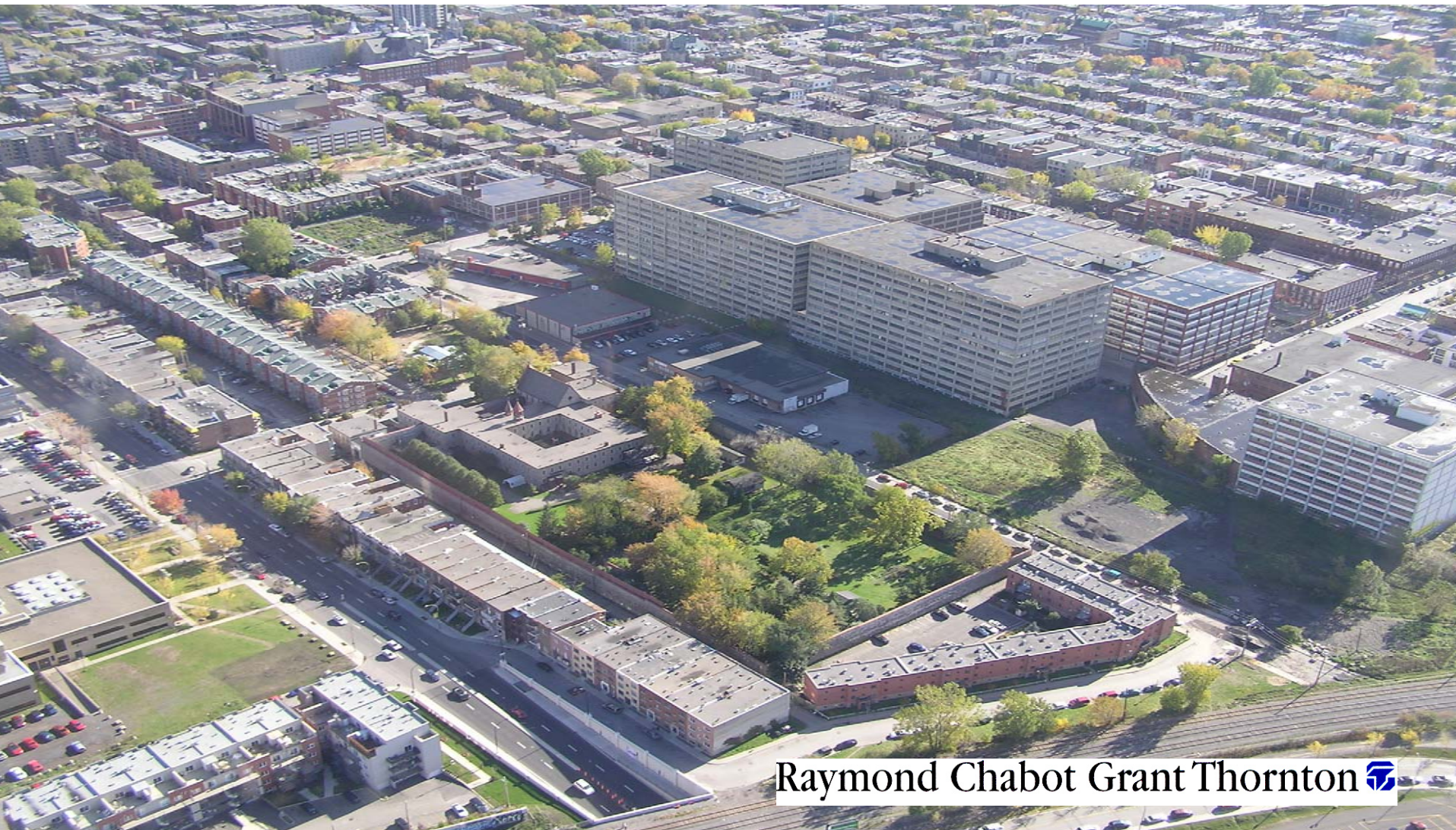


# Secteur Saint-Viateur Est

## Évaluation du potentiel économique et immobilier

### Élaboration de la stratégie de développement

Rapport final – juin 2007



# Table des matières

1. Portrait économique mondial, canadien, québécois et montréalais : un survol
2. Portrait économique du secteur Saint-Viateur Est
  - Sommaire des tendances et des prévisions
  - Diagnostic sectoriel
3. Portrait immobilier
  - Portrait montréalais
  - Portrait du secteur
4. Diagnostic stratégique
  - Forces, faiblesses, possibilités et menaces
  - Principaux enjeux et conditions de succès essentielles
5. Présentation du scénario de développement
6. Évaluation des retombées potentielles pour la Ville

Portrait économique mondial, canadien,  
québécois et montréalais : un survol

# Portrait économique mondial

## Principaux constats

- Selon les *Perspectives de l'économie mondiale d'avril 2007*, document publié par le Fonds monétaire international (FMI) :
  - Croissance mondiale vigoureuse en 2007 et en 2008
  - Décélération modeste par rapport au rythme rapide de 2006
  - Croissance mondiale à 4,9 % en 2007, environ 1/2 point de moins qu'en 2006, et maintien de ce rythme en 2008
  - Tassement de la croissance sur un an en 2007 plus prononcé aux États-Unis, même si l'économie américaine devrait se redresser dans le courant de l'année et en 2008 à mesure que l'effet de freinage du secteur du logement se dissipe

# Portrait économique du Canada

## Principaux constats

- Performance décevante de l'économie canadienne au cours du dernier trimestre de 2006 et du premier trimestre de 2007
- Perspectives économiques positives pour 2007 et 2008 (plusieurs paramètres sous-tendent ces prévisions, notamment les prix élevés des matières premières, qui devraient accroître la richesse du Canada)
- Mises en chantier en régression au cours de 2007 et de 2008 comme ce fut le cas lors du second semestre de 2006
- La valeur du huard, dont la baisse a permis un rebondissement des exportations durant la seconde moitié de 2006, devrait aussi influencer l'économie canadienne en 2007 et en 2008
- La performance du Canada pour les prochains trimestres sera tributaire de la valeur du dollar. Il est à prévoir que le dollar canadien continuera d'être volatil et oscillera entre 0,85 et 0,90 dollar américain. Bien que cette situation affecte les exportateurs, le secteur des importations ainsi que les consommateurs devraient en bénéficier en raison des prix d'achat plus bas et du pouvoir d'achat accru.

