

# Secteur Turcot – Lachine-Est

Rapport d'étude

Octobre 2016



## ESPACE STRATÉGIES

En partenariat avec

**E & B DATA**  
ECONOMIC & BUSINESS

PORTRAIT ET POTENTIEL DE  
TRANSFORMATION DES ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES DANS LE SECTEUR  
TURCOT – LACHINE-EST

Présenté à :

**Ville de Montréal**  
Direction de l'urbanisme

# Table des matières

<b>1</b>	<b>SYNTHÈSE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>3</b>
2.1	CONTEXTE DU MANDAT	3
2.2	OBJECTIFS DU MANDAT	4
2.3	APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE	5
2.4	ORGANISATION DE LA DÉMARCHE	6
2.5	DÉLIMITATION DU TERRITOIRE	6
<b>3</b>	<b>PRÉSENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE TURCOT – LACHINE-EST</b>	<b>8</b>
3.1	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	8
3.2	CORRIDOR INDUSTRIEL DU CANAL DE LACHINE	9
3.3	PROJETS ET PLANIFICATIONS EN COURS ET À VENIR	10
3.4	PROFIL SOCIOÉCONOMIQUE DES TROIS ARRONDISSEMENTS	13
3.4.1	SUPERFICIE	13
3.4.2	POPULATION	13
3.4.3	NIVEAU DE SCOLARITÉ	14
3.4.4	EMPLOI	15
3.4.5	MODE DE TRANSPORT DES TRAVAILLEURS	16
3.4.6	PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉ	17
<b>4</b>	<b>PORTRAIT INDUSTRIEL DU TERRITOIRE</b>	<b>20</b>
4.1	CARACTÉRISATION DU TISSU INDUSTRIEL	22
4.1.1	STRUCTURE INDUSTRIELLE ET ÉVOLUTION PAR ARRONDISSEMENT	22
4.1.2	STRUCTURE INDUSTRIELLE DU TERRITOIRE D'ANALYSE	27
4.2	FILIÈRES ET FONCTIONS ÉCONOMIQUES	29
4.2.1	INVENTAIRE ET CLASSIFICATION DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE D'ANALYSE	29
4.2.2	TENDANCES ET ÉVOLUTION DES FILIÈRES	33
4.2.3	ANALYSE DE LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES ENTREPRISES	35
4.3	IDENTIFICATION DES CRÉNEAUX EXISTANTS ET PORTEURS	36
4.3.1	CRÉNEAUX PORTEURS D'EMPLOIS	36
4.3.2	CRÉNEAUX À PRIORISER	37
4.3.3	POTENTIEL DES CRÉNEAUX PAR SECTEUR	38
4.4	SYNTHÈSE DU PORTRAIT ET DU POTENTIEL INDUSTRIEL DU TERRITOIRE	39
4.4.1	PORTRAIT ACTUEL	39
4.4.2	FACTEURS DE LOCALISATION	39
<b>5</b>	<b>CADRE STRATÉGIQUE DE RÉFLEXION</b>	<b>40</b>

<b>5.1</b>	<b>ENJEUX PRIORITAIRES IDENTIFIÉS</b>	<b>40</b>
<b>5.2</b>	<b>MUTATIONS ET DYNAMIQUES À L'ŒUVRE</b>	<b>42</b>
<b>5.3</b>	<b>CADRE DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE</b>	<b>43</b>
<b>5.4</b>	<b>ANALYSE FFOM DU TERRITOIRE (DIAGNOSTIC)</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>SCÉNARIOS POTENTIELS</b>	<b>45</b>
<b>6.1</b>	<b>INVARIANTS ET TENDANCES LOURDES</b>	<b>46</b>
<b>6.2</b>	<b>ÉLABORATION ET PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS</b>	<b>47</b>
<b>6.3</b>	<b>SYNTHÈSE DES SCÉNARIOS</b>	<b>53</b>
<b>6.4</b>	<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>SCÉNARIO RECOMMANDÉ</b>	<b>57</b>
<b>7.1</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>57</b>
<b>7.2</b>	<b>CRÉNEAUX PORTEURS CIBLÉS</b>	<b>58</b>
7.2.1	TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DES COMMUNICATIONS	58
7.2.2	OPTIQUE PHOTONIQUE	59
7.2.3	SERVICES AUX ENTREPRISES	60
7.2.4	DESIGN INDUSTRIEL	60
7.2.5	PROTOTYPAGE / FABRICATION 3D / LOGICIELS SPÉCIALISÉS	60
7.2.6	LOGISTIQUE URBAINE	61
7.2.7	CONSTRUCTION DURABLE	61
<b>7.3</b>	<b>DÉCLINAISON DES CRÉNEAUX PAR TERRITOIRE</b>	<b>63</b>
<b>7.4</b>	<b>PROPOSITIONS DE PISTES D'ACTION PAR TERRITOIRE</b>	<b>64</b>
<b>7.5</b>	<b>ADÉQUATION ENTRE LE SCÉNARIO RECOMMANDÉ ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>69</b>
<b>7.6</b>	<b>PROCHAINES ÉTAPES SUGGÉRÉES</b>	<b>70</b>
<b>8</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>72</b>

---

# 1 SYNTHÈSE

## CONTEXTUALISATION

La présente étude s'inscrit dans une démarche de planification initiée par le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2015)* dans lequel Turcot – Lachine-Est est désigné comme l'un des six grands secteurs stratégiques de la ville. Dans cette perspective et afin d'assurer une meilleure cohérence des interventions publiques, la Ville de Montréal a souhaité être accompagnée dans la caractérisation économique de ce territoire et dans l'identification du potentiel de développement et de transformation de ses activités industrielles.

Turcot – Lachine-Est fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière en raison des nombreux projets d'infrastructures en cours d'exécution ou de définition (échangeurs Turcot et Saint-Pierre, rue Notre-Dame Ouest, Cour Turcot, etc.). À terme, leur réalisation engendrera de profondes transformations urbaines et affectera durablement la structuration économique de ce pan de territoire.

## ANALYSE ÉCONOMIQUE

Turcot - Lachine-Est et ses abords comptent plus de 24 000 emplois regroupés dans près de 1 500 entreprises industrielles. Même si l'activité industrielle a connu un déclin au cours des trente dernières années, il semble que la situation se soit relativement stabilisée. L'activité industrielle est encore très présente, tant sur le plan quantitatif (11 000 emplois dans les secteurs de production et 13 000 emplois dans les secteurs d'activité qui peuvent y être associés) qu'en termes relatifs (quotients de localisation indiquant un niveau de spécialisation industrielle supérieur à l'ensemble de l'agglomération de Montréal).

Ce territoire se caractérise également par la présence d'un tissu industriel dynamique et diversifié, limitant l'impact négatif des cycles économiques et amplifiant les possibilités de synergies entre entreprises.

L'analyse industrielle a mis en lumière l'existence de neuf filières industrielles, dont trois revêtant une importance majeure : la construction (26 % de l'emploi industriel), le transport et la logistique (17 %) et l'agroalimentaire (12 %). Par ailleurs, les changements structurels de l'économie ont facilité l'essor de nouvelles filières, dont celle des Studios et médias numériques qui a su trouver une résonance particulière au sein des espaces multilocatifs situés dans l'arrondissement Sud-Ouest.

Outre les filières économiques, certains créneaux ont été identifiés en raison de leur potentiel de croissance (création d'emplois et de valeur ajoutée) et de leur apport à la dynamique métropolitaine (synergie avec l'industrie traditionnelle, rayonnement à l'international, etc.). Il s'agit notamment du prototypage, de la fabrication 3D, de l'optique photonique et des bâtiments verts et intelligents. La présence actuelle importante de l'activité industrielle et les facteurs de localisation favorables à ces créneaux (ex. : proximité immédiate avec les grands

marchés de consommation) dans le territoire d'analyse devraient pouvoir soutenir le maintien ou l'expansion de l'activité industrielle à travers ces créneaux.

## VISION DE TRANSFORMATION

À la lecture des caractéristiques intrinsèques de Turcot – Lachine-Est et des dynamiques à l'œuvre, trois scénarios de transformation ont été esquissés : un scénario orienté vers la consolidation des activités et le renouveau industriel, un deuxième qui miserait sur l'innovation et encourageraient la diffusion des mutations urbaines amorcées à l'est par l'arrondissement du Sud-Ouest et enfin, un troisième qui s'orienterait vers la spécialisation et le développement d'espaces industriels sanctuarisés bénéficiant d'identités distinctives et attractives.

Bien que chacun des trois scénarios explorés présente des opportunités de développement intéressantes, un scénario « intégrateur » a été privilégié en concertation avec les acteurs économiques du secteur Turcot-Lachine-Est

Le scénario de développement économique proposé consiste à faire de Turcot – Lachine-Est un **corridor d'innovation industrielle** favorisant l'expression des spécificités locales. Il repose sur deux concepts phares :

1. Le concept de corridor qui fait référence à un espace géographique délimité et intégré, dont toutes les composantes sont interconnectées. Il vise à formaliser un corridor économique est-ouest, bénéficiant d'une bonne lisibilité à l'échelle régionale, à l'instar de ce que représentait le canal de Lachine au XIX<sup>e</sup> siècle. Ce positionnement sera renforcé à terme par la transformation de la rue Notre-Dame Ouest en boulevard urbain structurant.
2. Le concept d'innovation industrielle qui évoque à la fois *l'innovation* qui représente la réponse aux défis actuels de compétitivité et de croissance des entreprises, mais aussi l'activité économique en croissance sur le territoire (studios et médias numériques, services aux entreprises, etc.). La composante *industrielle* s'harmonise aux caractéristiques clés du territoire à savoir un héritage économique particulièrement axé sur la fabrication. Ce concept mise entre autres, sur la prise en compte des potentialités intrinsèques des trois arrondissements et des capacités d'interventions afférents aux compétences de leur conseil (urbanisme et zonage, voiries locales, développement économique local, etc.).

À terme, la concrétisation de ce positionnement économique repose sur les conditions de succès suivantes :

- Doter les parties prenantes d'une gouvernance et d'une approche intégrée;
- Faire de la rue Notre-Dame Ouest un axe structurant;
- Mettre en valeur le canal de Lachine;
- Répondre aux besoins de développement de l'offre en transport en commun et d'efficacité des déplacements;
- Concilier pression résidentielle et volonté de maintenir les pôles d'emplois;
- Mettre en place des outils incitatifs qui favoriseront le développement et la transformation économiques du territoire vers les filières d'avenir.

---

## 2 AVANT-PROPOS

### 2.1 CONTEXTE DU MANDAT

La présente étude s'inscrit dans le cadre de la démarche de planification du territoire Turcot – Lachine-Est, l'un des six grands secteurs stratégiques identifiés dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération montréalaise comme devant faire l'objet d'une planification prioritaire<sup>3</sup>.

Délimité à l'est par le tunnel Atwater, à l'ouest par l'écluse de Lachine, au nord par la falaise Saint-Jacques et au sud par la rue Saint-Patrick, le territoire Turcot – Lachine-Est recoupe trois arrondissements : le Sud-Ouest, LaSalle et Lachine. Le territoire a la particularité d'être structuré autour d'infrastructures de transport d'envergure qui ont, au fil du temps, constitué un facteur de localisation pour les entreprises industrielles. Ainsi, la construction du canal de Lachine, l'expansion du réseau ferré et l'ouverture des grands axes autoroutiers (A20 et A15) ont, d'année en année, façonné ce pan de territoire.

La désindustrialisation du tournant du siècle dernier, accompagnée de la fermeture du canal de Lachine et de l'arrêt des activités de triage ferroviaire, a précipité le déclin du secteur. L'effritement du tissu industriel le long du canal a été suivi par sa transformation progressive, notamment dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Ce territoire fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière en raison de la réalisation de projets majeurs d'infrastructures qui changeront à terme sa physionomie, tels que la reconstruction de l'échangeur Turcot et des sections des autoroutes à son approche, incluant le déplacement de l'autoroute 20 et des voies du Canadien National, de même que le projet de l'échangeur Saint-Pierre. Ainsi, Turcot – Lachine-Est apparaît comme un territoire stratégique de développement pour la métropole montréalaise.

Son tissu industriel s'articule autour de pôles aux contextes urbains différenciés :

- Le secteur Saint-Henri Ouest – Émard – Côte-Saint-Paul dans l'arrondissement du Sud-Ouest se caractérise par la présence du complexe récréatif Gadbois et de quartiers établis qui subiront les impacts de la reconstruction de l'échangeur Turcot. La planification locale de ce secteur est déjà amorcée et conduira à l'adoption d'un plan de développement urbain, économique et social en 2017.
- Dans le secteur de l'ancienne cour Turcot et ses abords, la gare de triage située le long de l'autoroute 20 a été démantelée, et le site sera rendu disponible à la suite des travaux de l'échangeur Turcot. Ce vaste espace non construit pourrait accueillir de nouvelles fonctions ou activités au cours des prochaines années.
- Le secteur de l'échangeur Saint-Pierre accueillera un important projet d'infrastructure dans quelques années. Les interventions sont encore à définir (réfection ou reconstruction partielle ou totale de l'échangeur), mais auront des impacts indéniables sur les territoires limitrophes.

---

<sup>3</sup> Voir annexe 2 pour carte des six grands secteurs stratégiques identifiés par la Ville de Montréal.

- Le secteur Lachine-Est, tissu industriel en perte de vitesse, fait l'objet d'une planification dans une perspective de changement de sa vocation à des fins résidentielles. On y trouve plusieurs complexes d'industrie lourde sous-utilisés ou laissés à l'abandon et qui comportent un risque élevé de contamination des sols.

**Figure 1. Le territoire de planification Turcot - Lachine-Est et ses sous-secteurs**



Le secteur Turcot – Lachine-Est est composé de quatre sous-secteurs aux contextes distincts. À cet égard, la recherche d'une cohérence territoriale et d'une complémentarité des sous-secteurs constitue un objectif à atteindre. Pour ce faire, le mandat devra viser :

- La consolidation ou la transformation des activités industrielles existantes;
- L'implantation de nouvelles activités ciblées sur des terrains disponibles;
- L'affirmation ou le changement de vocation de terrains industriels vacants.

Consciente que la réalisation des projets d'infrastructures engendrera de profondes transformations du tissu urbain et de l'activité économique de Turcot – Lachine-Est, la Ville de Montréal souhaite caractériser le territoire et identifier son potentiel de développement. À cette fin, la présente étude du potentiel de consolidation, de développement et de transformation du secteur Turcot – Lachine-Est tient compte des différentes caractéristiques du territoire, de ses forces et de ses contraintes ainsi que des orientations d'aménagement et de développement de la Ville de Montréal, notamment celles exposées dans la Stratégie de développement économique 2011-2017.

## 2.2 OBJECTIFS DU MANDAT

Le présent mandat comporte deux grandes composantes :

1. **La réalisation d'un portrait des activités économiques du territoire d'étude et de ses environs.** À ce dessein, il conviendra de caractériser l'activité industrielle et son évolution au cours de la dernière décennie et d'analyser la complémentarité, existante et potentielle, entre les entreprises. Enfin, une synthèse des atouts et des contraintes du territoire en matière de développement économique sera réalisée.
2. **L'évaluation du potentiel de consolidation, de développement et de transformation des activités industrielles présentes sur le territoire.** À la lumière de cette évaluation,

des scénarios seront proposés et conclus par une série de recommandations et de priorités d'intervention pour la Ville.

## 2.3 APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

**Pour répondre à la demande de la Ville de Montréal, l'entreprise Espace Stratégie a utilisé une approche méthodologique comprenant trois volets principaux.**

### **Le volet I : Portrait et évaluation du potentiel économique**

Le premier volet vise à dresser un portrait de l'activité industrielle du secteur et de son évolution. L'approche méthodologique a intégré un ensemble d'analyses incluant une analyse socioéconomique, un inventaire et un dimensionnement de l'activité économique, en particulier de l'activité industrielle. Cette caractérisation a été réalisée à partir de bases de données historiques et géoréférencées et d'une classification de l'activité économique des établissements industriels du secteur.

Puisque l'emphase de l'étude est mise sur l'activité industrielle, celle-ci a été définie dans un sens large de façon à tenir compte de la transformation de ce secteur d'activité. « L'industrie » est dans cette étude définie comme incluant non seulement les activités de production, mais également les activités de services techniques et professionnels spécialisés et faisant maintenant partie intégrante du paysage industriel.

### **Le volet II : Scénarios de consolidation, de transformation et de développement économique**

Une analyse du territoire a été réalisée afin d'identifier certaines hypothèses de consolidation, de développement et de transformation des activités industrielles. L'analyse par scénarios a ici été utilisée comme outil de réflexion en vue de déceler des vecteurs de transformations et d'ébaucher des visions de transformation cohérentes avec les créneaux porteurs du territoire à l'étude.

### **Le volet III : Recommandations**

À la lumière des résultats d'analyse obtenus aux étapes précédentes, l'entreprise Espace Stratégies a proposé un scénario de transformation économique du secteur Turcot – Lachine-Est qui tient compte de tendances lourdes et d'éléments variables susceptibles de se produire sur le territoire à court ou à moyen terme.

## 2.4 ORGANISATION DE LA DÉMARCHE

L'entreprise Espace Stratégies a utilisé une diversité d'éclairages et d'analyses afin de s'assurer de bien identifier les potentiels de consolidation, de développement et de transformation des activités industrielles du secteur ainsi que les créneaux à privilégier.

- Tout d'abord, un premier éclairage à travers une analyse de l'ensemble des données disponibles en lien avec le développement du territoire a été réalisé. Il s'agissait de dresser un portrait du territoire et d'analyser les dynamiques socioéconomiques.
- Parallèlement, une dizaine d'entrevues personnalisées ont été menées auprès des partenaires économiques et institutionnels interpellés par le développement du territoire d'étude. L'objectif était de valider la perception sur les enjeux et les réalités du territoire et de recueillir des informations à caractère plus qualitatif, notamment sur les besoins des entreprises dans les zones particulières du territoire et les créneaux de développement.
- Une analyse de marché a ensuite été effectuée par notre partenaire E&B Data selon une approche rigoureuse de mesure de l'activité économique. Ce volet important de l'étude visait à réaliser un portrait des activités industrielles du territoire d'étude et de ses environs.
- Espace Stratégies a également tenu deux ateliers de discussion et de réflexion dans le cadre d'une démarche participative, afin d'impliquer les partenaires économiques et institutionnels dans un processus d'idéation, de discussion et de bonification des enjeux et des critères de succès pour la transformation économique du territoire Turcot – Lachine-Est.
- Finalement, Espace Stratégies a mis sur pied un comité consultatif indépendant formé de trois experts chargés d'analyser le diagnostic du territoire et les principaux constats stratégiques ainsi que de bonifier les scénarios de transformation des créneaux d'activités économiques les plus porteurs pour le territoire.

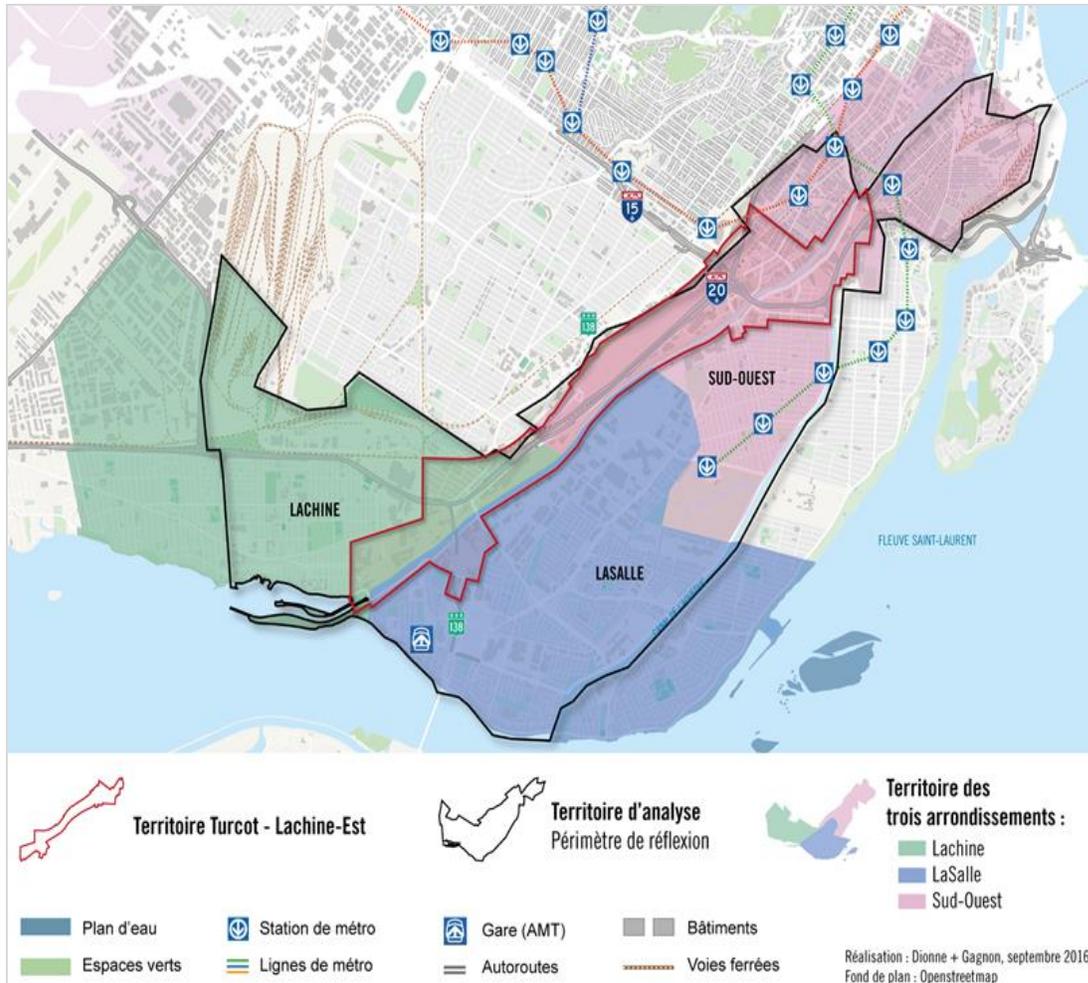
## 2.5 DÉLIMITATION DU TERRITOIRE

L'étude intègre des données issues de trois niveaux géographiques, données qui ont été utilisées selon le besoin d'analyse et leur disponibilité :

1. Les données du **territoire Turcot – Lachine-Est**, le périmètre visé par la planification municipale.
2. Les données du **territoire d'analyse**, le périmètre de réflexion délimité en concertation avec le comité de suivi qui a permis d'intégrer un plus large bassin d'entreprises et de réaliser une analyse plus complète des dynamiques industrielles. Le territoire d'analyse est réparti sur trois secteurs représentant des subdivisions des trois arrondissements du territoire tel qu'il est identifié dans la figure qui suit. Ces portions d'arrondissement se rejoignent quant à leur organisation industrielle centrée sur le corridor autoroutier et l'environnement industriel du territoire Turcot – Lachine-Est. Ces secteurs excluent les portions potentiellement organisées autour d'autres types d'activités (ex.: le parc industriel de Lachine, relié à la dynamique de l'aéroport, et Griffintown, relié à la dynamique du centre-ville).

3. Les données du **territoire des trois arrondissements** (codes SCIAN, données sociodémographiques), un périmètre d'analyse qui a permis de mieux saisir certaines dynamiques locales.

**Figure 2. Limite des territoires**



### 3 PRÉSENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE TURCOT – LACHINE-EST

#### 3.1 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Situé de part et d'autre du canal de Lachine, le secteur de planification Turcot – Lachine-Est s'étend sur près de 9 km de long et recoupe en partie les arrondissements de LaSalle, de Lachine et du Sud-Ouest. Il bénéficie d'une localisation privilégiée à mi-chemin entre le centre-ville de Montréal et l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau.

Figure 3. Turcot – Lachine-Est dans son environnement urbain



Le secteur est desservi par deux autoroutes structurantes du sud-ouest de l'île (A20 et A15) et par le pont Mercier (138), reliant Montréal à la Rive Sud. En dépit de cette excellente accessibilité, ce territoire souffre au quotidien de problèmes de congestion, et certains de ses sous-secteurs apparaissent particulièrement enclavés. Le morçèlement est induit par la présence des corridors ferroviaires du CN et du CP et du réseau autoroutier, des barrières physiques qui nuisent à la perméabilité des déplacements, en particulier dans l'axe nord-sud.

Le secteur souffre également d'une desserte déficiente en transport en commun. Les stations de métro et les gares de train étant situées en périphérie du territoire (à plus de 10 minutes de marche), l'accessibilité en transport en commun se limite actuellement à quelques lignes d'autobus (voir figure 1). Enfin, le paysage urbain du secteur est marqué par la présence du canal de Lachine et de la falaise Saint-Jacques, deux composantes emblématiques de cette partie de la ville

## 3.2 CORRIDOR INDUSTRIEL DU CANAL DE LACHINE

Porte d'entrée du réseau de canaux qui reliait l'Atlantique au cœur du continent, le canal de Lachine s'étend sur près de 14,5 km entre le Vieux-Port de Montréal et le lac Saint-Louis. Première voie navigable à contourner les rapides de Lachine, sa construction puis son élargissement au XIX<sup>e</sup> siècle ont contribué à l'expansion industrielle de Montréal en associant les productions manufacturières traditionnelles et l'utilisation de la force hydraulique. Les quartiers bordant le canal constituaient alors un centre industriel, rayonnant au-delà du Québec, sur l'ensemble du territoire canadien.

Les changements structurels de l'économie précipités par la Grande Dépression des années 1930 propulsent le développement et la généralisation du modèle de production fordiste et entraînent la concentration de l'industrie lourde (notamment de l'automobile) autour du bassin des Grands Lacs. L'ouverture de la voie maritime en 1959 ainsi que le Pacte de l'automobile canado-américain de 1965 ont grandement contribué à cette migration de la production industrielle vers le cœur du continent et par le fait même, au déclin économique de Montréal, plus particulièrement du canal de Lachine. Le canal sera fermé à la navigation en 1970. Dès lors, les friches industrielles créées par l'abandon de certaines activités sont devenues les stigmates les plus identifiables de cette ville post-industrielle.

Le passage progressif du paradigme de la société industrielle à l'émergence d'une économie aujourd'hui largement *tertiarisée* a marqué de façon radicale la physionomie urbaine et économique du territoire d'analyse.

