la rentabilité plus élevée;
- Étant donné le fort taux d'inoccupation et les faibles loyers, ce type d'utilisation est appelé à décroître.

### 3.2.5.3 L'offre commerciale

Le territoire à l'étude présente une offre commerciale peu performante. À l'exception de quelques commerces de grande surface (Loblaws et Home Depot), nous n'avons pas relevé de pôle commercial dominant en mesure d'attirer les consommateurs.

Nos grands constats sont les suivants :

- L'inventaire se trouve principalement sur l'avenue du Parc, la rue Jean-Talon et la rue Van Horne;
- Nous avons relevé un bon nombre de locaux à louer, toutefois ces locaux ne profitent pas tous d'un emplacement de choix pour des commerces de services;
- Une offre commerciale réussie doit cibler les besoins de la population locale, incluant la population diurne et nocturne;
- Avec un repositionnement ciblé, nous croyons qu'il existe un bon potentiel pour augmenter le nombre et la présence de commerces de quartier.

#### 3.2.5.4 *Le volet résidentiel*

Dans le territoire élargi, le marché résidentiel est constitué principalement de bâtiments de hauteur moyenne en nombre d'étages et la majorité des immeubles résidentiels a moins de dix logements. Parmi les bâtiments les plus importants, notons deux immeubles de 36 logements, un autre de 42 logements et un dernier de 51 logements. Dans le territoire à l'étude, nous constatons que peu de projets résidentiels ont été réalisés au cours des dernières années, en raison de la réglementation de zonage qui privilégie son maintien en tant que pôle d'emploi. Toutefois, aux limites du territoire d'étude, nous observons des constructions récentes de bâtiments en copropriétés ainsi que des reconversions d'anciens bâtiments industriels très réussies.

Ainsi, nos grands constats sont les suivants :

- Le nombre de copropriétés résidentielles est relativement faible, mais on constate une progression depuis quelques années, principalement dans le secteur Marconi-Alexandra;
- Selon la SCHL, la construction résidentielle dans les arrondissements à l'étude est composée presque uniquement de copropriétés résidentielles;
- La construction d'une résidence pour personnes retraitées est à l'étude;
- La demande pour de nouvelles copropriétés résidentielles est forte dans le territoire, et ce, malgré la nécessité d'obtenir une modification de zonage;
- Le marché locatif conventionnel présente un faible taux d'inoccupation ainsi que des coûts de loyers plus faibles que la moyenne de l'île.

## 4. Conclusion

### 4.1 Synthèse stratégique : forces, faiblesses, opportunités et menaces

Le tableau qui suit résume les principales forces, faiblesses, opportunités et menaces qui caractérisent le territoire à l'étude :

Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'importance accordée au territoire dans les outils de développement de la CMM, de la Ville et des arrondissements</li> <li>■ Une localisation très stratégique, géographiquement au centre de l'île de Montréal</li> <li>■ Des coûts de loyer bas</li> <li>■ La disponibilité de grandes superficies de locaux</li> <li>■ L'émergence manifeste du secteur tertiaire créatif dans certains secteurs</li> <li>■ Une bonne desserte de transport en commun</li> <li>■ Un développement résidentiel récent de qualité</li> <li>■ La proximité de pôles d'intérêt tels que le Parc Jarry et le marché Jean-Talon</li> <li>■ Un accès facile à l'autoroute 40 à partir de plusieurs secteurs</li> <li>■ La présence de plusieurs immeubles d'intérêt architectural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'implantation prochaine du Pavillon des sciences de l'Université de Montréal</li> <li>■ L'attractivité du territoire pour le développement résidentiel</li> <li>■ La compatibilité du territoire avec les besoins de plusieurs activités économiques (tertiaires créatives, secondaires résistantes et locales complémentaires)</li> <li>■ L'arrivée de nouveaux modèles d'occupation (par exemple, les ateliers-lofts)</li> <li>■ Un caractère alternatif qui plaît à une certaine clientèle résidentielle, industrielle et commerciale</li> <li>■ Les coûts de loyer bas qui favorisent l'implantation d'entreprises en démarrage ainsi que les artistes et les artisans</li> <li>■ Un <i>branding</i> émergent en lien avec les entreprises créatives, particulièrement dans le secteur Marconi-Alexandra (quartier des architectes)</li> <li>■ Les effets positifs du site Outremont de l'Université de Montréal sur la revitalisation des artères commerciales (Jean-Talon, du Parc et Van Horne)</li> </ul>
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'absence d'une identité économique claire</li> <li>■ Des problèmes de stationnement importants dans plusieurs secteurs</li> <li>■ L'enclavement géographique et social créé par les voies de chemin de fer</li> <li>■ Le manque d'espaces verts, de pistes cyclables et de mobilier urbain, ce qui porte atteinte à la qualité des milieux de vie et de travail</li> <li>■ Un accès difficile pour le camionnage</li> <li>■ Des immeubles de grand gabarit, difficiles à convertir</li> <li>■ Un grand nombre de bâtiments dont l'entretien a été différé</li> <li>■ La présence de certaines entreprises qui constituent des problèmes pour les résidents</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le danger de l'intensification de la vétusté de certains bâtiments si la situation actuelle perdure</li> <li>■ Les effets possibles de l'embourgeoisement sur :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>● les coûts de location et d'achat immobilier (commercial et résidentiel)</li> <li>● l'exode de résidents moins nantis</li> <li>● l'exode des entreprises créatives, des artistes et des artisans</li> </ul> </li> <li>■ L'enclavement qui continuera d'exister malgré l'arrivée du site Outremont de l'Université de Montréal</li> <li>■ La relocalisation d'entreprises et la croissance des problèmes de cohabitation résultant de l'intensification de la présence de l'usage résidentiel</li> </ul>

## 4.2 Principaux constats

Les résultats du diagnostic nous permettent d'émettre certains constats en lien avec les enjeux présentés à la section 1.2.

### Enjeu – Tirer profit des retombées économiques potentielles liées à l'implantation du site Outremont de l'Université de Montréal

Les retombées économiques directes, soit l'implantation d'entreprises issues de l'essaimage, ne seront actualisées qu'à moyen ou long termes. En effet, la Faculté des sciences ne sera pas opérationnelle avant 2017 et son impact sur la création d'entreprises sera probablement limité étant donné qu'elle ne produira que de la recherche fondamentale et non appliquée.

Par contre, des retombées indirectes sont à prévoir à plus court terme. L'arrivée du site Outremont de l'Université de Montréal aura certainement un impact positif sur l'image du territoire. Par conséquent, le projet pourrait accroître son attrait auprès d'entreprises qui recherchent un environnement caractérisé par la présence d'activités liées à la présence d'un établissement d'enseignement supérieur (achalandage étudiant, recherche et innovation, etc.).

De plus, le projet pourrait générer l'intensification des activités commerciales sur les artères vouées à cet usage – et plus spécifiquement la rue Jean-Talon et l'Avenue du Parc qui, toutes deux, font actuellement l'objet d'efforts de revitalisation et de repositionnement.

Finalement, la présence importante d'étudiants et de membres du corps professoral pourrait susciter le développement de projet d'hébergement de types multilocatif, conventionnel, hôtelier ou autres.

### Enjeu – Migrer vers des activités économiques plus dynamiques, tout en tenant compte des besoins du milieu en termes d'emploi

Le diagnostic économique a permis d'identifier que des opportunités de développement économique existent à deux niveaux :

- La mise en place des conditions qui favoriseront l'accueil d'entreprises évoluant dans certains secteurs économiques en émergence à l'échelle de Montréal, par exemple les technologies de l'information et de la communication;
- La consolidation des facteurs qui ont favorisé l'émergence locale de certaines activités, par exemple les créneaux créatifs, les manufacturiers-artisans et les services aux entreprises.

L'intensification économique, notamment celle du secteur tertiaire créatif et des niches de fabrication ciblées, favorisera l'arrivée d'une nouvelle main-d'œuvre spécialisée et scolarisée. En contrepartie, elle générera le développement d'entreprises de soutien (restaurants, commerces de biens et de services, etc.) offrant des emplois moins spécialisés, ce qui assurera la mixité d'emplois répondant aux différents enjeux locaux en termes de main-d'œuvre.