# Portrait économique du Québec

## Principaux constats

- Les perspectives pour le Québec sont décevantes et le secteur des exportations demeure légèrement inquiétant. L'économie tournera au ralenti en 2007 tout comme ce fut le cas en 2006. Il faudra attendre quelques années avant de retrouver un rythme de croissance supérieur à 2 %.
- Au Québec, on prévoit une augmentation de la demande intérieure en raison d'une augmentation des salaires des ménages, stimulant ainsi la consommation
- Le secteur manufacturier devrait aussi être soutenu par une forte demande mondiale et par la diminution de la valeur du dollar canadien
- On s'attend à ce que l'industrie immobilière connaisse une diminution des mises en chantier tout comme en 2006
- On prévoit donc une croissance du PIB de 1,8 % pour 2007 et de 2,1 % en 2008

# Portrait économique

# Perspectives de développement économique à Montréal

## Sommaire des tendances et prévisions

- **Portrait : une économie tournée vers les services**
  - Principalement axée sur le secteur tertiaire (commerce de détail, services aux entreprises, commerce de gros, hébergement et restauration)
    - Regroupe 76 % des emplois, alors que le secteur manufacturier représente près de 18 % des emplois
- **Perspectives générales : un léger ralentissement de la croissance de l'emploi**
  - Léger ralentissement d'ici 2008 par rapport à la période 2001-2006, passant de 1,8 % à 1,4 % en moyenne annuellement
- **Perspectives sectorielles**
  - La vigueur du secteur des services et une certaine reprise du secteur manufacturier permettront à Montréal de se classer parmi les régions métropolitaines du Canada les plus performantes économiquement en 2007
  - Malgré le repli de l'industrie du vêtement, particulièrement concentrée à Montréal, le dynamisme de certaines autres industries permettra au secteur manufacturier de conserver une croissance positive dans son ensemble

*Sources : Service Canada, Perspectives sectorielles 2006-2008 de Montréal; Emploi-Québec, Tendances prévues de l'emploi dans la région de Montréal selon les niveaux et les genres de compétences; The Conference Board of Canada, avril 2007; ministère des Affaires municipales et des Régions.*



# Perspectives de développement économique à Montréal

## Sommaire des tendances et prévisions (suite)

- Perspectives sectorielles (suite)
  - La majorité des sous-secteurs manufacturiers en croissance à Montréal au cours des prochaines années seront dans les secteurs nécessitant de lourds investissements en capital, donc qui ne présentent pas d'avantages pour le développement du secteur Saint-Viateur
    - La croissance la plus importante du nombre d'emplois ira du côté de la fabrication de machinerie et d'équipements
  - La plupart des nouveaux emplois créés au cours des cinq prochaines années seront dans le secteur des services, particulièrement dans les services professionnels, scientifiques et techniques
    - Les emplois du secteur des services connaîtront une croissance de 1,6 % entre 2006 et 2008, soit légèrement plus élevée qu'à l'échelle provinciale
    - Plusieurs de ces emplois seront générés par le secteur des technologies de l'information, dans le secteur des services aux entreprises ainsi que dans le secteur de l'information et de la culture
    - Malgré l'importance du secteur du commerce de gros pour l'économie montréalaise, le taux de croissance sera légèrement inférieur aux autres secteurs économiques

# Perspectives sectorielles

## Secteur manufacturier – Industrie du vêtement et du cuir

- Évolution récente
  - Diminution de moitié du nombre d'emplois entre la fin des années 1980 et 2006
    - Démantèlement de l'Accord sur les textiles et vêtements ainsi qu'un dollar canadien à son plus haut niveau depuis des décennies, ce qui nuit particulièrement aux créneaux de l'industrie à très faible valeur ajoutée
- Perspectives
  - Le nombre d'emplois dans l'industrie **poursuivra sa chute** à son rythme annuel historique de 3 %
  - Le commerce de gros de vêtements est le sous-secteur du commerce de gros ayant connu la plus faible croissance de 1997 à 2004
- Possibilités de développement sectorielles
  - Les sous-secteurs les plus innovateurs présentent les meilleures perspectives
    - Conception et fabrication de vêtements design et de niches (styles de vie) ou de vêtements liés à des marques de commerce fortes (dont la fabrication sous licence)
    - Conception et fabrication de vêtements de marques privées
    - Conception et fabrication de vêtements éthiques ou écologiques
    - Fabrication de textiles avancés ou fonctionnels

Sources : Service Canada, Perspectives sectorielles 2006-2008 de Montréal ; analyse RCGT; La filière industrielle de l'habillement, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'exportation du Québec, 2003; Statistique Canada.

# Perspectives sectorielles

## Secteur manufacturier – Fabrication légère à forte valeur ajoutée

- Possibilités de développement sectorielles
  - **Microproduction en alimentation** : la transformation alimentaire amènera le plus grand nombre de nouveaux emplois du secteur manufacturier à Montréal au cours des prochaines années
  - **Fabrication de produits de santé naturels à petite échelle** : croissance annuelle du marché de 7,8 % au Canada, 4,7 % à l'échelle mondiale en 2007 et 5,0 % en 2008
  - **Fabrication de produits de soins personnels à petite échelle** : forte croissance du côté des produits écologiques, biologiques et des produits destinés aux hommes

# Perspectives sectorielles

## Secteurs technologiques – Technologies de l'information

- **Portrait et évolution récente**
  - L'industrie des technologies de l'information occupe une place centrale au sein de l'économie du Montréal métropolitain. Elle compte 2 200 entreprises privées qui emploient plus de 100 000 personnes. Les entreprises de cette industrie sont réparties en trois grands secteurs :
    - Le développement et implantation de systèmes informatiques et de logiciels
    - Les services informatiques et de télécommunications
    - La fabrication de matériel informatique et de télécommunications
  - Apportant un certain dynamisme au secteur, 250 entreprises de propriété étrangère embauchent près de 20 000 personnes dans le Grand Montréal
- **Perspectives**
  - L'évolution récente de l'emploi n'a pas été uniforme entre les trois grands secteurs de l'industrie
  - Les secteurs du développement et des services ont connu (et connaîtront) une croissance notable alors que le secteur de la fabrication a poursuivi (et poursuivra) sa perte d'emplois

# Perspectives sectorielles

## Secteurs technologiques - Technologies de l'information

- Possibilités de développement sectorielles
  - Secteur à fort potentiel de développement, presque tous les sous-secteurs de l'industrie des technologies de l'information possèdent d'excellentes perspectives de développement, à l'exception notable des activités de fabrication. Voici les secteurs offrant le plus grand nombre de possibilités de développement à Montréal au cours des prochaines années :
    - Services et applications informatiques et de réseaux
    - Édition de logiciels (particulièrement les logiciels de télécommunication et d'animation)
    - Multimédia et divertissement technologique (jeux vidéo et commerce électronique)
    - Secteurs émergents de pointe des Bio-TIC et des Nano-TIC
    - Arts numériques
    - Photonique

| Entreprise                | Valeur M \$CAN | Secteur d'activité     |
|---------------------------|----------------|------------------------|
| Ubisoft                   | 700            | Jeux électroniques     |
| Groupe CGI                | 500            | Services informatiques |
| Ericsson Canada           | 196            | Logiciel               |
| TecSys                    | 150            | Logiciel               |
| Motorola Canada           | 100            | Logiciel               |
| CAE                       | 73             | Fabrication            |
| ITF Technologies Optiques | 50             | Fabrication            |
| Oz Communication          | 46             | Services informatiques |
| Technicolor               | 45             | Fabrication            |
| Groupe Fox                | 20             | Fabrication            |

Les 10 plus importants investissements d'entreprises en TI en 2000-2005

Source : Montréal International, *L'industrie des technologies de l'information et des communications du Montréal métropolitain*.