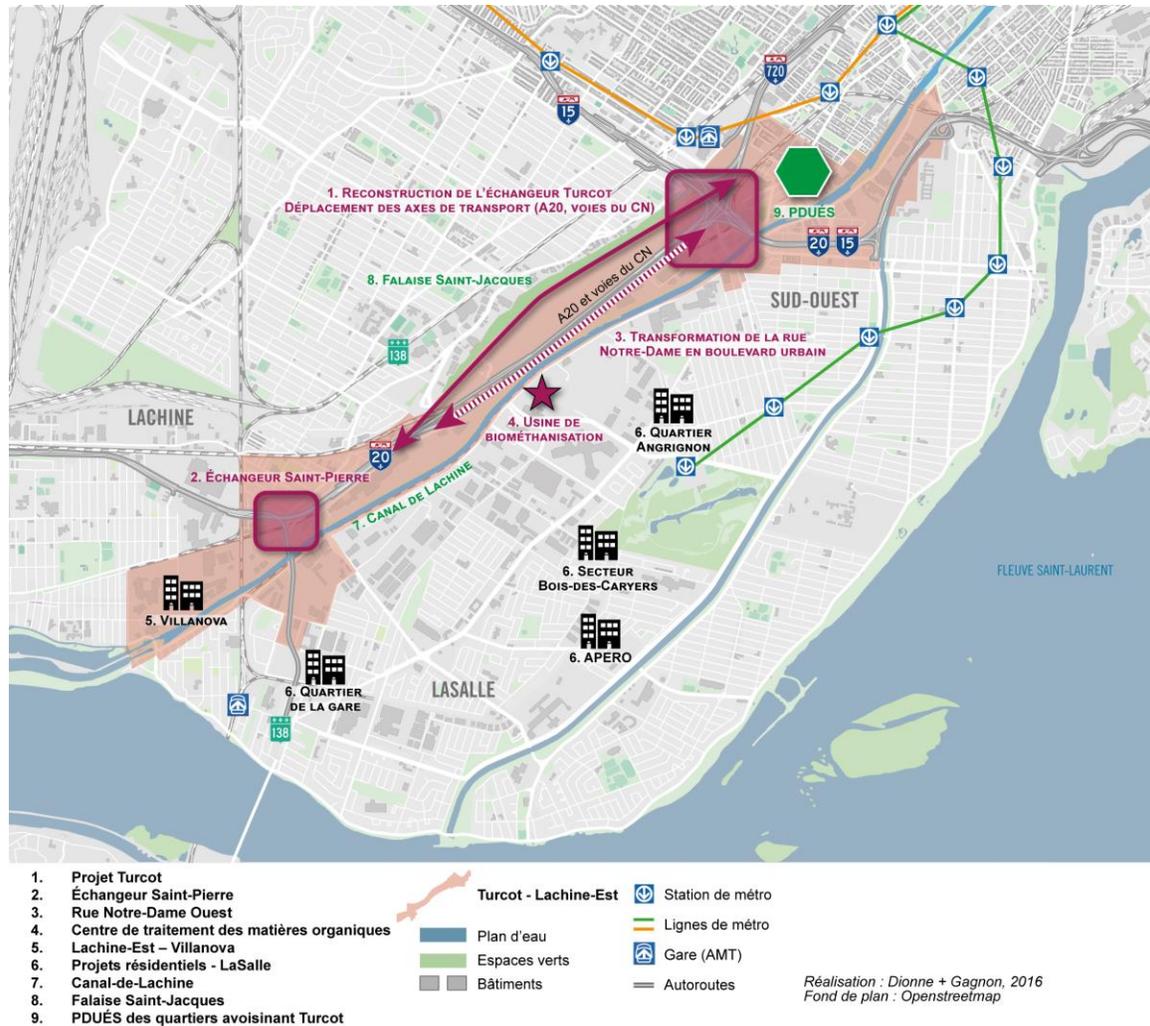
La réouverture du canal de Lachine à la navigation de plaisance en 2002 correspond à un regain d'intérêt pour ses abords et marque le début d'opérations de requalification urbaine de certains sites riverains. Ayant transformé et marqué de sa présence cette partie de la ville, le canal insuffle un nouvel élan à un territoire en transformation qui se décline différemment selon les secteurs traversés.

Amorcée depuis l'est avec le secteur Griffintown et la Cité du Multimédia, en passant par le secteur du marché Atwater, cette transformation se poursuivra vraisemblablement vers l'ouest. À cet égard, le secteur Turcot – Lachine-Est est en bonne position pour tirer profit de la présence du canal de Lachine et de l'élan de transformation qu'il induit, tout en maintenant sa vocation industrielle.

### 3.3 PROJETS ET PLANIFICATIONS EN COURS ET À VENIR

De nombreux projets et démarches de planification sont en cours sur le territoire. Ils visent substantiellement des projets d'infrastructures (points 1 à 4), des développements résidentiels (points 5 et 6) et des projets de mise en valeur du paysage, du patrimoine et des milieux de vie (points 7, 8 et 9).

Figure 4. Projets et démarches de planification au sein et à proximité de Turcot – Lachine-Est



## **1. Projet Turcot (en cours)**

Facteur majeur dans le processus de revitalisation de ce territoire, le projet Turcot est conduit par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET). Il prévoit, d'une part, la reconstruction de l'échangeur qui joint les autoroutes 15, 20 et 720, et, d'autre part, le déplacement de l'autoroute 20 et des voies ferrées du Canadien National (CN) au pied de la falaise Saint-Jacques. Cette nouvelle infrastructure devrait être opérationnelle en 2020.

## **2. Échangeur Saint-Pierre (à venir)**

À la suite de la réalisation du projet Turcot, le MTMDET interviendra sur l'échangeur Saint-Pierre. Cette intervention prendra la forme soit d'une réfection soit d'une reconstruction partielle ou totale de la structure.

## **3. Rue Notre-Dame Ouest (à venir)**

Le déplacement de l'autoroute 20 et la transformation des vocations aux abords du canal de Lachine offrent un potentiel pour la constitution d'un nouvel axe structurant. Aménagée en boulevard urbain, la rue Notre-Dame Ouest pourrait offrir une vitrine intéressante pour les entreprises et participer à la consolidation de liens entre les sous-secteurs du territoire Turcot – Lachine-Est.

## **4. Centre de traitement des matières organiques (à venir)**

En lien avec son plan directeur de gestion des matières résiduelles 2010-2014, la Ville de Montréal projette l'implantation d'un centre de traitement des matières organiques (usine de biométhanisation) dans l'arrondissement de LaSalle, à l'est du boulevard Angrignon et au sud du canal de Lachine. Cette infrastructure municipale implique un rayon de servitude de 500 mètres à l'intérieur duquel sont interdits tous les usages autres qu'industriel et parc. De plus, la Ville prévoit agrandir le site de dépôt de neiges usées situé sur la rue Saint-Patrick, à côté de la future usine de biométhanisation.

## **5. Lachine-Est – VillaNova (en cours)**

Présenté par son promoteur comme l'un des plus importants projets résidentiels de Montréal, VillaNova se situe à Lachine-Est, dans la partie ouest du territoire d'analyse. La première phase de l'opération, encore en processus d'approbation, compterait 600 unités et serait développée sur la friche industrielle de l'ancienne usine Jenkins. En considérant les phases subséquentes annoncées, le changement de vocation de ce secteur permettrait la construction de près de 4 800 nouveaux logements en dix ans.

## **6. LaSalle (en cours et à venir)**

Les projets immobiliers en planification ou en cours de réalisation dans l'arrondissement de LaSalle pourraient, à terme, se traduire par l'ajout de 5 000 logements sur le territoire.

Les principaux secteurs visés par ces projets sont :

- Le Quartier Angrignon (abords du Carrefour Angrignon);
- Le secteur Bois-des-Caryers (nord-ouest du parc Angrignon);

- Le projet APERO (à l'endroit de la rue Jean-Chevalier et du boulevard Shevchenko);
- Le quartier de la gare (rues Wanklyn et Lafleur).

## **7. Lieu historique national du Canal-de-Lachine (à venir)**

Parcs Canada a engagé un processus de révision de son plan directeur qui devrait prendre fin à l'automne 2017. À l'instar de son précédent plan (2004), l'organisme attribuera une vocation à chaque section du canal de Lachine et définira des orientations spécifiques de développement, en vue notamment de renforcer la vocation récréotouristique du site et de valoriser les liens avec son environnement immédiat.

## **8. Écoterritoire de la falaise Saint-Jacques (en cours)**

Localisés dans le secteur de l'ancienne cour Turcot, la falaise Saint-Jacques et ses abords constituent l'un des neuf écoterritoires déterminés par le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération montréalaise que la Ville s'est engagée à protéger et à mettre en valeur au cours des prochaines années. À cet égard, l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques fait l'objet d'une démarche de mise en valeur visant la renaturalisation partielle du secteur.

## **9. PDUÉS des quartiers avoisinant Turcot (en cours)**

L'arrondissement du Sud-Ouest réalise présentement un exercice de planification et une démarche participative qui visent à identifier les interventions urbaines, les investissements stratégiques et les mesures réglementaires à mettre en place afin d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers limitrophes. Ces travaux permettront de formuler une vision de développement, de mettre sur pied un plan d'actions pour le secteur et mèneront à l'adoption, en 2017, d'un plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS) pour les quartiers avoisinant l'échangeur Turcot.

### 3.4 PROFIL SOCIOÉCONOMIQUE DES TROIS ARRONDISSEMENTS

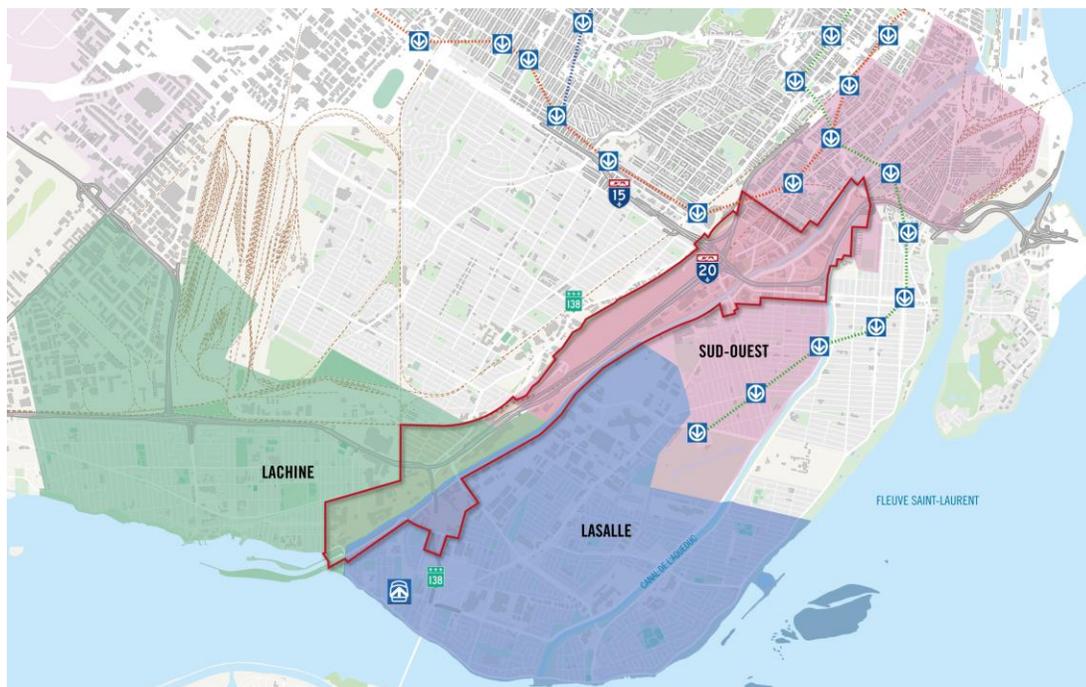
Cette section propose une analyse synthétique des caractéristiques socioéconomiques des trois arrondissements qui composent le territoire d’analyse : Lachine, LaSalle et le Sud-Ouest. Les trois arrondissements sont aussi comparés aux données de l’agglomération de Montréal<sup>4</sup>.

L’analyse a été réalisée à partir de divers documents produits par la Ville de Montréal, Emploi-Québec et Statistique Canada (recensement de 2011). Les données relatives à l’âge médian, à la langue, à l’immigration et au revenu moyen peuvent être consultées en annexe 1 du rapport.

#### 3.4.1 Superficie

Les trois arrondissements ciblés par l’étude ont des superficies comparables, soit 17,7 km<sup>2</sup> pour Lachine, 16,3 km<sup>2</sup> pour LaSalle et 15,7 km<sup>2</sup> pour le Sud-Ouest.

**Figure 5. Limite des trois arrondissements analysés**



#### 3.4.2 Population

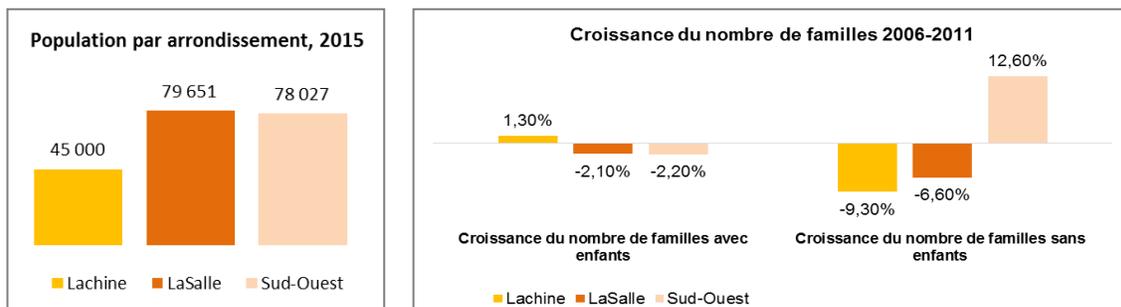
**LaSalle** est l’arrondissement ayant la plus grande population avec 79 651<sup>5</sup> habitants, suivi de près par l’arrondissement du Sud-Ouest (78 027). **Lachine** est l’arrondissement le moins densément peuplé avec 45 000 habitants.

<sup>4</sup> Pour rappel, la Ville de Montréal comprend les 19 différents arrondissements dont font partie Lachine, LaSalle et le Sud-Ouest. L’agglomération de Montréal, quant à elle, fait référence à la Ville de Montréal et aux 15 villes liées.

<sup>5</sup> Données issues du MAMOT – Décret de population 2016 – Estimation de la population au 1er juillet 2015

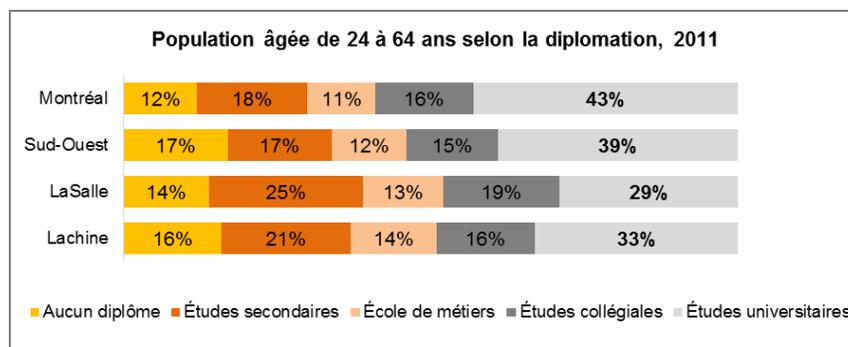
Au cours des cinq dernières années, les arrondissements ont connu une croissance soutenue de leur population. Le Sud-Ouest se démarque légèrement avec un taux de croissance de 9 % entre 2011 et 2015, comparativement à 8 % à Lachine et à 7 % à LaSalle. Cette croissance a été supérieure à celle enregistrée par l’agglomération de Montréal (6 %).

**Lachine** est le seul parmi les arrondissements étudiés ayant connu une hausse du nombre de familles avec enfants entre 2006 et 2011 (+1,3 %) tandis que le **Sud-Ouest** se démarque par sa hausse importante de familles sans enfants (+12,6 %). Le développement important du tissu résidentiel du Sud-Ouest, notamment à Griffintown, explique en partie cette croissance remarquable de familles sans enfants.



### 3.4.3 Niveau de scolarité

Le **Sud-Ouest** est l’arrondissement détenant la plus grande proportion de la population ayant fait des études universitaires parmi les trois arrondissements étudiés avec 39 %, mais ce nombre reste tout de même inférieur à la proportion correspondante de l’agglomération de Montréal (43 %). Paradoxalement, le **Sud-Ouest** détient également la proportion la plus élevée de la population ne détenant aucun diplôme (17 %), bien que **Lachine** soit très près (16 %). Les trois arrondissements affichent une proportion plus élevée de personnes ne détenant aucun diplôme que l’agglomération de Montréal (12 %). **LaSalle** se distingue des territoires de comparaison par une faible part des personnes détenant un diplôme d’études secondaires (48 % contre 59 % à l’échelle de Montréal).

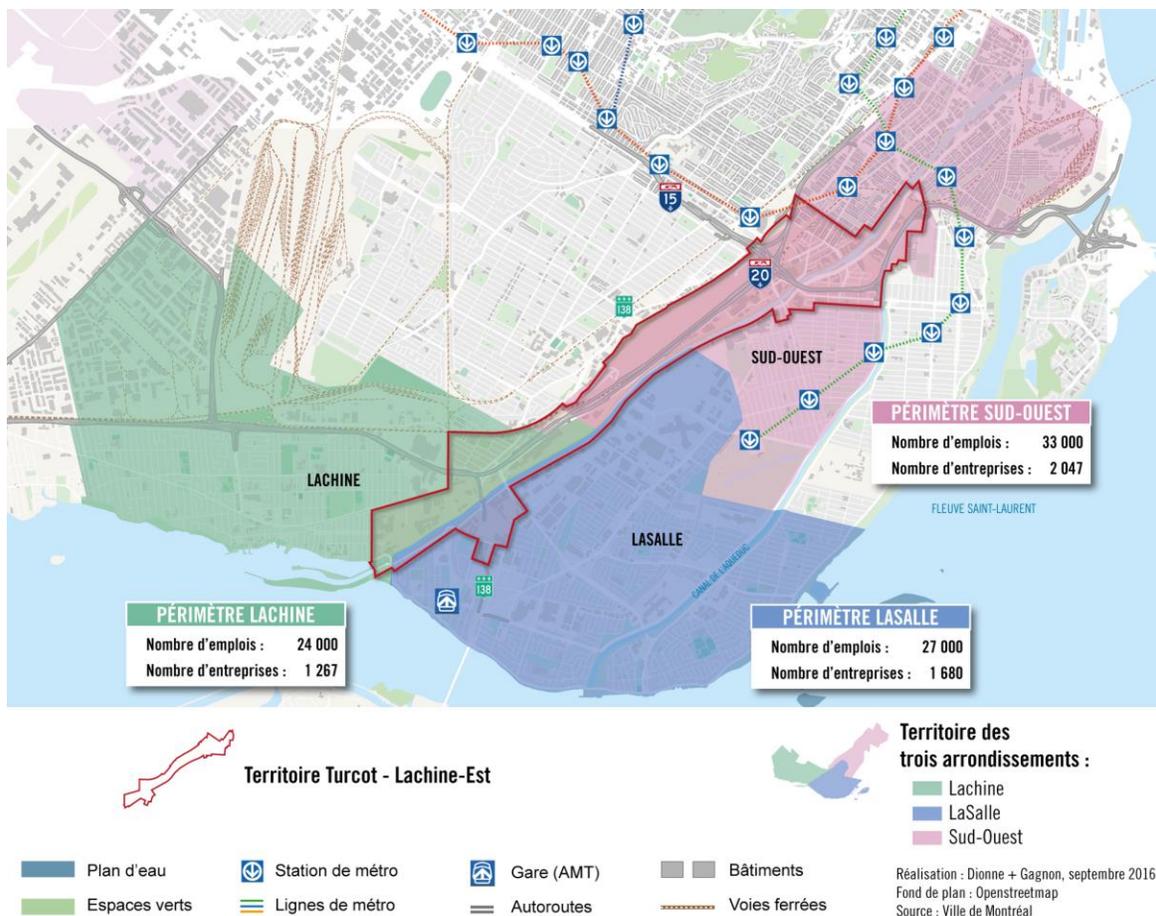


### 3.4.4 Emploi

Les trois arrondissements étudiés abritent 84 000 emplois répartis au sein de 3 474 entreprises, tous secteurs économiques confondus. Comparativement à l'agglomération montréalaise dont ils représentent 10,3 % de la population, ils ne concentrent que 7,2 % des emplois et 5,5 % des entreprises.

Ainsi, l'arrondissement du Sud-Ouest totalise 33 000 emplois et 2 047 entreprises, celui de LaSalle comprend 27 000 emplois et 1 680 entreprises et celui de Lachine en compte 24 000 avec 1 367 entreprises.

Figure 6. Emploi par périmètre d'étude



**Tableau 1. Portrait économique des arrondissements**

	Arrondissements			
	Lachine	LaSalle	Sud-Ouest	Montréal
<b>Taux de chômage</b> (2011)	7,6 %	10 %	9,9 %	9,7 %
<b>Nombre d'entreprises</b> (2013)	1 267	1 680	2 047	63 568
<b>Nombre d'emplois</b> (2012)	24 000	27 000	33 000	1 162 000
<b>Variation de l'emploi total</b> (2006-2011)	<b>- 4 490 emplois</b> <b>- 16,6 %</b>	<b>- 750 emplois</b> <b>- 2,8 %</b>	<b>+1 835 emplois</b> <b>+6,4 %</b>	<b>+950 emplois</b> <b>+0,08 %</b>

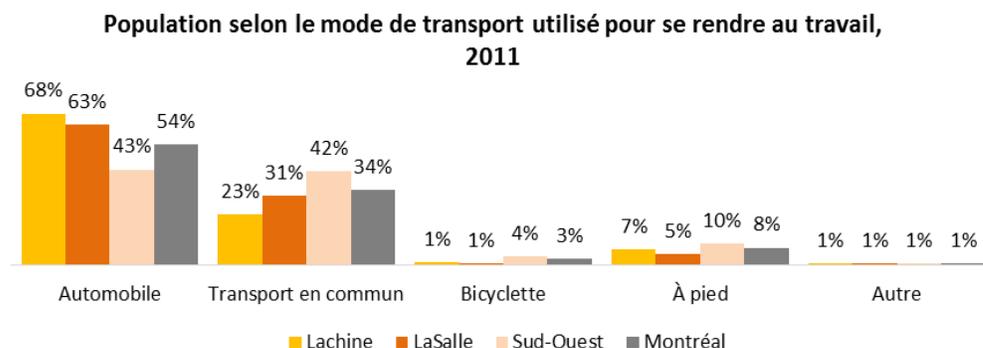
Source : Statistique Canada, Recensement du Canada, produit personnalisé sur le lieu de travail.  
Compilation : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.

L'arrondissement de LaSalle connaît le plus haut taux de chômage avec un taux de 10 %, étant tout juste supérieur à celui du Sud-Ouest (9,9 %) et de l'agglomération de Montréal (9,7 %), mais nettement supérieur à celui de Lachine (7,6 %).

Le taux de chômage élevé que l'on retrouve à Lachine en 2013 peut en partie être attribué à la baisse remarquable d'emplois qu'a vécue l'arrondissement entre 2006 et 2011 (-16,6 %), baisse nettement plus marquée que dans l'arrondissement de LaSalle (-2,8 %). Le Sud-Ouest se démarque des deux autres arrondissements par une hausse relativement importante de ses emplois entre 2006 et 2011, soit de 6,4 %.

### 3.4.5 Mode de transport des travailleurs

Les données issues des Profils économiques de chaque arrondissement publiés en octobre 2014 par la Ville, permettent de constater qu'une majorité des résidents de LaSalle et de Lachine utilisent l'automobile pour se rendre au travail (63 % et 68 %). Cette proportion est beaucoup plus élevée que celle attribuée à l'agglomération de Montréal, un territoire qui comprend pourtant plusieurs villes de banlieue où l'utilisation de l'automobile est largement prédominante.



Dans le Sud-Ouest, le transport en commun est aussi populaire que l'automobile, sans doute en raison de la proximité du centre-ville et de la présence de plusieurs stations de métro. Le Sud-

Ouest se démarque également par le fait qu'une majorité de ses travailleurs, soit 57 %, utilisent le transport en commun, la bicyclette ou la marche pour se rendre sur leur lieu de travail.

### 3.4.6 Principaux secteurs d'activité

Les trois secteurs d'activité ayant une présence plus marquée en termes d'emplois sur le territoire d'analyse sont :

- **Soins de santé et assistance sociale** (17 % des emplois);
- **Fabrication** (15 % des emplois);
- **Commerce de détail** (13 % des emplois).

Le secteur de la **fabrication** est important au sein des trois portions de territoire, mais plus particulièrement à LaSalle où il représente 20 % des emplois, ainsi que près de la moitié des emplois en fabrication du territoire d'analyse.

Le Sud-Ouest est la seule portion de territoire où les services professionnels, scientifiques et techniques sont significatifs avec près de 13 % des emplois de l'arrondissement. Les emplois de Lachine et LaSalle se retrouvent plutôt dans le secteur du commerce de détail.

Le secteur des soins de santé et assistance sociale est très présent à Lachine, avec près de 25 % des emplois de cette portion de l'arrondissement, ainsi que dans le Sud-Ouest, où il représente 20 % des emplois.

Le tableau suivant donne un aperçu des trois secteurs d'activité en importance dans chacune des portions de territoire.

**Tableau 2. Trois principaux secteurs d'activités par arrondissement**

	Lachine	LaSalle	Sud-Ouest	Ensemble du territoire d'analyse
1.	<b>Soins de santé et assistance sociale</b> 2 672 emplois (25 %) 86 entreprises (11 %)	<b>Fabrication</b> 4 296 emplois (21 %) 127 entreprises (10 %)	<b>Soins de santé et assistance sociale</b> 5 303 emplois (20 %) 120 entreprises (7 %)	<b>Soins de santé et assistance sociale</b> 9 515 emplois (17 %) 294 entreprises (8 %)
2.	<b>Fabrication</b> 1 462 emplois (14 %) 60 entreprises (8 %)	<b>Commerce de détail</b> 4 153 emplois (20 %) 309 entreprises (24 %)	<b>Services professionnels scientifiques et techniques</b> 3 368 emplois (13 %) 330 entreprises (18 %)	<b>Fabrication</b> 8 447 emplois (15 %) 329 entreprises (9 %)
3.	<b>Commerce de détail</b> 1 180 emplois (11 %) 129 entreprises (17 %)	<b>Transport et entreposage</b> 1 873 emplois (9 %) 60 entreprises (5 %)	<b>Fabrication</b> 2 689 emplois (10 %) 142 entreprises (8 %)	<b>Commerce de détail</b> 7 486 emplois (13 %) 661 entreprises (17 %)

\*Le classement a été réalisé en fonction du nombre d'emplois et non du nombre d'entreprises.

