

Étude de développement du secteur l'Acadie-Chabanel

RAPPORT FINAL

11 mai 2004

Pour :



Cette étude a été rendue possible grâce à la contribution de :



Montréal, le 11 mai 2004

Madame Marie-Sophie Couture
Chargée de projet
Convercité
15, avenue du Mont-Royal Ouest
Bureau 230
Montréal (Québec) H2T 2R9

Objet : Étude de développement du secteur l'Acadie-Chabanel
Notre dossier : 032940-03

Madame,

Nous sommes heureux de vous transmettre la version finale de l'étude de développement du secteur l'Acadie-Chabanel.

Dans l'espoir que le tout sera à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer l'expression de nos plus sincères salutations.

Daniel Arbour & Associés
Société en nom collectif

Raymond Chabot Grant Thornton
Société en nom collectif

Table des matières

	Page
1. INTRODUCTION	1
1.1 Contexte du document d'appel de proposition	1
1.1.1 <i>Portrait de la situation</i>	1
1.1.2 <i>Recension des études</i>	3
1.2 Méthodologies utilisées	3
1.2.1 <i>Diagnostic physique et urbanistique</i>	3
1.2.2 <i>Diagnostic économique</i>	4
1.2.2.1 <i>Diagnostic de l'industrie de la mode et de l'habillement</i>	4
1.2.2.2 <i>Le profil des activités économiques</i>	4
1.2.2.3 <i>Le potentiel de développement commercial de la rue Chabanel</i>	5
1.2.3 <i>Diagnostic immobilier</i>	5
1.3 Structure de présentation du rapport	6
2. SOMMAIRE EXÉCUTIF	7
3. PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE SAINT-LAURENT-CHABANEL-L'ACADIE.....	12
3.1 Sommaire des principaux constats.....	12
3.1.1 <i>Diagnostic socio-démographique</i>	12
3.1.2 <i>Diagnostic physique et urbanistique</i>	12
3.1.3 <i>Diagnostic économique</i>	14
3.1.3.1 <i>La situation de l'industrie de l'habillement</i>	14
3.1.3.2 <i>La situation du territoire à l'étude</i>	16
3.1.3.3 <i>Potentiel de développement commercial de la rue Chabanel</i>	18
3.1.4 <i>Diagnostic organisationnel</i>	19
3.1.5 <i>Les principaux avantages distinctifs du territoire à l'étude</i>	19
3.1.6 <i>Les principaux désavantages et les principales contraintes du territoire à l'étude</i>	20
3.2 Les principaux enjeux de développement	21
3.2.1 <i>Premier enjeu : La mobilisation de l'ensemble des intervenants économiques et politiques vers la réalisation du plan stratégique de développement</i>	21
3.2.2 <i>Deuxième enjeu : La relance de la zone Chabanel</i>	21
3.2.2.1 <i>Description des principales problématiques</i>	22
3.2.2.2 <i>Le choix d'un nouveau positionnement</i>	23

3.2.2.3	La mise en place de projets moteurs	25
3.2.2.4	L'augmentation du taux d'occupation	26
3.2.2.5	L'amélioration de la qualité du milieu	26
3.2.3	Troisième enjeu : la réinsertion du territoire à la trame urbaine et l'accroissement de sa visibilité	27
3.2.4	Quatrième enjeu : Une réponse stratégique aux problématiques de circulation et de stationnement	30
3.2.5	Cinquième enjeu : Le maintien de l'activité industrielle légère comme moteur de création d'emplois	30
3.2.6	Sixième enjeu : La consolidation du territoire comme pôle commercial régional	30
3.2.7	Septième enjeu : La mise en place d'outils de développement pour l'ensemble du territoire	30
3.2.8	Huitième enjeu : La densification de l'usage résidentiel	31
3.3	Conclusion	31
3.4	Plan d'action	34
3.4.1	Premier enjeu : La mobilisation de l'ensemble des intervenants économiques et politiques vers la réalisation du plan stratégique de développement du territoire	34
3.4.2	Deuxième enjeu : La relance économique de la zone Chabanel	36
3.4.3	Troisième enjeu : La réinsertion du territoire à la trame urbaine et l'accroissement de sa visibilité	42
3.4.4	Quatrième enjeu : Une réponse stratégique aux problématiques de circulation et de stationnement	44
3.4.5	Cinquième enjeu : Le maintien des activités industrielles légères comme moteur important de création d'emplois sur le territoire	45
3.4.6	Sixième enjeu : La consolidation du territoire comme pôle commercial régional	46
3.4.7	Septième enjeu : La mise en place d'outils de développement pour l'ensemble du territoire	47
3.4.8	Huitième enjeu : Augmentation de la population résidente	49
4.	DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE	50
4.1	Profil de la population de la zone résidentielle	50
4.2	Diagnostic stratégique	52
4.2.1	Les forces	52
4.2.2	Les faiblesses	52

4.2.3	Les principaux enjeux	52
5.	DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET URBANISTIQUE.....	53
5.1	Historique du développement urbain	53
5.1.1	Phase de développement (1950–1960)	53
5.1.2	Phase de consolidation (1960–1980).....	54
5.1.3	Phase de remplacement (1980 à nos jours)	55
5.2	Caractéristiques physiques du territoire à l'étude	56
5.2.1	Profil des zones d'activité.....	56
5.2.2	Une localisation centrale.....	57
5.2.3	Un territoire d'une superficie significative	58
5.2.4	Un milieu enclavé	58
5.3	Accessibilité et visibilité.....	59
5.3.1	Territoire situé à la convergence d'un réseau routier et autoroutier majeur	59
5.3.2	La présence d'une desserte ferroviaire en activité	59
5.3.3	Transport en commun.....	61
5.3.4	Une accessibilité difficile dans l'ensemble	61
5.3.5	Un lieu invisible et mal reconnu.....	63
5.4	Circulation et stationnement.....	64
5.4.1	Des problèmes importants de circulation et de stationnement.....	64
5.5	Les caractéristiques de l'utilisation du sol	66
5.5.1	Un redéveloppement en cours dans certaines parties du territoire	66
5.5.2	Manque de cohésion et d'interdépendance.....	66
5.5.3	Des interfaces problématiques.....	68
5.5.4	Un secteur mature caractérisé par une rareté de terrains vagues.....	70
5.6	Cadre bâti et mobilier urbain.....	70
5.7	Bilan des programmes de subventions de la Ville de Montréal.....	71
5.7.1	Le programme PROCIM V (Programme de coopération industrielle de Montréal).....	71
5.7.2	Le P.O.C. (Programme Opération Commerce).....	71
5.8	Diagnostic stratégique et pistes de solution.....	71
5.8.1	Les forces et les avantages distinctifs	71
5.8.2	Faiblesses et désavantages	72
5.8.3	Les grands enjeux.....	73
5.8.4	Les pistes de solution.....	73
5.8.4.1	La réinsertion du territoire dans la trame urbaine montréalaise	73

5.8.4.2	<i>Le développement d'une image pour le territoire</i>	74
5.8.4.3	<i>Une organisation spatiale en harmonie avec les orientations de développement</i>	78
5.8.4.4	<i>Des transitions harmonieuses entre les usages</i>	81
5.8.4.5	<i>La résolution des problématiques de circulation et de stationnement</i>	83
5.8.4.6	<i>La consolidation de la zone résidentielle</i>	85
6.	DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE	87
6.1	Situation de l'industrie du textile et de l'habillement	87
6.1.1	<i>La libéralisation graduelle des échanges internationaux exerce une forte pression sur l'industrie.....</i>	87
6.1.2	<i>Les grandes tendances</i>	88
6.1.3	<i>L'industrie du textile et de l'habillement au Canada</i>	89
6.1.3.1	<i>Les principaux facteurs modifiant le contexte au pays</i>	89
6.1.3.2	<i>L'évolution des différents produits de l'industrie du textile et de l'habillement au Canada.....</i>	90
6.1.4	<i>La situation au Québec</i>	93
6.1.4.2	<i>Perspectives de l'industrie pour le Québec .</i>	95
6.1.5	<i>La situation de Montréal et du territoire à l'étude.....</i>	96
6.1.5.2	<i>Zone Parc industriel L'Acadie</i>	98
6.1.5.3	<i>Zone Axe commercial L'Acadie.....</i>	99
6.1.5.4	<i>Zone Chabanel.....</i>	100
6.1.5.5	<i>Zone Sauvé.....</i>	101
6.1.6	<i>Analyse stratégique de l'industrie québécoise du textile et de l'habillement</i>	102
6.1.6.1	<i>Les forces et les avantages distinctifs</i>	102
6.1.6.2	<i>Les faiblesses et désavantages.....</i>	102
6.1.6.3	<i>Les facteurs de succès pour l'industrie.....</i>	103
6.1.6.4	<i>Les conditions essentielles au maintien et à la croissance de l'industrie de l'habillement</i>	104
6.1.6.5	<i>Les principaux enjeux du territoire à l'étude</i>	104
6.1.6.6	<i>Les pistes de solution.....</i>	106
6.2	Profil des activités économiques.....	109
6.2.1	<i>Diagnostic économique du territoire à l'étude dans son ensemble</i>	109

6.2.1.1	Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière	109
6.2.2	Diagnostic économique de la zone Parc industriel L'Acadie	110
6.2.2.1	Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière	110
6.2.2.2	Évolution des loyers et des taux d'occupation	111
6.2.2.3	Problématique de la zone industrielle L'Acadie	111
6.2.2.4	Enjeux	112
6.2.2.5	Pistes de solution.....	112
6.2.3	Diagnostic économique de la zone Axe commercial L'Acadie	113
6.2.3.1	Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière	113
6.2.3.2	Évolution des loyers et des taux d'occupation	114
6.2.3.3	Problématique de la zone Axe commercial L'Acadie	114
6.2.3.4	Enjeux	114
6.2.3.5	Pistes de solution.....	114
6.2.4	Diagnostic économique de la zone Marché central	115
6.2.4.1	Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière	115
6.2.4.2	Évolution des loyers et des taux d'occupation	116
6.2.4.3	Problématique de la zone Marché central ...	116
6.2.4.4	Enjeux	117
6.2.4.5	Pistes de solution.....	117
6.2.5	Diagnostic économique de la zone Chabanel.....	118
6.2.5.1	Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière	118
6.2.5.2	Évolution des loyers et des taux d'occupation	119
6.2.5.3	Problématique de la zone Chabanel	119
6.2.5.4	Enjeux	120
6.2.5.5	Pistes de solution.....	121
6.2.6	Diagnostic économique de la zone Sauvé.....	124
6.2.6.1	Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière	124

6.2.6.2	Évolution des loyers et des taux d'occupation	125
6.2.6.3	Problématique de la zone Sauvé	125
6.2.6.4	Enjeux	126
6.2.6.5	Les pistes de solution.....	126
6.3	Évaluation du potentiel de développement commercial de la rue Chabanel	127
6.3.1	La demande	127
6.3.1.1	Marché des résidants.....	127
6.3.1.2	Marché des travailleurs.....	128
6.3.1.3	Marché des magasiniers	129
6.3.2	Portrait de l'offre.....	130
6.3.2.1	Structure commerciale	130
6.3.3	Adéquation entre la demande du marché primaire et l'offre	133
6.3.4	Environnement concurrentiel	134
7.	DIAGNOSTIC IMMOBILIER.....	135
7.1	La situation du marché immobilier en général.....	135
7.2	Inventaire immobilier du territoire à l'étude.....	137
7.3	Évolution de la richesse foncière (arrondissement Ahuntsic/Cartierville et Ville de Montréal)	138
7.4	Évolution de la richesse foncière du territoire à l'étude	138
7.5	Problématique des immeubles de grands gabarits	141
8.	DIAGNOSTIC ORGANISATIONNEL	144
8.1	Identification des intervenants	144
8.2	Problématique entourant la concertation et la collaboration entre les intervenants	146
8.2.1	Les forces et les avantages distinctifs	147
8.2.2	Les faiblesses et désavantages.....	147
8.2.3	Les grands enjeux.....	147
8.2.4	Les pistes de solution.....	148
8.2.4.1	Pistes de solution tirées d'expériences de revitalisation	148
8.2.4.2	Pistes de solution proposées	149
9.	BIBLIOGRAPHIE.....	150
9.1	Documents	150
9.2	Entrevues	151
9.3	Sites Internet	151
Annexe A	Expériences de revitalisation	

Annexe B	Personnes interviewées dans le cadre de l'étude (automne 2003)
Annexe C	Principales ressources associatives de l'industrie de l'habillement
Annexe D	Facteurs de succès pour l'implantation de centres d'appels
Annexe E	Scénario économique de référence au 30 septembre 2003
Annexe F	Recensement des études portant sur le territoire à l'étude

Liste des tableaux

Tableau 1-1 –	Liste des activités menées	4
Tableau 3-1 –	Description des zones	13
Tableau 3-2 –	Écarts du nombre d'entreprises et d'emplois entre 2000-2003	16
Tableau 3-3 –	Nombre d'entreprises et d'emplois, selon les types d'activités et les zones	17
Tableau 4-1 –	Caractéristiques socio-économiques de la population, 1981-2001	51
Tableau 4-2 –	Évolution des groupes d'âge, 1971-2001	52
Tableau 5-1 –	Description des zones	57
Tableau 5-2 –	Synthèse des problèmes et degrés d'impact	65
Tableau 6-1 –	Historique des accords internationaux	88
Tableau 6-2 –	Principaux pays exportateurs, 2001.	90
Tableau 6-3 –	Principaux pays importateurs, 2001.....	90
Tableau 6-4 –	Extraits des données REEM : Zone Parc industriel L'Acadie	98
Tableau 6-5 –	Extraits des données REEM : Zone Axe commercial L'Acadie	99
Tableau 6-6 –	Extraits des données REEM : Zone Chabanel	100
Tableau 6-7 –	Extraits des données REEM : Zone Sauvé	101
Tableau 6-8 –	Sommaire des indicateurs pour l'ensemble du territoire à l'étude	109
Tableau 6-9 –	Sommaire des indicateurs de la zone Parc industriel L'Acadie	110
Tableau 6-10 –	Sommaire des indicateurs de la zone Axe commercial L'Acadie	113
Tableau 6-11 –	Sommaire des indicateurs de la zone Marché central.....	115
Tableau 6-12 –	Sommaire des indicateurs de la zone Chabanel	118
Tableau 6-13 –	Sommaire des indicateurs de la zone Sauvé	124
Tableau 6-14 –	Sommaire des dépenses à la consommation pour le quartier, 2002	127

Tableau 6-15 – Évaluation de la demande de marché provenant des travailleurs, pour le territoire à l'étude.....	128
Tableau 6-16 – Évaluation du potentiel de marché provenant des travailleurs à l'intérieur de la zone primaire de la rue Chabanel	129
Tableau 6-17 – Représentativité des types de commerces, territoire et Chabanel Ouest	130
Tableau 6-18 – Mesure de la valeur de l'offre pour certaines catégories de produits, rue Chabanel	130
Tableau 6-19 – Inventaire des commerces de détail, 2003.....	132
Tableau 6-20 – Inventaire de certains types de services, 2003	133
Tableau 6-21 – Alimentation et vêtements/chaussures : proportion de la demande du marché primaire comblée par les commerces de la rue Chabanel.....	133
Tableau 7-1 – Inventaire des bâtiments.....	137
Tableau 7-2 – Variation de la richesse foncière 1999-2002, arrondissement Ahuntsic/Cartierville et Ville de Montréal.....	138
Tableau 7-3 – Variation des valeurs aux rôles d'évaluation.....	140
Tableau 7-4 – Exemples de rénovations	142