# Perspectives sectorielles

## Secteur des services – Services aux entreprises

- Portrait et évolution récente
  - Comprend les cabinets d'avocats, de comptables, de consultants, de relations publiques, de publicité et de promotion et de recherche marketing
  - L'île de Montréal affiche une forte concentration de firmes de services aux entreprises : 80 % des emplois de la région de Montréal
  - En 2001, le secteur employait près de 200 000 personnes dans la région
- Perspectives
  - Vu les tendances lourdes qui poussent les entreprises à s'adapter constamment (la mondialisation des échanges commerciaux, la préoccupation pour l'augmentation de la productivité, l'intensification de la concurrence provenant des pays émergents, la complexification des environnements juridiques et réglementaires, les fusions et acquisitions d'entreprises ou la pénurie de main-d'œuvre spécialisée), il ne fait aucun doute que **les services aux entreprises sont appelés à connaître un avenir prometteur à Montréal**
- Opportunités de développement sectorielles
  - Tous les sous-secteurs des services aux entreprises

# Perspectives sectorielles

## Secteur des services – Services professionnels, scientifiques et techniques

- Portrait et évolution récente
  - Comprend notamment les firmes de génie-conseil, d'architecture, d'urbanisme et de design, de géomatique, et des services en R. et D.
    - Secteur d'activité économique possédant la plus forte concentration de savoir et l'une des mains-d'œuvre les plus scolarisées
  - Les emplois dans ce secteur sont passés de 80 000 à 141 000 de la fin des années 1990 au début des années 2000
  - Plus de 13 000 firmes dans la région de Montréal
    - Les trois quarts comptent moins de quatre employés
- Perspectives
  - Grâce à une économie reposant de plus en plus sur le savoir ainsi qu'avec les perspectives favorables dans la construction d'infrastructures, **ce secteur devrait poursuivre sa croissance à long terme**
    - Toutefois, l'évolution des firmes exerçant ses activités dans les services d'architecture demeure fragile, étant très liée aux aléas de la conjoncture immobilière
- Opportunités de développement sectorielles
  - Tous les sous-secteurs des services professionnels, scientifiques et techniques

# Perspectives sectorielles

## Secteur des services – Commerce de gros (sauf vêtements)

- Portrait et évolution récente
  - Les activités liées au commerce de gros emploient 85 000 personnes dans la région de Montréal, soit près de 5 % des emplois totaux
- Perspectives
  - Le commerce de gros est une activité économique particulièrement sensible à la conjoncture économique
  - Le secteur **devrait donc continuer de bénéficier de la vigueur prévue de l'économie montréalaise** au cours des prochaines années
  - Le niveau d'emplois évoluera à la hausse au cours des prochaines années à un rythme de 1,2 % annuellement, soit à un taux légèrement inférieur au taux prévu de l'emploi à Montréal au cours de cette période (1,4 %)
- Opportunités de développement sectorielles
  - Les sous-secteurs du commerce de gros ayant connu la plus forte croissance récemment
    - Produits pharmaceutiques
    - Articles personnels et ménagers
    - Accessoires de maison et articles personnels



# Perspectives sectorielles

## Secteur de la culture – Production de contenu audiovisuel

- Portrait et évolution récente
  - L'industrie cinématographique et télévisuelle **génère plus de 22 000 emplois** dans la région de Montréal, soit les deux tiers des emplois du Québec dans ce secteur
  - Filiale économique d'envergure à l'échelle métropolitaine, **le secteur se situe en nombre d'emplois juste après l'aéronautique** et avant les secteurs de l'impression, des produits informatiques et de la biopharmaceutique
  - Cette industrie a connu un essor important au cours de la seconde moitié des années 1990
- Perspectives
  - Indéterminées
- Possibilités de développement
  - La production de contenu domestique
  - La coproduction

# Perspectives sectorielles

## Secteur de la culture – Arts visuels et médiatiques

- Portrait et évolution récente
  - La région métropolitaine de Montréal **compte les deux tiers des artistes québécois en arts visuels**, soit 2 085 artistes
  - Malgré le fait que les artistes en arts visuels puissent compter à l'échelle montréalaise sur de nombreux lieux de diffusion (galeries, Maisons de la culture, etc.), il n'en demeure pas moins que les **lieux de création-production sont insuffisants**
  - On compte environ 26 centres d'artistes dans la région de Montréal gérés collectivement par des groupes d'artistes et ils sont largement subventionnés
  - **Le réseau des ateliers d'artistes a été fragilisé par le boom immobilier** qui s'est traduit notamment par la reconversion de nombreux bâtiments en d'autres usages et une forte hausse des loyers
- Perspectives
  - En croissance à cause de la numérisation
- Possibilités de développement sectorielles
  - Lieux de création et de production

# Perspectives sectorielles

## Secteur institutionnel

- Portrait et évolution récente
  - La Ville de Montréal a, sur son territoire, **un nombre très important d'institutions**, tant gouvernementales, scolaires, de santé, culturelles, et autres
  - Plusieurs grands projets institutionnels sont actuellement en construction ou encore en planification (entre autres, le campus Outremont de l'Université de Montréal, le projet CHUM 2010 et l'îlot Voyageur de l'Université du Québec à Montréal)
- Perspectives
  - Variables, selon le type d'institution
- Possibilités de développement sectorielles
  - Certaines activités institutionnelles pourraient être compatibles à la vocation du secteur Saint-Viateur : centre de formation en technologies de l'information, institutions culturelles, CLSC, ...





# Conditions de succès

|  | Critères de localisation            |                           |                       |                           |                                   |               |                           |   |
|--|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------------|---|
|  | Proximité des axes routiers majeurs | Proximité du centre-ville | Qualité de l'immeuble | Qualité du cadre immédiat | Coûts d'occupation / aire occupée | Stationnement | Avant-gardisme du concept | Besoins particuliers en infrastructure* |
| Fabrication légère                                   | ●                                   | ●                         | ○                     | ○                         | ●                                 | ○             | ○                         | ●                                       |
| Vêtement   | ●                                   | ●                         | ○                     | ○                         | ●                                 | ○             | ○                         | ○                                       |
| Technologies de l'information (services)             | ○                                   | ●                         | ●                     | ●                         | ●                                 | ●             | ●                         | ●                                       |
| Services aux entreprises                             | ○                                   | ●                         | ●                     | ●                         | ●                                 | ●             | ●                         | ●                                       |
| Services scientifiques, professionnels et techniques | ○                                   | ●                         | ●                     | ●                         | ●                                 | ●             | ●                         | ●                                       |
| Commerce de gros                                     | ●                                   | ●                         | ○                     | ○                         | ●                                 | ●             | ○                         | ●                                       |
| Audiovisuel  | ○                                   | ●                         | ●                     | ●                         | ●                                 | ●             | ●                         | ●                                       |
| Arts visuels et médiatiques                          | ○                                   | ○                         | ○                     | ●                         | ●                                 | ○             | ●                         | ○                                       |

Sources : Analyse RCGT ; entrevues.

\*Informatique, électrique, etc.