Il est à noter que l'importance du secteur de santé et assistance sociale sur le territoire d'analyse est due, entre autres, à la présence d'établissements de grande taille, tels que

l'Hôpital de Lachine totalisant 650 emplois, le Centre de réadaptation de l'Ouest de Montréal totalisant 450 emplois, ainsi que le CIUSSS du Sud-Ouest-Verdun comprenant quant à lui 4 000 emplois (dont une partie est localisée dans des établissements situés hors du territoire d'analyse).

Le tableau suivant donne un aperçu de l'importance, sous forme de rangs, des secteurs industriels en termes d'emplois pour chaque arrondissement étudié de l'agglomération de Montréal, en comparaison avec les 1<sup>ers</sup> rangs de chaque secteur au sein de l'agglomération.

**Tableau 3. Positionnement et spécificités économiques des arrondissements à l'échelle de l'agglomération montréalaise**

Principaux secteurs (SCIAN) (2011)	Rang sur les 33 territoires de l'agglomération de Montréal (hormis Ile-Dorval) Nombre d'emplois du secteur Part de l'arrondissement/ville dans l'agglomération (%)			1 <sup>er</sup> rang Nombre d'emplois Part dans l'agglomération
	Lachine	LaSalle	Sud-Ouest	
<b>Fabrication</b>	7 <sup>e</sup> rang 5 480 emplois 4,5 %	12 <sup>e</sup> rang 3 760 emplois 3,1 %	13 <sup>e</sup> rang 3 500 emplois 2,9 %	Saint-Laurent 31 010 emplois 25,6 %
<b>Construction</b>	13 <sup>e</sup> rang 695 emplois 3,1 %	12 <sup>e</sup> rang 735 emplois 3,3 %	7 <sup>e</sup> rang 1 135 emplois 5,1 %	Saint-Laurent 3 070 emplois 13,9 %
<b>Commerce de gros</b>	8 <sup>e</sup> rang 2 740 emplois 4,2 %	14 <sup>e</sup> rang 1 540 emplois 2,4 %	16 <sup>e</sup> rang 1 325 emplois 2 %	Saint-Laurent 16 610 emplois 25,4 %
<b>Transport et entreposage</b>	4 <sup>e</sup> rang 2 795 emplois 4,8 %	9 <sup>e</sup> rang 1 740 emplois 3 %	6 <sup>e</sup> rang 1 880 emplois 3,2 %	Dorval 14 580 emplois 25,2 %
<b>Industrie de l'information et culturelle</b>	19 <sup>e</sup> rang 315 emplois 0,6 %	18 <sup>e</sup> rang 345 emplois 0,6 %	7 <sup>e</sup> rang 1 635 emplois 3 %	Ville-Marie 25 410 emplois 46,5 %
<b>Services professionnels, scientifiques et techniques</b>	15 <sup>e</sup> rang 1 235 emplois 1 %	22 <sup>e</sup> rang 905 emplois 0,8 %	6 <sup>e</sup> rang 3 990 emplois 3,3 %	Ville-Marie 56 165 emplois 46,5 %

Source : Ville de Montréal, profil sectoriel, ensemble des secteurs d'industries de l'agglomération de Montréal, mai 2014.

Il n'est pas étonnant de constater l'importance de Lachine dans le secteur du transport et de l'entreposage au sein de l'agglomération de Montréal, se situant au 4<sup>e</sup> rang en termes d'emplois. Lachine se retrouve au 7<sup>e</sup> rang pour la fabrication, donnée allant dans le même sens que le tableau précédent, étant le secteur d'activité le plus important pour l'arrondissement en termes d'emplois.

LaSalle ne se démarque dans aucun secteur en particulier, mais on y trouve un nombre relativement important d'emplois dans le secteur du transport et de l'entreposage également, la situant au 9<sup>e</sup> rang.

Le Sud-Ouest, quant à lui, se démarque par sa présence importante d'emplois dans les services professionnels, scientifiques et techniques, lui conférant le 6<sup>e</sup> rang au sein de l'agglomération, secteur le plus important pour l'arrondissement en termes d'emplois, comme il a été vu précédemment. Le Sud-Ouest se place également au 6<sup>e</sup> rang de l'agglomération en ce qui a trait aux emplois associés au secteur du transport et de l'entreposage.

Il est à noter qu'aucun des trois arrondissements étudiés n'occupe le 1<sup>er</sup> rang dans les secteurs industriels, les six secteurs étant occupés par les trois mêmes villes, soit Saint-Laurent (fabrication, construction, commerce de gros), Ville-Marie (industrie de l'information et culturelle, services professionnels, scientifiques et techniques) et Dorval (transport et entreposage).

---

## 4 PORTRAIT INDUSTRIEL DU TERRITOIRE

---

Cette section présente un portrait de l'activité industrielle actuelle (2015) et potentielle du territoire Turcot – Lachine-Est et de ses environs. Le potentiel industriel a été établi :

- Sur une base *comparative* (quelles activités sont privilégiées par les investisseurs comparativement aux autres arrondissements de l'agglomération de Montréal);
- Sur une base *prospective* (quel facteur de localisation devrait primer dans le choix des investisseurs au cours des 20-50 prochaines années).

Le portrait industriel est tout d'abord présenté par l'emploi à l'échelle des arrondissements, selon les codes SCIAN. L'emploi ainsi que le nombre d'entreprises selon les SCIAN sont ensuite présentés à l'échelle du territoire d'analyse. Puis, un examen des filières économiques du territoire d'analyse est présenté. Des créneaux existants et potentiels sont par la suite identifiés.

### FAITS SAILLANTS

L'analyse des données d'emplois de l'ensemble des arrondissements démontre qu'on y retrouve une proportion élevée (par rapport à l'agglomération de Montréal) d'emplois dans les industries de la construction, de la fabrication (à l'exception du Sud-Ouest), du commerce de gros (à l'exception du Sud-Ouest), du transport et entreposage et des services professionnels, scientifiques et techniques (uniquement pour le Sud-Ouest). Ces particularités sont présentes que l'on analyse la situation sous l'angle du niveau d'emploi, de la croissance de l'emploi ou des quotients de localisation.

À l'échelle du territoire d'analyse, les données d'emploi et de nombre d'entreprises démontrent que les grandes entreprises y occupent une place importante (42 % de l'emploi). À cette échelle, la fabrication et les services professionnels, scientifiques et techniques sont les deux industries les plus importantes en termes de nombre d'entreprises et d'emplois. La construction, le commerce de gros et le transport et entreposage sont les autres industries d'importance.

L'identification de filières économiques pour les entreprises du territoire d'analyse a permis de démontrer l'importance des filières de la construction, du transport et logistique et de l'agroalimentaire. Celles-ci regroupent la majorité des emplois, même si le secteur du Sud-Ouest regroupe une part importante d'emplois dans la filière studios et médias numériques.

Le portrait industriel du territoire d'analyse permet d'identifier certains créneaux potentiellement porteurs d'emplois se greffant aux grappes métropolitaines (ex. : prototypage, fabrication 3D, bâtiment vert et intelligent).

La présence actuelle importante de l'activité industrielle et les facteurs de localisation favorables à ces créneaux (ex. : proximité immédiate avec les grands marchés de consommation) dans le territoire d'analyse devraient pouvoir soutenir le maintien ou l'expansion de l'activité industrielle à travers ces créneaux.

**Notes :** Les données d'emplois et entreprises par SCIAN par arrondissement pour les années 2001 et 2011 proviennent de la Ville de Montréal (Profils sectoriels) et ont été traitées par E&B DATA.

L'utilisation du **Système de classification des industries de l'Amérique du Nord** (SCIAN) dans l'analyse de la structure industrielle d'une région permet d'identifier les types d'activités économiques auxquelles les entreprises se livrent. La sélection de codes SCIAN retenue pour la présente analyse offre une définition élargie du secteur industriel, pour inclure notamment les activités de services aux entreprises et le secteur moteur tertiaire.

Une liste d'entreprises géoréférencées du territoire d'analyse en date de 2015 a également été fournie par la Ville de Montréal (Liste des industries et commerces) et a été traitée par E&B DATA. Ces données ont fait l'objet d'un nettoyage (ex. : doublons), de vérifications (ex. : fermetures, relocalisations) et de classification (appliquée aux entreprises représentant 90 % de l'emploi total). Une attention particulière a été portée pour les entreprises localisées dans les principaux bâtiments multilocatifs du territoire d'analyse.

Le secteur industriel élargi faisant l'objet de l'analyse dépasse le seul secteur de la production (fabrication et construction) pour inclure les activités qui peuvent y être associées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire). Ce secteur industriel dit « élargi » comprend la sélection suivante de codes SCIAN, soit les groupes 23-31-32-33-41-48-49-51-52-53-54-55-56. Cette définition permet de tenir compte d'activités qui pouvaient se retrouver autrefois au sein des établissements de production, qui ont été externalisées depuis et qui demeurent étroitement liées aux fonctions manufacturières. Notons que certains SCIAN supplémentaires ont été exclus de l'analyse basée sur la Liste des industries et commerces de la Ville de Montréal, notamment les sous-groupes 521-522-523-526-533-5411-5412. Notons également que certaines entreprises ne faisant pas partie de la sélection ont été conservées lorsque des recherches supplémentaires permettaient de conclure à une activité industrielle.

## 4.1 CARACTÉRISATION DU TISSU INDUSTRIEL

### 4.1.1 Structure industrielle et évolution par arrondissement

L'analyse de la structure industrielle par arrondissement vise à :

- Établir un portrait sommaire de l'emploi dans les arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest et à positionner ce sommaire par rapport à l'agglomération de Montréal;
- Documenter l'évolution de l'emploi entre 2001 et 2011.

Figure 7. Périmètre analysé (arrondissements)



La caractérisation de la structure industrielle par arrondissement est basée sur une classification des emplois par codes SCIAN et sur la documentation du quotient de localisation des entreprises. Pour faciliter la comparaison des données, notamment dans le temps, l'analyse a dû être effectuée pour l'ensemble du territoire des arrondissements. L'analyse présentée concerne donc un territoire plus large que le territoire d'analyse et inclut des zones d'emploi moins reliées à la dynamique du territoire d'analyse (ex.: le parc industriel de Lachine relié à la dynamique de l'aéroport, le secteur de Griffintown et le centre-ville).

Le **quotient de localisation** (LQ) est une mesure de l'intensité de l'emploi dans une industrie donnée d'une région par rapport au niveau de l'emploi dans cette industrie à l'échelle de la région contrôle ( $LQ_{e,i} = (L_{Fe,i} / L_{Fi}) / (L_{Fe,N} / L_{FN})$ ) ou  $L_{Fe,i}$  est l'emploi dans le secteur e de la région i et  $L_{Fe,N}$  est l'emploi dans le secteur e de la région contrôle N, N étant l'agglomération de Montréal dans ce cas-ci). Un quotient supérieur à 1 ( $LQ > 1$ ) signifie que la région est relativement « spécialisée » par rapport à la moyenne (Source : Statistique Canada).

Tel qu'il est présenté dans le tableau 4, on retrouve sur le territoire des arrondissements près de **45 000 emplois industriels** parmi la sélection de SCIAN établie. C'est dans le secteur de la fabrication que se situe la majorité des emplois (28 % des emplois industriels) de l'ensemble des trois arrondissements. Les autres activités d'importance dans l'ensemble des trois arrondissements sont le transport et l'entreposage (14 % de l'emploi industriel), les services professionnels, scientifiques et techniques (14 % de l'emploi industriel) et le commerce de gros (12 % de l'emploi industriel).

L'ensemble des trois arrondissements se distingue particulièrement de l'agglomération de Montréal dans le secteur de la fabrication et du transport et entreposage, où la part de l'emploi

industriel y est plus élevée, et les services professionnels, scientifiques et techniques, où la part de l'emploi industriel y est moindre. Cependant, chacun des arrondissements possède ses particularités :

- À Lachine : la fabrication (36 % de l'emploi industriel), le transport et entreposage (19 % des emplois industriels) et le commerce de gros (18 % des emplois industriels) sont fortement représentés;
- À LaSalle : la fabrication (31 % de l'emploi industriel), le transport et entreposage (14 % des emplois industriels), le commerce de gros (13 % des emplois industriels), les services administratifs, services de soutien, les services de gestion des déchets et services d'assainissement (12 % des emplois industriels) et les finances et assurances (10 % des emplois industriels);
- Dans le Sud-Ouest : la fabrication (20 % de l'emploi industriel), le transport et entreposage (14 % des emplois industriels), les services professionnels, scientifiques et techniques (14 % des emplois industriels), le commerce de gros (12 % des emplois industriels) et les services administratifs, services de soutien, les services de gestion des déchets et services d'assainissement (11 % des emplois industriels).

**Tableau 4. Emploi du secteur industriel élargi – Arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest – Codes SCIAN sélectionnés – 2011**

Description de l'industrie	Lachine		LaSalle		Le Sud-Ouest		Total des 3 arrondissement		Agglomération de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Construction	695	5%	735	6%	1 135	6%	2 565	6%	22 105	4%
Fabrication	5 480	36%	3 760	31%	3 500	20%	12 740	28%	120 930	21%
Commerce de gros	2 740	18%	1 540	13%	1 325	8%	5 605	12%	65 340	11%
Transport et entreposage	2 795	19%	1 740	14%	1 880	11%	6 415	14%	57 940	10%
Industrie de l'information et industrie culturelle	315	2%	345	3%	1 635	9%	2 295	5%	54 685	9%
Finances et assurances	635	4%	1 220	10%	615	3%	2 470	5%	71 435	12%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	440	3%	495	4%	710	4%	1 645	4%	21 845	4%
Services professionnels, scientifiques et techniques	1 235	8%	905	7%	3 990	23%	6 130	14%	120 665	21%
Gestion de société et d'entreprises	75	0%	25	0%	80	0%	180	0%	1 635	0%
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	650	4%	1 510	12%	2 735	16%	4 895	11%	45 350	8%
<b>Total industriel</b>	<b>15 060</b>	<b>100%</b>	<b>12 275</b>	<b>100%</b>	<b>17 605</b>	<b>100%</b>	<b>44 940</b>	<b>100%</b>	<b>581 930</b>	<b>100%</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Profils sectoriels).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

Tel qu'il est présenté dans le tableau 5, l'emploi industriel des trois arrondissements dans leur ensemble, tout comme celui de l'agglomération de Montréal, a affiché une baisse entre 2001 et 2011. C'est le **secteur de la fabrication qui a connu la plus forte diminution**.

Dans l'ensemble, malgré un déclin de l'emploi industriel, certains arrondissements semblent conserver des spécialisations dans quelques industries :

- À Lachine : le secteur de la fabrication a connu une baisse moins importante dans cet arrondissement par rapport à l'ensemble de l'agglomération de Montréal (taux de croissance annuel moyen de -4 % contre -5 % respectivement). Le secteur de la construction continue de croître plus rapidement que dans l'agglomération de Montréal (2 % contre 1 % pour l'agglomération) tout comme le secteur des finances et assurances (5 % et 2 % respectivement).
- À LaSalle : le secteur des finances et assurances a connu une forte hausse (taux de croissance annuel moyen de 10 %), ainsi que les secteurs des services administratifs, services de soutien, les services de gestion des déchets et services d'assainissement (8 %) et des services professionnels, scientifiques et techniques (4 %).
- Dans le Sud-Ouest : le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques a connu une forte hausse (taux de croissance annuel moyen de 6 %) tout comme les services immobiliers et services de location et de location à bail (6 %). Notons aussi une croissance supérieure à celle de l'agglomération dans le secteur de la construction (4 %), des services administratifs, services de soutien, les services de gestion des déchets et services d'assainissement (3 %) et de l'industrie de l'information et l'industrie culturelle (2 %).

**Tableau 5 Évolution de l'emploi du secteur industriel élargi des arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest par code SCIAN (sélection de SCIAN industriel) – Taux de croissance annuel moyen 2001-2011.**

Description de l'industrie	Lachine	LaSalle	Le Sud-Ouest	Total des 3 arrondissements	Agglomération de Montréal
Construction	2%	0%	4%	2%	1%
Fabrication	-4%	-6%	-7%	-5%	-5%
Commerce de gros	-2%	-1%	0%	-1%	0%
Transport et entreposage	-1%	2%	-5%	-1%	0%
Industrie de l'information et industrie culturelle	1%	3%	2%	2%	0%
Finances et assurances	5%	10%	1%	6%	2%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	2%	0%	6%	3%	1%
Services professionnels, scientifiques et techniques	2%	4%	6%	5%	2%
Gestion de société et d'entreprises	94%	74%	12%	22%	0%
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	-1%	8%	3%	3%	1%
<b>Total industriel</b>	<b>-2%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Profils sectoriels).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire). À noter que l'industrie de gestion de sociétés et d'entreprises présente des taux de croissance élevés étant donné le faible niveau d'emploi initial. Ces taux de croissance doivent donc être considérés avec prudence et en lien avec les niveaux d'emplois du tableau 4.

Tel qu'il est présenté dans le tableau 6, les quotients de localisation indiquent que les arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest détiennent un niveau de spécialisation

supérieur dans l'industrie de la fabrication par rapport à l'agglomération de Montréal (LQ = 1,5). Il en va de même notamment pour les industries de la construction (LQ = 1,7), du transport et entreposage (LQ = 1,6), de la gestion de sociétés et d'entreprises (LQ = 1,6), des services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement (LQ = 1,6), du commerce de gros (LQ = 1,2) et des services immobiliers et services de location et de location à bail (LQ = 1,1).

Tableau 6. Emploi du secteur industriel élargi et quotients de localisation – Arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest – Codes SCIAN sélectionnés – 2011

Code SCIAN	Description SCIAN	Lachine		LaSalle		Sud-Ouest		Total des 3 secteurs	
		2011	LQ	2011	LQ	2011	LQ	2011	LQ
23	Construction	695	1,6	735	1,5	1 135	1,9	2 565	1,7
31-33	Fabrication	5 480	2,3	3 760	1,4	3 500	1,1	12 740	1,5
41	Commerce de gros	2 740	2,1	1 540	1,1	1 325	0,8	5 605	1,2
48-49	Transport et entreposage	2 795	2,4	1 740	1,3	1 880	1,2	6 415	1,6
51	Industrie de l'information et industrie culturelle	315	0,3	345	0,3	1 635	1,1	2 295	0,6
52	Finances et assurances	635	0,5	1 220	0,8	615	0,3	2 470	0,5
53	Services immobiliers et services de location et de location à bail	440	1,0	495	1,0	710	1,2	1 645	1,1
54	Services professionnels, scientifiques et techniques	1 235	0,5	905	0,3	3 990	1,2	6 130	0,7
55	Gestion de société et d'entreprises	75	2,3	25	0,7	80	1,8	180	1,6
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	650	0,7	1 510	1,5	2 735	2,3	4 895	1,6
	<b>Total industriel</b>	<b>15 060</b>	<b>1,3</b>	<b>12 275</b>	<b>0,9</b>	<b>17 605</b>	<b>1,1</b>	<b>44 940</b>	<b>1,1</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Profils sectoriels).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

Le tableau 7 démontre qu'au sein de l'industrie de la fabrication, plusieurs sous-industries présentes dans les trois arrondissements se démarquent de l'agglomération de Montréal :

- La fabrication de boissons et de produits du tabac (LQ = 4,5), fortement concentrée dans les arrondissements de LaSalle et du Sud-Ouest;
- La fabrication du papier (LQ = 3,4), présente principalement dans l'arrondissement de LaSalle, mais également dans une moindre mesure à Lachine et dans le Sud-Ouest;
- La fabrication de matériel, d'appareils et de composantes électriques (LQ = 2,8), fortement implantée dans l'arrondissement de Lachine;
- La fabrication de produits en cuir et de produits analogues (LQ = 2,7), principalement présente dans l'arrondissement de Lachine;
- La fabrication de produits minéraux non métalliques (LQ = 2,4), présente dans l'arrondissement de LaSalle et du Sud-Ouest principalement;
- La fabrication de machines (LQ = 2,3), uniquement représentée dans l'arrondissement de Lachine;
- La fabrication de produits du pétrole et du charbon (LQ = 2,3), présente uniquement à LaSalle;
- Les usines de produits du textile (LQ = 2,2), dont les niveaux d'emplois sont très faibles, mais tout de même relativement supérieurs comparativement à l'ensemble de l'agglomération de Montréal;
- La fabrication de produits en caoutchouc et en plastiques (LQ = 2,1), présente à Lachine et LaSalle, et dans une moindre mesure dans le Sud-Ouest.

Tableau 7. Emploi du secteur industriel élargi et quotients de localisation – Arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest – Codes SCIAN 31 à 33 (Fabrication) – 2011

Code SCIAN	Description SCIAN	Lachine		LaSalle		Sud-Ouest		Total des 3 secteurs	
		2011	LQ	2011	LQ	2011	LQ	2011	LQ
31-33	Fabrication	5 480	2,3	3 760	1,4	3 500	1,1	12 740	1,5
311	Fabrication d'aliments	695	2,3	430	1,3	470	1,2	1 595	1,5
312	Fabrication de boissons et de produits du tabac	135	1,9	500	6,2	490	5,1	1 125	4,5
313	Usines de textiles	60	1,9	35	1,0	85	2,0	180	1,7
314	Usines de produits du textiles	30	1,7	25	1,2	80	3,3	135	2,2
315	Fabrication de vêtements	60	0,4	60	0,3	30	0,1	150	0,3
316	Fabrication de produits en cuir et de produits analogues	155	8,0	0	0,0	30	1,1	185	2,7
321	Fabrication de produits en bois	20	0,9	45	1,8	65	2,2	130	1,7
322	Fabrication du papier	210	2,1	615	5,5	340	2,5	1 165	3,4
323	Impression et activités connexes de soutien	95	0,6	450	2,5	355	1,6	900	1,6
324	Fabrication de produits du pétrole et du charbon	0	0,0	205	6,1	30	0,7	235	2,3
325	Fabrication de produits chimiques	310	1,7	100	0,5	55	0,2	465	0,7
326	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	335	3,3	235	2,0	165	1,2	735	2,1
327	Fabrication de produits minéraux non métalliques	55	1,1	170	3,0	190	2,8	415	2,4
331	Première transformation des métaux	55	1,1	20	0,3	165	2,3	240	1,3
332	Fabrication de produits métalliques	615	4,3	155	1,0	160	0,8	930	1,9
333	Fabrication de machines	1 105	6,6	130	0,7	105	0,5	1 340	2,3
334	Fabrication de produits informatiques et électroniques	305	2,2	200	1,3	135	0,7	640	1,3
335	Fabrication de matériel, d'appareils et de composants électriques	580	7,3	105	1,2	90	0,8	775	2,8
336	Fabrication de matériel de transport	370	1,0	55	0,1	60	0,1	485	0,4
337	Fabrication de meubles et de produits connexes	100	1,3	110	1,3	175	1,7	385	1,4
339	Activités diverses de fabrication	185	1,4	95	0,6	205	1,2	485	1,1

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Profils sectoriels).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

#### 4.1.2 Structure industrielle du territoire d'analyse

Cette section présente la structure industrielle du **territoire d'analyse**, soit le territoire Turcot – Lachine-Est « élargi », tel qu'il a été défini à la section 2.5. Les entreprises ont été regroupées en fonction du code SCIAN associé à leur activité principale.



Tel qu'il est présenté dans le tableau 8, le territoire d'analyse comprend plus de **24 000 emplois regroupés dans près de 1 500 entreprises industrielles**. Même si la taille typique (médiane) est de 4 emplois par entreprise (moyenne de 18), les grandes entreprises (100 emplois et plus) jouent un rôle important avec près de la moitié (42 %) de l'emploi total. À elles seules, les deux plus grandes entreprises (500 emplois et plus) représentent 5 % de l'emploi industriel total (Labatt, Centre de maintenance Via Rail).

**Tableau 8. Entreprises et emplois du secteur industriel élargi par taille d'entreprise – Territoire d'analyse – 2015**

Taille des entreprises	Nombre d'entreprises		Emplois	
	nb	%	nb	%
500+	2	0%	1 240	5%
100 à 499	55	4%	8 900	37%
50 à 99	53	4%	3 418	14%
20 à 49	173	12%	5 031	21%
10 à 19	161	11%	2 027	8%
9 et -	1 000	69%	3 469	14%
<b>Total</b>	<b>1 444</b>	<b>100%</b>	<b>24 085</b>	<b>100%</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

Les tableaux 9 et 10 sont basés sur les données les plus récentes sur les entreprises et l'emploi du territoire d'analyse et indiquent que la fabrication occupe toujours une place importante (21 % des entreprises et 34 % de l'emploi), particulièrement dans le secteur de LaSalle (25 % des entreprises et 45 % de l'emploi).

Bien qu'une part élevée des entreprises (24 % des entreprises) soit classée dans l'industrie des services professionnels, scientifiques et techniques (notamment dans le secteur du Sud-Ouest où ce taux se situe à 36 %), la part de l'emploi y est moindre (15 % de l'emploi dans l'ensemble du territoire d'analyse et 27 % dans le secteur du Sud-Ouest), ces activités étant moins intensives en main-d'œuvre.

Les industries du transport et de l'entreposage, de la construction et du commerce de gros occupent une place importante dans le territoire d'analyse, tant en termes de nombre d'entreprises que de nombre d'emplois.