Liste des figures

Figure 3-1 – Localisation des zones	13
Figure 3-2 – Intersection Saint-Laurent-Chabanel, situation existante	28
Figure 3-3 – Intersection Saint-Laurent-Chabanel, perspective	29
Figure 3-4 – Concept d'organisation spatiale	33
Figure 5-1 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1950.....	53
Figure 5-2 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1964.....	54
Figure 5-3 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1979.....	55
Figure 5-4 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1997.....	56
Figure 5-5 – Description des zones	56
Figure 5-6 – Carte géographique, Montréal	57
Figure 5-7 – Carte des zones industrielles, RMR Montréal	58
Figure 5-8 – Carte d'accessibilité au réseau supérieur.....	62
Figure 5-9 – Carte d'accessibilité au réseau supérieur pour le camionnage	63
Figure 5-10 – Synthèse de la problématique de la circulation et du stationnement.....	66
Figure 5-11 – Carte d'utilisation du sol.....	67
Figure 5-12 – Carte des grandes affectations du sol	69
Figure 5-13 – Emplacement des carrefours d'orientation	77
Figure 5-14 – Concept d'organisation spatiale	80
Figure 6-1 – Évolution de la catégorie « Usines de textiles », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992).....	91

Figure 6-2 –	Évolution de la catégorie « Usines de produits textiles », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992)	91
Figure 6-3 –	Évolution de la catégorie « Fabrication de vêtements », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992)	92
Figure 6-4 –	Évolution de la catégorie « Produits en cuir », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992)	92
Figure 6-5 –	Évolution de la catégorie « Usines de textile », 1993-2002, en M\$ (dollars actualisés 1993)	93
Figure 6-6 –	Évolution de la catégorie « Usines de produits textiles », 1993-2002, en G \$ (dollars actualisés 1993)	94
Figure 6-7 –	Évolution de la catégorie « Fabrication de vêtements », 1993-2002, en M\$ (dollars actualisés 1993)	94
Figure 6-8 –	Évolution de la catégorie « Produits en cuir », 1993-2002, en G \$ (dollars actualisés 1993)	95
Figure 6-9 –	Positionnement relatif des centres de la mode nord-américains	96
Figure 7-1 –	Indicateurs de rendements immobiliers	136

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte du document d'appel de proposition

1.1.1 *Portrait de la situation*

Le comité de gestion de l'étude pour le développement du secteur l'Acadie-Chabanel désire obtenir un diagnostic économique et physique du territoire délimité par la rue Sauvé au nord, le boulevard Saint-Laurent à l'est, l'autoroute des Laurentides à l'ouest et le boulevard Métropolitain au sud afin d'élaborer un plan d'action pour sa requalification et son développement. Le comité de gestion est composé de :

- ➡ Pour l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville :
 - ◆ Monsieur Maurice Beauchamp, conseiller municipal du district de Saint-Sulpice;
 - ◆ Monsieur Jean-Marc Bissonnette, commissaire.
- ➡ Pour Convergence :
 - ◆ Madame Marie-Sophie Couture, chargée de projet.
- ➡ Pour Développement économique Canada :
 - ◆ Monsieur Dimitri Manikis, conseiller.
- ➡ Pour les propriétaires fonciers :
 - ◆ Monsieur Jean Deschênes, délégué.
- ➡ Pour la Société de développement et de promotion de l'Innopôle :
 - ◆ Monsieur Gilles Lépine, vice-président.
- ➡ Pour la Ville de Montréal :
 - ◆ Madame Sylvie Desjardins, conseillère, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine.

Le territoire, selon le document d'appel de proposition, est composé de trois axes principaux, à savoir :

- ➡ La rue Chabanel (la Cité de la Mode);

- ➡ Le Marché central métropolitain (mégacentre ou « power centre »);
- ➡ La zone industrielle L'Acadie.

L'activité manufacturière reliée au domaine de l'habillement caractérise l'activité économique de la Cité de la Mode. Or cette industrie est en pleine transformation suite à la levée des quotas et des tarifs douaniers sur les textiles et les vêtements entre le Canada et les 48 pays les moins avancés. Cette percée a fortement accentué la croissance des pays en émergence et de l'Orient.

Plusieurs emplois au sein de cette industrie sont déjà perdus pour des raisons évidentes : les salaires horaires trop élevés lorsque comparés à ceux des pays en émergence, une productivité à améliorer, le vieillissement des infrastructures, etc. La situation n'est pas appelée à s'améliorer puisque tous les pays membres de l'Organisation mondiale du commerce (OMC) aboliront les quotas à l'importation en janvier 2005, conséquence de la mondialisation et de la globalisation des marchés. Il s'agit donc d'un processus irréversible et les pertes d'emplois dans le secteur du textile s'accroîtront. Au Québec, plusieurs études ont été menées et les scénarios varient de 8 000 à 15 000 pertes d'emplois.

La situation sera préoccupante dans la région métropolitaine de Montréal, puisqu'on y retrouve 66 % de tous les emplois de cette industrie au Québec¹. À Montréal même, le territoire à l'étude accaparerait environ le tiers de cette activité. Cette concentration s'explique par la forte présence d'immeubles dédiés à cette activité et le gigantisme de certains de ces immeubles.

L'inventaire urbain de la Cité de la mode et, à un certain degré, de la zone industrielle L'Acadie s'est détérioré de façon significative depuis plusieurs années². Plusieurs facteurs expliquent ce constat :

- ➡ Incertitude du secteur manufacturier et du textile;
- ➡ Vieillesse des immeubles et état délabré du mobilier urbain;
- ➡ Hausse des taux d'inoccupation;
- ➡ Baisse des loyers;
- ➡ Baux à court terme;

¹ Source : Ministère du développement économique et régional, *La filière industrielle de l'habillement au Québec*, Gouvernement du Québec, 2003.

² Quelques immeubles ont été convertis ou rénovés partiellement et ils constituent l'exception.

- ➡ Diminution des aires locatives;
- ➡ Immobilisations importantes nécessaires pour la remise aux normes, sans pourtant obtenir une création de la valeur équivalente ou supérieure;
- ➡ Faible coût de détention ou de rétention pour certains immeubles;
- ➡ Scepticisme des propriétaires quant aux intentions des divers paliers de gouvernements pour revitaliser le secteur;
- ➡ Perte des grands locataires ou de locataires dominants dans leurs secteurs d'activités.

Des travaux d'infrastructures ont été réalisés ou seront complétés prochainement, notamment le viaduc Chabanel et le réaménagement du rond-point l'Acadie.

1.1.2 Recension des études

De nombreuses études ont été réalisées dans le passé par divers organismes et consultants (voir la liste des études à l'annexe F).

D'autres études sont présentement en cours, dont le plan d'urbanisme, le profil de la population et le profil entrepreneurial.

1.2 Méthodologies utilisées

1.2.1 Diagnostic physique et urbanistique

L'analyse est réalisée en identifiant d'une part les forces et les avantages distinctifs, et d'autre part les faiblesses et les inconvénients de l'ensemble du territoire à l'étude.

Ce diagnostic débute par une rétrospective historique du développement du territoire. Cet examen permet de comprendre la forme actuelle de la trame urbaine et du bâti qu'on y retrouve.

Ensuite, la description des caractéristiques physiques du territoire permet de l'inscrire dans la région métropolitaine et de mettre en évidence son positionnement particulier.

La problématique de l'accessibilité du territoire ainsi que sa visibilité font l'objet d'un examen afin de bien cerner les enjeux qui en découlent. Cette étape permet d'alimenter la réflexion en vue d'identifier les axes de développement.

De manière plus spécifique, la circulation et le stationnement sont abordés à la lumière des constats de l'étude effectuée par la firme Dessau Soprin, et mis en contexte en fonction de l'objet de la présente étude.

Comme dans tout exercice de planification urbaine, les caractéristiques de l'utilisation du sol sont documentées et commentées, toujours dans la perspective d'y cerner les potentiels de redéveloppement.

Finalement, le cadre bâti et le mobilier urbain font l'objet d'une appréciation globale compte tenu des informations disponibles à leur sujet.

1.2.2 Diagnostic économique

La section présentant le diagnostic économique comporte trois sous-sections : la situation de l'industrie de la mode et de l'habillement, le profil des activités économiques et l'évaluation du potentiel de développement commercial de la rue Chabanel.

1.2.2.1 Diagnostic de l'industrie de la mode et de l'habillement

Un portrait de l'industrie de la mode a été établi afin d'évaluer les potentiels de maintien, de consolidation et de diversification de cette activité à Montréal et plus spécifiquement dans le secteur à l'étude. Les activités menées sont :

Tableau 1-1 – Liste des activités menées

Effets de la déréglementation dans l'industrie de la mode et de l'habillement	Inventaire et synthèse des études; Actualisation sommaire, le cas échéant; Impact sur les entreprises en place.
Évolution des entreprises et emplois	Inventaire et synthèse des études; Actualisation sommaire, le cas échéant; Prévision à court terme et à moyen terme.
Pronostic de l'activité de la mode à Montréal et dans le secteur à l'étude	Inventaire et synthèse des études; Entrevues avec des intervenants de l'industrie ³ ; Prévisions à court, moyen et long terme.

1.2.2.2 Le profil des activités économiques

Le profil des activités économiques et de leur évolution sur le territoire à l'étude a été réalisé à partir des données issues des versions 2000 et 2003 du *Recensement des établissements et de l'emploi à Montréal (REEM)*, produites par la Ville de Montréal et

³ Une liste des personnes interviewées se retrouve à l'annexe B.

l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. L'inventaire du nombre d'entreprises et d'emplois a été colligé par types d'activités, soit l'industrie agroalimentaire, les activités de bureau, le commerce de détail, l'industrie de l'habillement et les autres activités. Afin d'évaluer l'impact des transformations économiques sur les édifices de grand gabarit, l'inventaire a par la suite été sous-catégorisé selon le type d'édifice dans lequel se situent les entreprises, soit les édifices de grand gabarit et les autres édifices.

1.2.2.3 Le potentiel de développement commercial de la rue Chabanel

L'évaluation du potentiel de développement commercial compare deux valeurs, soit la valeur de la demande et la valeur de l'offre sur un territoire donné. Le différentiel de ces deux valeurs correspond au potentiel de développement commercial.

La demande pour le territoire à l'étude provient de trois sources : les résidants, les travailleurs et les magasiniers ou visiteurs. La demande des résidants a été calculée à partir des données de Statistiques Canada sur les dépenses de consommation des résidants du territoire à l'étude. La demande des travailleurs a été évaluée à partir des données sur la part des dépenses de consommation moyenne que les montréalais effectuent à leur lieu de travail, produites par Statistiques Canada. La demande des magasiniers n'a pas été évaluée dans le cadre de cette étude.

L'offre commerciale actuelle a été déterminée en multipliant la superficie par type de produit avec une valeur moyenne de ventes au mètre carré.

1.2.3 Diagnostic immobilier

L'approche méthodologique englobe le portrait du territoire à l'étude, l'élaboration d'un diagnostic de la situation actuelle, l'établissement d'un plan d'action et l'identification des pistes de solution.

Afin de tracer le portrait du secteur, notamment pour l'occupation au sol, les caractéristiques des bâtiments et la typologie des entreprises, ainsi que l'évolution des dernières années, nous avons utilisé diverses approches afin de compiler une information fiable et représentative.

Dans un premier temps, les propriétaires ont été contactés afin d'obtenir certaines informations dont les croquis des bâtiments, la cédule des locataires, la description des activités et l'historique d'occupation. Dans un second temps, ou dans l'éventualité que l'approche précédente ne permettait pas d'amasser une masse critique d'informations, certains dossiers ayant servi à préparer le rôle d'évaluation ont été consultés, avec l'accord préalable des propriétaires. Pour les autres immeubles pour lesquels la cueillette d'information n'a pas été satisfaisante, un exercice d'enquêtes et de sondages avec entrevues a été réalisé.

L'évolution de la richesse foncière, telle que figurant aux rôles d'évaluation ci-après définis, a été étudiée :

Rôle	Date de référence
1998 – 1999 – 2000	1 ^{er} juillet 1996
2001 – 2002 – 2003	1 ^{er} juillet 1999
2004 – 2005 – 2006	1 ^{er} juillet 2002

En comparant ces actifs en « matched panel »⁴, soit les mêmes actifs pour chacun des rôles par l'élimination des ajouts et des retraits d'immeubles, l'évolution de la richesse foncière a été mesurée.

Toutes ces informations ont été consignées dans une base de données afin d'en dériver des indicateurs généraux sur les aires brutes et les aires nettes, les taux d'occupation, la durée des baux, les types de locataires, les classes d'immeubles, le prix des loyers, etc.

1.3 Structure de présentation du rapport

Le rapport comprend trois grandes sections :

- Le sommaire exécutif;
- Le plan stratégique de développement qui résume les principaux constats et enjeux découlant du diagnostic et présente les priorités d'interventions ainsi que les stratégies de développement qui ont été retenues et les plans d'action qui leur sont rattachés;
- L'ensemble des résultats des différents diagnostics stratégiques, soit les diagnostics socio-démographique, physique et urbanistique, économique, immobilier et organisationnel.

Les documents de soutien sont regroupés en annexe.

⁴ Par « matched panel » nous entendons la comparaison d'inventaires immobiliers identiques, ce qui implique l'ajustement d'une année par rapport à l'autre afin de comparer le changement de valeur du même inventaire.

2. SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le territoire l'Acadie-Chabanel constitue un pôle important de l'emploi à Montréal avec 1 243 entreprises et près de 20 000 emplois. Le secteur de l'habillement y est particulièrement présent et regroupait 587 entreprises et 11 350 emplois en 2003, soit 47 % et 58 % du total, respectivement. Par conséquent, les transformations subies par l'industrie du textile et de l'habillement et les départs subséquents des entreprises vers des pays à coûts de salaires plus bas ont des répercussions importantes sur la dynamique économique du territoire. En effet, entre 2000 et 2003, 187 des entreprises du secteur de l'habillement présentes sur le territoire ont fermé leurs portes, menant à la perte de près de 2 000 emplois. Si rien n'est fait pour remédier à la situation, on estime que le territoire pourrait perdre une cinquantaine d'entreprises et autour de 500 emplois durant l'année à venir. Le remplacement de ces pertes sera d'autant plus difficile qu'un nombre important de ces entreprises logent dans des immeubles de grand gabarit, véritables parcs industriels verticaux, difficiles à reconverter à cause de leur très grandes superficies de plancher.

Le développement économique du territoire devra s'appuyer sur ses avantages distinctifs, soit :

- ➡ Une localisation stratégique, à la convergence de l'autoroute 15 et du boulevard Métropolitain;
- ➡ Trois artères commerciales majeures : le boulevard de L'Acadie, le boulevard Saint-Laurent et la rue Chabanel;
- ➡ Un positionnement économique déjà confirmé par la présence de trois pôles majeurs :
 - ◆ La plus importante concentration d'entreprises et d'emplois dans le secteur de l'habillement à Montréal et au Québec;
 - ◆ Le Marché central, un mégacentre commercial dont la performance est une des meilleures au Canada;
 - ◆ La Place des maraîchers, un pôle agroalimentaire majeur.
- ➡ La tradition de forte activité de commercialisation, en grande partie créée par les fonctions de l'industrie de la mode, qui a suscité l'implantation de sièges commerciaux régionaux des principales institutions financières. Leur présence demeure un avantage quant à l'attraction d'activités de commercialisation;

- ➡ Le positionnement du boulevard Saint-Laurent comme pôle d'émergence des nouvelles tendances qui offre l'opportunité de miser sur cette image et de développer le tronçon au nord du boulevard dans le même sens;
- ➡ Les zones industrielles Sauvé et L'Acadie, qui constituent deux des dernières zones d'industrie légère de la couronne centrale de Montréal;
- ➡ Des coûts de loyer faibles en comparaison aux parcs industriels plus récents;
- ➡ Une densité de population relativement élevée en périphérie qui constitue un marché potentiel pour le développement commercial;
- ➡ La présence de la ligne Blainville/Centre-ville permettrait l'implantation d'une gare comme élément de visibilité et comme atout au développement économique;
- ➡ La présence d'immeubles de grand gabarit qui permet l'accueil d'entreprises nécessitant de grandes aires de plancher comme les *back-office* et les centres de service;
- ➡ La présence d'organisations et d'intervenants affectés au développement économique du territoire.