## LÉGENDE

 Essentiel
  Très important
  Important pour certains sous-secteurs
  Non prioritaire

# Principales conditions de succès

- Des entrevues effectuées auprès des propriétaires d'immeubles et d'entreprises dans des secteurs d'activité prometteurs ont permis d'établir deux autres conditions de succès
  - La proximité et l'accès facile aux transports en commun
  - La disponibilité d'une main-d'œuvre de qualité : cette condition constitue le premier facteur de sélection d'emplacement pour plusieurs industries, particulièrement celles basées sur le savoir

# Portrait immobilier

# Portrait de l'immobilier à Montréal

## Principaux constats – marché de l'investissement

- Les marchés financiers sont généralement en équilibre
- L'offre est modeste alors que la demande est forte
- Absence de produits de qualité sur les marchés qui se traduit par un phénomène de surenchère lorsqu'un actif est offert au marché
- Le rendement demeure toujours intéressant comparativement aux autres instruments de placement
- Taux d'intérêt bas et financement par emprunt facile à obtenir
- Rendements exigibles sur investissements historiquement bas
- Cycle de croissance des loyers à sa limite
- Création de la valeur imputable à l'augmentation de la valeur des actifs et non à la croissance des revenus

# Portrait de l'immobilier à Montréal

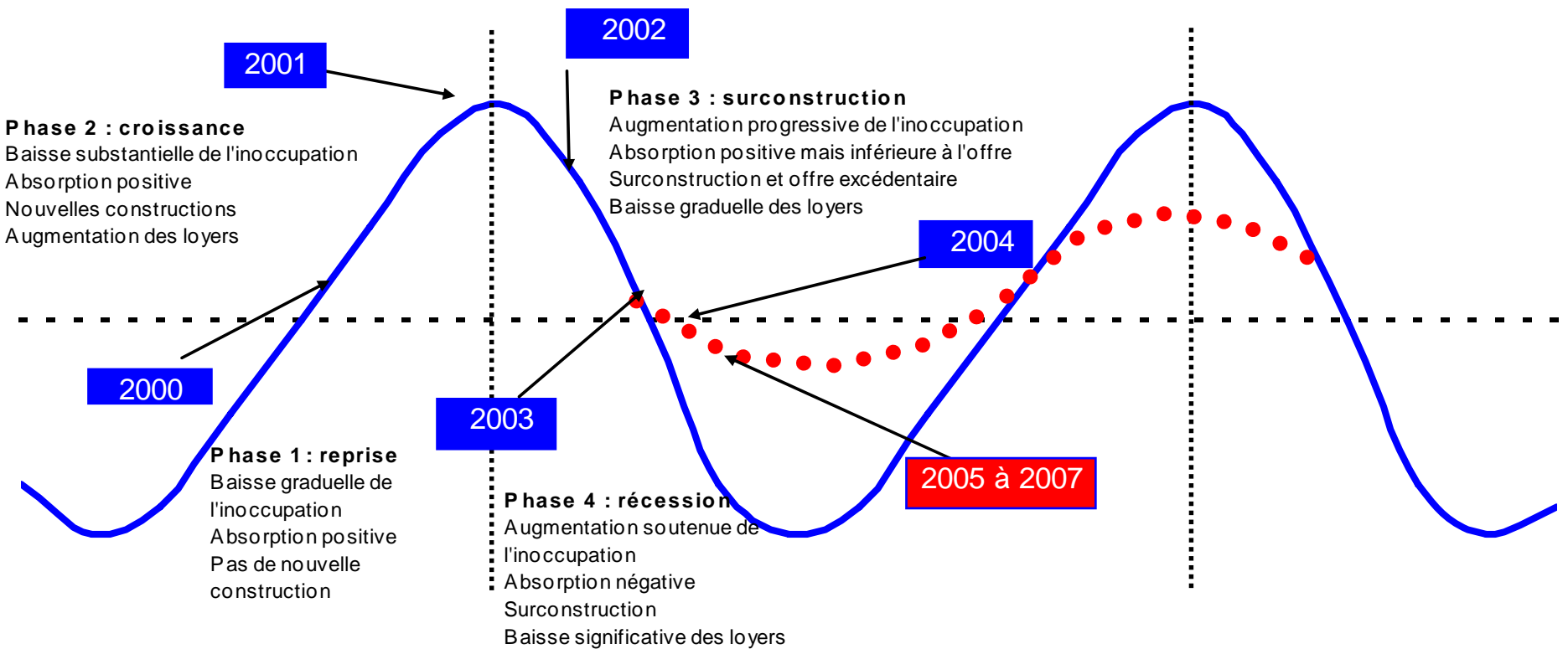
## Principaux constats – marché des utilisateurs

- Inventaire des bureaux stable – peu de nouveaux projets à court terme – secteur en début d'activité et légère augmentation décelée dans les loyers nets
- Construction industrielle rigoureuse – secteur toujours en croissance, mais stabilité des loyers nets depuis quelques années en raison de l'augmentation des coûts d'occupation
- Popularité des mégacentres au dépit des centres commerciaux traditionnels
- Mises en chantier vigoureuses dans le résidentiel pour personnes retraitées
- Début du ralentissement des mises en chantier des copropriétés résidentielles