**Tableau 9. Entreprises du secteur industriel élargi – Territoire d'analyse – 2015**

Description SCIAN	Lachine		LaSalle		Le Sud-Ouest		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Services publics	0	0%	1	0%	0	0%	1	0%
Construction	50	21%	80	18%	99	13%	229	16%
Fabrication	62	27%	110	25%	129	17%	301	21%
Commerce de gros	31	13%	91	21%	115	15%	237	16%
Commerce de détail	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Transport et entreposage	29	12%	52	12%	23	3%	104	7%
Industrie de l'information et industrie culturelle	6	3%	12	3%	61	8%	79	5%
Finance et assurance	2	1%	7	2%	9	1%	18	1%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	8	3%	13	3%	11	1%	32	2%
Services professionnels, scientifiques et techniques	28	12%	37	8%	279	36%	344	24%
Gestion de sociétés et d'entreprises	0	0%	0	0%	1	0%	1	0%
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	17	7%	36	8%	43	6%	96	7%
Autres services (sauf les administrations publiques)	0	0%	2	0%	0	0%	2	0%
<b>Total</b>	<b>233</b>	<b>100%</b>	<b>441</b>	<b>100%</b>	<b>770</b>	<b>100%</b>	<b>1 444</b>	<b>100%</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

**Tableau 10. Emplois du secteur industriel élargi - Territoire d'analyse – 2015**

Description SCIAN	Lachine		LaSalle		Le Sud-Ouest		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Services publics	0	0%	3	0%	0	0%	3	0%
Construction	833	19%	976	11%	1 296	12%	3 105	13%
Fabrication	1 752	40%	4 117	45%	2 366	22%	8 235	34%
Commerce de gros	346	8%	1 236	14%	1 512	14%	3 094	13%
Commerce de détail	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Transport et entreposage	948	22%	830	9%	1 244	12%	3 022	13%
Industrie de l'information et industrie culturelle	26	1%	87	1%	566	5%	679	3%
Finance et assurance	16	0%	112	1%	58	1%	186	1%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	74	2%	85	1%	82	1%	241	1%
Services professionnels, scientifiques et techniques	174	4%	453	5%	2 888	27%	3 515	15%
Gestion de sociétés et d'entreprises	0	0%	0	0%	4	0%	4	0%
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	160	4%	1 018	11%	673	6%	1 851	8%
Autres services (sauf les administrations publiques)	0	0%	150	2%	0	0%	150	1%
<b>Total</b>	<b>4 329</b>	<b>100%</b>	<b>9 067</b>	<b>100%</b>	<b>10 689</b>	<b>100%</b>	<b>24 085</b>	<b>100%</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

Tel qu'il est présenté dans les tableaux en annexe 3, les petites entreprises de moins de 10 emplois représentent 69 % des entreprises du territoire d'analyse (environ 1 000 entreprises) et 14 % de l'emploi. L'industrie des services professionnels, scientifiques et techniques y est fortement représentée (27 % des établissements et 25 % des emplois).

Les industries du commerce de gros, de la fabrication et de la construction sont néanmoins bien représentées parmi les petites entreprises du territoire avec respectivement 18 %, 17 % et 14 % de l'emploi industriel.

## 4.2 FILIÈRES ET FONCTIONS ÉCONOMIQUES

Cette section identifie les filières et les fonctions économiques présentes sur le **territoire d'analyse**.

### 4.2.1 Inventaire et classification des entreprises du territoire d'analyse

#### Filières

Une approche fondée sur la notion de filière permet l'identification de complémentarités entre différents secteurs dont le lien n'est pas explicite à priori, si on se limite à leur activité principale et au système de classification SCIAN. Les filières sont déterminées selon le marché ultime auxquels les produits ou services d'une entreprise sont destinés. À titre d'exemple, une entreprise classée dans l'industrie de la fabrication de machine (SCIAN 333) pourrait être associée à la filière agroalimentaire si cette entreprise fabrique des machines destinées à la chaîne de valeur agroalimentaire.

L'identification des chaînes de valeur (soit l'ensemble des activités économiques nécessaires à la production d'un bien ou d'un service final) n'est cependant pas normalisée sur le plan statistique, et les données comparables pour d'autres arrondissements ne sont pas disponibles. En revanche, cette approche permet d'aborder la question des chaînes de valeur et de la complémentarité entre activités économiques présentes sur un territoire donné.

L'identification des filières industrielles est basée sur :

- L'envergure des bassins d'emplois actuels dans le territoire;
- Les potentiels de croissance associés, par exemple, à des orientations des administrations publiques (ex. : électrification des transports, chimie verte).

Sur le territoire d'analyse, neuf filières ont ainsi été identifiées (voir annexe 5) et analysées en fonction de leur synergie existante et potentielle avec d'autres filières. Le tableau 11 présente leur définition et donne des exemples d'entreprises actives dans le territoire à l'étude.

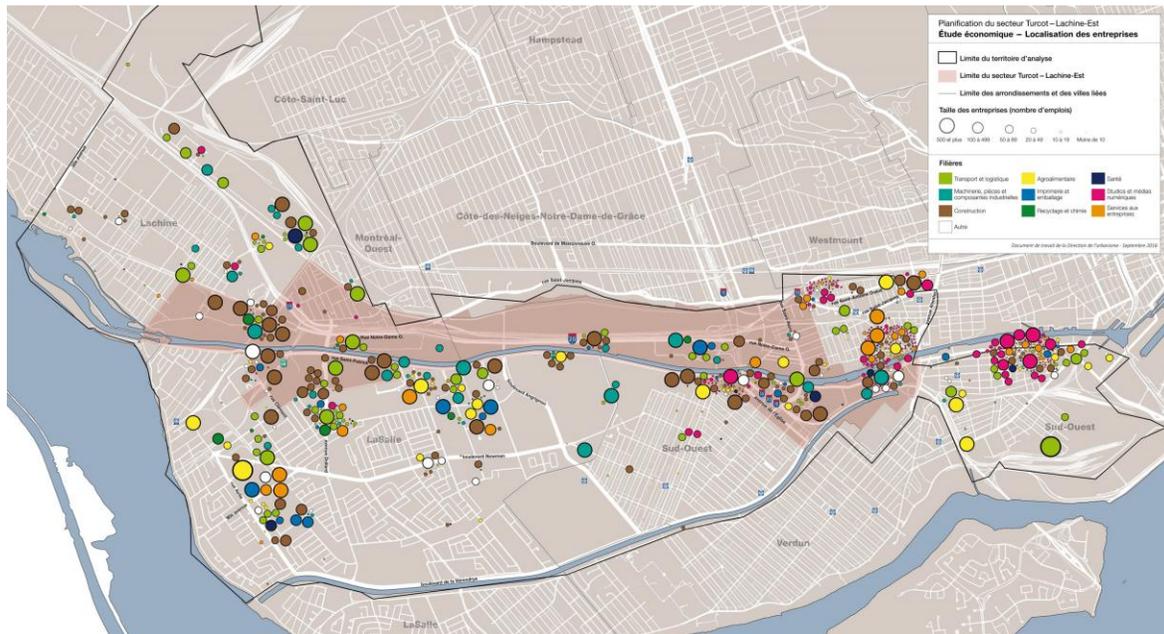
**Tableau 11. Identification et définitions des filières et des synergies existantes ou potentielles - Territoire d'analyse**

Filières	Définition	Exemples d'entreprises
<b>Construction</b>	Inclut les produits et services de construction résidentielle et non résidentielle (ex.: voirie), de mobiliers, de rénovation, d'entretien, les autres services associés qu'ils soient privés (ingénierie, architecture, design, pépiniéristes, paysagement, notaires, agents) ou publics (urbanisme, inspection, fiscalité).	Matériaux de construction BP, Maax, Les Entreprises Clifton Dram, Groupe TEQ.
<b>Transport et Logistique</b>	Inclut les produits et services liés à la fabrication, à l'entretien et la réparation de véhicules et des infrastructures associées. Inclut les activités logistiques liées au transport aéroportuaire, portuaire, ferroviaire ou au camionnage (flottes).	CAD Industrie Ferroviaires, Transport A Laberge et Fils, Citernes Bédard, U-Haul, Idéal Centre Logistique, Ray-Mont Logistiques, Environnement Routier NRJ.
<b>Agroalimentaire</b>	Inclut la fabrication et la distribution d'aliments et boissons ainsi que les composantes requises à leur fabrication (ex.: levures) et leur vente (ex.: emballage, comptoirs réfrigérés).	Brasserie Labatt, O.I. Canada, Levure Fleishman, Papier Durabox, Sac Industriels.
<b>Studios / Médias numériques</b>	Inclut les studios de développement dans le domaine des jeux vidéos, des effets spéciaux et du multimédia.	Babel Média, Theatrixx Technologies.
<b>Autres services aux entreprises</b>	Inclut notamment les services de gestion, de recrutement, de marketing (ex.: publicité), gestion des données, services-conseils, ainsi que les services de nettoyage et de conciergerie.	Moderne Canada, DB Service de Personnel
<b>Machinerie / pièces et composantes industrielles</b>	Inclut la conception et la fabrication de machinerie et de pièces industrielles (ex.: atelier d'usinage) ainsi que les activités associées (ex.: fabrication de moules). Inclut également les activités de distribution et de services-conseils reliées.	Weir, Cintube, Robco, Machinerie Wilson, Entreprises Larry, Andritz Hydro.
<b>Imprimerie et emballage</b>	Inclut les activités de fabrication d'imprimerie et d'emballage, de la matière première (ex.: carton) jusqu'au produit fini (ex.: boîte avec impression commerciale).	Transcontinental, Kruger, Enerquin air.
<b>Recyclage et chimie verte</b>	Inclut les produits et services pour lesquels l'enjeu environnemental est central tels que les activités de récupération (collecte, recyclage), de valorisation (ex.: compostage) ainsi que les produits chimiques et connexes (ex.: produits de nettoyage).	RécupérAction Marronniers, Cascades Récupération, Solutia Canada,
<b>Santé</b>	Inclut la fabrication et la distribution de matériel et fournitures médicales, de produits pharmaceutiques de même que les services médicaux (ex.: laboratoires, transport de patients, recrutement de personnel médical) et pharmaceutiques.	Bluerush, Groupe Gallant Leaman, Services de Santé Alternacare, Medicar, Produits Chimiques Delmar.

Source: E&amp;B DATA.

Tel qu'il est mentionné précédemment, l'emploi de l'ensemble des entreprises industrielles du territoire d'analyse s'élève à plus de 24 000 emplois. Comme le présente le tableau 12, ces emplois sont en grande partie concentrés dans les filières de la construction (26 % de l'emploi industriel), du transport et logistique (17 % de l'emploi) et de l'agroalimentaire (12 % de l'emploi). La carte (figure 8) localise les entreprises du secteur industriel élargi par filière et par taille d'entreprise (en nombre d'emplois).

**Figure 8. Cartographie des entreprises industrielles, au sens élargi, par filière et par nombre d'emplois - 2015**



Source : Ville de Montréal (Liste des industries et commerces) à partir des données des filières E&B DATA.

Note : La localisation spatiale des entreprises est basée sur le code postal et non sur leur adresse civique. Ce type de géoréférence comporte un certain niveau d'imprécision.

La spatialisation des données permet de remarquer certaines différences quant à la distribution des emplois et à la représentation des filières sur le territoire (voir carte grand format, à l'annexe 5).

- On remarque dans le Sud-Ouest une grande diversification de l'emploi entre les filières du secteur avec des parts d'emploi relativement comparables : construction (22 % de l'emploi), studios et médias numériques (18 % de l'emploi), transport et logistique (14 % de l'emploi), agroalimentaire (14 % de l'emploi) et autres services aux entreprises (10 % de l'emploi).
- Dans le secteur de LaSalle, la diversification de l'emploi entre les filières est moins apparente : construction (28 % de l'emploi), transport et logistique (12 % de l'emploi) et agroalimentaire (16 % de l'emploi). D'autre part, 27 % de l'emploi est distribué selon les mêmes proportions parmi les filières machinerie/pièces et composants industriels, imprimerie et emballage et autres services aux entreprises.
- Dans le secteur de Lachine, on remarque une plus forte concentration de l'emploi dans certaines filières : transport et logistique (35 % de l'emploi), construction (31 % de l'emploi) et machinerie/pièces et composants industriels (10 % de l'emploi).

**Tableau 12. Emplois du territoire d'analyse par filière – 2015**

Filière / Secteur	Le Sud-Ouest		LaSalle		Lachine		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Construction	2 300	22%	2 515	28%	1 337	31%	<b>6 152</b>	26%
Transport et logistique	1 508	14%	1 047	12%	1 531	35%	<b>4 086</b>	17%
Agroalimentaire	1 484	14%	1 451	16%	48	1%	<b>2 983</b>	12%
Studios/Médias numériques	1 900	18%	29	0%	104	2%	<b>2 033</b>	8%
Autres services aux entreprises	1 077	10%	840	9%	85	2%	<b>2 002</b>	8%
Machinerie / pièces et composantes industrielles	475	4%	787	9%	451	10%	<b>1 713</b>	7%
Imprimerie et emballage	361	3%	800	9%	0	0%	<b>1 161</b>	5%
Recyclage et chimie verte	54	1%	205	2%	117	3%	<b>376</b>	2%
Santé	113	1%	80	1%	192	4%	<b>385</b>	2%
Autres	584	5%	527	6%	104	2%	<b>1 215</b>	5%
Non classé	833	8%	786	9%	360	8%	1 979	8%
<b>Total</b>	<b>10 689</b>	<b>100%</b>	<b>9 067</b>	<b>100%</b>	<b>4 329</b>	<b>100%</b>	<b>24 085</b>	<b>100%</b>

Source : E&B DATA, à partir des données de la Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

### Fonctions

L'attribution de fonctions aux entreprises du territoire d'analyse permet d'identifier, indépendamment de la filière, le type d'activité effectué par ces entreprises (les tableaux croisés des filières et fonctions par secteur peuvent être consultés en annexe 3).

Comme le démontre le tableau en annexe 3, les secteurs de Lachine et de LaSalle sont fortement marqués par les fonctions d'industrie légère et de services de transport, alors que le Sud-Ouest l'est par les entreprises de services professionnels et techniques. On semble ainsi observer un lien entre la proximité du centre-ville et la récurrence des professionnels et techniques.

### Bâtiments industriels multilocatifs

Le tableau 13 démontre que les bâtiments industriels multilocatifs – principalement concentrés dans le Sud-Ouest – regroupent près de 300 entreprises et plus de 3 000 emplois dont près de la moitié se retrouvent dans la filière studios et médias numériques. Les autres filières d'importance en termes d'emplois présents dans ces bâtiments sont celles de la construction et des services aux entreprises.

**Tableau 13. Entreprises et emplois des principaux bâtiments multilocatifs du territoire d'analyse – 2015**

Bâtiment multilocatif	Nombre d'entreprises	Emplois
Nordelec	80	1500
Dompark	40	500
Château Saint-Ambroise	50	400
Aberton	20	400
Édifice RCA	40	250
Complexe du Canal Lachine	50	200
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>3250</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

#### 4.2.2 Tendances et évolution des filières

Le tableau 14 présente l'évolution récente de l'emploi au sein des filières du territoire d'analyse ainsi que les tendances à moyen et long terme de ces filières.

**Tableau 14. Emplois industriels du territoire d'analyse (2015) et dynamique de croissance dans l'agglomération de Montréal**

Filières	Emplois dans le territoire Turcot - Lachine-Est	Dynamique de croissance (tendance récente aggl. de Montréal)*
1. Construction	6 026	
2. Transport et logistique	4 086	
3. Agroalimentaire	2 983	
4. Studios / Médias numériques	2 033	
5. Services aux entreprises	2 002	
6. Machinerie / pièces et composantes industrielles	1 713	
7. Imprimerie et emballage	1 161	
8. Santé	385	<b>ND</b>
9. Recyclage et chimie verte	376	<b>ND</b>

Source : E&B DATA, notamment à partir des données de Ville de Montréal (Liste des industries et commerces)

Note : Basé sur l'évolution de l'emploi sur une période de 10 ans (2001-2011) et une revue des projets d'investissements dans l'agglomération de Montréal en date de 2015. Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

Les filières industrielles les plus importantes (2 000 emplois et plus) du territoire d'analyse démontrent toutes une dynamique à la hausse au sein de l'agglomération de Montréal.

Les filières de la machinerie/pièces et composantes industrielles et de l'imprimerie et emballage affichent un certain déclin (en lien avec l'automatisation croissante de la production manufacturière traditionnelle), mais demeurent tout de même soutenues par de grandes entreprises bien établies (Weir, Cintube et Robco pour la filière machinerie/pièces et composantes industrielles, et Kruger, Transcontinental et Enerquin Air pour la filière imprimerie et emballage).

Le tableau 15 présente les tendances à suivre à l'échelle de l'agglomération pour chaque filière présente dans le territoire d'analyse.

**Tableau 15. Tendances à suivre à l'échelle de l'agglomération de Montréal pour les filières industrielles du territoire d'analyse**

Filières	Tendance à suivre
<b>Construction</b>	La densification de l'occupation du territoire de l'agglomération, suite au réaménagement des zones actuellement sous-utilisées, le renouvellement du parc immobilier, avec les incitatifs pour les rénovations « vertes ».
<b>Transport et Logistique</b>	Véhicules sans conducteurs (impact sur les chauffeurs professionnels, nouvelles activités d'entretien), entretien de systèmes de propulsion au gaz naturel ou à l'électricité.
<b>Agroalimentaire</b>	Cette activité de proximité continuera à occuper une place dans la structure industrielle de la métropole. Valorisation de l'achat local. Collecte (ex.: huiles usées) et valorisation (ex.: huiles usées).
<b>Studios / Médias numériques</b>	Le Québec se situe parmi les régions les plus compétitives en Amérique du Nord en terme de frais d'exploitation pour les sociétés de Services TI et de jeux vidéos et ce même avant la prise en compte des crédits offerts par le gouvernement du Québec. Sur le plan mondial, l'industrie a connu une forte croissance depuis vingt ans et est encore promise à une croissance dépassant nettement celle de l'économie dans l'avenir prévisible.
<b>Services aux entreprises</b>	Les activités de services aux entreprises devraient continuer à occuper une place importante du secteur industriel alors que les entreprises des autres filières se concentrent de plus en plus vers leur activité principale et délèguent les activités de soutien à l'externe.
<b>Machinerie / pièces et composantes industrielles</b>	Production généralement à petite échelle, appelée à être transformée (fabrication 3D) mais intensive en design, prototypage et service de proximité pour le marché métropolitain.
<b>Imprimerie et emballage</b>	Cette activité de proximité continuera à occuper une place dans la structure industrielle de la métropole.
<b>Recyclage et chimie verte</b>	Inclut les activités reliées aux biocarburants, au polymère, à la botanique et à la gestion des résidus organiques. Présentée par le Plan d'action du SDÉ 2015-2017, cette filière a pour but de "réduire notre dépendance aux énergies fossiles et de dépolluer les terrains contaminés montréalais".
<b>Santé</b>	Fournitures des nouveaux centres hospitaliers, secteur parapharmaceutique (médecines naturelles, alicaments), médicaments sur mesure, maisons de personnes âgées.

Source : E&B DATA.

Dans l'ensemble, on retient que les filières industrielles identifiées dans le territoire d'analyse continueront d'occuper une place d'importance dans le portrait industriel de l'agglomération de

Montréal, même si ces activités se transforment et génèrent, dans certains cas, moins d’emplois qu’auparavant.

#### 4.2.3 Analyse de la complémentarité entre les entreprises

Les chaînes de valeur s’étendent normalement sur de grands territoires, mais il est cependant possible que les entreprises de certaines filières possèdent des complémentarités, actuelles ou potentielles, avec des entreprises appartenant à d’autres filières présentes sur le territoire. Certaines synergies sont apparentes ou pourraient se développer au sein du territoire d’analyse. Celles-ci sont présentées dans le tableau 16.

**Tableau 16. Identification de synergies actuelles et potentielles entre les filières (filières connexes)**

Filières	Synergie (filières connexes)
<b>Construction</b>	- Santé - Transport et logistique
<b>Transport et Logistique</b>	- Machinerie / pièces et composantes industrielles - Construction
<b>Agroalimentaire</b>	- Imprimerie et emballage - Machinerie / pièces et composantes industrielles - Recyclage et chimie verte
<b>Studios / Médias numériques</b>	- Services aux entreprises
<b>Autres services aux entreprises</b>	- Construction - Imprimerie et emballage - Transport et logistique
<b>Machinerie / pièces et composantes industrielles</b>	- Transport et Logistique
<b>Imprimerie et emballage</b>	- Agroalimentaire
<b>Recyclage et chimie verte</b>	- Imprimerie et emballage - Machinerie / pièces et composantes industrielles
<b>Santé</b>	- Recyclage et chimie - Services aux entreprises - Transport et logistique

Source : E&B DATA.

On remarque également que certaines entreprises peuvent être classées dans une filière ou une autre, ce qui laisse supposer qu’il existe une complémentarité intrinsèque entre ces filières. À titre d’exemple, on peut mentionner la compagnie Papier Durabox, fabricant de boîtes de carton (filière de l’imprimerie et de l’emballage) destinées à l’emballage de produits alimentaires (filière de l’agroalimentaire).

Bien qu’il soit possible d’identifier des activités qui pourraient venir se greffer aux filières existantes, force est de constater qu’à l’heure actuelle, les chaînes de valeur sont relativement incomplètes au sein du territoire d’analyse. Par exemple, les activités de machinerie/pièces et composantes industrielles reliées à la filière agroalimentaire ou les activités de recyclage et chimie verte en lien avec les filières de l’agroalimentaire ou de l’imprimerie et emballage semblent plutôt absentes de la structure industrielle du territoire.

### 4.3 IDENTIFICATION DES CRÉNEAUX EXISTANTS ET PORTEURS

Cette section présente des créneaux industriels se retrouvant au sein des filières identifiées et pouvant s’intégrer dans les grappes industrielles montréalaises. Ces créneaux ont été établis en tenant compte :

- Des activités recensées dans le territoire Turcot – Lachine-Est dans le cadre de la présente étude;
- Des différents créneaux d’excellence du ministère de l’Économie, de la Science et de l’Innovation (voir la liste en annexe 3);
- Des grappes métropolitaines de Montréal telles qu’elles sont définies par la Communauté métropolitaine de Montréal (voir la liste en annexe 3).

#### 4.3.1 Créneaux porteurs d’emplois

Le tableau 17 présente les créneaux potentiellement porteurs d’emploi dans le territoire d’analyse. Ces créneaux profitent d’une base d’entreprises et d’emplois déjà présente et sont reliés à une ou plusieurs grappes montréalaises (voir en annexe 3 la correspondance entre filières et grappes montréalaises).

**Tableau 17. Identification des créneaux potentiellement porteurs d’emplois selon les axes de filière et fonction – Territoire d’analyse**

Filière	Fonction	Services de proximité (inclut notamment les services en construction et les services de transport)	Services professionnels et techniques	Services d’entreposage et de distribution	Industrie légère et autres (incluant fonctions futures)
Construction	Entrepreneurs		Bâtiments verts et intelligents Design d’ameublement	Salle d’exposition Meubles et bois ouvré	Métaux Bois de construction
Transport et logistique	Entretien Location de véhicules Services de livraison		Services de répartition Services informatiques	Distribution et entreposage spécialisé (ex.: produits chimiques, machinerie)	Parc et services de véhicules en partage Transport électrique
Agroalimentaire	Transport spécialisé (ex.: réfrigéré)		Design de services alimentaires	Distribution et entreposage spécialisé (ex.: réfrigéré)	Aliments santé
Studios / Médias numériques	NA		Art numérique et divertissement interactif	Logiciels spécialisés (ex.: sécurité)	Systèmes électroniques
Machinerie /Pièces et composantes industrielles	Prototypage		Design industriel	Centres de distribution	Optique photonique Fabrication 3D
Imprimerie et emballage	NA		Design graphique	Distribution et entreposage spécialisé	Impression personnalisée Équipement d’impression
Recyclage et chimie verte	Récupération et tri		NA	Centres de distribution et de récupération (économie circulaire)	Produits de nettoyage
Santé	Fournitures hospitalières Pharmacies Cliniques CHSLD		Laboratoires (tests) Assurances (personnes, vie)	Équipement médical	Médicaments personnalisés Recyclage de produits médicaux et hospitaliers

Source : E&B DATA.

Note : La filière des services aux entreprises n’est pas présentée ci-dessus étant donné ses particularités. Les entreprises constituant cette filière ont en effet pour fonction de soutenir les activités d’entreprises pouvant faire partie d’autres filières.

## 4.3.2 Créneaux à prioriser

Certains créneaux ont été identifiés comme étant potentiellement porteurs d'emplois dans le territoire d'analyse, notamment parce qu'ils s'inscrivent dans les orientations du Plan d'action 2015-2017 du Service de développement économique de la Ville de Montréal. Rappelons que ce plan d'action vise à développer :

- Une filière d'électrification des transports;
- Un pôle de chimie verte (associant les filières des biocarburants, de la botanique et de la biologie, des résidus organiques et du polymère);
- Une filière numérique;
- Un pôle logistique industrialo-portuaire/grands centres de distribution ou commerce électronique, s'insérant dans le cadre de la Stratégie maritime ou de la Stratégie numérique du gouvernement du Québec.

Les créneaux associés à ces pistes d'action sont :

- Le prototypage;
- La récupération et le tri;
- Les bâtiments verts et intelligents;
- L'art numérique et le divertissement interactif;
- La distribution et l'entreposage spécialisé (ex. : produits chimiques, machinerie, réfrigérée);
- Les logiciels spécialisés (ex. : sécurité);
- Le transport électrique et intelligent;
- Les systèmes électroniques;
- L'optique photonique;
- La fabrication 3D.

### 4.3.3 Potentiel des créneaux par secteur

Le tableau suivant présente les secteurs du territoire d'analyse les plus susceptibles d'accueillir les créneaux priorités, selon la présence actuelle du nombre d'emplois dans chaque secteur par filière et fonction (voir les tableaux croisés par secteur en annexe 3).

**Tableau 18. Secteurs géographiques du territoire d'analyse ayant le potentiel d'accueillir les créneaux d'activités prioritaires**

Créneaux	Portion de Lachine	Portion de LaSalle	Portion du Sud-Ouest
Prototypage	✓		
Art numérique et divertissement interactif	✓		✓
Logiciels spécialisés (ex.: sécurité)			✓
Fabrication 3D	✓	✓	
Optique photonique	✓	✓	
Systèmes électroniques			✓
Transport électrique	✓		
Aliments santé		✓	✓
Bâtiments verts et intelligents			✓
Distribution et entreposage spécialisé (ex.: produits chimiques, machinerie)	✓	✓	
Distribution et entreposage spécialisé (ex.: réfrigéré)	✓	✓	✓
Récupération et tri		✓	

Source : E&B DATA.