### Enjeu – Concilier les pressions du développement résidentiel et la volonté de maintenir les pôles d'emplois

La localisation stratégique du territoire à l'étude ainsi que l'effervescence du développement résidentiel sur l'Île de Montréal rendent certains secteurs très attractifs pour le développement résidentiel en copropriété. Entre autres, le territoire est bien adapté aux premiers acheteurs ainsi qu'aux personnes recherchant un environnement dit « alternatif ». Par contre, cette mixité d'usages entraîne des problèmes de cohabitation (circulation de camions, bruit, odeurs, etc.) qui amènent certaines entreprises à se délocaliser.

Cette cohabitation des usages résidentiels et économiques est déjà bien implantée dans plusieurs secteurs et demeurera une réalité dans le futur. Par conséquent, la création d'une mixité positive devient nécessaire et favorisera un développement plus harmonieux du territoire ainsi que la rétention des entreprises. Nous pensons entre autres à :

- la mise en place des conditions souhaitées par les travailleurs et les résidents, par exemple des espaces verts, des infrastructures de transport actif, des commerces de proximité de qualité et certains services tels que des appartements-hôtels, etc.;
- l'évaluation de modes d'occupation mixte dans certains types d'immeubles grâce au zonage vertical;
- la mise en valeur du territoire comme lieu favorable pour le télétravail;
- un développement immobilier de type TOD, particulièrement à proximité du métro Parc qui agit déjà comme lieu de transport intermodal.

## 5. Bibliographie

### Sources documentaires

AMT, *Transit-Oriented Development*, Principes et potentiels pour la région de Montréal, 2002.

*Analyse des rendements immobiliers*, Desjarlais-Prévost, édition 31 décembre 2011.

*Analyse et prévision du marché des bureaux de Montréal*, Desjarlais-Prévost, édition 2011-2016.

*A third industrial revolution*, The Economist, 21 avril 2012.

*Au-delà d'une vision locale existe le véritable projet métropolitain*, rapport déposé à l'Office de la consultation publique de Montréal, CDÉC Centre-Nord, mars 2007.

*Développement de la gare Outremont par l'Université de Montréal*, Notes pour la présentation de Denis Sirois lors d'un atelier thématique mené par l'Office de la consultation publique de Montréal sur les impacts et les retombées sur les arrondissements voisins, CDÉC Centre-Nord, mars 2007.

*Economic Insight into 13 Canadian Metropolitan Economies*, The Conference Board of Canada, hiver 2012.

*Les retombées du campus Outremont dans Parc-Extension : les actions de la CDÉC Centre-Nord*, CDÉC Centre-Nord.

*Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014*, CDÉC Centre-Nord, 2011.

*Plan directeur de l'attraction et de l'accueil des talents stratégiques du Grand Montréal 2011-2013*, préparé pour la Communauté métropolitaine de Montréal par Raymond Chabot Grant Thornton, 2011.

*Profil économique de Parc-Extension*, CDÉC Centre-Nord.

*Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau*, CDÉC Centre-Nord, 2012.

*Projet de développement du campus de l'Université de Montréal au site de la gare de triage Outremont*, rapport présenté par le CSSS de la Montagne à l'Office de la consultation publique de Montréal, Centre de santé et de services sociaux de la Montagne, mars 2007.

*Quel développement pour Parc-Extension? – Actes de l'atelier de travail sur le projet du campus Outremont sur l'ancien site de la gare de triage Outremont*, Coalition Parc-Extension Campus Outremont, février 2011.

*Rapport sur le marché de l'habitation*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, automne 2011.

*Secteur Marconi-Alexandra, Étude économique et urbanistique*, Arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie et CDÉC Rosemont-Petite-Patrie, automne 2011.

*Stratégies sectorielles d'attraction d'investissements directs étrangers de Montréal International*, Raymond Chabot Grant Thornton, 2010-2011

Florida, R., *The Rise of the Creative Class : And How it's transforming work, leisure, community and everyday life*, 2002.

### Sondage

*Sondage auprès des gens d'affaires du sous-secteur Marconi-Alexandra*, CDÉC Rosemont-Petite-Patrie, 2011.

### Bases de données

Emplois 2010 (Outremont et Plateau-Mont-Royal).

Rôle foncier 2012 de la Ville de Montréal.