# Cycle immobilier montréalais

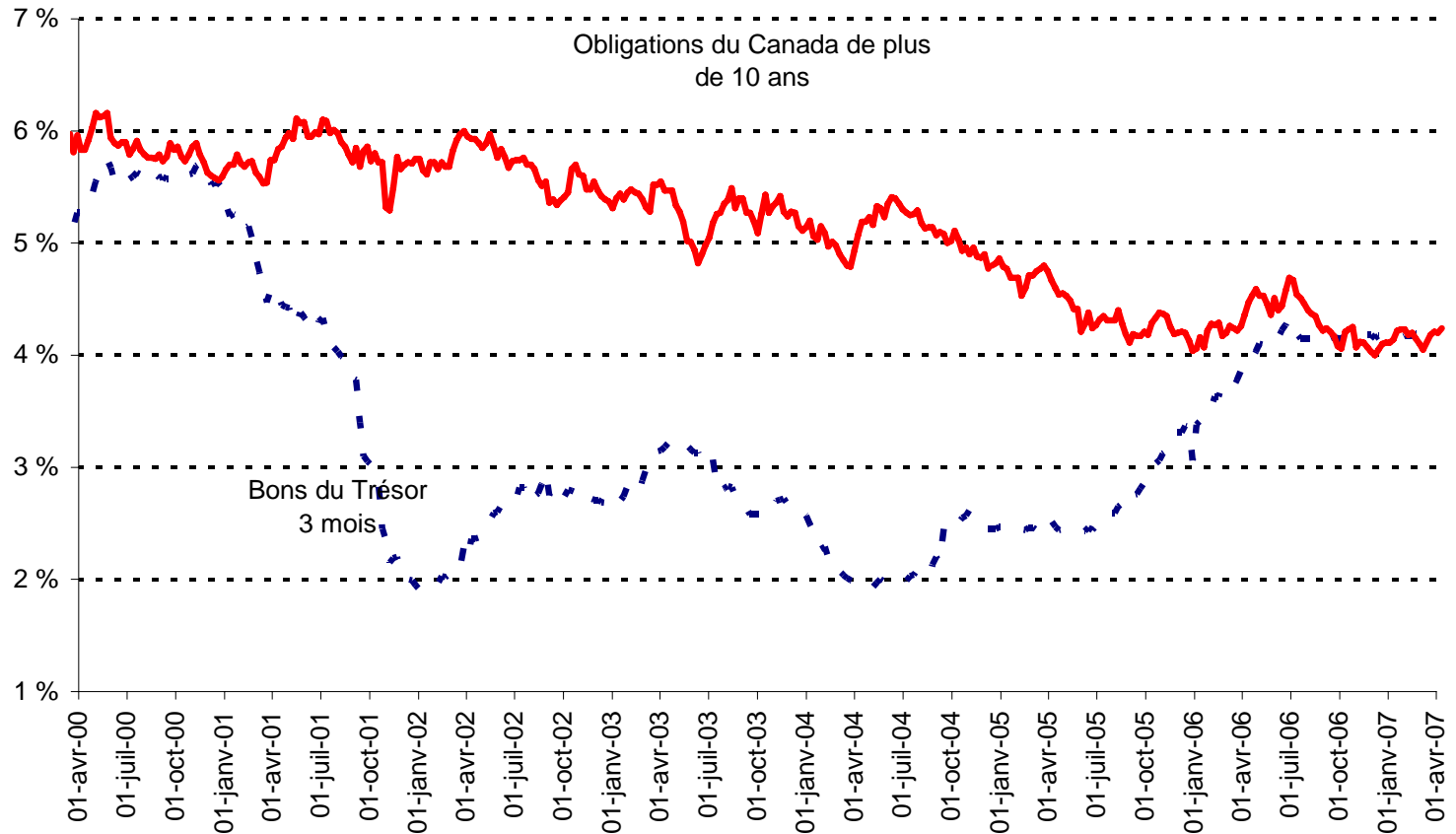
## Les dix prochaines années



Un marché immobilier plus structuré et l'absence d'inflation dans le système ont modifié les cycles immobiliers historiques. Des cycles plus courts et des amplitudes moins importantes assurent une récupération plus rapide.

# Cycle immobilier

## Les taux d'intérêt



La stabilité des taux d'intérêt à long terme, résultat de la convergence des taux des obligations et de bons du Trésor, a une influence positive sur le développement immobilier

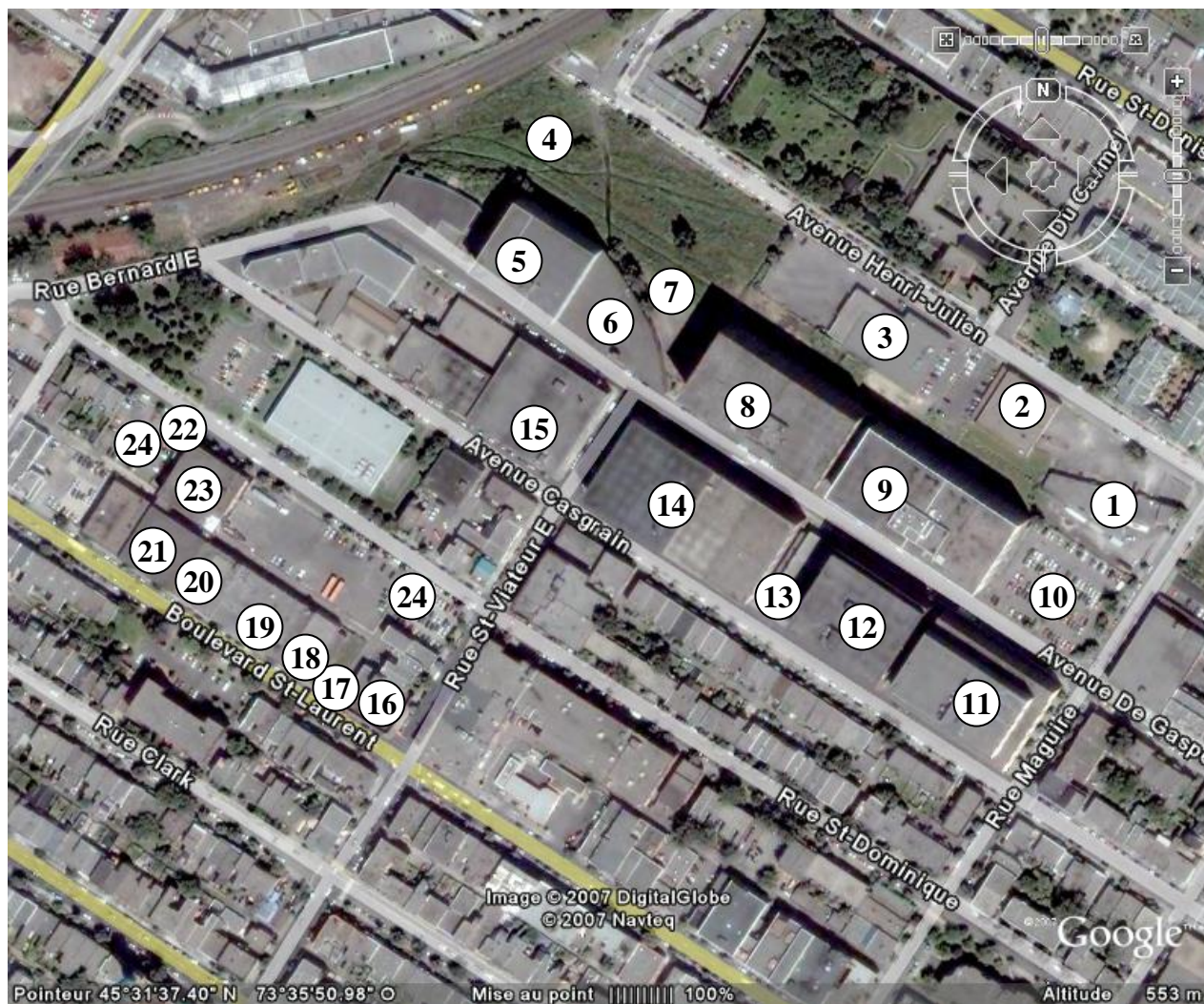
# Portrait immobilier des immeubles de grand gabarit

## Principaux constats

- La mise en valeur des immeubles de grand gabarit localisés dans le secteur Saint-Viateur Est est limitée par les contraintes suivantes :
  - Leur gabarit vertical ne répond plus aux besoins du marché industriel
  - Leurs principaux occupants travaillent dans des créneaux économiques en décroissance
  - Les loyers sont bas et sur une base brute (les frais étant inclus dans les loyers)
  - La force financière des occupants est faible
  - Les baux sont souvent à court terme
  - Le niveau des créances douteuses est élevé
  - Le secteur est en concurrence avec le secteur Chabanel qui s'est positionné afin de répondre aux besoins précis de l'industrie du textile