## 4.4 SYNTHÈSE DU PORTRAIT ET DU POTENTIEL INDUSTRIEL DU TERRITOIRE

### 4.4.1 Portrait actuel

Même si l'activité industrielle a connu un déclin au cours des trente dernières années, il semble que la situation se soit relativement stabilisée. L'activité industrielle<sup>6</sup> est encore très présente, tant en termes absolus (11 000 emplois dans les secteurs de production et 13 000 emplois dans les secteurs d'activité qui peuvent y être associés) qu'en termes relatifs (quotients de localisation indiquant le plus souvent un niveau de spécialisation supérieur par rapport à l'ensemble de l'agglomération de Montréal). Le territoire présente une diversité d'activités industrielles qui le rendent moins sensible aux cycles économiques et qui présentent de nombreuses possibilités de synergies. On note une certaine modernisation de la base industrielle (ex. : essor de la filière studios et médias numériques). Il est par ailleurs possible que certaines implantations ou certains réinvestissements impliquant des immobilisations d'envergure soient retardés, dans l'attente des orientations publiques de développement qui influenceront à l'avenir le climat d'investissement dans le territoire.

En ce qui concerne la structure de l'emploi, on note un bassin de grandes entreprises (57 grandes entreprises - 100 emplois et plus - employant un total de plus de 10 000 travailleurs) et à l'autre extrême, un bassin étendu de petites entreprises, avec des concentrations géographiques remarquables (ex. : 3 000 emplois dans six bâtiments multilocatifs).

### 4.4.2 Facteurs de localisation

Les facteurs de localisation demeurent favorables pour plusieurs activités industrielles qui recherchent certaines caractéristiques offertes dans le territoire :

- La proximité immédiate avec les grands marchés de consommation (facteur de localisation critique pour les entreprises des filières Construction et Agroalimentaire) et avec les marchés industriels (ex. : filière Machinerie et pièces industrielles);
- L'intégration dans des chaînes de valeur locales, en lien avec des secteurs d'activité connexes (ex. : transport, entreposage spécialisé, imprimeries et emballage).

À ces facteurs de localisation naturels s'ajouteront ceux qui seront favorisés par les orientations et politiques futures des administrations publiques provinciales et municipales, par exemple les crédits fiscaux ou autres programmes ciblés (ex. : entreprises du multimédia). À cet effet, les secteurs de la chimie verte, de l'électrification des transports, de la santé pourraient éventuellement être visés par des incitatifs à la localisation qui bonifieront les facteurs de localisation déjà en place (ex. : proximité des marchés).

La combinaison de ces facteurs de localisation favorables, bonifiés par des incitatifs ciblés, pourra soutenir le maintien voire l'expansion de certaines filières d'activité industrielle dans le territoire.

---

<sup>6</sup> L'activité industrielle est ici considérée de façon élargie, en incluant les services industriels et le moteur tertiaire relié au secteur.

---

## 5 CADRE STRATÉGIQUE DE RÉFLEXION

---

La démarche d'élaboration de l'étude Turcot – Lachine-Est a été bonifiée par la participation de quelques partenaires et parties prenantes dans le cadre de deux ateliers de discussion, de réflexion et d'idéation. Cette section propose un cadre stratégique de réflexion pour le développement du territoire basée sur une synthèse des opinions exprimées par les participants à travers l'identification des enjeux prioritaires et des mutations et dynamiques à l'œuvre sur le territoire ainsi que sur les orientations des principaux instruments de la Ville de Montréal.

### 5.1 ENJEUX PRIORITAIRES IDENTIFIÉS

La démarche d'ateliers a permis de faire ressortir quelques enjeux prioritaires perçus par les participants. Six enjeux prioritaires ont été identifiés :

#### 1. Le maintien d'une base industrielle forte sur le territoire

Un enjeu important identifié est celui du maintien des pôles d'emplois industriels sur le territoire malgré la pression croissante du développement résidentiel et du recul important du secteur manufacturier sur l'île de Montréal au cours des 20 dernières années (Ville de Montréal : perte d'environ 103 000 emplois pour ce secteur entre 1981 et 2011)<sup>7</sup>.

#### 2. La congestion des axes routiers

L'enjeu de congestion des axes routiers crée plusieurs problématiques liées au transport et à la mobilité. D'une part, le territoire est caractérisé par d'importantes barrières physiques (axes routiers, canal de Lachine, etc.) qui créent un enclavement du territoire. D'autre part, bien que le territoire bénéficie d'une localisation stratégique, la présence de nombreux camions, la congestion et une offre limitée d'infrastructures de transport collectif et actif rendent le transport des marchandises et la mobilité des personnes difficiles.

#### 3. Le manque de connaissance mutuelle et d'identification des synergies possibles entre industriels

Selon les parties prenantes, on trouve peu de collaboration entre les entreprises du territoire, qui se connaissent par ailleurs très peu. Il s'agit d'un enjeu important considérant la complexité et les coûts rattachés aux questions d'innovation, de développement durable et de compétitivité qui conduisent de plus en plus d'entreprises à rechercher des partenaires de proximité et des synergies potentielles afin d'augmenter leur agilité.

#### 4. La cohabitation des différentes fonctions urbaines (résidentielles, économiques, etc.)

---

<sup>7</sup> Développement économique Montréal; Avenir du secteur manufacturier à Montréal, juin 2016.

La proximité des activités industrielles et de certains ensembles résidentiels sur le territoire Turcot – Lachine-Est crée des zones hétérogènes où cohabitent deux mondes qui fonctionnent différemment et qui n'ont pas les mêmes besoins. Il en résulte des frictions, notamment à cause des nuisances générées par certaines activités industrielles et de la pression immobilière favorisant les projets résidentiels au détriment des activités industrielles. L'atteinte d'un équilibre et d'une cohabitation harmonieuse entre ces deux réalités est un enjeu prioritaire.

### **5. L'accessibilité des territoires industriels et leur desserte en transport en commun**

L'enclavement de certains secteurs industriels causé par la présence des voies ferrées et des autoroutes est un enjeu important. L'accessibilité y est difficile, et l'offre de transport actif et collectif y est inégale. L'enjeu d'accessibilité en transport en commun des territoires industriels fait également ressortir le défi lié au développement d'une synergie entre les secteurs d'emplois de LaSalle et de Lachine ainsi que celui concernant les éventuels développements de l'ancienne cour Turcot.

### **6. La requalification urbaine des espaces industriels**

L'absence de mise à niveau des espaces publics (éclairage, signalisation routière, trottoirs, voies réservées aux transports actifs) et la dégradation progressive de l'environnement urbain de certains espaces industriels sont des conséquences indirectes du phénomène de désindustrialisation qu'a connu l'île de Montréal. Ainsi, aujourd'hui, apparaît un déphasage entre ces sites, qui semblent délaissés ou laissés à l'abandon, et leur environnement immédiat, qui fait l'objet d'importantes transformations qualitatives. La requalification urbaine de ces espaces permettrait de valoriser leur attractivité auprès des entreprises et de contribuer à leur pérennité sur un territoire subissant une forte pression résidentielle.

Parmi les autres enjeux soulevés, l'on trouve :

- Le besoin de soutenir les entreprises du territoire en termes d'accessibilité à la main-d'œuvre et de rétention;
- La spéculation immobilière engendrée par la construction résidentielle et l'impact sur les coûts d'achat et de location qui s'en suivent;
- L'absence d'une société de développement assurant la cohérence des pratiques et l'évolution du secteur.

Une liste complète des enjeux identifiés lors des ateliers est présentée en annexe 4.

## 5.2 MUTATIONS ET DYNAMIQUES À L'ŒUVRE

La démarche d'ateliers a également permis aux participants d'identifier les mutations et les dynamiques à l'œuvre au sein de leur arrondissement respectif. Le tableau ci-dessous synthétise ces éléments et indique le lieu où ces changements ont lieu de façon marquée.

**Tableau 19. Mutations à l'œuvre par arrondissement**

	Lachine	LaSalle	Sud-Ouest
1. Augmentation de la vacance (bâtiments inoccupés)	X	X	X
2. Transformation d'usage des bâtiments industriels vacants	X		X
3. Développement d'espaces multilocatifs			X
4. Augmentation de la demande pour de petits locaux		X	X
5. Développement résidentiel à proximité des installations industrielles			X
6. Émergence d'entreprises de la nouvelle économie ( <i>start-up</i> , espaces de travail partagé – <i>coworking</i> -, travailleurs autonomes)			X
7. Processus de gentrification			X
8. Émergence de la logistique urbaine (dernier km)	X		
9. Croissance d'entrepôts consacrés au commerce en ligne	X	X	
10. Densification des flux automobiles et congestion	X	X	X
11. Accroissement de la population	X	X	X

L'approche a permis de mettre en exergue que certains phénomènes, comme la congestion routière et la densification des flux automobiles (10.), l'augmentation de la vacance des bâtiments et des terrains industriels (1.) et la croissance soutenue de la population (11.) étaient communs aux trois arrondissements. D'ailleurs, les deux derniers éléments témoignent du renversement de tendance qui s'opère sur ces territoires historiquement industriels.

Le **Sud-Ouest** se démarque des deux autres arrondissements à ce propos. Sa proximité du centre-ville amplifie cette dynamique, et l'on assiste à l'émergence de mutations qui s'opèrent généralement sur des territoires en phase postindustrielle. Ainsi, certains bâtiments industriels vacants ont été reconvertis en espaces multilocatifs (3.) et sont occupés par des entreprises de la nouvelle économie (économie numérique, espaces de *coworking*, *start-up*, travailleurs autonomes) (6.). D'autre part, la fonction résidentielle se développe de plus en plus près des industries en dépit des nuisances subies (5.), et le processus d'embourgeoisement (7.) tend à transformer le profil socioéconomique des habitants de l'arrondissement.

Ces phénomènes encore marginaux à **Lachine** pourraient se produire prochainement dans la partie est de l'arrondissement par l'impulsion du projet VillaNova. De plus, conformément à la composition de son tissu économique, l'arrondissement est directement marqué par l'évolution de la filière logistique au Québec. Ainsi, le développement du commerce en ligne et le

renchérissement des valeurs foncières sur l’île de Montréal ont permis l’émergence d’une nouvelle forme de logistique, plus rationnelle et durable. La logistique dite urbaine ou du dernier kilomètre (8.) est amenée à prendre une place prédominante dans le paysage urbain. Elle concernera tant les flux de marchandises que l’optimisation du stockage (9.).

L’arrondissement de **LaSalle** jouit quant à lui d’un positionnement intermédiaire avec d’un côté, la croissance d’entrepôts réservés au commerce en ligne (9.) et de l’autre, l’augmentation de la demande pour de petits locaux (4.).

### 5.3 CADRE DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

L’étude du portrait et du potentiel de transformation des activités économiques dans le secteur Turcot – Lachine-Est doit s’articuler autour de la réalité des milieux et s’arrimer aux principaux plans et politiques de la Ville de Montréal, dont le Schéma d’aménagement et de développement de l’agglomération montréalaise, le Plan d’urbanisme et le Plan d’action 2015-2017 du Service de développement économique de la Ville de Montréal. Au nombre de ces orientations figurent :

- Redynamiser les zones industrielles;
- Développer de nouveaux bassins d’industries autour de projets structurants;
- Faire des abords du canal de Lachine un lieu d’une grande qualité en intensifiant et diversifiant les activités et en renforçant son caractère d’ensemble;
- Améliorer l’accessibilité au secteur et la continuité spatiale des sites adjacents au canal;
- Améliorer la qualité des milieux de vie limitrophes;
- Renforcer la vocation récréotouristique du secteur et protéger son patrimoine bâti et archéologique.

**Tableau 20. Plan d’action 2015-2017 du Service de développement économique de la Ville de Montréal**

Orientation	Action identifiée
<b>Redynamiser les zones industrielles</b>	<p>Pour chacun des parcs industriels de la Ville, le Plan propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- définir des créneaux de spécialisation</li> <li>- cibler les terrains industriels à développer en priorité</li> <li>- décontaminer les sols</li> <li>- construire l’infrastructure manquante</li> <li>- revitaliser les artères routières</li> <li>- améliorer la mobilité des travailleurs vers les zones industrielles</li> </ul>
<b>Développer de nouveaux bassins d’industries autour de projets structurants</b>	<p>Afin de se positionner comme pionnier de la nouvelle économie (numérique et verte), le Plan propose de développer sur le territoire municipal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une <b>filière d’électrification des transports</b></li> <li>- un <b>pôle de la chimie verte en lien avec les filières</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des biocarburants</li> <li>▪ botanique et biologique (exploitation des terrains contaminés pour la production de biomasse)</li> <li>▪ des résidus organiques (usine de compostage de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles)</li> <li>▪ du polymère (écologie et symbiose industrielle)</li> </ul> </li> <li>- <b>une filière du numérique</b></li> </ul>

## 5.4 ANALYSE FFOM DU TERRITOIRE (DIAGNOSTIC)

Le tableau qui suit résume les principales forces, faiblesses, opportunités et menaces (FFOM) qui caractérisent le territoire Turcot – Lachine-Est et ses environs.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Territoire ayant une localisation stratégique, situé au cœur des grands axes routiers, ferroviaires et fluviaux</li> <li>▪ Proximité de l'aéroport et du centre-ville de Montréal</li> <li>▪ Présence du canal de Lachine servant d'attracteur potentiel à plusieurs activités et fonctions urbaines</li> <li>▪ Présence de quelques grands employeurs (Labatt, Via Rail, Kruger, etc.)</li> <li>▪ Typologie variée des bâtiments qui permet d'héberger plusieurs types d'entreprises</li> <li>▪ Abordabilité des loyers commerciaux et industriels</li> <li>▪ Présence de plusieurs zones à vocation industrielle et diversité des secteurs économiques présents sur le territoire</li> <li>▪ Proximité de plusieurs établissements d'enseignement, notamment l'École de technologie supérieure (ÉTS)</li> <li>▪ Proximité du Quartier de l'innovation et de centres de recherche (R&amp;D), dont celui du CUSM et de l'ÉTS ainsi que les CCTT (Optech et ILM)</li> <li>▪ Proximité de la main-d'œuvre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Territoire morcelé avec des zones enclavées</li> <li>▪ Difficulté de transport dans l'axe nord-sud</li> <li>▪ Image négative de certains secteurs (perception de secteurs abandonnés)</li> <li>▪ Perte de vitesse du secteur manufacturier depuis quinze ans</li> <li>▪ Absence de grappe industrielle forte</li> <li>▪ Secteurs industriels fractionnés, difficilement accessibles par transport en commun à certains endroits</li> <li>▪ Zones industrielles déstructurées qui offrent un environnement peu attrayant pour la main-d'œuvre (absence d'espaces publics, de mobilier de rue, de commerces de proximité, etc.)</li> <li>▪ Offre limitée d'infrastructures de transport collectif et actif</li> <li>▪ Activités industrielles génératrices de nuisances (camionnage, bruit, pollution de l'air, etc.)</li> <li>▪ Présence de bâtiments industriels vétustes, peu entretenus et difficiles à convertir</li> <li>▪ Proximité, dans certaines zones, des activités industrielles et des ensembles résidentiels (enjeux de cohabitation)</li> <li>▪ Contamination des sols, faible capacité portante de certains sites, espaces résiduels difficiles à développer</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présence de friches industrielles à redévelopper (anciens ateliers ferroviaires de Pointe-Saint-Charles, cour Turcot)</li> <li>▪ Effets positifs du développement de projets majeurs et structurants aux abords du territoire (CUSM, Villanova, etc.)</li> <li>▪ Forte présence du secteur manufacturier (fabrication) et possibilité de bâtir sur des créneaux bien présents sur le territoire (construction, transport et logistique)</li> <li>▪ Émergence de services professionnels et de la nouvelle économie (Sud-Ouest plus particulièrement)</li> <li>▪ Reconfiguration du secteur en lien avec la réalisation du projet d'infrastructure Turcot</li> <li>▪ Potentiel important de développement immobilier et de verdissement dans l'ancienne cour Turcot</li> <li>▪ Potentiel de faire des rues Notre-Dame et Saint-Patrick des axes structurants offrant une vitrine intéressante aux entreprises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spéculation immobilière et impact sur les coûts d'achat et de location</li> <li>▪ Problèmes de cohabitation entre les usages, dus à l'intensification de la présence résidentielle</li> <li>▪ Risque de vétusté accrue des bâtiments industriels déjà âgés</li> <li>▪ Problèmes de circulation qui vont subsister malgré la réalisation du projet Turcot</li> <li>▪ Infrastructures désuètes et mal adaptées pour faire face à la transformation urbaine en cours</li> </ul>

---

## 6 SCÉNARIOS POTENTIELS

Quelles que soient les activités pressenties pour le développement économique de Turcot – Lachine-Est, il apparaît nécessaire d’appréhender au préalable leur logique d’implantation et de croissance. Par exemple, les activités liées au tertiaire moteur (bureaux d’études techniques, génie-conseil, laboratoires de recherche fondamentale, entreprises de TI, etc.) se concentrent sur un nombre restreint de territoires en capacité de leur fournir un ensemble de ressources immatérielles (main-d’œuvre hautement qualifiée, environnement urbain qualitatif, externalités de connaissance, proximité des centres de recherche, etc.), tandis que les activités logistiques demandent d’importantes ressources matérielles et infrastructurelles (A20, A15, réseau ferré, accessibilité à l’aéroport) leur permettant une relative proximité avec leurs clients et leurs fournisseurs.

En conséquence, cette hétérogénéité requiert de se pencher finement :

- D’une part, sur les secteurs qui créeront l’emploi et la valeur ajoutée de demain de façon pérenne;
- D’autre part, sur les critères de localisation, les besoins et les contraintes de ces entreprises afin de proposer une stratégie de développement économique crédible s’inscrivant en cohérence avec les réalités locales et les orientations développées par le Service de développement économique de la Ville de Montréal.

Ainsi, compte tenu de la spécificité socioéconomique du territoire, les scénarios sont amenés à répondre aux problématiques suivantes :

- Quels secteurs économiques permettront de renforcer la vocation métropolitaine de Montréal tout en contribuant au développement local de ce pan de territoire? Quels seront par conséquent les filières et les créneaux à favoriser?
- Quelles seront les actions à mettre en place afin de favoriser l’implantation d’entreprises relevant des filières stratégiques?
- Quelles seraient les formes urbaines les plus adaptées à une stratégie de développement économique? Comment concilier activités industrielles et expansion du tissu résidentiel?

Ce sixième chapitre se structure autour de trois points visant à aboutir ultérieurement à l’établissement de recommandations opérationnelles et à une proposition de scénarios à poursuivre (chapitre 7). Dans un premier temps, un cadre de référence est établi en lien avec les tendances qui se produisent localement. Puis, une sélection de créneaux potentiellement porteurs est réalisée. S’appuyant sur ces éléments ainsi que sur diverses orientations économiques, trois scénarios prospectifs sont élaborés. Ces derniers sont analysés, notamment par la mise en exergue de leurs avantages respectifs et par l’énonciation des freins qui pourraient nuire à leur déploiement. Cette synthèse permet, en somme, d’éclairer la Ville sur la stratégie à adopter et lui permet également d’effectuer les meilleurs choix possible.

## 6.1 INVARIANTS ET TENDANCES LOURDES

Afin d’explorer l’horizon des possibles au travers de scénarios, il convient d’inscrire au préalable la réflexion dans le cadre des mutations en cours sur le territoire. Ainsi, cette section vise à établir un cadre de référence posant les bases de l’analyse. Celui-ci est constitué d’éléments invariants et de tendances lourdes marquant de leur empreinte l’avenir de Turcot – Lachine-Est.

### INVARIANTS

1. La reconstruction de l’échangeur Turcot et le déplacement des corridors autoroutiers et ferroviaires (Projet Turcot).
2. La réfection ou la reconstruction ultérieure de l’échangeur Saint-Pierre.
3. La transformation de la rue Notre-Dame Ouest en boulevard urbain.
4. La vocation non résidentielle de l’ancienne cour Turcot.

### TENDANCES LOURDES

5. La réalisation de nombreux projets résidentiels sur des friches industrielles (Lachine-VillaNova, Griffintown, etc.) ou dans le tissu urbain existant (Angrignon, Bois-des-Caryers, etc.).
6. La délocalisation des activités de triage, d’entreposage et de logistique en dehors de l’île de Montréal.
7. L’émergence de la logistique urbaine en lien avec l’expansion du commerce électronique au Québec.
8. La transformation en profondeur de l’industrie montréalaise, notamment du point de vue de la rationalisation des surfaces occupées, du passage de l’ouvrier manutentionnaire à l’opérateur de machines ou des investissements réalisés pour la construction d’usines intelligentes.

En premier lieu, les **invariants** concernent principalement la réalisation de projets d’infrastructures sous maîtrise d’ouvrage publique (MTMDET et Ville). Ils modifieront positivement les conditions d’accessibilité et la desserte des différents sous-secteurs de Turcot – Lachine-Est. L’interdiction de développer des projets résidentiels sur les terrains rendus disponibles de l’ancienne cour Turcot soulève des questions quant à leur programmation à des fins économiques (voir scénarios) et à son intégration dans les chaînes de valeurs régionales.

En second lieu, les **tendances lourdes** s’orientent vers la recomposition du tissu urbain existant. En effet, la transformation en profondeur de l’industrie et la délocalisation d’activités occupant de grandes emprises foncières invitent à imaginer des scénarios prenant en compte une double dimension. La première sera l’appréhension des mutations économiques au sens large, et la seconde sera directement influencée par la multiplication des projets résidentiels à proximité du tissu industriel. Ainsi, les trois scénarios proposés associent ces deux dimensions selon une géométrie variable et intégreront au besoin une approche à la fois économique, immobilière et urbaine.

## 6.2 ÉLABORATION ET PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS

Cette section propose des scénarios de transformation des activités économiques qui ressortent des analyses préalables. À noter qu'elles ne reposent pas sur de simples projections de tendances, d'une part, parce qu'elles représentent toutes des options de transformation économique qui tiennent compte des invariants et tendances lourdes ainsi que des mutations en cours sur le territoire, d'autre part, parce qu'elles reposent sur une volonté de l'administration municipale d'orienter le développement futur du territoire.

Trois scénarios de consolidation, de développement et de transformation ont été identifiés et évalués :

1. Consolidation et renouveau industriel de Turcot – Lachine-Est
2. Intensités urbaines et innovation
3. Espaces industriels sanctuarisés bénéficiant d'une identité distinctive et attractive

### SCÉNARIO 1 – Consolidation et renouveau industriel de Turcot – Lachine-Est

#### DESCRIPTION

Le premier scénario est axé sur la volonté de faire de Turcot – Lachine-Est un pôle économique favorisant le rayonnement de ses activités à valeur ajoutée et attirant de nouvelles entreprises venant compléter les chaînes de valeurs existantes. Il est orienté à la fois sur la préservation du tissu industriel et sur la valorisation de deux filières fortement ancrées sur le territoire : construction et transport-logistique.

#### Orientations stratégiques

- Maintenir au sein de Turcot – Lachine-Est une diversité de filières et de typologies immobilières afin de favoriser la création d'emplois à destination de toutes les catégories de population
- Renforcer le rayonnement du territoire par l'accueil d'entreprises majeures relevant des deux filières cibles
- En lien avec ces filières, favoriser l'implantation d'activités productives et de distribution sur les espaces bénéficiant de grandes emprises, plus éloignés des secteurs d'habitation
- Fédérer les entreprises innovantes à travers la mise en place de projets démonstrateurs

#### Vision de développement

- Turcot – Lachine-Est s'est démarqué, à l'échelle de Montréal, dans son positionnement vers la construction et la logistique.
- La rue Notre-Dame Ouest est devenue une vitrine industrielle d'envergure.
- Le territoire a su préserver et créer des emplois industriels grâce à la pérennisation de ses entreprises.

#### Filières et créneaux cibles

- Construction
- Écoconstruction et écoconception
- Transport et logistique
- Logistique urbaine
- Soutien aux autres filières présentes

AVANTAGES ET OPPORTUNITÉS	FREINS ET MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scénario qui s'appuie sur la présence de nombreux acteurs (PME, CCT, ÉTS) et sur l'identification d'un potentiel de transformation des filières</li> <li>- Soutien avéré à l'entrepreneuriat par la mise en place d'un incubateur industriel et d'une structure d'accompagnement des entrepreneurs issus de l'appareil de formation local</li> <li>- Positionnement marqué sur les thématiques liées au développement durable, tant en termes de conception et de construction de bâtiments durables que de gestion optimisée des flux de marchandises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'articuler ces orientations à une gouvernance renouvelée (concertation avec les arrondissements, les entreprises, les centres de formation)</li> <li>- Scénario qui fait en partie fi du phénomène de pression urbaine</li> <li>- Difficultés quant à l'attraction de nouvelles entreprises</li> </ul>

**SCÉNARIO 2 – Intensités urbaines et innovation**

**DESCRIPTION**

Le second scénario se base sur deux tendances majeures qui pourraient affecter en profondeur l’avenir de Turcot – Lachine-Est. Il poursuit, d’une part, le processus de recomposition spatiale amorcé dans le Sud-Ouest et en émergence à Lachine-Est tout en favorisant, d’autre part, le développement au sein d’un tissu urbain mixte de créneaux industriels porteurs et de fonctions tertiaires.

**Orientations stratégiques**

- S’appuyer sur le cachet offert par le canal de Lachine et sur les possibilités de réutilisation des bâtiments sous-utilisés ou délaissés pour favoriser le développement de la nouvelle économie (économie numérique, économie du savoir, économie verte, etc.)
- Faire de la rue Notre-Dame Ouest un espace de transition entre deux secteurs industriels qui tendent à se *résidentialiser* : Lachine-Est et le Sud-Ouest
- Favoriser l’extension de la mixité urbaine en insérant des fonctions économiques en rez-de-chaussée d’immeubles d’habitation (mixité verticale), ou à l’échelle de la rue ou du lot (mixité horizontale)

**Vision de développement**

- Turcot – Lachine-Est est composé de quartiers mixtes offrant un milieu de vie et de travail agréable (concept de *live, work and play*).
- Le canal de Lachine a retrouvé sa vocation économique et constitue, avec les rues Notre-Dame Ouest et Saint-Patrick, un corridor d’innovation industrielle.
- En favorisant l’innovation technologique comme relai de croissance, le territoire a contribué au rayonnement international de Montréal.