Ces avantages distinctifs se trouvent toutefois contrecarrés par certains désavantages identifiés par l'étude, soit :

- ➡ L'industrie prédominante est en décroissance et les pertes d'entreprises et d'emplois ont été, et continueront d'être importantes;
- ➡ Le territoire est « invisible », enclavé et difficile d'accès;
- ➡ Le marché primaire (résidents et travailleurs locaux) est trop restreint pour soutenir le développement commercial de l'ensemble de la superficie disponible aux rez-de-chaussée de la rue Chabanel Ouest;
- ➡ Le territoire est un regroupement de six zones avec des enjeux et des problématiques de développement distincts, et la cohabitation est parfois difficile;
- ➡ La circulation est problématique et l'offre d'espaces de stationnement est inadéquate, ce qui nuit à son développement — la problématique est particulièrement aiguë dans la zone Chabanel;
- ➡ Le cadre bâti souffre d'un manque d'entretien et de rénovation;

- ➡ Les immeubles de grand gabarit sont particulièrement pénalisés par la décroissance de l'industrie de l'habillement et sont plus difficiles à recycler que les immeubles de plus petite taille. Vu leur dimension et leur concentration sur le côté ouest de la rue Chabanel, leur inoccupation aura un impact négatif important sur l'image du territoire et sur la capacité à attirer des investisseurs.

Il en ressort 8 enjeux de développement prioritaires, présentés ici avec leurs principales orientations stratégiques :

- ➡ Premier enjeu : La mobilisation de l'ensemble des intervenants économiques et politiques vers la réalisation du plan stratégique de développement
 - ◆ Assurer la concertation et favoriser la collaboration de l'ensemble des intervenants par un mécanisme formel;
 - ◆ Consolider la participation des partenaires;
 - ◆ Assurer la pérennité de la démarche.
- ➡ Deuxième enjeu : La relance de la zone Chabanel
 - ◆ Consolider l'industrie de l'habillement;
 - ◆ Positionner la zone Chabanel comme vitrine du design, de la création et de l'innovation;
 - ◆ Intervenir de façon spécifique sur les bâtiments de grand gabarit;
 - ◆ Créer une nouvelle image pour la zone Chabanel;
 - ◆ Tirer avantage de la présence de la ligne de train de banlieue Blainville/Centre-ville;
 - ◆ Améliorer la qualité de vie des résidents et des travailleurs.
- ➡ Troisième enjeu : La réinsertion du territoire à la trame urbaine et l'accroissement de sa visibilité
 - ◆ Repositionner le territoire par rapport au réseau routier montréalais;
 - ◆ Accroître la visibilité du territoire à partir du réseau autoroutier;
 - ◆ Accroître les liens du territoire avec le boulevard Saint-Laurent.

- ➡ Quatrième enjeu : Une réponse stratégique aux problématiques de circulation et de stationnement
 - ◆ Éliminer les irritants que sont les problèmes de circulation et la pénurie d'espaces de stationnement.
- ➡ Cinquième enjeu : Le maintien de l'activité industrielle légère comme moteur de création d'emplois
 - ◆ Consolider et développer les pôles d'industrie légère présents sur le territoire.
- ➡ Sixième enjeu : La consolidation du territoire comme pôle commercial régional
 - ◆ Consolider les zones commerciales régionales actuelles;
 - ◆ Compléter l'offre de produits et de services destinés à une clientèle régionale.
- ➡ Septième enjeu : La mise en place d'outils de développement pour l'ensemble du territoire
 - ◆ Mettre en place les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'environnement physique;
 - ◆ Mettre en place les outils qui favoriseront le développement économique en général.
- ➡ Huitième enjeu : L'augmentation de la population résidente
 - ◆ Densifier l'occupation résidentielle.

Les plans d'action spécifiques à ces orientations stratégiques peuvent être consultés à la section 3.4. Certaines des actions devront être entreprises prioritairement puisqu'elles sont structurantes et agiront comme pièces maîtresses des actions suivantes. Sept actions prioritaires ont été retenues :

- ➡ Mettre en place une structure de concertation et de collaboration;
- ➡ Fournir une aide aux propriétaires fonciers d'édifices à grand gabarit au regard de la fiscalité municipale;
- ➡ Mettre en place un guichet unique de services au secteur, piloté par l'arrondissement et financé par le corporatif et l'arrondissement;

- ➡ Améliorer l'image physique du territoire, notamment par le réaménagement du domaine public, en priorisant la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent;
- ➡ Améliorer la circulation (fluidité, stationnement, accès à l'autoroute 15, etc.);
- ➡ Favoriser l'émergence d'un ou des projets structurants dans le domaine de la mode ou autre (formation, recherche et développement, incubateur d'entreprises, etc.);
- ➡ Appuyer la mise en place de la gare Chabanel.

3. PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE SAINT-LAURENT-CHABANEL-L'ACADIE

3.1 Sommaire des principaux constats

Dans les chapitres qui suivent, nous présentons les résultats des diagnostics socio-démographique, physique et urbanistique, économique, immobilier et organisationnel qui nous ont permis d'avoir une vue globale et intégrée des problématiques de développement du territoire à l'étude. En voici les principaux constats :

3.1.1 Diagnostic socio-démographique

Le territoire à l'étude inclut une zone résidentielle circonscrite par la rue Chabanel, les boulevards Saint-Laurent et Crémazie et la voie ferrée. Ce quartier où résident 6 250 personnes présente des caractéristiques socio-démographiques qui la démarquent du portrait moyen de la Ville de Montréal :

- ➡ Une croissance démographique faible, résultat de l'enclavement physique qui empêche l'étalement de la zone et de l'absence de conversion vers une typologie de bâti plus dense;
- ➡ Une majorité de ménages de type familial et une population allophone, ce qui influence les types de produits et de services souhaités par la population;
- ➡ Des revenus plus bas que la moyenne, donc une capacité d'achat restreinte;
- ➡ Une scolarisation très faible : une population faiblement scolarisée ne constitue pas un bassin de main-d'œuvre attrayant pour des entreprises dans des domaines à haut niveau de savoir;
- ➡ Une population qui vieillit plus rapidement, ce qui laisse prévoir un renouvellement de la population à moyen terme.

3.1.2 Diagnostic physique et urbanistique

Le territoire à l'étude possède les caractéristiques physiques et urbanistiques suivantes :

- ➡ La superficie du territoire est importante, en plein cœur de l'île de Montréal;
- ➡ Le territoire regroupe six zones qui possèdent des caractéristiques physiques, urbanistiques et économiques propres :

Figure 3-1 – Localisation des zones

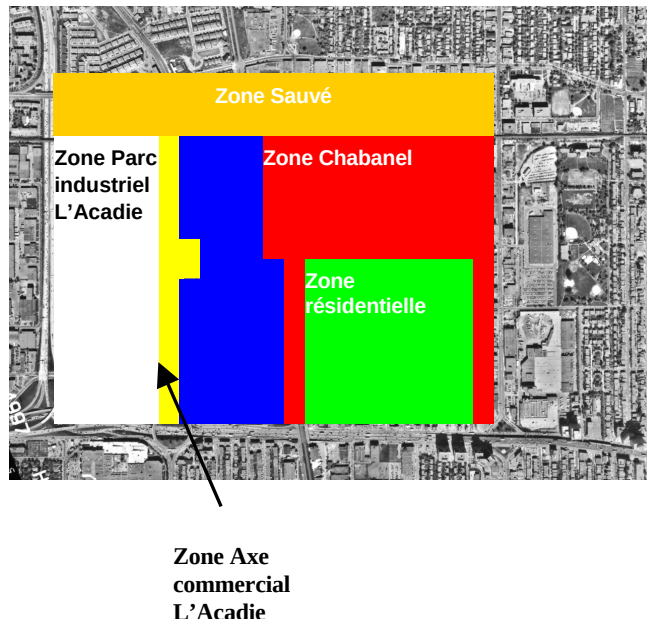


Tableau 3-1 – Description des zones

ZONE	DÉLIMITATION GRAPHIQUE	CARACTÉRISTIQUES
Parc industriel L'Acadie	N rue Sauvé E boul. de l'Acadie O autoroute 15 S boul. Métropolitain	Parc industriel �g� et occupé par le secteur agroalimentaire, l'industrie de l'habillement et plusieurs autres types d'entreprises.
Axe commercial L'Acadie	N rue Sauvé E Marché Central O Parc Acadie S boul. Métropolitain	Zone anciennement mixte (industrielle et commerciale) qui s'est transformée en un axe à prédominance commerciale.
Marché central	N voie ferrée E voie ferrée O boul. de l'Acadie S boul. Métropolitain	Deux sous-zones : Marché central : mégacentre performant qui projette de développer l'espace occupé par la Place des maraîchers. Place des maraîchers : pôle important de commerce en gros en alimentation à Montréal.
Chabanel	N voie ferrée E boul. St-Laurent O voie ferrée S rue Chabanel	Zone industrielle centrée sur les activités reliées à l'industrie de l'habillement, qui est en mutation. Cohabitation d'immeubles à gros gabarit et d'immeubles de plus faible densité.
Sauvé	N rue Sauvé E boul. St-Laurent O autoroute 15 S voie ferrée	à l'est de la voie ferrée : Zone industrielle mixte avec des bâtiments de petit gabarit, dont plusieurs sont vétustes. � l'ouest de la voie ferrée : zone commerciale (Home Dépôt, Adonis, centre commercial). Zone est en continuité avec la trame urbaine résidentielle adjacente.
Résidentielle	N rue Chabanel E boul. Métropolitain O boul. Saint-Laurent S voie ferrée	Zone enclavée et développée en entier dont les propriétés ont été construites durant les années 1950. On y retrouve principalement des duplex et des triplex contigus en assez bon état.

 tant donné la présence de barrières physiques importantes (autoroutes, voies ferrées, coupures dans le gabarit des bâtiments), le territoire est caractérisé par

l'enclavement, tant du territoire à l'intérieur de la ville que des zones à l'intérieur du territoire;

- ➡ Le territoire est qualifié comme un lieu « invisible » et inconnu, malgré la présence d'axes routiers et autoroutiers majeurs et un volume très important de circulation véhiculaire en sa périphérie;
- ➡ On y retrouve deux chemins de fer en service dont l'un est utilisé par la ligne de trains de banlieue Blainville/Centre-ville qui, toutefois, ne s'arrête pas sur le territoire :
 - ♦ Une étude de l'AMT sur l'opportunité d'y implanter une gare évalue que le projet encouragerait le développement économique du territoire en facilitant l'accès de la main-d'œuvre, en limitant la pression sur le stationnement et en diminuant la congestion de la circulation.
- ➡ Il existe plusieurs interfaces problématiques entre les usages commerciaux et industriels et le quartier résidentiel;
- ➡ Une étude de Dessau Soprin confirme des problématiques importantes de circulation, de sécurité piétonne, de transport des marchandises et de stationnement sur l'ensemble du territoire. Toutefois, les problématiques sont particulièrement aiguës dans la zone Chabanel où est concentrée la majeure partie des entreprises et des travailleurs;
- ➡ L'image physique est déficiente, dotée d'un cadre bâti hétérogène avec certains immeubles en mauvais état;
- ➡ L'environnement est peu attrayant pour les piétons sur la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent.

3.1.3 *Diagnostic économique*

3.1.3.1 *La situation de l'industrie de l'habillement*

Le Québec compte 55 % des emplois de l'industrie de l'habillement et 60 % des livraisons de propre fabrication au pays. En 1999, l'industrie québécoise représentait 55 % des 83 888 emplois de l'industrie canadienne de l'habillement, suivi de loin par l'Ontario avec 28 %⁵. On parle donc de plus de 46 000 emplois au Québec, concentrés en grande partie dans la ville de Montréal, le troisième centre de production vestimentaire en Amérique du Nord, après Los Angeles et New-York. En effet, la ville de Montréal

⁵ L'industrie de l'habillement constitue une industrie à forte intensité de main-d'œuvre. En effet, la main-d'œuvre représente 30 % des coûts de production.

regroupe près de 40 % de l'ensemble des emplois canadiens de l'industrie. Sur le territoire à l'étude, l'industrie de l'habillement comptait, en 2003⁶, 584 entreprises et 11 312 emplois, ce qui en fait un pôle majeur, tant pour la ville que pour la province.

L'industrie mondiale de l'habillement est en pleine transformation. Depuis 1995, la disparition graduelle des barrières tarifaires et des quotas à l'importation a mené à la migration des entreprises manufacturières des pays industrialisés vers les pays à faible coût de main-d'œuvre, comme les pays de l'Asie et de l'Amérique latine. En 2005, les ententes prévoient l'abolition totale des barrières à l'importation. L'impact de ces transformations sur l'industrie québécoise de l'habillement est très important : on parle d'une perte de 32 % du nombre d'emplois entre 1987 et 2002, et on prévoit que cette décroissance se maintiendra durant les années à venir.

Sur le territoire à l'étude, la zone Chabanel a traditionnellement été un pôle de l'industrie de l'habillement et ce pour l'ensemble de ses activités : fabrication, mise en marché, distribution, vente, etc. Entre 2000 et 2003, le territoire à l'étude a accusé une perte de 25 % de ses entreprises et de 15 % de ses emplois de l'industrie de l'habillement, soit des pertes de près de 2 000 emplois et de près de 200 entreprises.

À cause de la concentration d'emplois et d'entreprises, l'impact économique et urbanistique de la décroissance de l'industrie de l'habillement dans la zone Chabanel sera majeur. On prévoit d'ailleurs que durant l'année à venir, la zone Chabanel pourrait enregistrer des pertes additionnelles de 55 entreprises et de 500 emplois. Le remplacement de ces pertes sera d'autant plus difficile qu'un nombre important de ses entreprises logent dans des immeubles de grand gabarit, véritables parcs industriels verticaux, difficiles à reconvertir à cause de leur très grande superficie de plancher.

La survie de l'industrie de l'habillement québécois dépendra de sa capacité de se repositionner et de mettre en valeur ses avantages compétitifs afin de se positionner sur le marché des exportations de produits moyen-haut de gamme. Le Québec possède plusieurs avantages compétitifs dont la créativité, le savoir-faire et la proximité des États-Unis, le plus important marché au monde. Toutefois, certaines faiblesses limitent le développement de cette industrie au Québec : l'insuffisance de formation de la main-d'œuvre, des carences dans les opérations et l'infrastructure technologique des entreprises, des faiblesses dans nos compétences de commercialisation et de pénétration des marchés, le manque de concertation entre les acteurs de l'industrie et des coûts élevés de main-d'œuvre par rapport aux pays en émergence. Les efforts menés dans la zone Chabanel depuis quelques années visent justement à développer les activités de commercialisation grâce, entre autres, à la présence du Centre International de la Mode de Montréal (CIMM).

⁶ Source : REEM 2003, Ville de Montréal.

3.1.3.2 La situation du territoire à l'étude

À la comparaison des caractéristiques économiques de 2000 et 2003, on remarque un déclin économique global dans tous les secteurs et pour tous les types de bâtiments, à l'exception du commerce de détail qui, malgré une légère chute du nombre d'entreprises, a connu une augmentation du nombre d'emplois grâce au développement du Marché central. Les pertes sont particulièrement importantes pour l'industrie de l'habillement qui a accusé une décroissance totale de près de 2 000 emplois et de 187 entreprises. Le tableau suivant présente les pertes et la croissance du nombre d'emplois et d'entreprises entre 2000 et 2003⁷.

Tableau 3-2 – Écarts du nombre d'entreprises et d'emplois entre 2000-2003

Activités économiques	Écart du nombre d'entreprises 2000-2003	Écart du nombre d'emplois 2000-2003
Agroalimentaire	-1	+1
Bureaux	-50	-164
Commerce de détail	-8	+148
Habillement	-187	-1 998
Autres activités	-50	-353
Total pour le territoire	-296	-2 366

En 2003, le territoire comptait 1 243 entreprises et 19 661 emplois répartis à l'intérieur de cinq zones, chacune présentant un profil particulier. Le tableau suivant résume le profil économique des cinq zones en 2003.

⁷ Source : REEM 2000 et Ville de Montréal, *Registre des emplois 2003, Arrondissement Ahuntsic-Cartierville*.