# Secteur Saint-Viateur

## Inventaire des immeubles ciblés pour l'étude



- 1 – 245, rue Maguire
- 2 – 5400, avenue Henri-Julien
- 3 – 5840, avenue Henri-Julien
- 4 – Terrain vacant
- 5 – 5605, avenue De Gaspé
- 6 – 5555, avenue De Gaspé
- 7 – Terrain vacant
- 8 – 5455, avenue De Gaspé
- 9 – 5445, avenue De Gaspé
- 10 – Stationnement Maguire
- 11 – 5333, avenue Casgrain
- 12 – 5425, avenue Casgrain
- 13 – 5435, avenue Casgrain
- 14 – 160, Saint-Viateur Est
- 15 – 5555, avenue Casgrain
- 16 – 5559, boulevard Saint-Laurent
- 17 – 5569, boulevard Saint-Laurent
- 18 – 5577, boulevard Saint-Laurent
- 19 – 5615, boulevard Saint-Laurent
- 20 – 5665, boulevard Saint-Laurent
- 21 – 5675, boulevard Saint-Laurent
- 22 – 5704, rue Saint-Dominique
- 23 – 5700, rue Saint-Dominique
- 24 – Terrains vacants

28

# Secteur Saint-Viateur

## Richesse foncière et recettes fiscales actuelles

|                   | <b>Richesse totale<br/>du secteur</b> | <b>Recettes totales<br/>du secteur</b> |
|-------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Année 2007</b> | 44 104 125 \$                         | 1 793 719 \$                           |
| <b>Année 2008</b> | 47 065 850 \$                         | 1 876 185 \$                           |
| <b>Année 2009</b> | 50 027 575 \$                         | 1 954 705 \$                           |
| <b>Année 2010</b> | 52 989 300 \$                         | 2 029 404 \$                           |

# Diagnostic stratégique

# Les principales forces

- Popularité du Plateau avec sa richesse patrimoniale
  - Capitaliser sur l'image du Plateau
- Habiter/travailler dans le Plateau est très « tendance »
- Proximité des grandes artères routières (Saint-Laurent, Saint-Denis, Rosemont, Saint-Joseph)
- Proximité de l'aréna Saint-Louis
  - Attrait pour le développement résidentiel
- Charme et attraits du quartier immédiat
- Succès de développements résidentiels récents
- Disponibilité de terrains pour le développement
- Volonté de la Ville à relancer le secteur
- Prix de location concurrentiels

# Les principales faiblesses

- Secteur industriel marginalisé et en déclin, sans potentiel d'expansion réaliste pour les propriétaires occupants
- Secteur enclavé avec un accès routier restreint pour les camions
  - Accès indirects, nombreux sens uniques et déplacements difficiles pour des camions de plus en plus longs
- Secteur mal desservi par les services usuels
  - Restauration, transport et commerces
- Accès au métro difficile
- Inventaire construit désuet (industriel vertical, hauteur libre, électromécanique, etc.), ne répondant plus aux normes actuelles
- Taux d'inoccupation supérieur à la moyenne du marché industriel de Montréal (jusqu'à 30 % vs 5 % en général)
- Le bassin de locataires potentiels s'amenuise et les industries du textile risquent de se diriger vers le secteur Chabanel dont la relance est amorcée



# Principales possibilités

- Des perspectives économiques positives et un marché immobilier vigoureux
- La croissance soutenue de certains secteurs économiques
  - Les services en général
  - Les technologies de l'information
  - Le commerce de gros
- L'affinité naturelle des activités culturelles et artistiques avec le quartier
- L'attrait du quartier comme lieu de résidence et d'implantation d'établissements d'affaires
- La proximité de deux artères « à caractère »: Saint-Laurent et Saint-Denis
- Une situation propice au réaménagement
  - Certains immeubles à vendre
  - Des propriétaires qui attendent un message clair de la Ville pour investir
  - Des promoteurs immobiliers intéressés
  - Les immeubles de grand gabarit du secteur font l'objet d'une dérogation quant à la densité permise

# Principales menaces

- La décroissance maintenue de l'industrie du textile, activité traditionnelle du secteur
  - Immeubles qui ne répondent plus aux normes des activités industrielles
- Un cadre de vie peu attrayant, en bris avec le quartier, peu attirant pour les investisseurs et les résidants potentiels
  - Espaces non construits laissés à l'abandon
  - Camions, poussière, bruit, etc.
  - Perception d'insécurité
- Des immeubles de qualité variable, souvent non adaptés aux nouveaux besoins
  - D'autres secteurs de la Ville développent une offre mieux adaptée (ex. : Chabanel)

# Principaux enjeux

- La sauvegarde du cadre de vie du quartier
  - Mixité sociale, économique, ethnique
  - Présence d'artistes
- La construction du cadre de vie du secteur
  - Image, liens avec le quartier
  - La capitalisation de l'image du Plateau
- La mise en place des infrastructures urbaines essentielles
  - Transport en commun
  - Espaces verts
- Le maintien de taux de location concurrentiels
  - Un des avantages par rapport aux autres pôles de développement
- L'attrait d'une main-d'œuvre de plus en plus mobile
  - La qualité du milieu devient un facteur d'attrait important
- La mise à niveau des immeubles
  - Réponse aux besoins et attentes des utilisateurs potentiels

# Conditions de succès essentielles

- S'assurer de la proactivité de la Ville et de l'arrondissement
  - Stratégie de promotion et de démarchage auprès de promoteurs potentiels
- Mettre en place le cadre de développement
  - Remodelage du zonage
  - Mise en place des infrastructures urbaines
- Créer un cadre de vie stimulant et offrir des services à proximité (restaurants, commerces, etc.)
  - Tant pour les résidants de jour que pour les résidants de soir
  - Facteur d'attrait et de rétention essentiel
- Avoir des immeubles de qualité et des infrastructures d'accueil qui répondent aux besoins
- Assurer un accès facile aux transports en commun
  - Construction d'un lien sécuritaire vers le métro Rosemont
- Maintenir des coûts de location concurrentiels
- Accroître la perméabilité vers Saint-Laurent et Saint-Denis
  - Perméabilité physique, économique et perceptuelle
- Obtenir l'appui des résidants et la collaboration des propriétaires
  - Élaboration d'une stratégie précise

# Présentation du scénario de développement

# Principes généraux de développement

- La mise en place des infrastructures urbaines : un message clair de la Ville qui agira comme « bougie d'allumage » (comme ce fut le cas pour la gare Chabanel)
  - Lien sécuritaire avec le métro
  - Prolongement de Saint-Viateur et du Carmel, construction de la rue Alma
  - Éclairage, trottoirs, etc.
- La prépondérance de l'usage résidentiel
  - Essentiel à la vie de quartier de jour et de soir
  - En réponse à un besoin
  - Assure un lien naturel avec le quartier
  - Implantation de services de proximité (ex. : alimentation, CLSC, etc.)
- L'accueil de places d'affaires qui s'harmonisent au cadre de vie
  - Pas de développement à tout prix : priorité à la qualité de vie
  - Protection du Carmel
- Protection des forces actuelles du quartier
  - Présence d'artistes, mixité
- Un développement « minimaliste » et de niche
  - S'en tenir à l'essentiel

# Principes précis

- La concentration de l'usage résidentiel du côté est de la rue De Gaspé
  - En bordure du futur parc
  - Réorientation des entrées des bâtiments convertis vers la rue Alma
  - La continuité logique du quartier situé à l'est
- La concentration des activités d'affaires sur la rue Casgrain
  - Implantation d'activités cohérentes avec le changement de vocation du secteur
- L'implantation d'activités commerciales au rez-de-chaussée des bâtiments convertis sur la rue De Gaspé
  - Services de proximité pour répondre aux besoins des résidents et des travailleurs
  - Création d'un étage « tampon » entre la rue et les unités résidentielles