**Filières et créneaux cibles**

- Économie numérique
- Optique-photonique
- Services aux entreprises
- Design industriel
- Prototypage / Fabrication 3D

AVANTAGES ET OPPORTUNITÉS	FREINS ET MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scénario intégrant les deux grandes tendances s’opérant sur le territoire : les mutations de l’activité économique et le développement résidentiel</li> <li>- Positionnement sur des créneaux à forte valeur ajoutée et transversaux à plusieurs industries</li> <li>- Meilleure gestion du bâti désuet ou sous-utilisé</li> <li>- Renforcement de l’attractivité de Montréal à l’échelle internationale</li> <li>- Valorisation du rôle du canal de Lachine et des rues Notre-Dame Ouest et Saint-Patrick comme nouveau corridor de développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scénario entièrement tributaire de la croissance de créneaux encore peu structurants</li> <li>- Qu’en est-il de la pérennisation des activités industrielles traditionnelles et de la volonté des acteurs de maintenir une base industrielle forte sur le territoire?</li> <li>- Nécessité d’un positionnement fort de la municipalité sur ces thématiques</li> <li>- Perception de l’échangeur Turcot comme une barrière psychologique et physique entravant l’application de ce scénario à l’ensemble du territoire de Turcot – Lachine-Est</li> <li>- Contamination des sols à certains endroits pouvant restreindre le développement résidentiel</li> </ul>

**SCÉNARIO 3 – Des espaces industriels sanctuarisés bénéficiant d’une identité distinctive et attractive**

**DESCRIPTION**

Le troisième scénario est axé sur une approche sectorisée (sur le plan géographique) de Turcot – Lachine-Est. Il prend en compte l’hétérogénéité du territoire d’analyse et assigne à chacun de ses sous-secteurs des orientations spécifiques. Ainsi, quatre espaces industriels sont sanctuarisés et rattachés à une orientation de développement. Ce scénario vise à attribuer à Turcot – Lachine-Est un rôle de premier plan dans l’économie montréalaise par une démarche innovante d’anticipation des créneaux précurseurs.



**Orientations stratégiques**

- Capitaliser les potentialités des zones et espaces industriels du territoire en (re)définissant leur vocation économique
- Valoriser sur le plan urbain ces espaces afin d’accroître leur attractivité
- Maintenir une base industrielle forte tout en tenant compte de l’hétérogénéité du territoire
- Proposer des actions ciblées de promotion et de communication à destination des promoteurs immobiliers

## Vision de développement

- Turcot – Lachine-Est offre des sites de choix pour l’implantation d’entreprises s’inscrivant dans les chaînes de valeurs locales.
- Le développement du territoire s’est fondé sur l’exploitation des potentialités locales et sur la forte visibilité des espaces industriels à l’échelle régionale.

## Filières et créneaux cibles

- Logistique urbaine
- Recyclage et développement durable
- Construction
- Nouvelle économie

AVANTAGES ET OPPORTUNITÉS	FREINS ET MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scénario s’appuyant sur la logique organique existante au sein des différents arrondissements</li> <li>- Présence de deux sites d’intervention prioritaire offrant un fort potentiel de redéveloppement : le secteur industriel de Lachine et la rue Notre-Dame-Ouest (cour Turcot)</li> <li>- Renforcement de la lisibilité des pôles économiques du sud-ouest de Montréal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de vision d’ensemble du territoire Turcot – Lachine-Est</li> <li>- Nécessité de mettre en place des outils de gestion de la pression foncière</li> </ul>

## 6.3 SYNTHÈSE DES SCÉNARIOS

La section qui suit synthétise les scénarios élaborés précédemment. Elle vise à éclairer l'apport de chacun des scénarios et à faciliter leur comparaison.

SCÉNARIO	TYPE D'INTERVENTION	IMPACT SUR LE TISSU INDUSTRIEL	LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT	COLONNE VERTÉBRALE
<b>SCÉNARIO 1 – Consolidation et nouveau industriel de Turcot – Lachine-Est</b>	<p><b>Approche économique traditionnelle axée sur le soutien aux filières et à l'entrepreneuriat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion accrue du phénomène de pression foncière (Service de l'urbanisme et arrondissements)</li> <li>• Mise à disposition d'une offre immobilière et foncière attractive</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consolidation</b> – Tissu industriel qui se maintient et tend à s'accroître au fil des années</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par filière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notre-Dame Ouest comme nouvelle vitrine industrielle du territoire</li> </ul>
<b>SCÉNARIO 2 – Intensités urbaines et innovation</b>	<p><b>Approche proactive orientée sur l'anticipation des tendances de fond et sur l'innovation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrement modéré du marché immobilier permettant le développement d'un immobilier mixte (mixité verticale) et la constitution de quartiers multifonctionnels (mixité horizontale)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Transformation</b> – Structure économique renouvelée par l'apport d'entreprises relevant du tertiaire moteur et relocalisation des industries génératrices de nuisances sur des espaces réservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corridor de l'innovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notre-Dame, le canal de Lachine et Saint-Patrick comme vecteurs de liens entre l'est et l'ouest</li> </ul>

## ESPACE STRATÉGIES

<b>SCÉNARIO 3 – Espaces industriels sanctuarisés</b>	<b>Intervention ciblée sur quelques sites stratégiques et concentration des moyens</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mobilisation et contribution fortes des arrondissements dans le développement de leurs espaces industriels</li></ul>	<b>• Spécialisation –</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Développement industriel circonscrit de façon préférentielle à des espaces clairement identifiés, les autres pouvant accueillir, au cas par cas, des logements</li><li>✓ Développement de créneaux de spécialisation accroissant les synergies entre entreprises</li></ul>	<b>• Compartimen té géographique ment</b>	<b>• Pas de lien spécifique (polarisation)</b>
--	---	--	---	--

## 6.4 CONDITIONS DE RÉUSSITE

Chacun des trois scénarios précédemment décrits présente des avantages intéressants pour les arrondissements ainsi qu'un arrimage avec certains créneaux et activités économiques privilégiés par la Ville au sein de ses documents de planification (Plan d'action du Service développement économique et stratégie de développement économique - SDE). Par conséquent, quel que soit le scénario envisagé, le succès du développement et de la transformation du territoire Turcot – Lachine-Est dépendra en grande partie de certains facteurs politiques, mais aussi de la mise en place de conditions gagnantes essentielles au développement du territoire.

### 1. Doter les parties prenantes d'une gouvernance et d'une approche intégrée

La collaboration de l'ensemble des parties prenantes sera essentielle à la diffusion d'une vision commune sur l'ensemble du territoire et au succès de sa transformation. Il est dans ce cadre essentiel de définir un système de gouvernance performant et pérenne à travers le temps. La création d'un comité de développement regroupant les parties prenantes du territoire, soit la Ville de Montréal et les arrondissements du Sud-Ouest, de LaSalle et de Lachine, peut représenter une démarche préalable à la constitution d'une structure plus formelle.

### 2. Faire de la rue Notre-Dame Ouest un axe structurant

Le projet de l'échangeur Turcot et le déplacement de l'autoroute 20 offrent au territoire l'opportunité de se restructurer autour d'un axe structurant, la rue Notre-Dame Ouest. Certaines conditions, notamment sa desserte en transports en commun et une programmation immobilière dense, semblent ainsi nécessaires à ce dessein.

### 3. Mettre en valeur le canal de Lachine

Le canal de Lachine est un vecteur majeur dans la transformation du territoire et dans la constitution d'un milieu de vie et de travail agréable. Il conviendra ainsi de mettre de l'avant des initiatives qui permettront, par exemple, de :

- Valoriser ses accès, notamment à Lachine et LaSalle;
- Renforcer sa vocation récréotouristique, en lien avec Parcs Canada;
- Favoriser l'implantation d'une offre commerciale d'appoint.

### 4. Répondre aux besoins de développement de l'offre en transports en commun et à la fluidification des déplacements

Identifiée lors du diagnostic comme problématique récurrente du territoire, la congestion des axes routiers constitue un frein majeur au développement de certaines filières, notamment celles nécessitant une fréquence élevée de livraison. Elle constitue d'ailleurs, avec la desserte des territoires industriels en transports en commun, l'un des enjeux prioritaires définis par les acteurs locaux lors des ateliers.

Ainsi, le développement de l'offre en transports en commun et la fluidification des déplacements devront être priorités. Ces développements pourraient s'incarner sous plusieurs formes, telles que :

- L'élaboration, avec le soutien de la Ville, de plans de déplacement de la main-d'œuvre, notamment pour les nouvelles entreprises (lignes d'autobus, covoiturage, navettes interentreprises, etc.);
- La desserte de la cour Turcot par un mode de transports en commun structurant (tramway ou service rapide par bus) sur la rue Notre-Dame Ouest, du centre-ville à Lachine-Est (rue Victoria et abords du projet VillaNova);
- L'amélioration des voies et pistes cyclables et leur raccordement aux espaces industriels;
- La reconfiguration de certains axes routiers stratégiques afin de favoriser la fluidité du transport des personnes et des marchandises (rues Saint-Patrick, Airlie, etc.).

### **5. Concilier pression résidentielle et volonté de maintenir les pôles d'emplois**

Le phénomène de pression foncière entamé par le développement résidentiel tend à entraver la rétention et l'attractivité des entreprises industrielles. Par conséquent, le maintien de certains espaces industriels ainsi que la cohabitation entre industries et logements passent, entre autres, par la mise en place de conditions qui favorisent les modes d'occupation mixte. Quelques outils, transversaux aux trois arrondissements, pourraient être adoptés :

- Mettre en place des outils réglementaires permettant une gestion plus efficiente de la pression foncière;
- Centraliser les données relatives à la disponibilité (vacance) des terrains et des bâtiments pour faciliter l'implantation d'entreprises;
- S'assurer que les coûts de location ou d'achat des futurs locaux développés restent abordables;
- Favoriser le développement d'une offre de bâtiments industriels, labs et petits locaux pour une utilisation à long terme, mais aussi flexible (base de projets, etc.);

### **6. Mettre en place des outils incitatifs qui favoriseront le développement et la transformation du territoire**

Le succès de la transformation du secteur Turcot – Lachine-Est ne pourra se faire sans l'apport d'investissements et d'incitatifs pouvant agir comme leviers de développement économique. Ces outils permettront, entre autres, de :

- Traduire rapidement la vision en actions concrètes;
- Soutenir la transformation des immeubles à des fins d'emplois;
- Favoriser le développement de projets structurants.

## 7 SCÉNARIO RECOMMANDÉ

### 7.1 DESCRIPTION

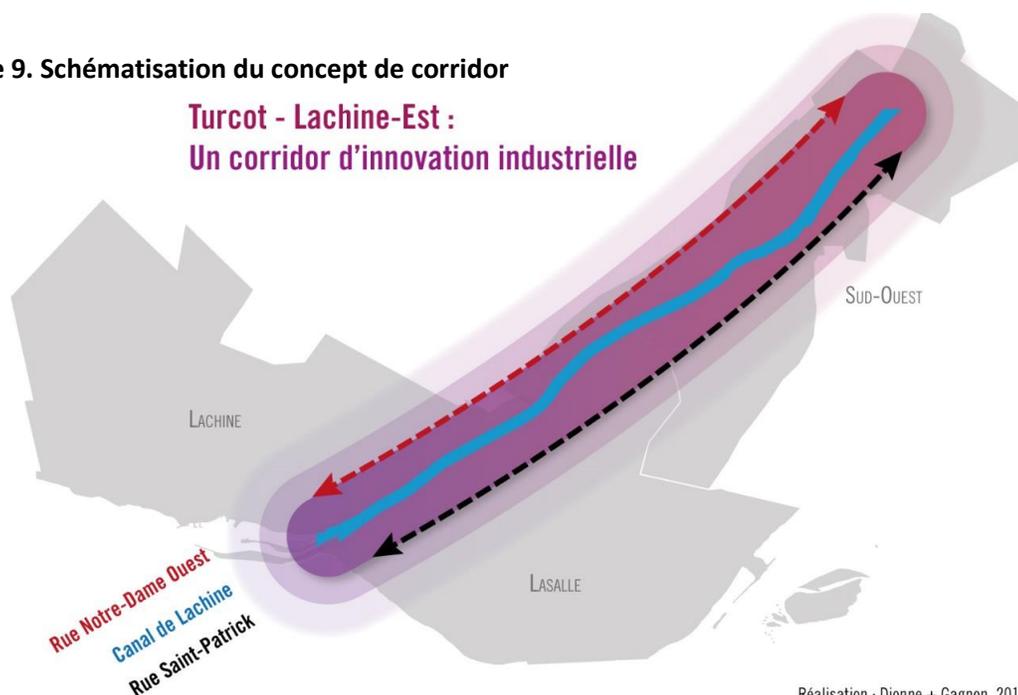
Chacun des trois scénarios de transformation économique élaborés dans la section précédente est intéressant, mais aucun, de manière isolée, ne constitue une option suffisamment forte en termes de potentiel de transformation des activités économiques du territoire.

À la lumière de ces paramètres ainsi que des analyses quantitatives et qualitatives réalisées dans les sections précédentes, la vision de transformation proposée tient compte à la fois des actifs actuels et à venir (canal de Lachine, rue Notre-Dame, cour Turcot), des caractéristiques géographiques propres à chacun des arrondissements, ainsi que de la nature et la dynamique de leur tissu économique. D'autre part, le scénario de transformation proposé mise sur deux dimensions de transformation phares identifiées dans les propositions du scénario 2 (intensités urbaines et innovation) et scénario 3 (espaces industriels sanctuarisés bénéficiant d'une identité distinctive et attractive). Ces deux dimensions fondamentales reflètent :

1. La volonté de fédérer les trois arrondissements autour **d'une signature, autrement dit un axe de transformation commun**. Sans toutefois être déclinée uniformément, cette volonté vise à créer un **territoire de projet : Turcot – Lachine-Est**. Ce projet se basera sur la mise en lumière d'une épine dorsale, le canal de Lachine, et de deux axes routiers reliant les arrondissements d'est en ouest : la rue Notre-Dame Ouest et la rue St-Patrick.
2. **La prise en compte des potentialités intrinsèques des trois arrondissements** et des capacités d'interventions afférentes aux compétences de leur conseil (urbanisme et zonage, voiries locales, développement économique local, etc.).

Dans ce cadre, la vision proposée consiste à faire de Turcot – Lachine-Est un **corridor d'innovation industrielle** favorisant l'expression des spécificités locales.

Figure 9. Schématisation du concept de corridor



Réalisation : Dionne + Gagnon, 2016

Le concept de corridor fait référence à un espace géographique délimité et intégré, dont toutes les composantes sont interconnectées. Associé à la notion d'innovation industrielle, il vise à constituer un axe thématique est-ouest, bénéficiant d'une bonne lisibilité à l'échelle régionale, à l'instar de ce que représentait le canal de Lachine au XIX<sup>e</sup> siècle. Ce positionnement sera renforcé à terme par la réalisation d'un boulevard urbain sur la rue Notre-Dame Ouest.

Le concept d'innovation industrielle évoque à la fois *l'innovation* qui représente la réponse aux défis actuels de compétitivité et de croissance des entreprises, mais aussi une activité économique en croissance sur le territoire (studios et médias numériques, services aux entreprises, etc.). La composante *industrielle* s'harmonise aux caractéristiques clés du territoire, à savoir un héritage économique particulièrement axé sur la fabrication et la filière industrielle. En outre, l'innovation au sens plus large ouvre la porte à toute une panoplie d'activités économiques en émergence qui offriront des occasions de transformation économique (retombées et emplois locaux) et des occasions en matière de visibilité du territoire (différenciation avec le positionnement d'autres secteurs, lien avec les stratégies de développement économique de la Ville de Montréal, impact potentiel sur la signature visuelle à l'entrée de la Ville, etc.).

## 7.2 CRÉNEAUX PORTEURS CIBLÉS

Dans le cadre du scénario de transformation proposé, certains créneaux d'activités ont été retenus en raison de leur potentiel de croissance, tant sur le plan de l'emploi que de leur contribution au développement du territoire. Leur compatibilité avec les forces en présence localement et leur adéquation avec le positionnement adopté par la Ville de Montréal ont également constitué des critères de choix. Ces créneaux s'inscrivent tous dans la volonté de créer un corridor d'innovation industrielle :

- Les technologies de l'information et des communications;
- L'optique photonique;
- Les services aux entreprises;
- Le design industriel;
- Le prototypage, la fabrication 3D et les logiciels spécialisés;
- La logistique urbaine;
- La construction durable.

### 7.2.1 Technologies de l'information et des communications

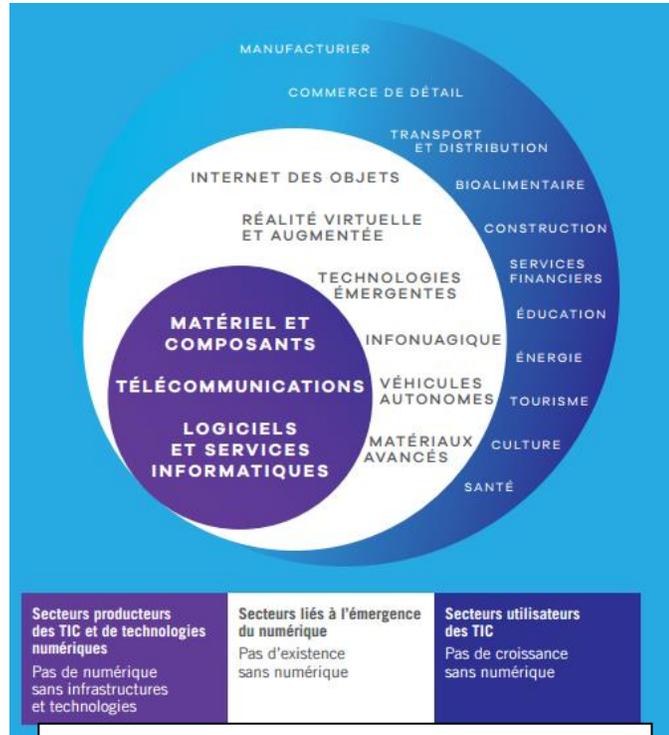
Le secteur des technologies de l'information et des télécommunications est bien implanté sur le territoire Turcot – Lachine-Est, avec plus de 2 000 emplois dans la filière des studios et médias numériques, représentant 8 % de l'emploi dont une grande majorité se trouve dans le Sud-Ouest. Dans ce contexte, tirer profit de l'effet d'entraînement institué dans le Sud-Ouest en renforçant et en diversifiant la spécialisation du territoire sur ce créneau devrait être un vecteur de développement à exploiter. D'autant plus qu'il permettrait de renforcer l'intensité technologique des entreprises locales qui œuvrent dans la filière industrielle.

Érigé récemment comme fer de lance de l'économie québécoise, le numérique souffre d'une définition souvent mouvante (NTIC, TI, nouvelle économie, etc.). Quoi qu'il en soit, il s'agit d'un secteur porteur pour le territoire, qui s'intègre directement dans l'économie numérique, un axe

fortement soutenu par le gouvernement du Québec par l'intermédiaire de son ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation (MÉSI)<sup>8</sup>.

**Figure 10. Le périmètre de l'économie numérique**

D'autre part, la proximité du territoire Turcot – Lachine-Est avec le centre-ville de Montréal et le Quartier de l'innovation semblerait permettre à ce secteur d'activité de développer un lien privilégié avec les acteurs technologiques du centre-ville. L'amélioration du transport collectif sur le territoire, conjuguée à la pression croissante sur les prix des loyers au centre-ville, pourrait contribuer à amener des entreprises du secteur de l'économie numérique à s'implanter sur le territoire, en tenant compte de la transformation du cadre urbain à venir.



Extrait du Plan d'action en économie numérique - Pour l'excellence numérique des entreprises et des organisations québécoises – MÉSI, 2016

**7.2.2 Optique photonique**

Le créneau de l'optique photonique est un secteur porteur pour le développement du territoire Turcot – Lachine-Est, notamment dans l'arrondissement de LaSalle<sup>9</sup>. De façon similaire à l'économie numérique, sa transversalité à presque tous les secteurs industriels en fait un vecteur de croissance primordial.

Localisé au sein du Cégep André-Laurendeau à LaSalle, le Centre collégial de transfert de technologie Optech (CCTT) se spécialise en fibres optiques et capteurs fibrés, en imagerie et illumination, en métrologie et en microsystèmes. Il offre une expertise reconnue et un ensemble de services aux industries, dont le prototypage rapide, la numérisation 3D, les caractérisations photométriques, le conditionnement de fibres optiques, le dépôt de couches minces et les caméras spécialisées. Par sa capacité à aider les entreprises dans l'amélioration de leur productivité et à soutenir l'innovation, l'optique photonique apparaît comme un créneau aux fortes potentialités sur lequel le territoire pourrait baser une partie de son développement. La stratégie poursuivie par DÉS allait dans le sens du développement à proximité du CCTT d'une offre immobilière adaptée aux entreprises, sous la forme d'espaces de bureaux modulables<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Le MÉSI prévoit consacrer une enveloppe budgétaire de 20 millions de dollars pour faciliter et soutenir les entreprises industrielles dans le virage numérique.

<sup>9</sup> Ce créneau a été identifié comme porteur par l'organisme PME MTL Grand Sud-Ouest (anciennement Développement économique LaSalle).

<sup>10</sup> Stratégie de prospection d'entreprises dans le domaine de la photonique, Développement Économique LaSalle, 2014.

## 7.2.3 Services aux entreprises

Forts de plus de 2 000 emplois sur le périmètre de réflexion, dont la moitié localisée dans le Sud-Ouest, les services aux entreprises sont appelés à prendre une nouvelle dimension. Ils participent pleinement à l'attractivité et à la compétitivité du territoire en assurant un soutien aux secteurs industriels traditionnels et au tertiaire moteur. Ces synergies résultent de la diversité des acteurs présents sur le territoire et des interactions possibles avec toutes les branches de l'économie : agences de publicité, location de personnel suppléant et agences de placement, centres d'appel téléphonique, location de machines industrielles, conciergeries et nettoyage, design industriel, etc.

Près de deux établissements sur trois se localisent actuellement au sein d'espaces multilocatifs tels que le Nordelec, le Château Saint-Ambroise, le Complexe du Canal Lachine et la Dompark. Cette appétence témoigne, d'une part, des besoins de localisation de cette filière (location de bureaux, recherche d'effets d'agglomération, environnement qualitatif, proximité des commerces, etc.) et d'autre part, de son développement récent sur le territoire.

## 7.2.4 Design industriel

Le contexte compétitif, où la conception et l'amélioration de produits occupent une place primordiale dans la capacité des entreprises à innover, interpelle directement le créneau du design industriel (designers industriels, fabrication, ingénierie). À noter que le design en tant que discipline transversale est au cœur de l'innovation et touche à la presque totalité des secteurs économiques et industriels. Dans ce sens, son apport auprès des filières machinerie/pièces et composants industriels (1700 emplois sur le territoire) et imprimerie et emballage (1 161 emplois) comme facteur d'innovation et de compétitivité devient indispensable. Peu importe le moyen choisi pour soutenir et protéger le design comme secteur, presque toutes les grandes économies de ce monde s'entendent pour dire que le design est un facteur essentiel de croissance et de prospérité. Certaines économies se sont d'ailleurs dotées d'une politique de design officielle, et d'autres ont préféré implanter plusieurs initiatives sur les plans national, régional ou local.

## 7.2.5 Prototypage / fabrication 3D / logiciels spécialisés

Le territoire d'analyse de Turcot – Lachine-Est comprend plus de 24 000 emplois industriels qui devront apprendre à conjuguer avec les profondes mutations que vit le secteur et où les technologies numériques s'intègrent au cœur des processus industriels. Cette transformation, associée à la révolution numérique, donne naissance à une nouvelle génération d'usine, que l'on appelle notamment « Industrie 4.0 »<sup>11</sup>. Cette rupture technologique majeure offre un extraordinaire champ d'innovation, de progrès et de transformation des usines actuelles, mais aussi de développement de nouveaux créneaux tels que le prototypage, la fabrication 3D et les logiciels spécialisés. Ces créneaux identifiés comme ayant un potentiel sur le territoire s'intègrent aussi parfaitement dans les environnements urbains, car ils demandent peu d'infrastructures physiques et contribuent aux transformations à venir sur les manières de concevoir et de produire. À ce titre, L'ETS joue déjà un rôle d'avant-garde en donnant accès à

<sup>11</sup> Autres termes également utilisés pour l'industrie 4.0 : « Cyber-usine », « Usine digitale », « Integrated Industry », « Innovative Factory ».

des technologies d'impression 3D à travers des formations et de la sensibilisation ainsi qu'en participant à plusieurs initiatives stratégiques telles que l'approche MACH-FAB 4.0, qui fournit aux PME de certains secteurs un accompagnement personnalisé dans l'implantation des technologies numériques et de la fabrication avancée pour passer à l'industrie 4.0.

## 7.2.6 Logistique urbaine

La filière transport et logistique jouit d'une bonne représentativité au sein du territoire d'analyse avec plus de 4 000 emplois. La présence de nombreux acteurs du secteur ferroviaire (Via Rail - 590 emplois, CAD Industries Ferroviaires - 420 emplois) et de la distribution (Courrier Purolator - 300 emplois) stimule la vitalité économique de la filière.

Celle-ci est soutenue par la présence à LaSalle de l'Institut international de logistique de Montréal (IILM-CCTT) qui accompagne les entreprises dans l'amélioration de leurs pratiques de gestion de la chaîne logistique et dans la formation des ressources humaines dans l'intégration des innovations technologiques.

Les principaux enjeux de la filière sont :

- Le repositionnement de Turcot – Lachine-Est comme porte d'entrée logistique de Montréal;
- Le développement de la logistique urbaine (logistique du dernier kilomètre) en lien avec la proximité du centre-ville de Montréal.

En effet, Turcot – Lachine-Est offre des opportunités pour l'amélioration de la distribution de marchandises du fait d'une localisation lui permettant de jouer le rôle d'interface entre les flux provenant de l'aéroport et de la province de l'Ontario et les pôles de desserte que constituent le centre-ville, le Sud-Ouest et Notre-Dame-de-Grâce. Ce secteur pourrait ainsi répondre aux besoins générés par la distribution de marchandises aux commerces, aux entreprises, aux institutions et aux particuliers avec l'expansion du commerce en ligne.