Tableau 3-3 – Nombre d'entreprises et d'emplois, selon les types d'activités et les zones

Activités Zones	Agroalimentaire		Bureaux		Commerces de détail		Habillement		Autres		Total	
	Entr.	Empl.	Entr.	Empl.	Entr.	Empl.	Entr.	Empl.	Entr.	Empl.	Entr.	Empl.
Zone Parc industriel L'Acadie	13 42 %	127 32 %	19 14 %	102 5 %	14 6 %	167 7 %	63 11 %	1 761 16 %	55 24 %	786 24 %	164	2 943
Zone Axe commercial L'Acadie	3 10 %	16 4 %	31 22 %	576 26 %	39 15 %	452 18 %	3 0,5 %	7 0 %	23 10 %	563 17 %	99	1 614
Zone Marché central	5 16 %	158 39 %	0 0 %	0 0 %	26 10 %	754 31 %	3 0,5 %	38 0 %	7 3 %	50 1 %	41	1 000
Zone Chabanel	6 19 %	27 7 %	62 45 %	1 193 55 %	150 59 %	817 34 %	488 83 %	7 474 66 %	107 46 %	1 091 33 %	813	10 602
Zone Sauvé	4 13 %	74 18 %	26 19 %	305 14 %	26 10 %	239 10 %	30 5 %	2 070 18 %	40 17 %	814 25 %	126	3 502
Ensemble du territoire	31 100 %	402 100 %	138 100 %	2 176 100 %	255 100 %	2 429 100 %	587 100 %	11 350 100 %	232 100 %	3 304 100 %	1 243	19 661

À l'échelle du territoire :

- ➡ Les activités agroalimentaires sont concentrées dans les zones Parc industriel L'Acadie et Marché central, résultat de la présence de la Place des maraîchers;
- ➡ La majeure partie de l'activité économique se situe dans la zone Chabanel où sont concentrées les activités de bureau, le commerce de détail et les activités « autres ».

Quant aux zones elles-mêmes :

- ➡ La zone Parc industriel L'Acadie est caractérisée par une forte concentration relative à l'habillement et les activités « autres ». Depuis 2000, on y remarque une baisse globale du nombre d'entreprises et d'emplois, surtout attribuable à la décroissance de l'industrie de l'habillement. Le taux d'inoccupation est autour de 10 %. La congestion de la circulation et une pénurie d'espaces de stationnement sont les irritants les plus importants. Plusieurs terrains en bordure de l'autoroute demeurent vacants, totalisant près de 70 000 m²;
- ➡ La zone Axe commercial L'Acadie est caractérisée par une forte concentration de bureaux et de commerces de détail. Elle accuse une décroissance de ses activités

industrielles, le résultat de son repositionnement vers le créneau commercial. Comme pour la zone précédente, la congestion de la circulation et la pénurie d'espaces de stationnement constituent les seules problématiques d'importance;

- ➡ La zone Marché central est vouée à l'agroalimentaire (Place des maraîchers) et au commerce de détail (mégacentre). Elle présente une croissance importante, tant en ce qui concerne le nombre d'entreprises que d'emplois. Ses deux pôles d'activité, soit la Place des maraîchers et le mégacentre commercial, sont incompatibles et la présence du premier empêche l'agrandissement du deuxième. Le mégacentre est un des plus performants au Canada. La Place des maraîchers bénéficie d'une entente à long terme pour le maintien de ses activités;
- ➡ La zone Chabanel est caractérisée par une forte concentration de tous les types d'activités sauf l'agroalimentaire. En nombre absolu, c'est la zone qui a connu les plus importantes pertes d'entreprises et d'emplois, surtout dues à la décroissance de l'industrie de l'habillement. Les problématiques de la zone Chabanel sont importantes et incluent une grave pénurie d'espaces de stationnement, une forte concentration d'immeubles de grand gabarit, un stock bâti vieillissant et en mauvais état et une rue commerciale en besoin de revitalisation;
- ➡ La deuxième zone en importance en termes d'emplois, la zone Sauvé est caractérisée par une forte concentration de tous les types d'activités sauf l'agroalimentaire, mais dans une moindre mesure que la zone Chabanel. En termes relatifs, elle a connu les pertes d'entreprises et d'emplois les plus importantes. Elle est principalement constituée de bâtiments de petit gabarit, pour la plupart vétustes, et son développement est limitée par une configuration de lot en continuité avec la trame résidentielle adjacente, ce qui répond mal aux besoins d'entreprises industrielles.

3.1.3.3 *Potentiel de développement commercial de la rue Chabanel*

L'offre commerciale de la rue Chabanel Ouest est peu variée et de ses 71 commerces de détail, 57 œuvrent dans le secteur du vêtement et de la chaussure, confirmant encore une fois son rôle de pôle de la mode.

Les besoins de son marché primaire, soit les résidants et les travailleurs locaux, demeurent mal desservis. Ce marché, évalué à 8 M\$, est toutefois trop restreint pour la superficie totale disponible aux rez-de-chaussée. De plus, la concurrence pour ces marchés est forte et une offre importante en produits d'alimentation s'est développée en périphérie du territoire à l'étude.

3.1.4 **Diagnostic organisationnel**

La relance du territoire à l'étude est une préoccupation partagée par plusieurs groupes d'intervenants. L'Arrondissement Ahuntsic/Cartierville, la SDPI, le CIMM, le Regroupement des marchands de Chabanel et la CDEC Ahuntsic/Cartierville interviennent tous directement sur les problématiques de son développement, à des niveaux différents. Ces organisations sont soutenues dans leurs démarches par la Ville de Montréal, Développement économique Canada, le CRDÎM et Liaison Mode Montréal.

Toutefois, la présence d'une diversité d'enjeux complique la concertation et la collaboration entre les acteurs du milieu. D'ailleurs, historiquement, la concertation dans l'industrie de la mode est difficile. De plus, la complexité des problématiques nécessitera la participation et la collaboration de l'ensemble des intervenants, incluant les résidents qui sont jusqu'ici absents des structures de concertation.

3.1.5 **Les principaux avantages distinctifs du territoire à l'étude**

- ➡ Le territoire occupe une localisation stratégique, à la convergence de l'autoroute 15 et du boulevard Métropolitain;
- ➡ On y retrouve trois artères commerciales majeures : le boulevard de L'Acadie, le boulevard Saint-Laurent et la rue Chabanel;
- ➡ Le positionnement économique du territoire est déjà confirmé par la présence de trois pôles économiques majeurs :
 - ◆ La plus importante concentration d'entreprises et d'emplois de l'industrie de l'habillement à Montréal et au Québec;
 - ◆ Le Marché central, un mégacentre commercial dont la performance est une des meilleures au Canada;
 - ◆ La Place des maraîchers, un pôle agroalimentaire majeur.
- ➡ La tradition de forte activité de commercialisation sur le territoire, en grande partie créée par les fonctions de l'industrie de la mode, a suscité l'implantation de sièges commerciaux régionaux des principales institutions financières. Leur présence demeure un avantage quant à l'attraction d'activités de commercialisation;
- ➡ Le positionnement du boulevard Saint-Laurent comme pôle d'émergence des nouvelles tendances offre l'opportunité de miser sur cette image et de développer le tronçon au nord du boulevard dans le même sens;

- ➡ Le territoire constitue une des dernières zones d'industrie légère de la couronne centrale de Montréal;
- ➡ Les coûts de loyer sont faibles en comparaison aux parcs industriels plus récents;
- ➡ La densité de population relativement élevée en périphérie du territoire constitue un marché potentiel pour le développement commercial;
- ➡ La présence de la ligne Blainville/Centre-ville permettrait l'implantation d'une gare comme élément de visibilité et comme atout au développement économique;
- ➡ Grâce à la présence d'immeubles de grand gabarit, il y a disponibilité de très grandes aires de planchers, ce qui constitue un atout pour attirer certains types d'activités comme les *back office* et les centres de services;
- ➡ La présence d'organisations et d'intervenants affectés au développement économique du territoire.

3.1.6 **Les principaux désavantages et les principales contraintes du territoire à l'étude**

- ➡ L'industrie prédominante du territoire est en décroissance et les pertes d'entreprises et d'emplois ont été, et continueront d'être importantes;
- ➡ Le territoire demeure « invisible », enclavé et difficile d'accès;
- ➡ Le marché primaire (résidents et travailleurs locaux) est trop restreint pour soutenir le développement commercial de l'ensemble de la superficie disponible aux rez-de-chaussée de la rue Chabanel Ouest;
- ➡ Le territoire est un regroupement de six zones avec des enjeux, des problématiques de développement distincts et dont la cohabitation est parfois difficile;
- ➡ La circulation sur le territoire est problématique et l'offre d'espaces de stationnement est inadéquate, ce qui nuit à son développement — la problématique du stationnement est particulièrement aiguë dans la zone Chabanel.
- ➡ Le cadre bâti souffre d'un manque d'entretien et de rénovation :
 - ◆ En général, on remarque un vieillissement du cadre bâti industriel – certains bâtiments étant même au-delà de leur vie utile;

- ◆ Il y a eu peu d'investissements privés et publics durant les dernières années (excluant le viaduc et le rond-point L'Acadie);
 - ◆ La rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent offrent un environnement peu intéressant pour les magasiniers;
 - ◆ Le mobilier urbain est inexistant;
 - ◆ Il n'y a aucune image physique distinctive pour le territoire et les zones qui le composent.
- ➡ Les immeubles de grand gabarit sont particulièrement pénalisés par la décroissance de l'industrie de l'habillement et sont plus difficiles à recycler que les bâtiments plus petits. Puisque leur dimension et leur concentration sur le côté nord de la rue Chabanel Ouest les rendent particulièrement visibles, leur inoccupation aura un impact négatif important sur l'image du territoire et sur la capacité à attirer des investisseurs.

3.2 Les principaux enjeux de développement

À la lumière des constats, le plan stratégique du territoire à l'étude doit adresser huit enjeux de développement. À la section suivante, chacun des enjeux fait l'objet d'un plan d'action spécifique.

3.2.1 **Premier enjeu : La mobilisation de l'ensemble des intervenants économiques et politiques vers la réalisation du plan stratégique de développement**

Étant donné la complexité des problématiques de développement et le grand nombre d'intervenants impliqués, la gestion du facteur organisationnel sera critique à la réussite du projet. Des stratégies devront être précisées pour :

- ➡ Assurer la concertation et la collaboration de l'ensemble des intervenants par un mécanisme formel;
- ➡ Consolider la participation des partenaires;
- ➡ Assurer la pérennité de la démarche.

3.2.2 **Deuxième enjeu : La relance de la zone Chabanel**

La décroissance de l'industrie de l'habillement et l'impact négatif de cette décroissance sur les bâtiments de grand gabarit, d'importantes faiblesses urbanistiques, ainsi qu'une

image physique et économique négative, sont autant de problématiques qui devront être prises en compte dans la stratégie de relance de la zone Chabanel.

3.2.2.1 Description des principales problématiques

La problématique des immeubles de grand gabarit

Les immeubles de grand gabarit représentent 50,4 % de l'ensemble de la superficie non résidentielle du territoire à l'étude, soit 8 349 274 pi². À elle seule, la zone Chabanel regroupe 91 % de cette superficie, soit 7 572 480 pi². Puisque ces immeubles sont en majeure partie occupés par des entreprises de l'industrie de l'habillement, la décroissance de cette industrie mènera à une augmentation importante de leur taux d'inoccupation. **Nous estimons que, si rien n'est fait pour pallier la situation, le taux d'inoccupation des immeubles de grand gabarit sera de l'ordre de 40 % d'ici trois ans, ce qui correspondra à une superficie vacante totale de plus de 3 millions de pieds carrés.** Les effets négatifs sur la valeur marchande des immeubles, sur la richesse foncière de la ville et sur la qualité de vie des résidents seraient très importants.

Toutefois, malgré leur précarité en raison des transformations de l'industrie de l'habillement, les immeubles de grand gabarit offrent des avantages distinctifs qui justifient des efforts importants pour leur reconversion : des aires de plancher très importantes et sans encombre, une construction en béton, solide et ignifuge, des aires de chargement à l'arrière et des ascenseurs industriels et des coûts de loyer plus bas en comparaison à d'autres secteurs de la ville. Ceci est sans compter les avantages liés à la localisation centrale du territoire et à la proximité d'axes routiers et autoroutiers majeurs.

La réutilisation de ces immeubles présente toutefois certaines contraintes :

- Compte tenu de la disponibilité de sites offrant de meilleures perspectives de développement, le gabarit rend impossible, sinon non rentable, leur reconversion en usage résidentiel. De plus, l'environnement est peu attrayant pour des résidents étant donné la proximité d'usages peu compatibles;
- Puisqu'on retrouve actuellement une bonne disponibilité d'espaces de bureaux dans la région métropolitaine de Montréal, il est impensable de songer à transformer l'ensemble de la superficie en ce type d'utilisation. De plus, la superficie disponible est telle qu'il est impossible de recruter un nombre suffisant d'entreprises sans qu'il n'y ait de contre-coup négatif sur d'autres secteurs de la ville. Certains types d'utilisation de la catégorie bureau, comme les centres d'appel, privilégient les grandes surfaces de plancher. Toutefois, le potentiel de recrutement d'un nombre important de ce type d'entreprises est faible;

- ➡ Le potentiel d'utilisation des rez-de-chaussée pour les commerces de détail se limite essentiellement à la superficie en façade. Bien qu'il soit possible de localiser un commerce de détail à un endroit sans visibilité sur rue, ceux-ci sont beaucoup moins rentables et donc beaucoup moins recherchés.

Les problématiques urbanistiques

Certaines caractéristiques urbanistiques de la zone Chabanel freinent son développement économique :

- ➡ La présence en sa périphérie de l'autoroute 15 et du boulevard Métropolitain agit comme une barrière avec la ville et crée une coupure visuelle et fonctionnelle avec les zones environnantes. À l'heure actuelle, l'opportunité d'utiliser ces axes autoroutiers majeurs pour accroître la visibilité de la zone Chabanel n'est pas exploitée;
- ➡ Ses deux artères commerciales, soit la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent, ne sont pas attrayantes et conviennent peu à la création d'un achalandage piétonnier;
- ➡ D'importants problèmes de circulation et un manque d'espaces de stationnement.

L'image négative de la zone Chabanel

L'image de la zone Chabanel constitue la barrière la plus importante à son développement économique. Les perceptions négatives à l'égard de son environnement physique, de son offre commerciale et de sa vitalité économique, ont un effet dissuasif sur les investissements privés et l'implantation de nouvelles entreprises, et limitent la croissance des chiffres d'affaires des commerces de détail.

3.2.2.2 *Le choix d'un nouveau positionnement*

La relance de la zone Chabanel passera nécessairement par un repositionnement perceptuel, physique et économique majeur. Des efforts importants devront être faits pour assurer la création d'une nouvelle image, l'élimination des irritants majeurs, le recrutement d'entreprises pour suppléer aux pertes dues à la décroissance de l'industrie de l'habillement, le maintien et le développement des entreprises en place, l'augmentation de la visibilité physique et médiatique, et l'embellissement des rues commerciales.

En premier lieu, le rôle historique, et toujours actuel, de la zone Chabanel comme pôle de l'industrie de l'habillement doit être confirmé, consolidé et diversifié. Les activités à valeur ajoutée comme le design et la commercialisation de la mode deviennent alors

centraux à la démarche de relance puisqu'elles permettront d'orienter les efforts de développement vers des créneaux où nous possédons déjà des avantages distinctifs.

Toutefois, l'industrie de l'habillement ne pourra, à elle seule, combler l'ensemble de la superficie qui deviendra disponible. De plus, un positionnement orienté uniquement vers la consolidation du rôle actuel de la zone ne pourrait avoir d'effet structurant majeur sur les perceptions et l'image.

Par conséquent, la relance de la zone doit s'orienter vers un élargissement logique et naturel du positionnement actuel, avec l'objectif de doter la zone Chabanel d'une image dynamique et renouvelée. Le concept de *Vitrine du design, de la création et de l'innovation* permettrait de construire sur une force montréalaise reconnue (le design de vêtement) et d'y rattacher toute une gamme de créneaux industriels et commerciaux ayant une composante de design ou de créativité, comme, par exemple, le design et la vente au détail d'ameublement et d'accessoires de décoration, l'orfèvrerie, les accessoires de mode, les ateliers d'artistes et les galeries d'art visuel, les arts graphiques, les agences de communication, les studios de photographie et de cinématographie, etc. Chacun des créneaux d'activité serait développé pour inclure l'ensemble de sa chaîne de création de valeur, allant de la création, à la fabrication, la commercialisation, la distribution et la vente au détail.