Statistique Canada, *Recensements de la population 1996 et 2006, produit personnalisé sur le lieu de travail*, compilation par la Ville de Montréal.

*Liste des industries et des commerces de l'Île de Montréal*, compilation spéciale, Ville de Montréal, novembre 2010.

Annexes

TROUVER  
l'équilibre  
GAGNER en  
performance

## **Annexe 1**

### **Tableau comparatif des zones d'emploi ciblant des activités à valeur ajoutée**

## Tableau comparatif des zones d'emploi ciblant des activités à valeur ajoutée

Nom	Emplacement	Mission et cible	Remarques
<b>Cité multimédia de Montréal</b>	Immeubles désignés situés au sud-ouest du centre-ville, dans le quadrilatère formé par les rues de la Commune, Duke, William et King.	Immeubles industriels convertis en espaces à bureaux de qualité ciblant des entreprises des TIC (logiciels, télécoms, multimédias, consultation) comme locataires. En bonne voie de diversification, par exemple : installation du nouveau siège social d'une papetière et d'une entreprise de génie-conseil.	Développement initial associé à une mesure fiscale provinciale favorisant l'embauche des spécialistes locaux ou étrangers pour travailler sur des projets d'innovation en TIC. Cette mesure a été abolie par le Discours sur le budget 2003-2004 du 12 juin 2003. Des dispositions transitoires ont toutefois été prévues afin de permettre aux sociétés admissibles déjà locataires, dans certains cas, d'en bénéficier selon les règles initiales.
<b>Cité du commerce électronique</b>	Ouest du centre-ville, englobant le complexe situé au 1350 et 1360 René-Lévesque et au 1025 Lucien-Lalier, ainsi que les édifices à proximité.	Complexe de tours de bureaux de grande qualité construites en 2003 et 2004, auquel se sont ajoutés des espaces locatifs situés à proximité. Le projet ciblait des sociétés réalisant des activités de développement et de fourniture de produits et de services liés aux affaires électroniques, ou encore l'exploitation de solutions d'affaires électroniques. Les occupants sont généralement de très grandes entreprises telles que CGI, IBM et CSC.	Développement initial associé à une mesure fiscale provinciale dont l'objectif est de faciliter l'embauche de personnel compétent et le recrutement, ici ou à l'étranger, de gestionnaires éclairés, de concepteurs audacieux et de chercheurs avant-gardistes qui font le succès du commerce électronique. Cette mesure a été abolie par le Discours sur le budget 2003-2004 du 12 juin 2003. Des dispositions transitoires ont toutefois été prévues afin de permettre aux sociétés admissibles déjà locataires, dans certains cas, d'en bénéficier selon les règles initiales.
<b>Quartier de la santé</b>	Situé au cœur du centre-ville de Montréal, le Quartier de la santé sera délimité à l'Ouest par le Palais des congrès et le Quartier international, au sud par le Vieux-Montréal et le projet de revitalisation de la gare Viger, à l'Est par le projet immobilier de Radio-Canada et au nord par le Quartier Latin, le Quartier des spectacles et le Quartier des affaires.	Le Quartier de la santé est une nouvelle destination urbaine à vocation économique. Il est au cœur des développements de pointe en santé, en sciences de la vie et en technologies médicales. Les entreprises qui s'y installeront vont bénéficier de la proximité des centres d'expertise du CHUM et de son centre de recherche.	Projet né de la décision du Gouvernement du Québec d'implanter le nouveau CHUM et son centre de recherche au centre-ville de Montréal. Le CHUM emploie 7 000 personnes, dont 700 médecins, et forme 6 000 étudiants et stagiaires par année dans toutes les disciplines de la santé. L'ouverture du nouvel hôpital est prévue pour 2016.