## 7.2.7 Construction durable

Principale filière du périmètre de réflexion avec plus de 6 000 emplois, la filière construction regroupe essentiellement de petites et moyennes entreprises (PME). Pour autant, elle est composée d'activités variées et dynamiques représentant un atout indéniable de valorisation et de renforcement du rayonnement de Turcot – Lachine-Est.

Bien que la filière soit présente sur l'ensemble du périmètre, ses fonctions sont quant à elles inégalement implantées (voir annexe 5). Ainsi, les industries légères (53 %) et les services d'entreposage (59 %) liés à la construction sont majoritairement implantés à Lachine tandis que les services professionnels et techniques (67 %) se localisent de façon préférentielle au sein de bureaux situés dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Cette polarisation, qui tend à s'accroître au fil des années, pose la question de la possibilité d'accompagner le rassemblement de certaines activités génératrices de nuisances sur des sites réservés et de favoriser les synergies entre activités liées au tertiaire moteur par un effet d'agglomération au sein de bâtiments spécialisés bénéficiant de différentes commodités (proximité du canal de Lachine, qualité des milieux de vie, commerces, etc.).

Par ailleurs, l'innovation dans la filière est portée localement par plusieurs entreprises et par un établissement d'enseignement bénéficiant d'un rayonnement international. Trois chaires de recherche de l'ÉTS<sup>12</sup> orientent à cet effet leurs recherches sur l'amélioration des pratiques de la filière.

L'un des principaux enjeux de la filière demeure le meilleur positionnement en matière d'écoconstruction et d'écoconception. Axé sur la construction durable, le renforcement de la filière pourrait s'incarner par l'implantation d'entreprises disposant de compétences particulières sur les problématiques liées au développement durable et par la mise en place de projets démonstrateurs.

---

<sup>12</sup> 1. Chaire de recherche industrielle Pomerleau sur l'intégration des pratiques et technologies en construction – Objectif : contribuer à rattraper le retard de l'industrie québécoise de la construction dans la modernisation de ses pratiques, l'adoption de nouvelles technologies par la recherche et le développement de nouvelles pratiques basées sur des plateformes technologiques en émergence.

2. Chaire de recherche ÉTS sur la réhabilitation et le renforcement des infrastructures.

3. Chaire de recherche du Canada sur la durabilité écologique d'Eco-Cloud.

### 7.3 DÉCLINAISON DES CRÉNEAUX PAR TERRITOIRE

L'introduction du concept de corridor d'innovation industrielle se veut, dans le cadre du positionnement proposé, une trame de fond pour le développement de Turcot – Lachine-Est. Il s'agit de renouveler un concept qui caractérisait le secteur à l'apogée de l'activité industrielle du canal de Lachine. Afin de trouver un écho territorial, ce concept doit se décliner localement selon les spécificités des milieux traversés. Les critères retenus sont notamment la préexistence d'un écosystème local, l'ancrage territorial des filières de rattachement, le positionnement des entreprises présentes sur ces thématiques et la concurrence potentielle d'autres territoires de l'agglomération. Le tableau ci-dessous synthétise cette analyse.

**Tableau 21. Inscription territoriale des créneaux**

Créneau bénéficiant de bonnes perspectives de croissance et d'un fort potentiel de création d'emplois	Avantage relatif de Turcot – Lachine-Est par rapport à d'autres territoires	Opportunité de développement au sein du territoire d'analyse
<b>1. Technologies de l'information et des télécommunications</b>	-Notoriété et forte représentation des entreprises dans l'arrondissement du Sud-Ouest à travers la filière studios et médias numériques	<b>+ + + Sud-Ouest</b>
<b>2. Optique-photonique</b>	-Présence du CCTT Optech -Écosystème et symbiose industrielle -Fort positionnement de l'arrondissement de LaSalle sur ce créneau	<b>+ + LaSalle</b>
<b>3. Services aux entreprises</b>	-Offre immobilière adaptée au sein des espaces multilocatifs -Synergie avec le tissu industriel présent	<b>+ + Sud-Ouest</b>
<b>4. Design industriel</b>	-Opportunité liée à la présence de la filière machinerie/pièces et composantes industrielles et des services aux entreprises	<b>+ LaSalle Sud-Ouest</b>
<b>5. Prototypage et fabrication 3D (vers l'industrie 4.0)</b>	-Secteur de la fabrication (SCIAN) représente un tiers des emplois du périmètre de réflexion -Opportunité de nouveaux relais de croissance pour les industries présentes -Présence d'actifs (CCTT Optech, Fablab Communautique)	<b>+ + LaSalle Lachine Sud-Ouest</b>
<b>6. Logistique urbaine</b>	-Proximité et accessibilité aux zones urbaines -Infrastructures routières et ferrées -Foncier disposant d'une localisation avantageuse disponible à moyen terme	<b>+ + + Lachine</b>
<b>7. Construction durable</b>	-Filière structurante du territoire en cours de transformation	<b>+ + LaSalle Lachine Sud-Ouest</b>
<b>8. Transport électrique et intelligent</b>	- Volonté politique affirmée pour développer le créneau	<b>+ Lachine</b>

## 7.4 PROPOSITIONS DE PISTES D'ACTION PAR TERRITOIRE

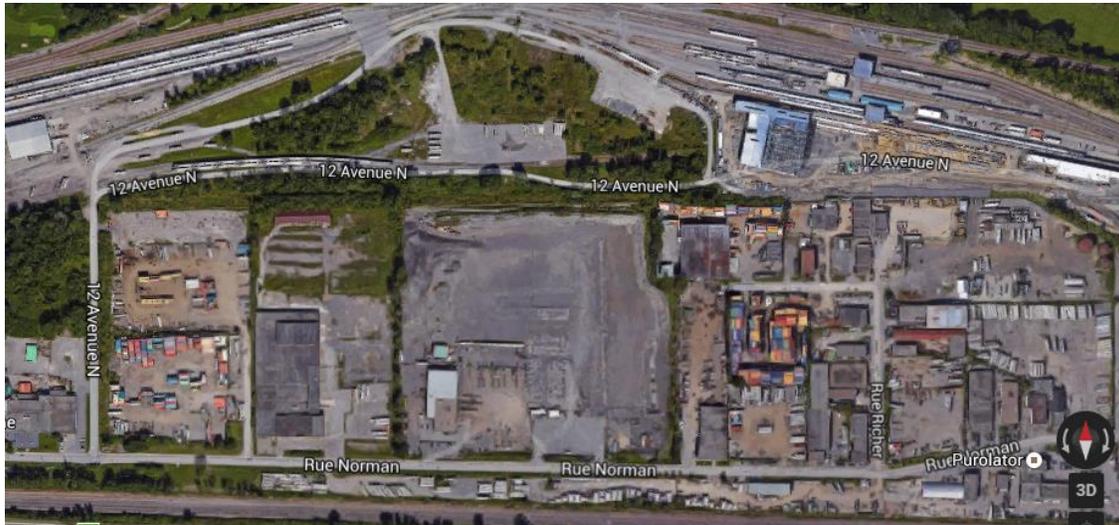
La réalisation du **corridor d'innovation industrielle** sera facilitée par une planification et une mise en œuvre qui tiendront compte des particularités de chacun des arrondissements. À cet égard, des pistes de transformation par secteur géographique sont proposées.

**Tableau 22. Pistes d'actions**

Territoire	Piste d'action à favoriser	Créneau ciblé
Lachine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Action A</u> : Restructurer le secteur Norman - Création d'un centre de distribution urbain et d'un espace réservé à la création de jeunes entreprises industrielles innovantes (<i>start-up</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logistique urbaine</li> <li>• Innovation industrielle</li> </ul>
LaSalle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Action B</u> : Miser sur une politique d'essaimage qui serait réalisée par certaines entreprises présentes sur le territoire</li> <li>▪ <u>Action C</u> : Favoriser le développement des outils numériques spécifiques pour la fabrication additive (3D) en facilitant l'accès aux services de simulations fonctionnelles et opérationnelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Design industriel</li> <li>• Prototypage/fabrication 3D</li> <li>• Optique photonique</li> </ul>
Sud-Ouest	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Action D</u> : Créer une structure d'accueil, d'accompagnement et de soutien à destination de jeunes entrepreneurs issus de l'appareil de formation local (ÉTS)</li> <li>▪ <u>Action E</u> : Envisager l'accueil de centres d'hébergement de données</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction durable</li> <li>• Économie numérique</li> <li>• Service aux entreprises</li> </ul>
Turcot – Lachine-Est	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Action F</u> : Reconvertir des bâtiments vacants ou sous-utilisés en espaces multilocatifs</li> <li>▪ <u>Action G</u> : Faire de la rue Notre-Dame Ouest la nouvelle vitrine économique du territoire Turcot – Lachine-Est</li> </ul>	

**Action A : Restructurer le secteur Norman, un espace industriel sous-utilisé bénéficiant cependant d'atouts majeurs**

**Figure 11. Vue aérienne du secteur industriel Norman (Lachine)**



Certains espaces industriels bordant le périmètre de Turcot – Lachine-Est présentent des signes avancés de déliquescence et de déqualification. En effet, des dysfonctionnements émergent, notamment au sein de la zone industrielle desservie par la rue Norman et la 12<sup>e</sup> Avenue à Lachine. L’augmentation de la vacance des bâtiments et des terrains, la vétusté de certaines bâtisses, l’occupation par des activités économiques à faible valeur ajoutée (entreposage de conteneurs par exemple) et la faible qualité des espaces publics et paysagers sont autant de signes témoignant de la perte de vitalité du tissu industriel.

Pour autant, cet espace bénéficie d’une connexion directe à l’autoroute 20 et d’un raccordement au réseau ferré lui offrant un fort potentiel de restructuration à des fins industrielles ou logistiques.

Lachine doit pouvoir ainsi redévelopper à cet endroit un site consacré à fois à **la logistique urbaine et au développement de jeunes entreprises innovantes (start-ups industrielles)**.

Dans un contexte de croissance soutenue des activités liées au commerce électronique, le développement d’une plateforme consacrée au groupage et dégroupage des marchandises (centre de distribution urbaine) favoriserait les conditions de livraison des marchandises sur l’ensemble du sud-ouest de l’île. L’enjeu en matière d’emploi, souvent peu qualifié, existe également dans la mesure où la logistique urbaine nécessite une part importante de préparation, de manipulation et de traitement des marchandises.

D’un autre côté, les besoins en espaces industriels de petite taille, entre 2 000 et 5 000 pi<sup>2</sup>, se font de plus en plus pressants alors que l’offre sur le marché actuel est limitée, en particulier dans l’arrondissement de Lachine. Le redéploiement du secteur Norman serait l’occasion de programmer une offre immobilière à vocation industrielle à l’intention des PME et des jeunes entreprises innovantes.

## **Action B : Miser sur la potentielle politique d'essaimage réalisée par les grands groupes présents sur le territoire**

Face aux mutations de l'environnement économique et au besoin accru de flexibilité, certaines entreprises prennent le parti de soutenir la volonté entrepreneuriale de leurs salariés dans le cadre d'une politique d'essaimage. On distingue généralement trois types d'essaimages :

- L'essaimage à froid est pratiqué au sein de grandes firmes qui, par une politique d'accompagnement, soutiennent leurs salariés dans leur volonté de créer ou de reprendre une entreprise.
- L'essaimage à chaud, contrairement au précédent, émane généralement des grandes firmes. Dans le cadre de restructuration majeure ou de réduction sévère de la masse salariale, elles mettent en place des dispositifs incitatifs pour encourager la création d'entreprises par leurs salariés.
- L'essaimage stratégique est le fruit d'un accord trouvé entre l'entreprise et le salarié pour externaliser ou développer une activité. Par exemple, une entreprise qui souhaite se reconcentrer sur son core business et sous-traiter ses activités non stratégiques et périphériques (commercialisation, entretien après-vente, R et D, etc.) peut proposer à un ou plusieurs de ses salariés un partenariat s'ils décident de créer une société répondant à ce besoin. Cet exemple peut également s'appliquer en sens inverse et à l'initiative du salarié qui identifie une occasion d'affaires qu'il souhaite développer en dehors des activités de son entreprise initiale.

## **Action C : Favoriser le développement des outils numériques spécifiques pour la fabrication additive (3D) en facilitant l'accès aux services de simulations fonctionnelles et opérationnelles**

Mettre sur pied des initiatives qui renforcent le lien entre l'ÉTS et ses équipements de pointe, les designers industriels et les entreprises industrielles sur le territoire. Parmi les services recherchés par les entreprises, on retrouve :

- La numérisation 3D (rétro-ingénierie, modélisation 3D);
- Le dessin assisté par ordinateur (DAO) permettant de revoir et modifier les pièces dans les moindres détails avant la fabrication, en ajoutant ou en supprimant certains détails;
- L'impression 3D.

## **Action D : Proposer une structure d'accueil, d'accompagnement et de soutien à destination de jeunes entrepreneurs issus de l'appareil de formation local (ÉTS)**

- En complémentarité avec l'ÉTS, mise en réseau des diplômés des différentes filières du génie de l'École de technologie supérieure – ÉTS (génie de la construction, génie électrique, génie de l'environnement, génie logiciel, génie mécanique, génie des technologies de l'information).
- Offre de type incubateur technologique, idéalement sous maîtrise publique, en partenariat avec l'ÉTS et ses incubateurs (ex. : Centech et CEIM).
- Offre de locaux modulables de petite taille permettant des aménagements spécifiques selon les usages et proposant des services mutualisés (ex. : Carrefour Ingo et accélérateur d'entreprises Griffin Camp). Une attention particulière sera portée au niveau d'équipement du site, notamment en fibre optique.
- Une proposition qui fait écho aux objectifs stratégiques définis par l'ÉTS (Planification stratégique 2016-2019) :
  - Intégrer des notions d'entrepreneuriat dans la formation;
  - Faciliter la réalisation de travaux en lien direct avec le démarrage d'une entreprise au sein des cours et des stages.

### **Exemple d'incubateur industriel à Drummondville 34 locaux de 125 à 5 000 pieds carrés**



Société de développement économique de Drummondville – Demers Pelletier architectes

## **Action E : Envisager l'accueil de centres d'hébergement de données (*datacenter*) répondant aux normes internationales de l'Uptime Institute<sup>13</sup>**

En droite ligne des actions soutenues par le MÉSI pour renforcer l'attractivité internationale du Québec, l'implantation de *datacenter* relève d'une initiative stratégique à Montréal. La métropole se positionne comme un site de choix à l'échelle de l'Amérique du Nord grâce à des coûts d'exploitation favorables (faible tarif des ressources électriques, climat froid, notamment). Griffintown accueille d'ailleurs l'un des plus importants centres en milieu urbain du Canada. Réalisé par le Fonds immobilier de solidarité (FTQ) et Urbacon, groupe torontois spécialisé dans la construction de centres de données, il s'étend sur plus de 24 000 m<sup>2</sup>.

## **Action F : Reconvertir des bâtiments vacants ou sous-utilisés en espaces multilocatifs**

Poursuivant un phénomène existant et plébiscité par les entreprises de la nouvelle économie et des services aux entreprises, ces reconversions pourraient être encouragées au cas par cas. Il convient au préalable d'identifier les bâtiments vacants ou sous-utilisés qui jouissent d'une localisation stratégique et d'évaluer leur potentiel de restructuration.

## **Action G : Faire de la rue Notre-Dame Ouest la nouvelle vitrine économique du territoire Turcot – Lachine-Est**

Bien que ce rapport ne vise pas à définir la vocation de l'ancienne cour Turcot, il semble essentiel de rappeler que dans un contexte où les choix de localisation ou de relocalisation des entreprises relèvent davantage de l'arbitrage que de l'opportunisme, la conception d'un immobilier d'entreprises cohérent avec la demande effective se doit de respecter un certain nombre de critères, parmi lesquels :

- La modération des coûts immobiliers (à la location ou à la vente);
- L'existence d'externalités positives (fibre optique, proximité géographique des clients et des fournisseurs, transferts de connaissances et de savoirs, etc.);
- L'effet d'agglomération (regroupement en corps de métiers ou en filières);
- La visibilité satisfaisante en façade du futur boulevard urbain;
- La lisibilité du pôle (thématisation, marketing);
- L'accessibilité aisée aux infrastructures routières et autoroutières (A20 et échangeurs);
- La desserte satisfaisante en transports en commun;
- La présence de commodités urbaines (restaurants, conciergerie, dépanneurs, etc.)

Par conséquent, l'une des clés du succès de cette future programmation reposera sur sa complémentarité et son positionnement au sein du corridor de l'innovation industrielle.

---

<sup>13</sup> Consortium international d'entreprises délivrant des certifications de centre d'hébergement de données.

## 7.5 ADÉQUATION ENTRE LE SCÉNARIO RECOMMANDÉ ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Le scénario de corridor de l'innovation industrielle s'inscrit ici dans une démarche novatrice, au sens où la vision à long terme qui le sous-tend implique un changement et une transformation du tissu économique à long terme. La base territoriale de ce scénario, qui n'est pas définie administrativement, porte un projet global de développement qui nécessite une cohérence économique, urbaine et politique. Ce scénario vise à conférer à Turcot – Lachine-Est, ainsi qu'aux arrondissements qu'il recoupe, une forte visibilité à l'échelle de l'agglomération grâce à un positionnement distinctif sur l'innovation industrielle.

### À UN HORIZON TEMPOREL DE 10 À 15 ANS, TURCOT – LACHINE-EST :

- Constitue un corridor d'innovation industrielle reposant sur trois axes revalorisés : la rue Notre-Dame Ouest, le canal de Lachine et la rue Saint-Patrick
- Est composé d'espaces industriels attractifs et de quartiers mixtes offrant un milieu de vie et de travail agréable (concept de *live, work and play*)
- A transformé son tissu industriel et contribue au rayonnement international de Montréal grâce à son positionnement sur l'innovation
- Génère des emplois diversifiés au bénéfice de la population
- Met en pratique les principes de l'écologie industrielle (mise en relation des entreprises, mise en commun des ressources, etc.)

Bien entendu, un tel scénario ne se réalisera pas immédiatement, et une période de transition est à prévoir, pendant laquelle les activités plus traditionnelles qui incluent la construction, le transport logistique et l'entreposage continueront à avoir une présence importante sur le territoire Turcot – Lachine-Est.

## 7.6 PROCHAINES ÉTAPES SUGGÉRÉES

Dans le but d'enclencher le développement autour d'un **corridor de l'innovation industrielle**, certaines étapes doivent être mises de l'avant :

### 1. **Analyse (par la Ville) de la disponibilité des terrains et du potentiel de mixité des activités**

L'augmentation des valeurs foncières et l'écart qui s'opère entre la valeur des terrains zonés industriels et celle des terrains zonés résidentiels invitent à s'interroger sur la nécessité d'adapter le zonage afin d'accroître sa flexibilité au bénéfice de la nouvelle économie et de la mixité urbaine. Cette adaptation aux réalités locales encouragerait la compatibilité entre activités économiques et autres fonctions urbaines.

### 2. **Analyse des chaînes de valeur des filières industrielles structurantes de Turcot – Lachine-Est et de leur inscription dans l'économie métropolitaine.**

Une analyse des chaînes de valeur industrielles aurait vocation à orienter plus finement la stratégie de développement économique poursuivie sur Turcot – Lachine-Est en identifiant la création de valeurs à toutes les étapes de l'activité économique. L'élaboration de cette analyse permettrait ainsi d'examiner en détail la complémentarité des entreprises locales entre elles et de caractériser leur écosystème d'affaires, sur et en dehors du territoire. In fine, cette étude devrait s'attacher à mettre en relief les éventuelles carences dues à l'absence d'un des maillons de la chaîne et à déterminer ceux qu'il conviendrait de conforter afin de renforcer les synergies. Par ailleurs, elle pourrait utilement s'inscrire dans une logique de durabilité environnementale en introduisant la notion d'économie circulaire (extrait/intrant).

### 3. **Mise en place d'un comité de développement (gouvernance)**

La création d'un comité de développement regroupant les parties prenantes du territoire, soit la Ville de Montréal et les arrondissements du Sud-Ouest, de LaSalle et de Lachine, peut représenter une démarche préalable à la constitution d'une structure plus formelle. Ce comité pourrait se doter de quelques objectifs atteignables à court terme et les réaliser à la mesure de ses capacités d'action. En raison de la nature de ses membres, il pourra ainsi coordonner différentes mesures à mettre en place pour la suite du projet :

- ✓ Mobilisation des élus et du monde politique aux enjeux de développement et de transformation de ce territoire;
- ✓ Communication du positionnement aux différentes parties prenantes (PME MTL, ÉTS, partenaires de développement économique, promoteurs, groupes communautaires, entreprises, etc.) afin de composer, entre autres, avec l'enjeu d'acceptabilité sociale;
- ✓ Intégration des promoteurs et propriétaires immobiliers dans le processus afin qu'ils puissent promouvoir ou saisir les occasions d'affaires sur le territoire. Leur collaboration sera importante pour la mise en place de mesures ou de projets qui verront le jour.

Une fois les premiers jalons posés, le comité de développement pourrait être suppléé par une société autonome de développement qui, à la manière du secteur Angus ou du Technoparc Saint-Laurent, sera chargé de la promotion de la cour Turcot notamment et de la rue Notre-Dame Ouest.

D'autre part, outre la mise en œuvre d'une politique engagée et d'une coopération entre arrondissements (gouvernance), cette aspiration nécessitera des efforts humains, financiers et matériels importants. L'instauration d'un programme de soutien à la vitalité économique, à l'instar du PR@M Industrie<sup>14</sup>, faciliterait par exemple la création de ce corridor. L'arrimage avec les programmes d'aide des gouvernements fédéral et provincial, notamment en matière d'économie numérique et d'électrification des transports, pourrait également financer certaines actions auprès des entreprises industrielles du territoire.

Finalement, la réalisation du **corridor de l'innovation industrielle** sur l'ensemble du territoire sera facilitée par une planification qui tiendra compte à la fois des particularités de chacun des arrondissements, mais aussi de la nécessité de fournir un positionnement clair qui permettra un alignement des efforts de développement économique, la mise en relation des entreprises et l'émergence d'une identité géographique forte le long de la rue Notre-Dame Ouest et du canal de Lachine et renouvelée par le réaménagement des grandes infrastructures de transport en cours et à venir.

---

<sup>14</sup> Pour rappel, le PR@M était un programme incitatif, à l'intention des propriétaires de bâtiments industriels de l'agglomération, visant entre autres choses à accélérer l'investissement immobilier et à favoriser ou reconverter le cadre bâti industriel.

## 8 ANNEXES

### ANNEXE 1 : DONNÉES SOCIOÉCONOMIQUES

#### Âge médian

Le **Sud-Ouest** abrite la population la plus jeune parmi les trois arrondissements étudiés avec un âge médian de 37 ans, comparativement à 41,6 ans pour **Lachine** et 42,4 ans pour **LaSalle**. Le **Sud-Ouest** se démarque également de l'agglomération de Montréal affichant un âge médian de 39,2 ans, et de la province de Québec avec 41,4 ans.

	Territoire				
	Arrondissement de Lachine	Arrondissement de LaSalle	Arrondissement du Sud-Ouest	Agglomération de Montréal	Province de Québec
Âge médian	41,6 ans	42,4 ans	37 ans	39,2 ans	41,4 ans

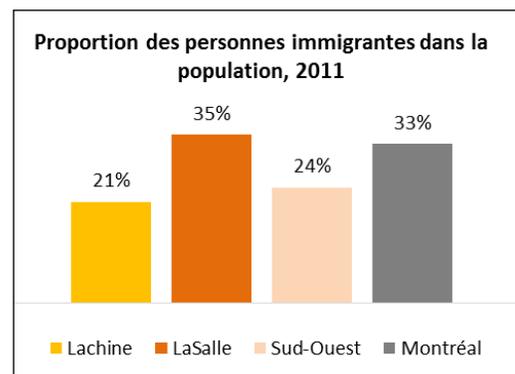
#### Langue

Une majorité de la population des trois arrondissements est en mesure de soutenir une conversation à la fois en français et en anglais.

LaSalle affiche la plus grande proportion de la population ne pouvant pas soutenir une conversation ni en anglais, ni en français, avec 3 %, suivi de 2 % pour le Sud-Ouest et 1 % pour Lachine. On remarque également un pourcentage relativement plus élevé de gens qui ne parlent qu'anglais dans l'arrondissement de LaSalle (18 %), comparativement aux arrondissements voisins (13 % à Lachine et 11 % dans le Sud-Ouest) et à l'agglomération de Montréal (12 %). Ce pourcentage plus élevé dans l'arrondissement de LaSalle est probablement en lien direct avec la présence plus importante de personnes immigrantes.

#### Immigration

Parmi les arrondissements étudiés, LaSalle est celui qui comporte le plus grand nombre de personnes immigrantes (25 235 personnes représentant 35 % de sa population), suivi par le Sud-Ouest avec 16 840 personnes (24 %) et Lachine avec 8 525 personnes (21 %). LaSalle ne se démarque toutefois pas de façon importante de l'agglomération de Montréal dont la population immigrante représente 33 % de sa population, soit 612 930 personnes.