À cet égard, la rue Chabanel aurait un rôle de vitrine et serait le reflet physique du nouveau positionnement de la zone. Les rez-de-chaussée en façade accueilleraient, d'une part, des boutiques spécialisées offrant des produits en lien avec le positionnement, les points de vente au détail pour les entreprises de fabrication situées aux étages supérieurs, ainsi que les commerces et services de haute visibilité comme les institutions financières. L'artère serait développée en fonction d'offrir des produits complémentaires à ceux retrouvés au mégacentre du Marché central : la rue Chabanel miserait sur l'exclusivité, la créativité et l'inusité, tandis que le mégacentre remplit un besoin de consommation plus standard.

Le côté est du boulevard Saint-Laurent entre Crémazie et Chabanel ainsi que la portion du boulevard au nord de Chabanel accueilleraient des commerces et services à desserte régionale de petite surface, orientés eux aussi vers des créneaux de design et de création. L'image avant-gardiste du boulevard Saint-Laurent serait mise à contribution.

Enfin, le succès de la mise en place d'un nouveau positionnement nécessitera la création d'un environnement physique qui reflète le positionnement retenu ainsi qu'une stratégie de communication et de promotion pour le communiquer et ensuite pour le consolider.

3.2.2.3 La mise en place de projets moteurs

Les deux extrémités de la rue Chabanel, soit les intersections Chabanel/Saint-Laurent et Chabanel/Meilleur, sont stratégiques et leur exploitation pourrait servir de catalyseur au développement de l'ensemble de la zone.

À court terme, un centre de services spécialisés visant les entreprises de création pourrait être implanté sur la rue Chabanel, à l'intersection du boulevard Saint-Laurent. Ce projet regrouperait des services de soutien aux entreprises de création, ainsi que des organismes sectoriels. On pourrait aussi y intégrer une institution d'enseignement dans le domaine du design. Ce projet permettrait :

- ➡ De rendre visible la volonté de développement du boulevard Saint-Laurent et de l'extrémité est de la rue Chabanel, deux secteurs en grand besoin de revitalisation;
- ➡ De servir de projet-pilote pour la reconversion d'un immeuble de grand gabarit;
- ➡ De doter la zone Chabanel d'un avantage distinctif qui facilitera le recrutement d'entreprises;
- ➡ De donner à nos entreprises les outils qui leur permettront d'accroître leur performance et leur notoriété, augmentant de ce fait le rayonnement de la ville comme *Vitrine du design, de la créativité et de l'innovation* de niveau international.

Pour sa part, l'intersection des rues Chabanel et Meilleur regroupe une concentration d'activités de commercialisation de la mode, dont le CIMM. À moyen terme, ces dernières mériteraient d'être consolidées par l'introduction d'infrastructures tel un minicentre de foire et un petit hôtel qui accueilleraient les acheteurs.

La concrétisation du projet d'implantation d'une gare sur le territoire (*Gare Innopôle*), identifié dans le plan d'urbanisme préliminaire, aurait des impacts positifs à plusieurs égards :

- ➡ Une ligne de banlieue relie des points considérés comme étant stratégiques pour le transport des personnes. Par conséquent, la désignation comme gare positionne automatiquement un lieu à l'intérieur du cadre économique et social de la ville et de la région desservie. L'implantation de la gare aurait donc un effet positif sur la visibilité et la notoriété du territoire et de la zone Chabanel;
- ➡ Selon le sondage effectué par l'AMT, les propriétaires d'entreprises de la zone Chabanel perçoivent le projet comme un atout pour le recrutement d'entreprises et l'attrait de la main-d'œuvre;

- ➡ La présence d'une ligne de train reliant le territoire au centre-ville augmenterait l'attrait de la zone résidentielle et faciliterait le renouvellement de sa population. La gare pourrait aussi favoriser les investissements visant la densification de la trame résidentielle.

3.2.2.4 *L'augmentation du taux d'occupation*

Les stratégies mises en place pour augmenter le taux d'occupation des immeubles incluraient des mécanismes favorisant la création de nouvelles entreprises à valeur ajoutée et la diversification des entreprises déjà en place (entre autres par le biais du développement de produits dérivés). Elles privilégieraient aussi le déplacement latéral d'entreprises industrielles à partir de zones industrielles existantes mais en voie de transformation vers d'autres usages, notamment l'usage résidentiel (par exemple, la zone du Canal Lachine).

3.2.2.5 *L'amélioration de la qualité du milieu*

L'utilisation du terme « vitrine » dans la nouvelle appellation de la zone Chabanel implique une notion de qualité de vie qui serait supportée par l'amélioration de l'offre commerciale destinée aux travailleurs et aux résidents, la création d'un environnement agréable et l'élimination des irritants.

L'amélioration de l'offre commerciale destinée aux travailleurs et aux résidents

Ces commerces et services seraient développés selon les orientations suivantes :

- ➡ L'offre en restauration, tant pour les travailleurs et résidents que pour les visiteurs et magasiniers, serait concentrée sur la rue Chabanel, en prolongement de l'offre actuellement présente au Marché central. Une attention particulière serait donnée à la diversification de cette offre et à son arrimage aux besoins spécifiques des travailleurs;
- ➡ Les commerces et services de voisinage (alimentation, dépanneur, pharmacie, cordonnerie, etc.) seraient concentrés sur le côté ouest du boulevard Saint-Laurent, entre les rues Crémazie et Chabanel, en marge de la zone résidentielle. Cette affectation, jumelée à des interventions physiques adaptées, créera un environnement de rue de quartier tout en donnant plus de visibilité à la zone résidentielle;
- ➡ Les services destinés aux travailleurs mais ne nécessitant pas une localisation de haute visibilité, comme par exemple un centre de petite enfance, une clinique médicale, ou un centre sportif, pourraient être localisés dans les édifices de la rue

Chabanel, aux étages ou à l'arrière des rez-de-chaussée, et sur les rues transversales comme la rue Meilleur.

La création d'un environnement agréable

La qualité de vie est influencée par l'environnement physique et social, et son adaptation aux besoins de ses utilisateurs. La zone Chabanel a la complexité de regrouper trois types de clientèles dont les besoins en terme d'environnement peuvent être quelquefois opposés.

Les résidants sont les plus sensibles aux interférences causées par les utilisations industrielles et commerciales. Les problèmes de bruit, de circulation de véhicules lourds, de vitesse excessive des automobiles et camions, et des dangers de sécurité pour les piétons traversant la rue Chabanel, sont les principaux problèmes qui ont été relevés par le diagnostic physique.

Un aménagement orienté vers le piéton contribue à la qualité de vie des résidants et des travailleurs, et est un élément qui favorise la fréquentation par les consommateurs venant de l'extérieur. La beauté de l'environnement physique (bâti et naturel), la présence de mobilier urbain adapté aux besoins des clientèles, des vitrines attrayantes et dynamiques, la présence d'activité ayant un rôle d'animation, comme par exemple les terrasses de restaurants, sont des atouts qui contribuent à rendre la rue commerçante agréable pour le piéton. Vous trouverez, aux deux pages qui suivent, un montage avant-après de l'intersection Chabanel/Saint-Laurent qui illustre l'impact possible d'un tel aménagement.

3.2.3 Troisième enjeu : la réinsertion du territoire à la trame urbaine et l'accroissement de sa visibilité

Historiquement, le territoire à l'étude s'est développé en marge du réseau routier de la ville. Cette situation est aujourd'hui un frein important au développement et affaiblit sa capacité de se positionner face aux pôles concurrents.

La réinsertion du territoire à la trame urbaine doit être menée par l'entremise de la consolidation du rôle des artères principales présentes sur le territoire, et plus particulièrement du boulevard Saint-Laurent, axe majeur montréalais.

Le réseau routier deviendra aussi le mécanisme par lequel la visibilité du territoire sera augmentée, d'une part par l'implantation d'une infrastructure signalétique appropriée et d'autre part par la mise en valeur stratégique de terrains à haute visibilité.



L'ACADIE-CHABANEL-ST-LAURENT
Intersection Saint-Laurent Chabanel

FIGURE 2-2

Situation existante

No projet : 33366F

échelle : aucune
26 février 2004

Fichier : St-Laurent/Chabanel.ai



L'ACADIE-CHABANEL-ST-LAURENT
Intersection Saint-Laurent Chabanel

FIGURE 2-3

Perspective

No projet : 33366F

échelle : aucune
14 mai 2004

Fichier : St-Laurent/Chabanel_pers.ai

Daniel **Arbour** & Associés

3.2.4 Quatrième enjeu : Une réponse stratégique aux problématiques de circulation et de stationnement

La circulation et le stationnement sont des enjeux très importants pour l'ensemble du territoire. L'impact est particulièrement négatif pour la zone Chabanel où se retrouve la plus importante concentration d'entreprises et de travailleurs et où doivent cohabiter les activités industrielles, commerciales et résidentielles.

Une intervention rapide et stratégique afin de mieux organiser la circulation à l'intérieur du territoire et une stratégie afin d'augmenter la disponibilité d'espaces de stationnement sera un facteur de succès important pour le recrutement et la rétention d'entreprises. Une meilleure gestion des routes de transport de marchandise et une maximisation des circuits de transport en commun terrestre devront être initiées.

3.2.5 Cinquième enjeu : Le maintien de l'activité industrielle légère comme moteur de création d'emplois

La création et la rétention d'emplois constituent les principaux enjeux de développement du territoire à l'étude. Outre les efforts qui seront accordés au développement de l'industrie de l'habillement et à la diversification via un repositionnement de *Vitrine du design, de la création et de l'innovation*, des stratégies devront être mises en place afin de maintenir et de développer l'industrie légère dans les zones Sauvé et Parc industriel L'Acadie. Cet objectif est d'autant plus important que la ville de Montréal a de moins en moins d'espaces disponibles pour ce type d'entreprises.

3.2.6 Sixième enjeu : La consolidation du territoire comme pôle commercial régional

Le mégacentre du Marché central est une des forces incontestables du territoire à l'étude. Le développement de l'axe commercial L'Acadie est d'ailleurs le résultat des effets d'entraînement du succès de ce projet.

Le positionnement du territoire comme un des principaux pôles commerciaux régionaux de la Ville est donc déjà acquis et doit être maintenu. De plus, la diversification de l'offre pourra renforcer ce positionnement.

3.2.7 Septième enjeu : La mise en place d'outils de développement pour l'ensemble du territoire

Certaines actions de développement sont pan-territoriales. En effet, l'amélioration de l'environnement physique doit être le résultat d'une vision globale de l'image à développer. Des stratégies visant des partenariats entre le public et le privé seront nécessaires à l'obtention de résultats positifs.

Quant aux outils de développement économique, la centralisation des efforts de démarchage permettra la gestion pro-active de l'utilisation du territoire et la réduction des opportunités ratées pour cause de manque d'information. La mise en place d'un système de veille stratégique aura comme objectif de recueillir de façon continue l'ensemble des informations qui permettront de soutenir la démarche de développement.

3.2.8 Huitième enjeu : La densification de l'usage résidentiel

Malgré le fait qu'elle offre un milieu de vie de qualité, la zone résidentielle a peu de potentiel de développement : elle est enclavée par des zones commerciales et industrielles et souffre d'un manque de visibilité important. Le vieillissement de la population et l'intérêt d'augmenter le bassin de travailleurs à proximité des entreprises du territoire motivent les actions visant la densification de l'usage résidentiel, soit par l'insertion de l'usage résidentiel à l'intérieur d'un secteur actuellement occupé par d'autres fonctions, telle que la portion ouest du boulevard Saint-Laurent au sud de la rue Chabanel, soit par la densification du tissu résidentiel actuel.

D'autres actions précisées précédemment, comme l'amélioration du cadre physique, l'élimination d'irritants, l'implantation de la gare, etc., auront aussi un impact positif sur la densification de l'usage résidentiel sur le territoire en le rendant plus attrayant ou en augmentant sa visibilité.

3.3 Conclusion

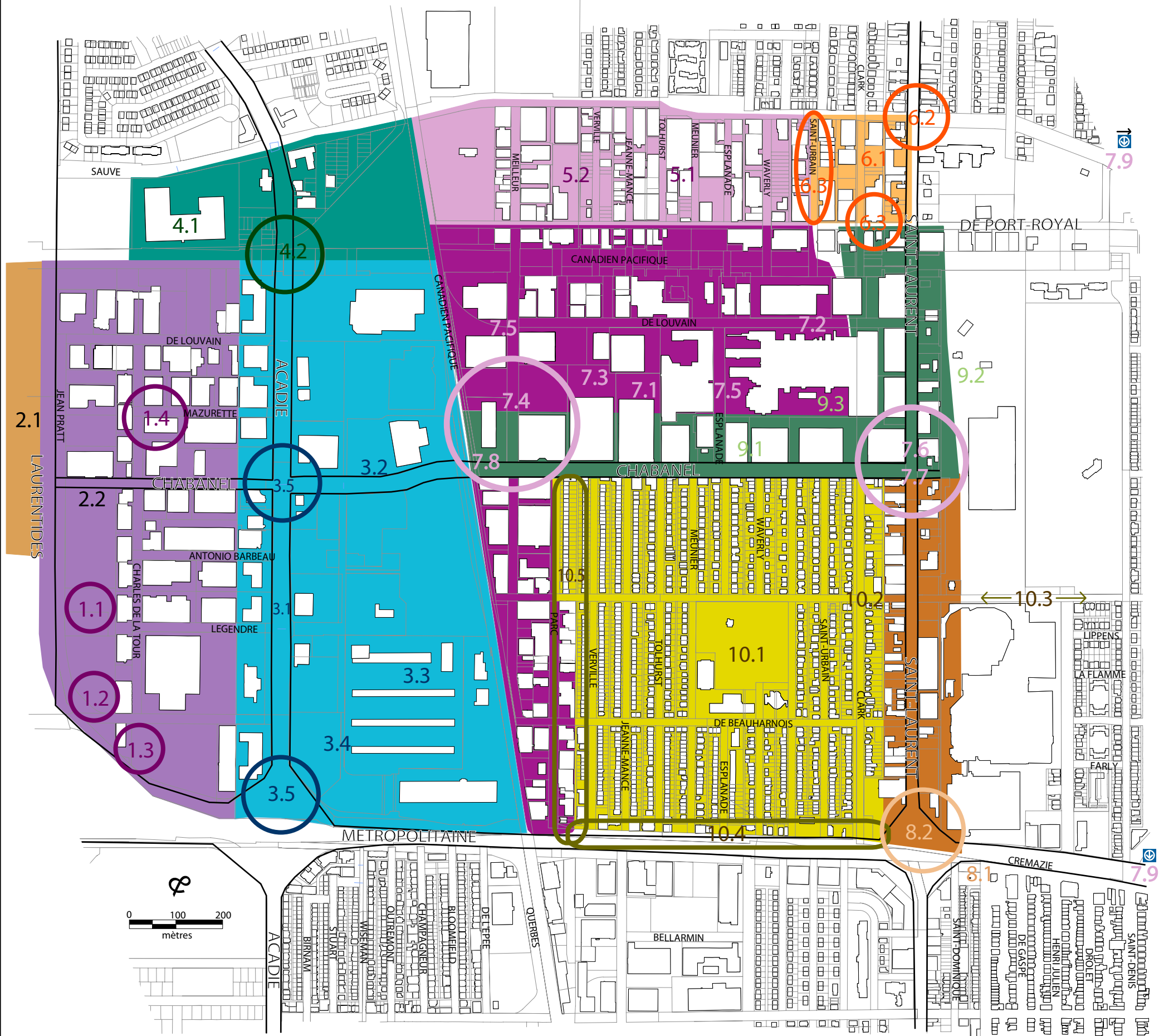
Certaines des actions proposées précédemment devront être entreprises prioritairement puisqu'elles sont structurantes et agiront comme pièces maîtresses des actions suivantes. Sept actions prioritaires ont été retenues :

- ➡ Mettre en place une structure de concertation et de collaboration;
- ➡ Fournir une aide aux propriétaires fonciers d'édifices de grand gabarit au regard de la fiscalité municipale;
- ➡ Mettre en place un guichet unique de services au secteur, piloté par l'arrondissement et financé par le corporatif et l'arrondissement;
- ➡ Améliorer l'image physique du territoire, notamment par le réaménagement du domaine public, en priorisant la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent;
- ➡ Améliorer la circulation (fluidité, stationnement, accès à l'autoroute 15, etc.);

- ➡ Favoriser l'émergence d'un ou des projets structurants dans le domaine de la mode ou autre (formation, recherche et développement, incubateur d'entreprises, etc.);
- ➡ Appuyer la mise en place de la gare Chabanel.