Nom	Emplacement	Mission et cible	Remarques
Projet de Quartier de l'innovation	Grand Griffintown	« Développer autour de l'ÉTS un quartier diversifié de grande qualité urbaine regroupant une communauté dynamique, créative et engagée qui par une collaboration proactive avec l'université encourage l'attraction et le développement d'entreprises innovantes et des programmes universitaires et scientifiques de portée internationale adaptés aux besoins du milieu ».	Projet en prédémarrage initié par l'ÉTS et l'Université McGill et soutenu par les gouvernements et la Ville de Montréal. Lancement officiel prévu pour septembre 2012.
Parc d'affaires municipal de Pointe-Saint-Charles	Abords de l'autoroute Bonaventure, entre les ponts Champlain et Victoria.	Parc réservé aux industries de hautes technologies et aux entreprises de recherche et de développement. Lieu d'implantation de studios de tournage de cinéma et de télévision.	Cinq établissements et 600 emplois en 2008. Était appelé Technoparc jusqu'en 2008. Intégré dans le projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure de la Cité-du-Havre.
Parc industriel municipal Cité scientifique	Nord-ouest de l'ancien hippodrome Blue Bonnets.	Parc visant à regrouper des entreprises à vocation scientifique. Il convient, par conséquent, à des activités axées sur la recherche et le développement dans les domaines de la biotechnologie, des communications, de l'électronique, de l'informatique et de la chimie.	Comptait 15 établissements et 1 800 emplois en 2008. Parc méconnu et enclavé entre les autoroutes et chemins de fer, loin de l'université.
Espace affaires Rosemont	Quadrilatère formé par la rue Masson, l'avenue de Lorimier, le boulevard Rosemont et la rue d'Iberville.	Secteur industriel du quartier Rosemont, ce secteur d'emplois d'importance de l'arrondissement est axé sur la fabrication et les communications. Depuis plusieurs années, le domaine des services et celui des arts y prennent de l'importance.	169 établissements.

Nom	Emplacement	Mission et cible	Remarques
Technopôle Angus	Au coin de la rue Rachel et de la rue Molson, à la jonction du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont, au centre-est de Montréal.	Le Technopôle Angus est un parc d'entreprises qui se distingue par une grande qualité de vie en milieu urbain montréalais, l'accessibilité par tous les modes de transports et des actions concrètes en développement durable, quelles soient environnementales, sociales ou économiques. Parc urbain d'entreprises axé sur le développement durable. Contrôlé par un OBNL. Politique tout LEED depuis 2005. Offre des bâtiments écologiques au prix du marché traditionnel. Concentration d'entreprises en sciences de la vie, multimédias, économie sociale, et services divers aux entreprises et aux particuliers	51 établissements en 2012. Nombre d'emplois non disponibles. Issu d'un grand projet de requalification urbaine intégrant le développement résidentiel et le développement économique. À ce titre, Technopôle Angus bénéficie d'un important soutien de l'État.
Quartier Chabanel	Quadrilatère situé entre les rues Chabanel au sud, Sauvé au nord, St-Laurent à l'est et le chemin de fer ou le Marché central à l'ouest.	Complexe de grands immeubles industriels et commerciaux de l'après-guerre conçus à l'origine pour des activités de fabrication et de distribution textiles. Toujours fortement concentré dans ces activités en déclin, le secteur conserve son <i>branding</i> de mode et design, tout en diversifiant l'utilisation des espaces : bureaux secondaires d'entreprises du secteur financier, administration de l'arrondissement, fourrure, etc.	Anciennement connu sous le nom de Cité de la mode. 600 entreprises et 12 000 emplois (2010).
Quartier Royalmount Design	Ville Mont-Royal, près de Décarie.	Magasins et distributeurs, artisans et architectes spécialisés dans le domaine du design d'intérieur et de la décoration : éclairage, robinetterie, mobilier, parement de fenêtre, etc.	Plus de 60 établissements.
Technoparc Montréal	Situé au sud de l'autoroute 40 et à l'ouest de l'autoroute 13, le Technoparc de Montréal se trouve à l'intérieur des limites de l'arrondissement de Saint-Laurent, à proximité de l'Aéroport international de Montréal Pierre-Elliott Trudeau et du centre-ville.	Le plus vaste parc en R et D au Canada, se spécialise dans les secteurs des sciences de la vie, de l'aérospatiale, des télécommunications, de l'agroalimentaire, de l'environnement, du transport et d'autres domaines connexes.	33 établissements et 4 500 emplois en 2008.
Quartier des spectacles	Centre-ville, aux environs de la Place des Arts, rue Ste-Catherine, rue Clark, rue St-Laurent.	Le Quartier des spectacles couvre un territoire d'environ un kilomètre carré. On y retrouve une trentaine de salles de spectacles offrant quelque 28 000 sièges. Accueil chaque année, durant la période estivale, cinq millions de visiteurs.	Épicentre des grands festivals internationaux de Montréal. On y dénombre environ 8 500 emplois répartis dans 450 entreprises liées à la culture, au savoir et à l'art.