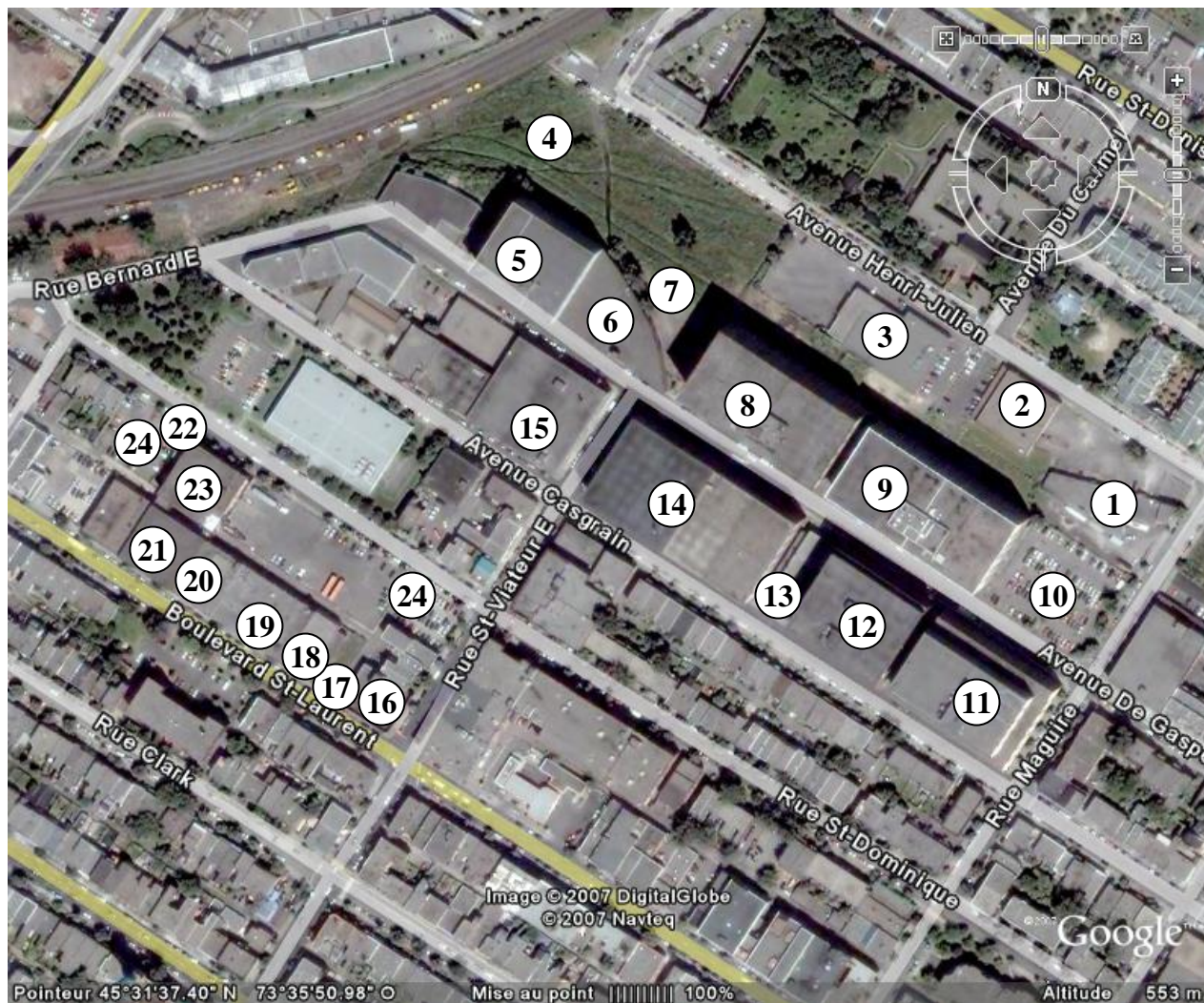
# Hypothèses de développement

- Évolution dans le temps (2007-2016)
  - Années 2, 3, 4 :
    - Réalisation des infrastructures urbaines et du lien avec le métro Rosemont
    - Aménagement du terrain appartenant au CP en parc
    - Réalisation de trois projets de développement résidentiels actuellement en voie d'acceptation par l'arrondissement : 245, rue Maguire, 5400, avenue Henri-Julien, terrain de stationnement De Gaspé/Maguire
    - Démolition du 5555, avenue De Gaspé et construction d'un nouvel immeuble résidentiel sur le site
  - Années 4, 5, 6 :
    - 5445 et 5455, avenue De Gaspé : Transfert des activités économiques dans les immeubles localisés sur l'avenue Casgrain, et transformation en usage résidentiel avec usage commercial au rez-de-chaussée
    - 5605, avenue De Gaspé : Transformation en usage résidentiel
  - Années 7, 8, 9 :
    - Mise à niveau des immeubles sur l'avenue Casgrain
  - Les immeubles sis sur Saint-Laurent et sur Saint-Dominique sont exclus du scénario puisque leur mise en valeur est actuellement freinée par un contexte sur lequel la Ville n'a aucune emprise