L'effet combiné de ces sept actions prioritaires créera un environnement de développement plus avantageux pour les investisseurs et les entreprises, un contexte physique plus attirant pour les consommateurs et les travailleurs, et éliminera certains irritants qui freinent le développement du territoire. Mais, de façon plus importante, ces actions concrètes permettront l'établissement d'un climat de confiance entre les partenaires, une condition essentielle au développement à plus long terme.

L'ACADIE-CHABANEL : ORGANISATION SPATIALE



Consolidation de la vocation industrielle et de bureau

- 1.1 Développement des terrains vacants par des projets de moyenne à haute densité
- 1.2 Vitrine autoroutière à exploiter (PIIA), signalisation
- 1.3 Complément des infrastructures
- 1.4 Remembrement de certains terrains

Créer un accès à l'autoroute 15

- 2.1 Aménagement d'une entrée à l'autoroute 15 à partir de la rue Jean-Pratt
- 2.2 Confirmation du rôle artériel de la rue Chabanel entre l'Acadie et Jean-Pratt

Confirmation de la fonction commerciale régionale

- 3.1 Amélioration de la circulation automobile sur l'Acadie
- 3.2 Amélioration de l'accessibilité au Marché central (utilisation de l'axe Chabanel)
- 3.3 Consolidation du Marché central
- 3.4 Développement des terrains vacants par des entreprises génératrices d'emplois (commerces, bureaux, centres d'affaires)
- 3.5 Marquage du territoire aux carrefours stratégiques par une densification des terrains et une signalisation

Développement de complexes mixtes

- 4.1 Redéveloppement des sites en bordure de l'autoroute à des fins résidentielle et commerciale de moyenne à haute densité
- 4.2 Marquage du territoire à la porte d'entrée nord-ouest

Consolidation de l'industrie légère et des entreprises de services connexes

- 5.1 Amélioration de la desserte interne en transport
- 5.2 Remembrement de certains terrains

Retissage à des fins résidentielles

- 6.1 Reconstruction des terrains pour des fins d'usages résidentiels de moyenne à haute densité (projet pilote)
- 6.2 Marquage du carrefour comme entrée de la Cité du design, de la création et de l'innovation
- 6.3 Aménagement des interfaces

Consolidation de la fonction industrielle et para-industrielle

- 7.1 Diversification des usages dans les immeubles de grand gabarit par une complémentarité entre entreprises
- 7.2 Rue Louvain, axe privilégié pour le transport de marchandises
- 7.3 Création de ruelles privées pour la circulation de marchandises
- 7.4 Consolidation d'un pôle de commercialisation de mode et construction des terrains vacants
- 7.5 Construction ou conversion de certains portions d'immeubles à des fins de parcs de stationnement étagé
- 7.6 Création d'un pôle de services et de soutien à l'industrie de la mode, de la création et de l'innovation et incubateur d'entreprises
- 7.7 Marquage du territoire et densification des sites limitrophes
- 7.8 Gare InnoPôle
- 7.9 Complément des trajets de transport en commun à partir des métros et du réseau artériel

Confirmation du rôle artériel du boulevard Saint-Laurent

- 8.1 Réfection de la signalisation d'acheminement de la circulation vers le boulevard Saint-Laurent
- 8.2 Marquage du territoire et densification des terrains de part et d'autre du boulevard et signalisation

Amélioration de l'image de la rue Chabanel et du boulevard Saint-Laurent

- 9.1 Réaménagement de l'artère pour confirmer la vocation de Cité du design
- 9.2 Développement de la fonction commerciale au rez-de-chaussée qui confirme le caractère innovateur et créatif de l'industrie de la mode et du design
- 9.3 Rénovation des immeubles

Mise en valeur de la vocation résidentielle du quartier et amélioration de l'offre

- 10.1 Révision du plan de transport pour éliminer la circulation de transit
- 10.2 Développement de projets mixtes commercial de desserte locale et résidentiel le long du boulevard Saint-Laurent au sud de Chabanel
- 10.3 Redesign de la rue Legendre
- 10.4 Aménagement d'une zone tampon avec le boulevard Crémazie
- 10.5 Aménagement d'une zone tampon à l'est de l'avenue du Parc

FIGURE 2-4

3.4 Plan d'action

3.4.1 *Premier enjeu : La mobilisation de l'ensemble des intervenants économiques et politiques vers la réalisation du plan stratégique de développement du territoire*

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Assurer la concertation et favoriser la collaboration de l'ensemble des intervenants par un mécanisme formel			
Mettre en place une structure de gouvernance intégrée, conçue dans une perspective de concertation et de développement durable du territoire	➡ Assurer la participation de l'ensemble des intervenants afin d'avoir une vision globale et durable du développement; ➡ Susciter la prise en charge du développement par le milieu; ➡ Assurer un lien fonctionnel fructueux entre le milieu et la Ville; ➡ Assurer un lien fonctionnel fructueux avec les organismes et associations qui œuvrent sur le territoire et/ou qui sont en lien avec les objectifs de développement; ➡ Favoriser la mise en place de solutions adaptées au contexte spécifique du territoire et aux besoins des acteurs du milieu; ➡ Désigner un mandataire clair pour la revitalisation du territoire.	Créer un organisme à but non lucratif (par ex., le Partenariat pour le développement de Saint-Laurent/L'Acadie-Chabanel) dont le mandat serait de promouvoir une vision globale et concertée, d'assurer le lien avec les organismes et les gouvernements, d'effectuer les démarches de lobbying auprès des paliers gouvernementaux, d'élaborer et de voir à la concrétisation des plans d'action. L'organisme devra : ➡ Être accepté par tous les intervenants; ➡ Être conçu selon un concept territorial; ➡ Avoir un rôle consultatif par rapport à la Ville; ➡ Avoir un CA représentatif de l'ensemble des intervenants du milieu avec un mécanisme de concertation plus large (collèges électoraux, représentants d'organismes représentatifs tels le Regroupement des marchands) : ◆ Marchands, propriétaires, arrondissement, SDPI, CCIM, résidents. ➡ Être présent au sein d'organismes tels Liaison Mode Montréal, CEDEC Ahuntsic-Cartierville (rôle de communication et de lobbying). Il est proposé que le chargé de projet soit embauché par la Ville.	Court terme

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Consolider la participation des partenaires			
Communiquer l'avancement de la démarche et les succès obtenus	Promouvoir les succès afin d'encourager la participation.	- Se donner des objectifs à atteindre et des outils de mesure; - Communiquer régulièrement les résultats aux partenaires.	Court terme En continu
Démontrer concrètement le bien-fondé de l'approche de concertation.	Obtenir des résultats rapidement.	Sélectionner quelques projets structurants mais réalisables à l'intérieur d'un échéancier d'une année, et les réaliser (voir diagramme à la section 2.7).	Court terme
Assurer la pérennité de la démarche			
Financer la démarche à court et à long termes.	- Assurer le financement de départ de l'organisme; - Assurer l'autonomie de l'organisme à moyen terme; - Impliquer les paliers gouvernementaux qui bénéficieront directement et indirectement des efforts de développement.	- Pour le financement de départ, négocier des ententes de financement avec la Ville, DEC et MDER (ententes de trois ans); - Pour le financement à moyen terme, donner à l'organisme la forme d'une société de gestion du territoire qui assurera son autonomie financière grâce à : - Des redevances sur les subventions reçues; - Des ententes de services avec les propriétaires immobiliers (démarchage et autres services).	Court terme Moyen terme

3.4.2 Deuxième enjeu : La relance économique de la zone Chabanel

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Consolider l'industrie de l'habillement			
Positionner Montréal comme le haut-lieu de la mode au Canada.	➡ Mettre en valeur les avantages distinctifs qui permettront à Montréal de se repositionner dans des créneaux porteurs, et ce à un niveau international.	➡ Développer et concrétiser les orientations définies lors du Sommet de Montréal par la Ville et les intervenants de l'industrie; ➡ Préciser les aspects de notre industrie qui constituent réellement des avantages concurrentiels au niveau international et les promouvoir.	Moyen terme
Positionner la zone Chabanel comme le pôle de la mode à Montréal.	➡ Faire connaître le rôle actuel du territoire comme pôle de l'industrie de l'habillement; ➡ Susciter la concentration des activités liées à la mode dans la zone Chabanel.	➡ Se doter d'une stratégie de promotion et de communication (le Partenariat et la Ville de Montréal); ➡ Travailler en partenariat avec le CRDIM et Liaison Mode Montréal qui ont développé des orientations visant la commercialisation des produits de mode à Montréal; ➡ Encourager le déplacement d'activités liées à la mode à partir des secteurs industriels de la Ville qui sont présentement en mutation (par exemple le Canal Lachine); ➡ Créer des événements innovateurs, orientés vers la mode : ◆ Partenariats avec des institutions d'enseignement, des associations, des événements existants à l'international, etc. ➡ Mettre sur pied une politique fiscale ou autre incitatif pour encourager l'établissement des entreprises de la mode dans la zone; ➡ Mettre en valeur les avantages distinctifs de la zone (grandes surfaces de plancher, le CIMM, la proximité aux axes autoroutiers, etc.) auprès des entreprises ciblées; ➡ Doter le Partenariat d'une stratégie spécifique pour le recrutement d'entreprises	Court terme Court terme En continu Court et moyen termes Court terme Court terme Court terme

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
		liées à la mode (entreprises de fabrication, commerces de détail, grossistes, distributeurs, designers, etc.).	
Renforcer le pôle de commercialisation de la mode à l'intersection Chabanel/Meilleur.	- Capitaliser sur une des forces du territoire; - Développer un des secteurs d'avenir de l'industrie de l'habillement; - Élargir les activités de commercialisation afin d'inclure des activités de commercialisation pour d'autres secteurs d'activité.	- Implanter des services et des infrastructures qui renforceront l'offre actuelle afin d'attirer d'autres entreprises de commercialisation et les acheteurs, par exemple un minicentre de foire et un hôtel d'affaires : - Identifier les services et les infrastructures les plus structurants.	Moyen terme
Positionner la zone Chabanel comme Vitrine du design, de la création et de l'innovation			
Formaliser le positionnement désiré.	- Se donner un avantage stratégique; - Affirmer la décision politique; - Donner de la crédibilité à la démarche de développement.	Engagement de la Ville : désigner la zone Chabanel « Secteur de planification détaillée d'envergure pan-montréalais ».	Court terme
Mettre en place un projet structurant à l'extrémité est de la rue Chabanel ouest	- Donner un signal clair des orientations stratégiques de développement; - Impliquer les joueurs dans un projet concret qui aura des impacts à court terme; - Initier un mouvement de revitalisation de la rue Chabanel Ouest à partir du boulevard Saint-Laurent; - Créer un pôle de services qui favorisera l'implantation d'entreprises dans la zone Chabanel; - Transformer l'image du territoire grâce à un projet majeur.	- Étudier la faisabilité d'implanter un centre de services spécialisés destiné à soutenir les entreprises liées au design, à la création et à l'innovation : - Y regrouper les organismes voués au développement et à la mise en valeur des différents créneaux du design, incluant la mode; - Y intégrer une institution d'enseignement qui offre une formation en lien avec le positionnement; - Offrir des services conseil en commercialisation, en financement, en gestion des opérations, etc.	Court terme

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Mettre en place des mesures favorisant l'implantation de nouvelles entreprises provenant des créneaux visés.	➡ Attirer les entreprises ciblées dans la zone; ➡ Encourager les investissements privés; ➡ Encourager la création de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois.	➡ Préciser les créneaux à favoriser selon des critères tels que : capacité de création d'emplois, impact sur l'image de la zone, cohabitation avec l'usage résidentiel, etc. ◆ Mettre en place une réglementation de zonage orientée vers la qualité des usages plutôt que vers la restriction selon l'activité. ➡ Identifier les avantages distinctifs de la zone par rapport aux créneaux visés et élaborer une stratégie de recrutement spécifique; ➡ Dans le cadre de la transformation d'anciennes zones industrielles, identifier les entreprises qui rencontrent nos critères et qui seront amenées à se resituer, et les inviter à s'implanter dans la zone Chabanel; ➡ Mettre sur pied une politique fiscale ou autre incitatif pour encourager l'établissement des entreprises provenant des créneaux visés; ➡ Intégrer un incubateur d'entreprises au Centre de services spécialisés.	Court terme Court terme En continu Court terme Moyen terme
Intervenir de façon spécifique sur les bâtiments de grand gabarit			
Agir de manière proactive sur la réutilisation des bâtiments de grand gabarit.	➡ Agir sur la problématique principale du territoire; ➡ Minimiser l'impact qu'aura la levée des quotas sur le développement de la rue Chabanel; ➡ Mettre en valeur les avantages des grands espaces de plancher pour certaines activités.	➡ Identifier les immeubles susceptibles d'être les moteurs de la consolidation et du développement; ➡ Miser sur des projets-pilotes ou thématiques (ex. centre de services, centre de formation, centre de commercialisation) : ◆ Utiliser un bâtiment de grand gabarit pour l'implantation du projet de Centre de services spécialisés; ➡ Favoriser le développement de partenariats publics/privés pour la mise aux normes et la rénovation des bâtiments de grand gabarit; ➡ Permettre la mixité fonctionnelle sur plusieurs étages (commerces de détail, grossistes, activités de bureau, industrie)	Court terme Moyen terme Court terme Court terme Court terme

Créer une nouvelle image pour la zone Chabanel

Daniel **Arbour** & Associés
S.E.N.C.