Nom	Emplacement	Mission et cible	Remarques
Cité des ondes	Est du centre-ville.	Projet lancé par l'administration Drapeau dans les années 60 et qui a donné lieu à la construction de la Maison Radio-Canada. La cité et ses environs regroupent plusieurs sociétés axées sur la production et la diffusion de contenus télévisuels et radiophoniques.	Développement immobilier axé depuis une quinzaine d'années sur le résidentiel (par ex. : Faubourg Québec).
Espace pour la vie	Regroupe le secteur du Parc olympique et celui du Jardin botanique, de part et d'autre de la rue Sherbrooke Est.	Projet touristique, muséal et écologique qui regroupe le Biodôme, le Jardin botanique, le Planétarium Rio Tinto Alcan, l'Insectarium et le Centre sur la biodiversité.  Projet ayant pour objectif de prolonger la mission du plus grand complexe muséal de sciences naturelles du Canada, soit celle de faire connaître et apprécier les sciences de la nature et la nature elle-même	Initiative des Muséums Nature de Montréal, en partenariat avec le Parc olympique.
Cité du savoir	Laval	Campus de l'Université de Montréal à Laval. Les locaux du bâtiment de l'Université comprennent des salles de cours, une cafétéria, des salons étudiants, une bibliothèque, des laboratoires informatiques, la faculté de sciences infirmières avec laboratoires, le département de psychologie, des ateliers d'arts et de sciences, ainsi que des bureaux pour l'administration et les professeurs. Un autre volet du projet comprenait la construction de la place urbaine Place Claude-Léveillé (originellement Place du Carillon), réalisée pour la Ville de Laval. Le thème de cette place est la musique.	Travaux devant se terminer à la fin de 2011.

## **Annexe 2**

### **Distribution et évolution de l'emploi dans les grands secteurs d'activité 1996 - 2006 (territoire élargi)**

## Distribution et évolution de l'emploi dans les grands secteurs d'activité 1996 - 2006 (territoire élargi)

Secteurs d'activité	1996	2006	Évolution des emplois 1996-2006	
			Nombre	%
<b>TOTAL</b>	<b>20 880</b>	<b>18 425</b>	<b>-2 455</b>	<b>-12 %</b>
Secteur primaire	35	45	10	29 %
Construction	300	435	135	45 %
Services publics, d'enseignement et de santé	2 195	2 680	485	22 %
Fabrication	7 170	4 180	-2 990	-42 %
Pétrole et charbon	10	0	-10	-100 %
Aliments et boissons	330	570	240	73 %
Tabac	0	10	10	100 %
Textiles et produits textiles	475	295	-180	-38 %
Vêtements, cuir et produits connexes	4 605	2 210	-2 395	-52 %
Bois et meubles	175	140	-35	-20 %
Papier et impression	765	435	-330	-43 %
Caoutchouc et plastique	45	50	5	11 %
Produits minéraux et produits métalliques	170	80	-90	-53 %
Fabrication de machines	10	20	10	100 %
Produits informatiques, électroniques et électriques	50	65	15	30 %
Produits chimiques et pharmaceutiques	145	90	-55	-38 %
Matériel de transport	65	80	15	23 %
Autres activités de fabrication	325	135	-190	-58 %
Commerce de gros, transport et entreposage	2 210	1 665	-545	-25 %
Services aux consommateurs	5 180	4 990	-190	-4 %
Industrie de l'information et industrie culturelle	1 410	975	-435	-31 %
Finances, assurances et services immobiliers	720	905	185	26 %
Services aux entreprises	1 660	2 550	890	54 %

Source : Statistique Canada, *Recensements de la population 1996 et 2006, traitement personnalisé sur le lieu de travail. Compilation : Montréal en statistiques, Division du soutien au développement économique, Direction du développement économique et urbain, janvier 2011.*