# Secteur Saint-Viateur

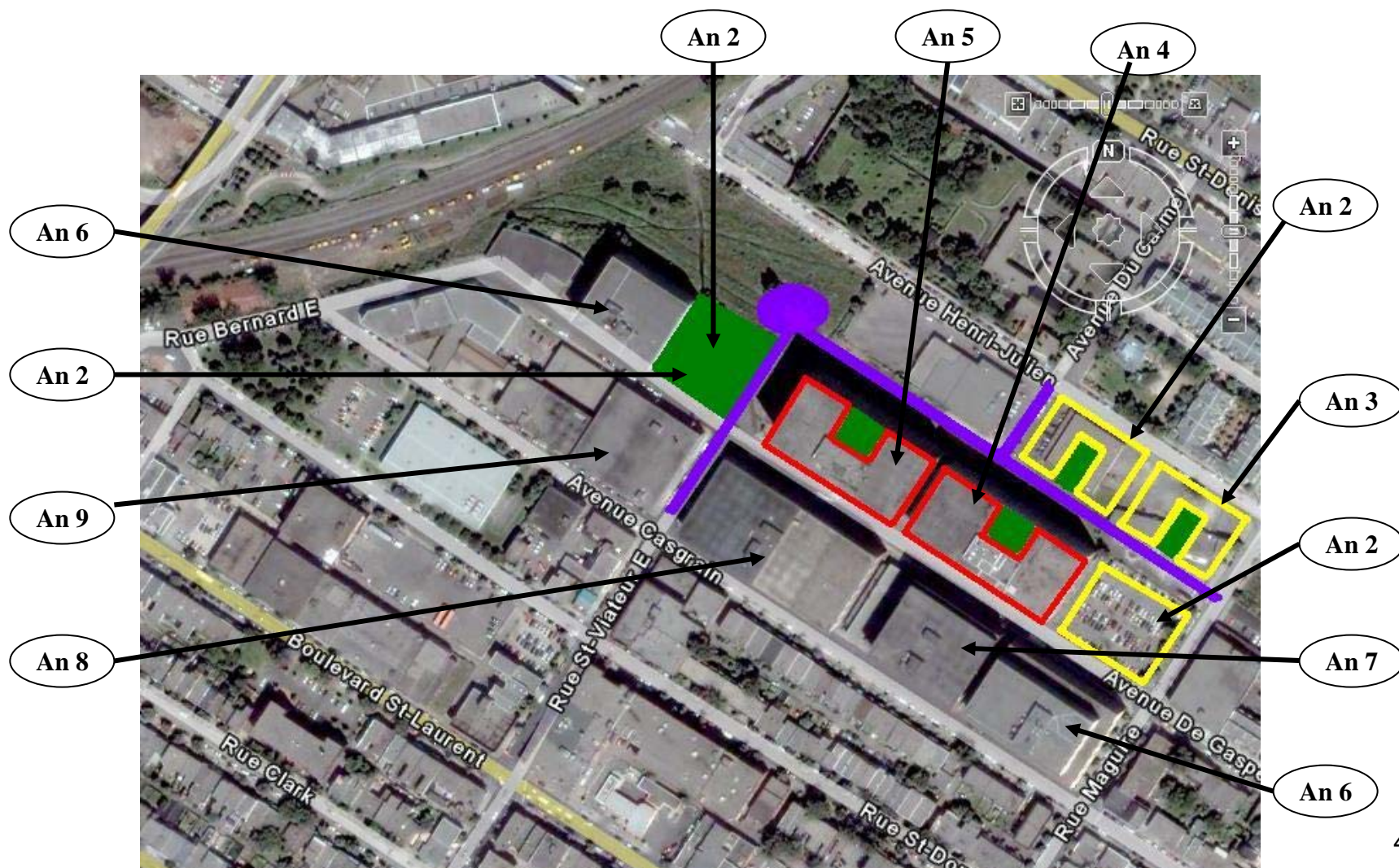
## Inventaire des immeubles ciblés



- 1 – 245, rue Maguire
- 2 – 5400, avenue Henri-Julien
- 3 – 5840, avenue Henri-Julien
- 4 – Terrain vacant
- 5 – 5605, avenue De Gaspé
- 6 – 5555, avenue De Gaspé
- 7 – Terrain vacant
- 8 – 5455, avenue De Gaspé
- 9 – 5445, avenue De Gaspé
- 10 – Stationnement Maguire
- 11 – 5333, avenue Casgrain
- 12 – 5425, avenue Casgrain
- 13 – 5435, avenue Casgrain
- 14 – 160, Saint-Viateur Est
- 15 – 5555, avenue Casgrain
- 16 – 5559, boulevard Saint-Laurent
- 17 – 5569, boulevard Saint-Laurent
- 18 – 5577, boulevard Saint-Laurent
- 19 – 5615, boulevard Saint-Laurent
- 20 – 5665, boulevard Saint-Laurent
- 21 – 5675, boulevard Saint-Laurent
- 22 – 5704, rue Saint-Dominique
- 23 – 5700, rue Saint-Dominique
- 24 – Terrains vacants

41

# Hypothèses Évolution dans le temps



# Hypothèses de conversion

- 245, rue Maguire : 100 copropriétés de 1 000 pi<sup>2</sup> chacun
- 5400, avenue Henri-Julien : 80 copropriétés de 1 000 pi<sup>2</sup> chacun
- 5400, avenue Henri-Julien : Aucun changement
- Terrains CP : Espace vert
- 5605, avenue De Gaspé : 150 copropriétés de 1 000 pi<sup>2</sup> chacun
- 5555, avenue De Gaspé : 45 copropriétés de 1 000 pi<sup>2</sup> chacun
- 5455, avenue De Gaspé : 265 copropriétés de 1 000 pi<sup>2</sup> chacun et 50 000 pi<sup>2</sup> d'espace commercial
- 5445, avenue De Gaspé : 262 copropriétés de 1 000 pi<sup>2</sup> chacun et 50 000 pi<sup>2</sup> d'espace commercial
  
- Stationnement Maguire : 150 unités locatives de 1 000 pi<sup>2</sup> chacune
- Bâtiments sur l'avenue Casgrain : Industriel à loyer moyen
- Bâtiments sur Saint-Laurent et Saint-Dominique : Aucun changement

# Hypothèses économiques de développement

- Début de la période de projection : 2007
- Durée de la projection : 10 ans
- Période de conversion par bâtiment : 1 an
- Inflation des valeurs au marché : 2 % par année
- Taux de taxes utilisés : Budget 2007
- Coûts des infrastructures : exclus
- Revenus de taxes de mutation : exclus

- La concrétisation du scénario de développement repose fortement sur la participation des propriétaires. Pour réduire le niveau de risque associé à ce facteur, la Ville devra développer l'ensemble des leviers qui lui permettront d'exercer une influence sur la direction du développement
  - Les actions d'amélioration du milieu de vie
  - Le cadre réglementaire
  - Les incitatifs au développement
  - La promotion/communication/sensibilisation auprès des propriétaires et des promoteurs

# Évaluation des retombées potentielles pour la Ville

# Scénario de développement

## Sommaire de l'évolution de la richesse foncière

|  | <b>Richesse foncière<br/>totale actuelle</b> | <b>Richesse foncière<br/>totale future</b> | <b>Recettes<br/>additionnelles<br/>projetées</b> |
|--|--|--|--|
| <b>Année 1</b>                                     | 44 104 125 \$                                | 47 889 300 \$                              | - \$   |
| <b>Année 2</b>                                     | 47 065 850 \$                                | 79 928 900 \$                              | 402 339 \$                                       |
| <b>Année 3</b>                                     | 50 027 575 \$                                | 97 776 800 \$                              | 635 087 \$                                       |
| <b>Année 4</b>                                     | 52 989 300 \$                                | 142 456 800 \$                             | 1 097 895 \$                                     |
| <b>Année 5</b>                                     | 54 049 086 \$                                | 201 751 936 \$                             | 1 747 866 \$                                     |
| <b>Année 6</b>                                     | 54 049 086 \$                                | 238 107 936 \$                             | 2 164 270 \$                                     |
| <b>Année 7</b>                                     | 54 049 086 \$                                | 239 558 936 \$                             | 2 220 030 \$                                     |
| <b>Année 8</b>                                     | 55 130 068 \$                                | 259 236 835 \$                             | 2 633 922 \$                                     |
| <b>Année 9</b>                                     | 55 130 068 \$                                | 259 645 985 \$                             | 2 717 730 \$                                     |
| <b>Année 10</b>                                    | 55 130 068 \$                                | 259 655 985 \$                             | 2 718 116 \$                                     |
| <b>Pérennité des recettes additionnelles</b>       |  |  | 10 000 000 \$                                    |
| <b>Total des recettes additionnelles projetées</b> |  |  | <hr/> 26 337 254 \$                              |
| <b>VAN @ 6,00 %</b>                                |  |  | <b>16 116 058 \$</b>                             |