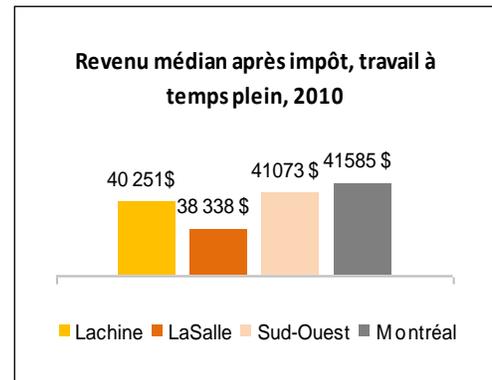


Cette proportion élevée d'immigrants, à fortiori ceux relevant de l'immigration récente, pose des défis quant à leur intégration au marché du travail. Ainsi, ce paramètre explique en partie le fait que LaSalle se positionne comme l'arrondissement le plus marqué par le chômage et celui

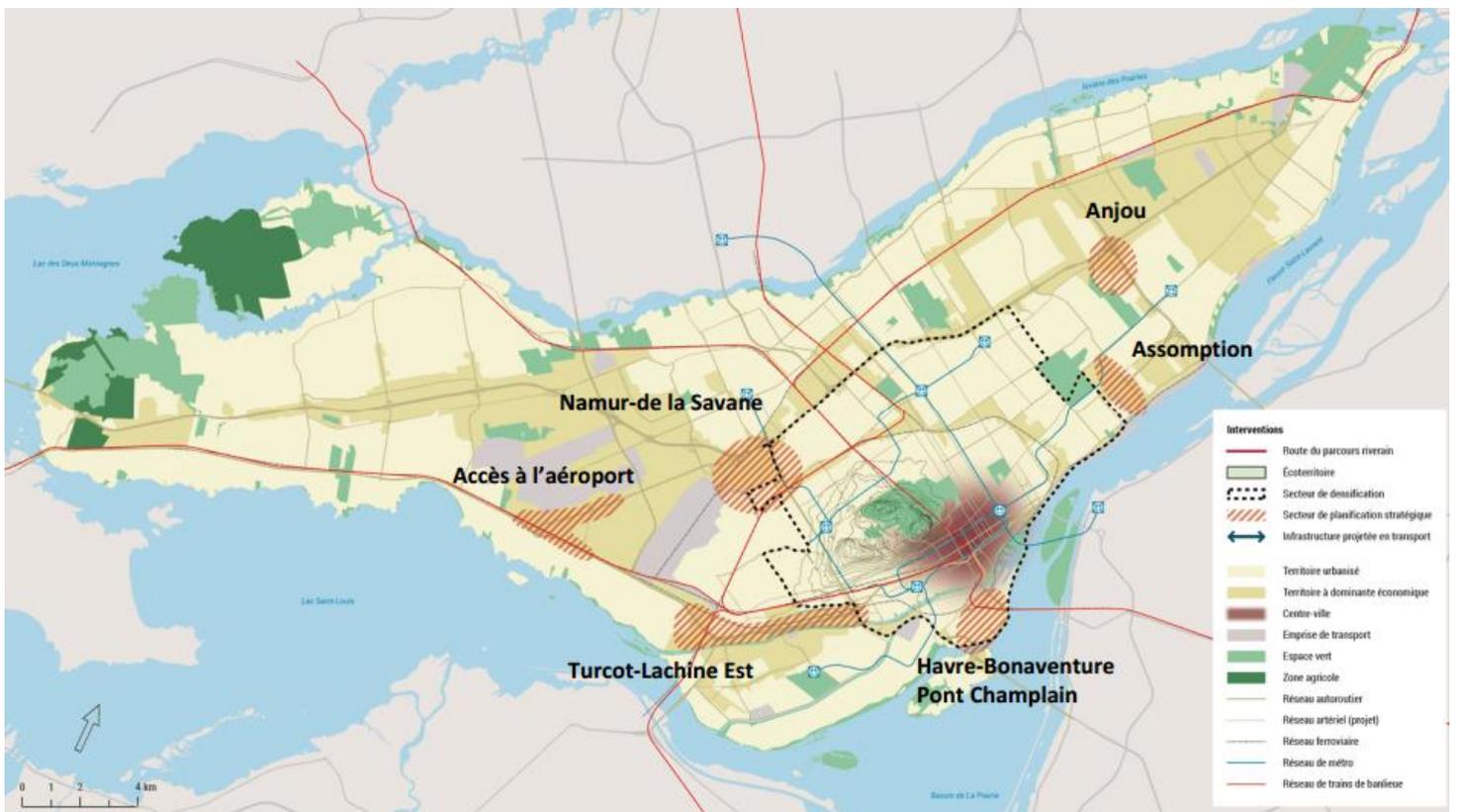
dont la population dispose de plus faibles revenus. À l’opposé, Lachine dispose de la 2<sup>e</sup> plus faible concentration d’immigrants parmi les 19 arrondissements de la Ville de Montréal.

## Revenu moyen

L’arrondissement de **LaSalle** affiche le plus bas revenu médian après impôt des personnes occupant un emploi à temps plein en 2010 avec 38 338 \$. Cela représente un écart d’un peu plus de 3 000 \$ avec l’agglomération de Montréal. Le Sud-Ouest a une médiane semblable à celle de l’agglomération, soit de 41 073 \$, tandis que Lachine se retrouve entre les deux arrondissements, soit 40 251 \$.



## ANNEXE 2 – SIX SECTEURS PRIORITAIRES DE PLANIFICATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL



### ANNEXE 3 – TABLEAUX DÉTAILLÉS DE LA CARACTÉRISATION INDUSTRIELLE

**Tableau 23. 1.1 Entreprises de moins de 10 emplois du secteur industriel élargi – Territoire d’analyse – 2015**

Description SCIAN	Portion de Lachine		Portion de LaSalle		Portion du Sud-Ouest		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Services publics	0	0%	1	0%	0	0%	1	0%
Construction	34	22%	57	20%	73	13%	164	16%
Fabrication	33	21%	46	16%	81	15%	160	16%
Commerce de gros	24	15%	69	24%	85	15%	178	18%
Commerce de détail	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Transport et entreposage	17	11%	34	12%	8	1%	59	6%
Industrie de l’information et industrie culturelle	6	4%	11	4%	50	9%	67	7%
Finance et assurance	1	1%	5	2%	8	1%	14	1%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	6	4%	10	3%	9	2%	25	3%
Services professionnels, scientifiques et techniques	23	15%	33	11%	210	38%	266	27%
Gestion de sociétés et d’entreprises	0	0%	0	0%	1	0%	1	0%
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d’assainissement	11	7%	24	8%	30	5%	65	7%
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>100%</b>	<b>290</b>	<b>100%</b>	<b>555</b>	<b>100%</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

**Tableau 24. Emplois répertoriés dans les entreprises de moins de 10 emplois du secteur industriel élargi – Territoire d’analyse – 2015**

Description SCIAN	Portion de Lachine		Portion de LaSalle		Portion du Sud-Ouest		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Services publics	0	0%	3	0%	0	0%	3	0%
Construction	94	18%	193	19%	212	11%	499	14%
Fabrication	121	23%	181	18%	303	16%	605	17%
Commerce de gros	85	16%	223	22%	310	16%	618	18%
Commerce de détail	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Transport et entreposage	71	14%	155	15%	45	2%	271	8%
Industrie de l’information et industrie culturelle	26	5%	37	4%	162	8%	225	6%
Finance et assurance	3	1%	29	3%	38	2%	70	2%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	14	3%	25	2%	27	1%	66	2%
Services professionnels, scientifiques et techniques	61	12%	123	12%	699	36%	883	25%
Gestion de sociétés et d’entreprises	0	0%	0	0%	4	0%	4	0%
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d’assainissement	42	8%	65	6%	118	6%	225	6%
<b>Total</b>	<b>517</b>	<b>100%</b>	<b>1 034</b>	<b>100%</b>	<b>1 918</b>	<b>100%</b>	<b>3 469</b>	<b>100%</b>

Source: E&B DATA, à partir des données de Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

**Tableau 25. Emplois du territoire d’analyse par fonction – 2015**

Fonction / Secteur	Le Sud-Ouest		LaSalle		Lachine		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Industrie légère et autres	2 205	21%	4 505	50%	1 807	42%	<b>8 517</b>	35%
Services professionnels et techniques	3 977	37%	1 369	15%	291	7%	<b>5 637</b>	23%
Services de transport	1 228	11%	859	9%	854	20%	<b>2 941</b>	12%
Services d'entreposage et de distribution	1 290	12%	755	8%	280	6%	<b>2 325</b>	10%
Services en construction	1 156	11%	793	9%	737	17%	<b>2 686</b>	11%
Non-classé	833	8%	786	9%	360	8%	<b>1 979</b>	8%
<b>Total</b>	<b>10 689</b>	<b>100%</b>	<b>9 067</b>	<b>100%</b>	<b>4 329</b>	<b>100%</b>	<b>24 085</b>	<b>100%</b>

Source : E&B DATA, à partir des données de la Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Le secteur industriel élargi comprend les secteurs de production (fabrication et construction) et les activités qui y sont étroitement reliées (ex. : services aux entreprises, moteur tertiaire).

**Tableau 26. Correspondances potentielles entre les filières économiques du territoire d’analyse et les grappes montréalaises**

Filière	Grappes montréalaises
Construction	Aluminium Technologies propres
Transport et logistique	Technologies propres Logistique et transport
Agroalimentaire	NA
Studios/Médias numériques	Cinéma et télévision Mode
Machinerie / pièces et composants industrielles	Aérospatiale
Imprimerie et emballage	NA
Recyclage et chimie verte	Sciences de la vie
Santé	Sciences de la vie

Source : E&B DATA.

## Liste des créneaux d'excellence

- AgroBoréal
- Aliments santé
- Alliance Métal Québec
- Arts numériques et divertissement interactif (ANDI)
- Bâtiment vert et intelligent
- Bio-industries environnementales
- BOCA
- Collectif bois
- Design d'ameublement
- Écoconstruction
- Éolien
- Groupe MISA
- Industrie des systèmes électroniques du Québec
- Ingénierie des procédés industriels, miniers et métallurgiques
- Matériaux souples avancés
- Matériaux textiles techniques
- Meuble et bois ouvré
- Optique-photonique
- Pôle d'excellence québécois en transport terrestre
- Ressources, sciences et technologies marines (Bas-Saint-Laurent)
- Ressources, sciences et technologies marines (Côte-Nord)
- Ressources, sciences et technologies marines (Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine)
- Récréotourisme
- Réseau de la transformation métallique du Québec
- SAGE-Innovation
- Sciences de la vie
- Signature Bois Laurentides
- Système de construction en bois d'épinette noire
- Textiles techniques
- Tourbe et agroenvironnement
- Tourisme d'aventure et écotourisme
- Tourisme de villégiature quatre saisons
- Tourisme nordique
- TransformAction
- Transformation de l'aluminium
- Transformation du bois d'apparence et composites
- Vallée de la Plasturgie
- Vallée des Élastomères

Source : ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation

## Liste des grappes montréalaises

- Aérospatiale
- Aluminium
- Cinéma et télévision
- Logistique et transport
- Mode
- Sciences de la vie
- Services financiers
- Technologies de l'information (TIC)
- Technologies propres

Source : Communauté métropolitaine de Montréal

**Tableau 27. Tableau croisé par filières et fonctions de l'emploi du secteur de Lachine – 2015**

Filière \ Fonction	Industrie légère et autres	Services de transport	Services d'entreposage et de distribution	Services en construction	Services professionnels et techniques	Total
Construction	675	0	15	637	10	1337
Transport et logistique	467	845	94	100	25	1531
Machinerie /Pièces et composantes industrielles	372	0	60	0	19	451
Agroalimentaire	48	0	0	0	0	48
Studios / Médias numériques	0	0	0	0	104	104
Autres services aux entreprises	10	0	0	0	75	85
Imprimerie et emballage	0	0	0	0	0	0
Recyclage et chimie verte	8	0	91	0	18	117
Santé	192	0	0	0	0	192
Autres	35	9	20	0	40	104
<b>Total</b>	<b>1807</b>	<b>854</b>	<b>280</b>	<b>737</b>	<b>291</b>	<b>3969</b>

Source : E&B DATA, à partir des données de la Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Exclut les emplois des entreprises non classées.

**Tableau 28. Tableau croisé par filières et fonctions de l'emploi du secteur de LaSalle – 2015**

Filière \ Fonction	Industries légères et autres	Services de transport	Services d'entreposage et de distribution	Services en construction	Services professionnels et techniques	Total
Construction	1225	0	208	793	289	2515
Transport et logistique	55	759	108	0	125	1047
Machinerie /Pièces et composantes industrielles	660	0	119	0	8	787
Agroalimentaire	1400	0	51	0	0	1451
Studios / Médias numériques	9	0	20	0	0	29
Autres services aux entreprises	0	0	50	0	790	840
Imprimerie et emballage	783	0	9	0	8	800
Recyclage et chimie verte	110	0	95	0	0	205
Santé	80	0	0	0	0	80
Autres	183	100	95	0	149	527
<b>Total</b>	<b>4505</b>	<b>859</b>	<b>755</b>	<b>793</b>	<b>1369</b>	<b>8281</b>

Source : E&B DATA, à partir des données de la Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Exclut les emplois des entreprises non classées.

**Tableau 29. Tableau croisé par filières et fonctions de l'emploi du secteur du Sud-Ouest – 2015**

Filière / Fonction	Industries légères et autres	Services de transport	Services d'entreposage et de distribution	Services en construction	Services professionnels et techniques	Total
Construction	426	0	130	1124	620	2300
Transport et logistique	70	1178	136	32	92	1508
Machinerie /Pièces et composantes industrielles	290	0	185	0	0	475
Agroalimentaire	825	0	635	0	24	1484
Studios / Médias numériques	37	0	0	0	1863	1900
Autres services aux entreprises	0	0	0	0	1077	1077
Imprimerie et emballage	327	0	0	0	34	361
Recyclage et chimie verte	43	0	0	0	11	54
Santé	0	50	19	0	44	113
Autres	187	0	185	0	212	584
<b>Total</b>	<b>2205</b>	<b>1228</b>	<b>1290</b>	<b>1156</b>	<b>3977</b>	<b>9856</b>

Source : E&B DATA, à partir des données de la Ville de Montréal (Liste des industries et commerces).

Note : Exclut les emplois des entreprises non classées.

## ANNEXE 4 – ENJEUX ET VISION

### Enjeux identifiés par les parties prenantes lors de l’atelier 1.

#### Enjeux économiques :

1. Le maintien d’une base industrielle forte sur le territoire
2. Le manque de connaissance mutuelle et d’identification des synergies possibles entre industriels
3. La transformation et l’optimisation des procédés de production
4. Le manque de maillage entre centres de formation, entreprises et institutions
5. Les difficultés de recrutement et de rétention de la main-d’œuvre
6. Le soutien et l’accompagnement des entreprises en démarrage
7. L’absence d’une société de développement assurant la cohérence des pratiques et l’évolution du secteur
8. L’absence d’une politique de rétention des entreprises durant la période des travaux
9. La congestion des axes routiers

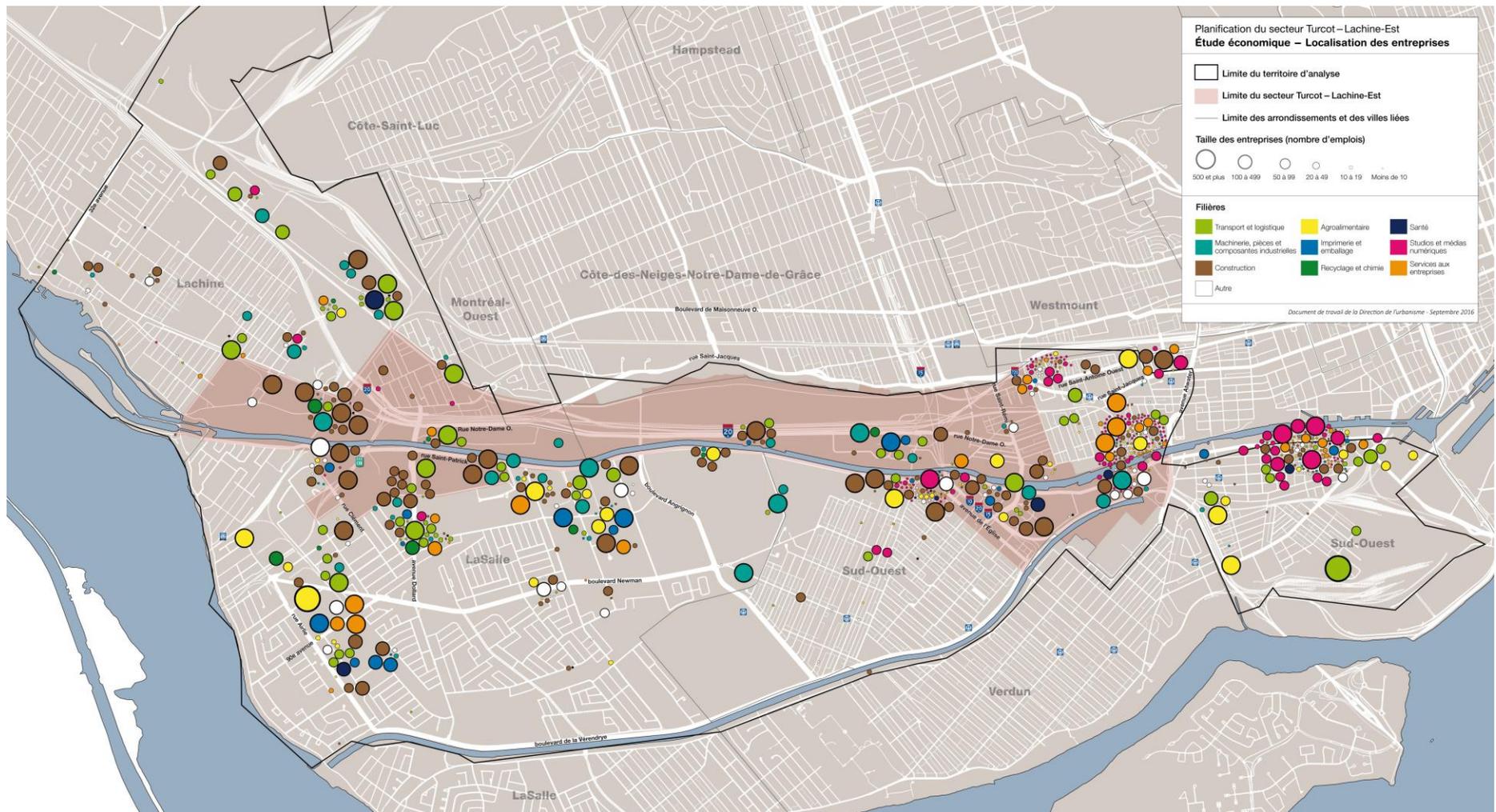
#### Enjeux de planification urbaine :

1. La cohabitation des différentes fonctions urbaines (résidentielles, économiques, etc.)
2. L’harmonisation du zonage sur le périmètre Turcot – Lachine-Est
3. La requalification des bâtiments vacants afin de répondre aux normes actuelles de conception et faciliter l’implantation de nouvelles entreprises
4. La densification des parcelles bâties
5. La spéculation immobilière et la maîtrise par la Ville du foncier industriel stratégique
6. La contamination des sols
7. La perméabilité du tissu urbain (axe nord/sud)
8. La requalification urbaine des espaces industriels
9. La desserte et l’accessibilité des territoires industriels en transports en commun
10. Le partage de l’usage de la chaussée entre camions, véhicules récréatifs et résidents

### Projets réalisés et initiatives structurantes identifiés par les parties prenantes lors de l’atelier 1.

1. Les grands complexes sous-utilisés ont été revalorisés et requalifiés.
2. Les emplois ont été préservés, et de nouveaux emplois ont été créés.
3. Les entreprises ont préservé leur capacité d’expansion et se sont développées et modernisées.
4. Un nouveau quartier d’activités a été créé.
5. La cour Turcot est devenue un écoparc industriel.
6. Un axe de transports en commun structurant adossé à l’A20 a été créé.
7. La mobilité des personnes et des marchandises s’est renforcée.
8. La zone a été désenclavée, et des liaisons nord-sud ont été aménagées.
9. L’entrée de la ville a été mise en valeur.
10. Les usages des bâtiments vacants ont été transformés.

## ANNEXE 5 – LES 9 FILIÈRES INDUSTRIELLES DU TERRITOIRE D'ANALYSE



## ANNEXE 6 – DÉFINITIONS ET ACRONYMES

**Agglomération de Montréal** : 16 municipalités dont la ville de Montréal et 15 autres municipalités de la banlieue.

**CCTT** : centres collégiaux de transfert de technologie

**CIUSSS** : centre intégré universitaire de santé et de services sociaux.

**Congestion** : encombrement important des réseaux routiers et autoroutiers.

**Créneau** : ensemble d'organisations aux activités connexes et interdépendantes, qui collaborent entre elles et se concurrencent sur un territoire défini. Un créneau constitue ainsi un secteur économique où le territoire se démarque grâce à des compétences et à des produits particuliers.

**Désindustrialisation** : disparition progressive des activités industrielles d'un territoire.

**ETS** : École de technologie supérieure.

**Fonction** : rôle exercé par une activité spécifique au sein d'une filière industrielle (exemple : service d'entreposage, service professionnel...).

**Filière industrielle** : ensemble des activités complémentaires qui concourent, d'amont en aval, à la réalisation d'un produit fini (exemple : filière automobile, de l'acier au véhicule en passant par les équipements).

**Industrie (sens large)** : ensemble des activités économiques qui produisent des biens matériels par la transformation et la mise en œuvre de matières premières. L'industrie, définie au sens large, englobe les secteurs de la fabrication et de la construction ainsi que les secteurs économiques intimement liés (services professionnels, transport et logistique...).

**ISQ** : Institut de la statistique du Québec.

**Logistique urbaine** ou logistique du dernier kilomètre : optimisation des flux de marchandises et de biens dans les zones densément urbanisées.

**MAMROT** : ministère des Affaires Municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire.

**MÉSI** : ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation.

**MTMDET** : ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des Transports.

**NTIC** : nouvelles technologies de l'information et de la communication

**Optique photonique** : branche de la physique concernant l'étude et la fabrication de composants permettant la génération, la transmission, le traitement (modulation, amplification) ou la conversion de signaux optiques. Ces technologies sont notamment utilisées dans plusieurs industries pour la détection, le contrôle de la qualité, le monitoring, le design et l'imagerie.

**PDUÉS** : plan de développement urbain, économique et social.

**PR@M** : programme incitatif, à l'intention des propriétaires de bâtiments industriels de l'agglomération, visant entre autres choses à accélérer l'investissement immobilier et à favoriser ou reconverter le cadre bâti industriel.

**Quotient de localisation** : outil mesurant l'intensité de l'emploi dans une industrie donnée sur un territoire spécifique, par rapport au niveau de l'emploi dans cette même industrie à l'échelle régionale. Un quotient supérieur à 1 signifie que la région est relativement « spécialisée » par rapport à la moyenne.

**SCIAN** : système de classification des industries de l'Amérique du Nord.

**TI** : technologies de l'information

**Vacance** : bâtiment ou terrain vacant (inoccupé, à louer ou à céder).

**Ville de Montréal** : 19 arrondissements. Elle correspond au territoire de l'agglomération de Montréal sans les 15 autres municipalités de la banlieue.

## ANNEXE 7 – LISTE DES FIGURES

Figure 1. Le territoire de planification Turcot - Lachine-Est et ses sous-secteurs.....	4
Figure 2. Limite des territoires .....	7
Figure 3. Turcot – Lachine-Est dans son environnement urbain.....	8
Figure 4. Projets et démarches de planification au sein et à proximité de Turcot – Lachine-Est.	10
Figure 5. Limite des trois arrondissements analysés.....	13
Figure 6. Emploi par périmètre d'étude .....	15
Figure 7. Périmètre analysé (arrondissements) .....	22
Figure 8. Cartographie des entreprises industrielles, au sens élargi, par filière et par nombre d'emplois - 2015 .....	31
Figure 9. Schématisation du concept de corridor .....	57
Figure 10. Le périmètre de l'économie numérique.....	59
Figure 11. Vue aérienne du secteur industriel Norman (Lachine) .....	65

## ANNEXE 8 – LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Portrait économique des arrondissements .....	16
Tableau 2. Trois principaux secteurs d'activités par arrondissement .....	17
Tableau 3. Positionnement et spécificités économiques des arrondissements à l'échelle de l'agglomération montréalaise.....	18
Tableau 4. Emploi du secteur industriel élargi – Arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest – Codes SCIAN sélectionnés – 2011 .....	23
Tableau 5.Évolution de l'emploi du secteur industriel élargi des arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest par code SCIAN (sélection de SCIAN industriel) – Taux de croissance annuel moyen 2001-2011.....	24
Tableau 6. Emploi du secteur industriel élargi et quotients de localisation – Arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest – Codes SCIAN sélectionnés – 2011.....	25
Tableau 7. Emploi du secteur industriel élargi et quotients de localisation – Arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest – Codes SCIAN 31 à 33 (Fabrication) – 2011.....	26
Tableau 8. Entreprises et emplois du secteur industriel élargi par taille d'entreprise – Territoire d'analyse – 2015.....	27
Tableau 9. Entreprises du secteur industriel élargi – Territoire d'analyse – 2015 .....	28
Tableau 10. Emplois du secteur industriel élargi - Territoire d'analyse - 2015 .....	28
Tableau 11. Identification et définitions des filières et des synergies existantes ou potentielles - Territoire d'analyse.....	30
Tableau 12. Emplois du territoire d'analyse par filière – 2015.....	32
Tableau 13. Entreprises et emplois des principaux édifices multilocatifs du territoire d'analyse - 2015 .....	33
Tableau 14. Emplois industriels du territoire d'analyse (2015) et dynamique de croissance dans l'agglomération de Montréal.....	33
Tableau 15. Tendances à suivre à l'échelle de l'agglomération de Montréal pour les filières industrielles du territoire d'analyse .....	34
Tableau 16. Identification de synergies actuelles et potentielles entre les filières (filières connexes) .....	35
Tableau 17. Identification des créneaux potentiellement porteurs d'emplois selon les axes de filière et fonction – Territoire d'analyse .....	36
Tableau 18. Secteurs géographiques du territoire d'analyse ayant le potentiel d'accueillir les créneaux d'activités prioritaires.....	38
Tableau 19. Mutations à l'œuvre par arrondissement.....	42
Tableau 20. Plan d'action 2015-2017 du Service de développement économique de la Ville de Montréal.	43
Tableau 21. Inscription territoriale des créneaux.....	63
Tableau 22. Pistes d'actions .....	64
Tableau 23. 1.1 Entreprises de moins de 10 emplois du secteur industriel élargi – Territoire d'analyse – 2015.....	74
Tableau 24. Emplois répertoriés dans les entreprises de moins de 10 emplois du secteur industriel élargi – Territoire d'analyse – 2015.....	74
Tableau 25. Emplois du territoire d'analyse par fonction – 2015.....	75
Tableau 26. Correspondances potentielles entre les filières économiques du territoire d'analyse et les grappes montréalaises .....	75
Tableau 27. Tableau croisé par filières et fonctions de l'emploi du secteur de Lachine – 2015 .....	77
Tableau 28. Tableau croisé par filières et fonctions de l'emploi du secteur de LaSalle – 2015 .....	78
Tableau 29. Tableau croisé par filières et fonctions de l'emploi du secteur du Sud-Ouest – 2015 .....	79