Raymond Chabot Grant Thornton 
Division Consultation immobilière — ISO 9001 : 2000

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Arrimer l'offre en produits et en services aux besoins des résidants et des travailleurs.	➡ Augmenter le sentiment d'appartenance des résidants; ➡ Augmenter l'achalandage piétonnier sur la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent; ➡ Dans la mesure du possible, récupérer les fuites commerciales; ➡ Assurer la pérennité des commerces.	➡ Tenir une étude qui identifiera précisément les besoins des résidants et des travailleurs; ➡ Se doter d'une stratégie de démarchage proactive pour attirer les commerces souhaités; ➡ Créer un pôle de desserte locale sur le boulevard Saint-Laurent, côté ouest; ➡ Favoriser l'implantation des commerces répondant aux besoins des travailleurs sur la rue Chabanel, côté sud : ◆ Mettre en place des stratégies de revitalisation spécifiques pour la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent.	Moyen et long termes

3.4.3 Troisième enjeu : La réinsertion du territoire à la trame urbaine et l'accroissement de sa visibilité

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Repositionner le territoire par rapport au réseau routier montréalais			
Arrimer l'appellation du territoire aux axes routiers stratégiques.	➡ Réinscrire le territoire dans la représentation imaginaire des Montréalais; ➡ Tirer avantage de la dynamique de la trame urbaine existante.	➡ Changer l'appellation L'Acadie-Chabanel à celui de Saint-Laurent-Chabanel-L'Acadie.	Court terme
Implanter des infrastructures signalétiques.	➡ Faire connaître le territoire aux usagers des axes routiers régionaux; ➡ Marquer l'entrée au nord; ➡ Faire découvrir Chabanel et Saint-Laurent à partir du Marché central, et Chabanel et le Marché central à partir de Saint-Laurent; ➡ Tabler sur la visibilité à partir du réseau autoroutier.	➡ Constituer des carrefours d'orientation : ◆ Voir la section 5.8.4.2.	Court terme
Consolider le rôle artériel de la rue Chabanel.	➡ Faire reconnaître et consolider le rôle artériel de la rue Chabanel.	➡ Déposer une requête à la Ville de Montréal.	
Accroître la visibilité du territoire à partir du réseau autoroutier			
Tirer avantage des points de vue stratégiques à partir de l'autoroute 15 et du boulevard Métropolitain.	➡ Développer les terrains à haute visibilité de manière à communiquer une image innovatrice et de qualité.	➡ Élaborer un PIA pour les terrains vacants le long de Jean-Pratt, au nord de Beauharnois : ◆ Définir les types d'entreprises qu'on désire voir s'y implanter; ◆ Encadrer les interventions physiques et l'affichage afin qu'ils reflètent une image innovatrice et de qualité.	Court terme

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Accroître les liens du territoire avec le boulevard Saint-Laurent			
Utiliser le boulevard Saint-Laurent : ▀ Comme catalyseur au développement de la zone Chabanel, et tirer avantage de son image comme artère « tendance » (au sud de Jean-Talon); ▀ Comme fenêtre sur la zone résidentielle.	▀ Inscrire l'appartenance du territoire à la trame urbaine montréalaise dans la continuité de cette artère.	▀ Redéfinir les affectations d'usage comme suit : ◆ Côtés est et ouest, entre les rues Chabanel et de Port Royal : commerces spécialisés en design; ◆ Côté ouest, entre les rues Crémazie et Chabanel : commerces de voisinage en mixité avec le résidentiel; ◆ Côté est, entre Crémazie et Chabanel : commerces artériels.	Court terme

3.4.4 Quatrième enjeu : Une réponse stratégique aux problématiques de circulation et de stationnement

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Éliminer les irritants que sont les problèmes de circulation et la pénurie de stationnement			
Améliorer la circulation véhiculaire dans l'ensemble des zones.	➡ Améliorer la qualité de vie et la sécurité des résidents; ➡ Améliorer la fluidité de la circulation; ➡ Assurer une hiérarchisation de la circulation et une meilleure gestion du transit de camions.	➡ Concrétiser les solutions proposées pour la zone Chabanel par la firme Dessau Soprin (Étude sur la circulation et le stationnement, février 2004); ➡ Hiérarchiser le réseau routier afin de réduire les nuisances et améliorer la fluidité : ◆ Voir le concept de hiérarchisation routier à la section 4.8.4.4. ➡ Limiter la circulation de transit vers le quartier résidentiel à partir de Crémazie en l'acheminant vers les axes routiers identifiés; ➡ Effectuer une étude sur la circulation pour les autres zones du territoire (Sauvé, Marché central, Axe commercial L'Acadie, Parc industriel L'Acadie).	Court terme
Augmenter la capacité de stationnement dans l'ensemble des zones, mais plus particulièrement dans la zone Chabanel.	➡ Augmenter la capacité de stationnement, tant pour les travailleurs que pour les magasiniers; ➡ Éliminer un des obstacles à la recherche de locataires.	➡ Concrétiser les solutions proposées pour la zone Chabanel par la firme Dessau Soprin (Étude sur la circulation et le stationnement, février 2004); ➡ Évaluer la faisabilité d'utiliser les arrières des immeubles de grand gabarit pour du stationnement étagé; ➡ Effectuer une étude sur le stationnement pour les autres zones du territoire (Sauvé, Marché central, Axe commercial L'Acadie, Parc industriel L'Acadie).	Court terme
Gérer le transport de marchandise.	➡ Retirer de la rue Chabanel les véhicules de livraison de petit gabarit.	➡ Aménager une ruelle pour la livraison de marchandise.	Court terme

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Maximiser le réseau de transport en commun terrestre actuel.	Augmenter la capacité des déplacements à partir des stations de métro.	- Développer des circuits de transport en commun qui répondent aux besoins des travailleurs; - Promouvoir les circuits de transport terrestre; - Définir les besoins avec les employeurs.	Court terme
Faciliter les liens avec l'autoroute 15.	Rendre l'autoroute 15 plus accessible.	Aménager un accès à l'autoroute 15 à partir de la rue Jean-Pratt.	Moyen terme

3.4.5 Cinquième enjeu : Le maintien des activités industrielles légères comme moteur important de création d'emplois sur le territoire

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Consolider et développer les pôles d'industrie légère présents sur le territoire			
Consolider les zones d'industrie légère existantes : les zones Sauvé et Parc industriel L'Acadie.	- Maintenir les pôles d'emplois; - Assurer la présence d'offre de terrains pour l'implantation d'industries légères à Montréal; - Mieux connaître les besoins des industries légères; - Augmenter le succès du recrutement et le taux de rétention.	- Dans la zone Sauvé, adapter la configuration des lots et des rues pour répondre aux besoins des industries d'aujourd'hui; - Impliquer les industries autres que l'habillement dans le processus de consultation et de concertation.	Moyen et long terme Court terme

3.4.6 Sixième enjeu : La consolidation du territoire comme pôle commercial régional

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Consolider les zones commerciales régionales actuelles			
Maintenir et consolider la fonction commerciale et semi-commerciale régionale dans l'axe commercial L'Acadie.	➡ Accroître une force économique existante; ➡ Maintenir le pouvoir d'attraction très important du Marché central; ➡ Mieux identifier les irritants qui constituent des freins au développement des activités de commerce régional.	➡ Élaborer une stratégie de promotion pour l'ensemble de l'offre destinée à une clientèle régionale; ➡ Intégrer le Marché central comme partenaire du développement de l'ensemble du territoire; ➡ Constituer une table de concertation des propriétaires de commerces régionaux.	Court terme
Compléter l'offre de produits et de services destinés à une clientèle régionale			
Développer le commerce régional spécialisé (design) sur la rue Chabanel, en continuité avec le pôle L'Acadie/Marché central	➡ Capitaliser sur le pouvoir d'attraction du Marché central; ➡ Agrandir la zone de développement du commerce régional; ➡ Réorienter l'activité commerciale vers des créneaux qui permettront de tirer avantage du Marché central et ainsi d'élargir le bassin de clientèle.	➡ Se doter d'une stratégie de mise en valeur physique et commerciale des rez-de-chaussée des bâtiments de grand gabarit; ➡ Modifier le zonage; ➡ Régler les problèmes de stationnement; ➡ Étudier la possibilité d'aménager un stationnement étagé.	Court et moyen termes

3.4.7 Septième enjeu : La mise en place d'outils de développement pour l'ensemble du territoire

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Mettre en place les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'environnement physique			
Intervenir de façon proactive sur l'environnement bâti.	➡ Créer un environnement attrayant, tant pour les résidents que pour les travailleurs et les magasiniers; ➡ Modifier les perceptions négatives créées par l'image actuelle; ➡ Donner le signal de la revitalisation; ➡ Se positionner pour l'obtention de programmes de rénovation physique tel qu'Ici Montréal; ➡ Susciter la collaboration entre le public et le privé.	➡ Concevoir un plan d'ensemble d'interventions physiques pour l'ensemble du territoire; ➡ Arrimer la réglementation; ➡ Inscrire un programme d'investissement dans les infrastructures publiques au budget triennal de la Ville : embellissement de la rue, mobilier urbain, éclairage (Saint-Laurent, Chabanel, Crémazie, ruelle) : ◆ Les interventions dans le domaine public doivent laisser transparaître le positionnement comme pôle de design; ◆ Les interventions doivent être adaptées aux vocations spécifiques. ➡ Offrir des services conseil en interventions physiques aux propriétaires et aux gens d'affaires (pourrait être assuré par le Partenariat); ➡ Mettre sur pied des activités de sensibilisation; ➡ Offrir un programme de subvention à la rénovation des façades d'immeubles commerciaux et mixtes (grands gabarits et autres) avec des objectifs précis; ➡ Encadrer les interventions physiques avec un PIIA dont les critères sont adaptés à chacune des zones (excluant la zone résidentielle); ➡ Pour la zone résidentielle, développer une stratégie afin de maintenir la qualité du bâti et favoriser l'émergence de projet « design », par exemple du soutien technique, des outils de sensibilisation.	Court, moyen et long termes

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Mettre en place les outils qui favoriseront le développement économique en général			
Centraliser les efforts de démarchage.	➡ Offrir aux propriétaires de bâtiments un service concret dont les résultats sont faciles à mesurer; ➡ Faciliter une réponse rapide aux besoins des promoteurs et investisseurs; ➡ Faciliter la diffusion des informations sur l'ensemble des opportunités de développement présentes sur le territoire; ➡ Recueillir des données exactes sur la progression de la démarche de développement; ➡ Modifier la composition industrielle vers des entreprises dans les créneaux visés.	➡ Mettre en place un mécanisme de démarchage et d'information centralisé, géré par le Partenariat : ◆ Guichet central d'information; ◆ Veille des opportunités; ◆ Banque de données sur les locaux disponibles; ◆ Démarchage pro-actif auprès des clientèles ciblées; ◆ Feedback aux propriétaires et sensibilisation : intérêt des clients, facteur de succès de la location, taux de succès des efforts de démarchage, etc.	Court terme
Mettre en place un système de veille stratégique.	➡ Soutenir la démarche de développement par de l'information à jour sur les besoins des clientèles, les marchés, etc.; ➡ Transmettre l'information aux partenaires afin de les outiller dans leur prise de décision.	➡ Mettre en place une banque de données qui regroupe les informations nécessaires au suivi de la démarche de développement; ➡ Identifier les données de marché nécessaires à la prise de décision.	

3.4.8 Huitième enjeu : Augmentation de la population résidente

Stratégies	Objectifs	Actions	Priorité
Densifier l'occupation résidentielle			
Augmenter l'offre de logements sur le territoire.	➡ Étendre l'usage résidentiel à des portions du territoire qui gagneraient à être utilisées pour cet usage; ➡ Densifier certaines portions de la trame résidentielle actuelle.	➡ Identifier le côté ouest du tronçon Saint-Laurent entre les rues Port-Royal et Sauvé comme zone de construction neuve de moyenne à haute densité; ➡ Favoriser le développement de projets mixtes (commercial et résidentiel) sur le côté ouest du tronçon de Saint-Laurent entre Crémazie et Chabanel, et sur la rue Sauvé à l'ouest du boulevard L'Acadie; ➡ Évaluer l'opportunité de développer des zones d'habitation plus denses à l'intérieur de la zone résidentielle.	Moyen terme

4. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

4.1 Profil de la population de la zone résidentielle

Les principales caractéristiques socio-démographiques de la population de la zone résidentielle sont les suivantes :

➡ Faible croissance démographique :

- ◆ La population du territoire délimité par le boulevard Crémazie, la rue Chabanel, le boulevard Saint-Laurent, et la voie ferrée était de 6 250 en 2001, une croissance de 1,1 % depuis 1996⁸. Cette augmentation de la population reflète celle de l'arrondissement Ahuntsic/Cartierville qui a été de 1,4 % durant la même période. La croissance de la population de la ville de Montréal était plus importante, soit de 2,3 %;
- ◆ Le nombre de ménages dans le quartier a crû de 2,2 % entre 1996 et 2001, un taux plus faible que pour l'arrondissement (3,0 %) et la ville (4,2 %).

➡ Majorité allophone :

- ◆ Bien que la proportion de francophones ait légèrement augmenté en 2001, le quartier demeure majoritairement allophone (64 % de la population parle des langues non-officielles). L'italien est la langue la plus parlée (23 % de la population).

➡ Taille moyenne des ménages plus élevée que la moyenne de la ville;

➡ La proportion de ménages composés d'une seule personne est faible. Le quartier est caractérisé par un nombre élevé de ménages de type familial :

- ◆ La taille moyenne des ménages est à la baisse mais demeure plus élevée que pour l'arrondissement et la ville.

➡ Revenu disponible plus bas que la moyenne :

- ◆ Les résidents du quartier sont sous-scolarisés et 47 % de sa population active occupe un poste d'ouvrier ou de métier (33 % pour Montréal). Seulement 16 % des résidents occupent un poste de cadre ou de professionnel (31 % pour Montréal);

⁸ Source : Statistique Canada.

- ◆ Le revenu moyen par ménage est en décroissance et demeure très en deçà du revenu moyen par ménage de l'arrondissement et de la ville.

➡ Population vieillissante :

- ◆ Depuis 1996, la population du quartier a connu un vieillissement plus rapide que l'arrondissement et la ville de Montréal et l'âge moyen approche maintenant celui de l'arrondissement, reconnu pour sa forte concentration de personnes de plus de 65 ans.

Les deux tableaux qui suivent résument les principales caractéristiques socio-économiques de la population résidente :

Tableau 4-1 – Caractéristiques socio-économiques de la population, 1981-2001⁹

	1981	1986	1991	1996	2001
Français comme langue maternelle					
Zone résidentielle à l'étude	32,3 %	31,3 %	28,5 %	23,8 %	26 %
Arrondissement Ahuntsic /Cartierville				57,7 %	56,9 %
Montréal				54,0 %	54,0 %
Nombre de ménages					
Zone résidentielle à l'étude				2 430	2 484
Arrondissement Ahuntsic /Cartierville				54 864	56 510
Montréal				773 205	805 820
Nombre de ménages composés d'une personne					
Zone résidentielle à l'étude					29,0 %
Arrondissement Ahuntsic/Cartierville				38,6 %	40,1 %
Montréal				36,0 %	38,0 %
Taille moyenne des ménages					
Zone résidentielle à l'étude	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5
Arrondissement Ahuntsic /Cartierville					2,2
Montréal				2,2	2,2
Part des personnes ayant une scolarité de niveau universitaire					
Zone résidentielle à l'étude	6,1 %	13,5 %	16,1 %	16,6 %	13,0 %
Arrondissement Ahuntsic/Cartierville					30,9 %
Montréal				29,7 %	30,0 %
Revenu moyen des ménages (Montréal=100)					
Zone résidentielle à l'étude				78,0	76,7
Arrondissement Ahuntsic/Cartierville				97,9	96,3

⁹ Source : Statistique Canada; Ville de Montréal.

Tableau 4-2 – Évolution des groupes d'âge, 1971-2001¹⁰

	Zone résidentielle à l'étude			Arrondissement		Ville	
Groupes d'âge	1971	1996	2001	1996	2001	1996	2001
0-14 ans	26,6 %	16,8 %	16,7 %	14,6 %	14,9 %	16,4 %	16,0 %
15-24 ans	17,2 %	10,9 %	11,6 %	12,2 %	12,1 %	12,9 %	13,2 %
25-44 ans	31,4 %	33,5 %	32,6 %	31,8 %	30,6 %	33,3 %	31,7 %
45-64 ans	18,8 %	22,0 %	22,2 %	23,2 %	23,8 %	22,5 %	23,8 %
65 ans et plus	5,7 %	15,6 %	16,9 %	18,2 %	18,6 %	14,9 %	15,3 %
Âge moyen	-----	38,7	40,5	40,6	40,8	38,7	38,8

4.2 Diagnostic stratégique

4.2.1 Les forces

- ➡ Les résidants ont un fort sentiment d'appartenance envers le quartier. La composition socio-démographique du quartier (majorité allophone, proportion importante de familles) et sa situation d'enclavement favorisent ce sentiment d'appartenance;
- ➡ La présence d'une école et d'un parc de quartier.

4.2.2 Les faiblesses

- ➡ La croissance de la population est limitée par sa situation d'enclavement qui empêche toute expansion physique;
- ➡ Le quartier est peu visible et peu connu;
- ➡ Le revenu disponible des résidants est faible, ce qui limite le potentiel de développement des commerces et services de proximité.

4.2.3 Les principaux enjeux

- ➡ Le maintien et la mise en valeur du sentiment d'appartenance des résidants, dans un contexte de renouvellement de la population;
- ➡ La disponibilité des produits et services destinés aux personnes âgées et aux familles;
- ➡ L'amélioration de la situation socio-économique des résidants;
- ➡ La mise en valeur du quartier, en général.

¹⁰ Sources : Statistique Canada; Ville de Montréal.

5. DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET URBANISTIQUE

Le diagnostic physique et urbanistique trace le portrait de l'évolution, de l'organisation, et de l'aménagement des espaces sur le territoire, examine la relation de ce dernier avec la ville, et évalue l'adéquation des infrastructures routières et de transport.

5.1 Historique du développement urbain

Le développement du territoire s'est effectué en trois phases :

5.1.1 Phase de développement (1950–1960)

Les deux photos aériennes présentées ci-après permettent de constater que les années 1950 ont été une période de développement significative pour le secteur.

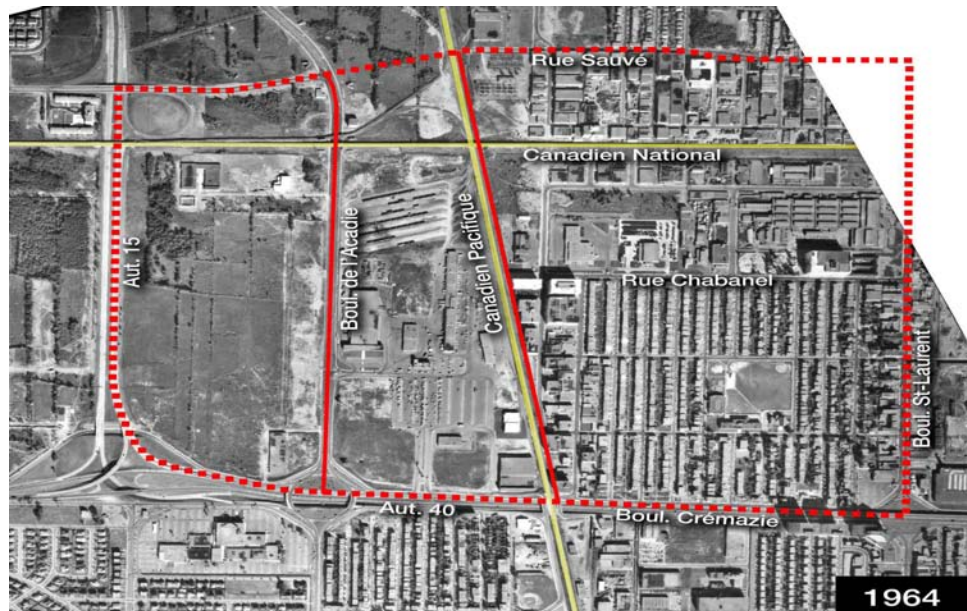
En 1950, très peu de bâtiments sont construits sur le territoire. À cette époque, c'était une zone rurale. Les constructions sont principalement localisées le long du boulevard Saint-Laurent.

Figure 5-1 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1950



En 1964, toute la partie à l'est du boulevard L'Acadie était occupée. La majeure partie du développement, dont l'essentiel des bâtiments de la Cité de la Mode, a donc eu lieu au cours de la période d'une quinzaine d'années entre 1950 et 1965.

Figure 5-2 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1964



Il est clair, suite à l'analyse des photos, que le boulevard Saint-Laurent aura été l'axe de développement du territoire. On peut penser que les entreprises associées à l'habillement qui y étaient localisées écoulaient leurs marchandises vers le centre-ville. Les autoroutes qui sont apparues au cours de cette période représentaient donc peu ou pas d'intérêt pour eux.

5.1.2 Phase de consolidation (1960–1980)

On peut qualifier la période 1960–1980 de phase de consolidation pour le territoire à l'étude. On constate sur la photo suivante, qui représente la situation en 1979, que l'occupation du sol est pratiquement complétée. Tous les bâtiments de la Cité de la mode sont construits.

L'expansion du territoire s'est donc poursuivie selon la trame urbaine initiée avant l'apparition des voies rapides et en fonction des besoins spécifiques des entreprises qui n'étaient pas orientés vers l'utilisation des autoroutes.

Figure 5-3 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1979



5.1.3 Phase de remplacement (1980 à nos jours)

Cette période a été caractérisée par la fin du premier cycle d'occupation (usages initiaux) et le début de la période des usages de remplacement. Cette transformation a surtout été observée dans la zone du Marché central (mégacentre commercial).

Figure 5-4 – Vue aérienne du territoire à l'étude, 1997



5.2 Caractéristiques physiques du territoire à l'étude

5.2.1 Profil des zones d'activité

Le territoire à l'étude comporte six zones, particulières tant pour leurs caractéristiques physiques, urbaines et économiques que pour leurs problématiques de développement.

Figure 5-5 – Description des zones

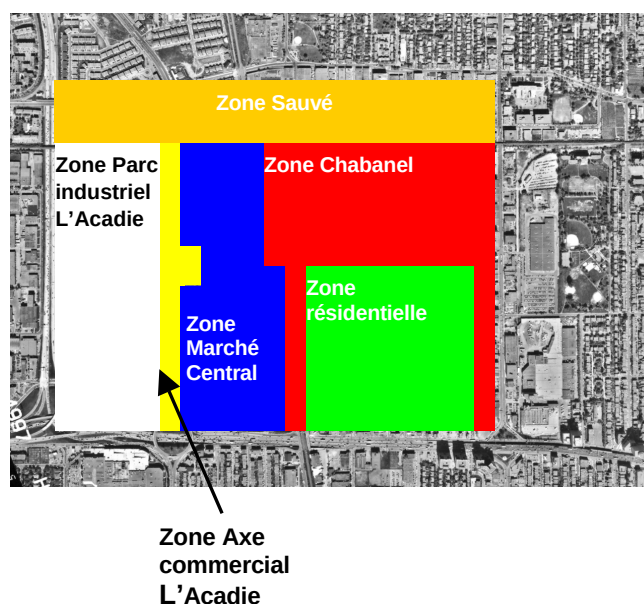


Tableau 5-1 – Description des zones

ZONE	DÉLIMITATION GRAPHIQUE	CARACTÉRISTIQUES
Parc industriel L'Acadie	N E O S rue Sauvé rue l'Acadie autoroute 15 boul. Métropolitain	Parc industriel âgé et occupé par le secteur agroalimentaire, l'industrie de l'habillement et plusieurs autres types d'entreprises.
Axe commercial L'Acadie	N E O S rue Sauvé Marché Central Parc Acadie boul. Métropolitain	Zone anciennement mixte (industrielle et commerciale) qui s'est transformée en un axe à prédominance commerciale.
Marché central	N E O S voie ferrée voie ferrée rue Acadie boul. Métropolitain	Deux sous-zones : Marché central : mégacentre performant qui projette développer l'espace occupé par la Place des maraîchers Place des maraîchers, pôle important de commerce en gros en alimentation à Montréal
Chabanel	N E O S voie ferrée boul. St-Laurent voie ferrée rue Chabanel	Zone industrielle centrée sur les activités reliées à l'industrie de l'habillement, qui est en mutation. Cohabitation d'immeubles à gros gabarit et d'immeubles de plus faible densité.
Sauvé	N E O S rue Sauvé boul. St-Laurent autoroute 15 voie ferrée	À l'est de la voie ferrée : Zone industrielle mixte avec des bâtiments de petit gabarit, dont plusieurs sont vétustes. À l'ouest de la voie ferrée : zone commerciale (Home Dépôt, Adonis, centre commercial). Zone est en continuité avec la trame urbaine résidentielle adjacente
Rési-dentielle	N E O S rue Chabanel boul. Métropolitain boul. Saint-Laurent voie ferrée	Zone enclavée et développée en entiers dont les propriétés, construites durant les années 1950. On y retrouve principalement des duplex et des triplex contigus en assez bon état

5.2.2 Une localisation centrale

Le territoire à l'étude est borné par le boulevard Saint-Laurent à l'est, l'autoroute 15 à l'ouest, la rue Sauvé au nord et le boulevard Métropolitain au sud. Cela le situe dans le centre géographique de l'agglomération montréalaise, soit à :

Figure 5-6 – Carte géographique, Montréal

- ➡ 32 kilomètres de l'extrémité ouest de l'île;
- ➡ 31 kilomètres de l'extrémité est de l'île;
- ➡ 21 kilomètres de l'autoroute 640 au nord;
- ➡ 22 kilomètres de l'autoroute 30 au sud.



Donc, d'un point de vue purement géographique, le secteur à l'étude constitue ni plus ni moins que le cœur de l'agglomération. La carte ci-contre permet de visualiser cette caractéristique géographique.

5.2.3 Un territoire d'une superficie significative

Le territoire à l'étude présente une superficie d'environ 3 kilomètres carrés. Il s'agit d'une superficie considérable qui représente environ 7 % de l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal et entre 20 % et 25 % du territoire de l'arrondissement Ahuntsic/Cartierville.

La carte suivante permet de visualiser l'importance relative du secteur à l'étude par rapport aux autres zones à vocation économique (zones industrielles, commerciales et de services) dans l'agglomération montréalaise.

Figure 5-7 – Carte des zones industrielles, RMR Montréal



5.2.4 Un milieu enclavé

La présence de nombreuses barrières physiques à l'intérieur même du secteur à l'étude combinée à la cohabitation de fonctions différentes a pour effet de créer des espaces enclavés.

Le parc industriel L'Acadie, par exemple, se retrouve coincé entre l'A-15, l'A-40, le boulevard de L'Acadie et la voie ferrée du CN. Le Marché central est délimité par les deux voies ferrées qui traversent le secteur et par des voies importantes comme l'A-40 et le boulevard de L'Acadie. La zone Sauvé, quant à elle, se retrouve isolée du reste du territoire par la présence de la voie ferrée du CN. Finalement, la zone résidentielle est encerclée d'une part par des rues importantes (Saint-Laurent, Crémazie et Chabanel) et la voie ferrée du CP et d'autre part, par des fonctions urbaines à vocation économique (commerces et entreprises manufacturières) qui, dans le cas de la rue Chabanel, se retrouvent dans des immeubles à grand gabarit.

On retrouve donc plusieurs enclaves à l'intérieur du territoire à l'étude. Par ailleurs, on constate également que l'ensemble du secteur constitue un milieu enclavé par rapport à la trame qui l'entoure. Les limites sud et ouest sont très bien définies par la présence de l'A-40 et de l'A-15. À l'est, on retrouve le boulevard Saint-Laurent qui est bordé par une large bande de terrain occupé par de l'entreposage. Cette bande donne une forte impression de coupure dans la trame urbaine.

5.3 Accessibilité et visibilité

5.3.1 *Territoire situé à la convergence d'un réseau routier et autoroutier majeur*

Le territoire à l'étude se retrouve à la jonction de nombreuses artères et à proximité de voies rapides. En fait, on constate que le territoire à l'étude est :

- ➡ Adjacent à deux autoroutes (l'A-15 et l'A-40);
- ➡ Adjacent à une artère urbaine principale (boulevard Saint-Laurent);
- ➡ Et adjacent ou traversé par trois artères urbaines secondaires (boulevard de L'Acadie, rue Sauvé et boulevard Crémazie).

5.3.2 *La présence d'une desserte ferroviaire en activité*

Le territoire est traversé par deux voies ferrées en activité :

- ➡ On retrouve la voie du Canadien Pacifique utilisée à des fins de transport collectif (liaison Blainville/Centre-ville de Montréal) et de transport de marchandises (axe nord-sud) :
 - ◆ On dénombre deux antennes ferroviaires dans la zone d'étude (sorties de la voie ferrée à des bâtiments). Nos démarches auprès du Canadien Pacifique ne nous ont pas permis de savoir si ces antennes étaient toujours en opération. Selon les représentants de l'entreprise, les documents nécessaires pour répondre à cette question ont été remis aux services des parcs de la Ville (projet de piste cyclable le long de la voie ferrée).
- ➡ Le secteur à l'étude est également traversé par une voie du Canadien National qui est utilisée à des fins de transport de marchandises (axe est-ouest).

Vu la présence de la ligne de liaison Blainville/Centre-ville sur le territoire, un projet de gare de trains de banlieue a fait l'objet d'une étude de l'AMT¹¹ et a reçu l'appui du MTQ. Selon l'étude :

- ➡ La demande pour une gare sur le territoire proviendra principalement des employés et non des personnes qui s'y rendent pour faire des achats puisque les commerces de type grande surface, très présents à l'ouest de la ligne de trains,

¹¹ Source : AMT, *Étude d'opportunité – Train de banlieue Montréal/Blainville – Gare Innopôle*, avril 2002.

favorisent l'utilisation de l'automobile et vont à l'encontre du concept TOD (*Transit Oriented Development*);

- ➡ Les déplacements vers le secteur Innopôle et sa périphérie immédiate, en provenance de Laval et de la Couronne Nord, proviennent principalement du bassin d'attraction de la ligne Montréal/Blainville¹² :
 - ◆ 23,3 % des employés¹³ du territoire à l'étude proviennent de Laval et de la Couronne Nord, soit le bassin de desserte élargi de la ligne de trains de banlieue Montréal/Blainville;
 - ◆ 20,9 % des employés sondés ont déclaré qu'ils utiliseraient régulièrement le train;
 - ◆ Selon une hypothèse de transfert modal de l'ordre de 10 %, environ 250 personnes utilisant actuellement l'automobile pour se rendre dans le territoire à l'étude et sa périphérie immédiate effectueraient un transfert vers le train de banlieue, advenant l'implantation d'une gare de trains de banlieue;
 - ◆ Les entreprises de service sont les plus susceptibles de profiter de la venue d'une station de trains de banlieue sur le territoire.
- ➡ L'implantation d'une gare dans ce secteur ouvre la porte à la mise sur pied d'un tout nouveau réseau de surface par autobus, pouvant desservir notamment le Cégep Ahuntsic et les édifices situés en bordure de l'autoroute Métropolitaine;
- ➡ 80 % des entreprises¹⁴ croient que l'aménagement éventuel d'une gare sur la ligne de chemin de fer Montréal/Blainville permettrait d'accroître le bassin de main-d'œuvre et serait un incitatif pour l'implantation de nouvelles entreprises dans le secteur.

D'après l'étude de l'AMT, le projet comporterait plusieurs avantages :

- ➡ Il faciliterait l'accès des résidents de l'arrondissement Ahuntsic/Cartierville au centre-ville;
- ➡ Il favoriserait le développement économique du territoire L'Acadie-Chabanel;

¹² Selon les résultats de l'enquête Origine Destination de 1998.

¹³ Le sondage a été mené auprès de 454 employés.

¹⁴ Le sondage a été mené auprès de 74 entreprises.

- ➡ Il offrirait une desserte par un mode lourd de transport en commun dans un secteur en émergence non desservi;
- ➡ Il donnerait accès à des bassins d'employés plus vastes et diversifiés pour les entreprises du secteur ou souhaitant s'implanter dans le secteur de l'Innopôle;
- ➡ Il faciliterait l'accès aux employés de Laval et de la Couronne Nord;
- ➡ Il limiterait la pression sur le stationnement dans la perspective d'une croissance importante du nombre d'emplois sur le territoire;
- ➡ Il réduirait la congestion et donc les problèmes d'accessibilité sur le territoire.

5.3.3 *Transport en commun*

Actuellement, le territoire est desservi uniquement par des lignes d'autobus. Les lignes de métro de la STM ne s'y rendent pas. Les stations les plus près sont celles de Sauvé et de Crémazie sur la ligne reliant les stations Henri-Bourassa et Côte-Vertu.

Il y a 6 circuits d'autobus de la STM qui circulent dans le territoire à l'étude. Seule un circuit dessert la rue Chabanel (entre Meilleur et de l'Esplanade), et ce, seulement durant les heures de pointe.

5.3.4 *Une accessibilité difficile dans l'ensemble*

Malgré la proximité de voies routières majeures, l'accessibilité au réseau routier supérieur est relativement difficile et ce, pour les raisons suivantes :

- ◆ Le nombre d'accès directs au réseau supérieur est limité;
- ◆ De ce fait, le transit est souvent nécessaire via le secteur périphérique;
- ◆ On dénote une surcharge des accès et du réseau routier autoroutier;
- ◆ Une confusion des destinations à cause d'une hiérarchisation du réseau des rues locales imprécise.

Les deux cartes suivantes présentent visuellement la problématique particulière de l'accessibilité au réseau supérieur dans le secteur à l'étude.

Figure 5-8 – Carte d'accessibilité au réseau supérieur

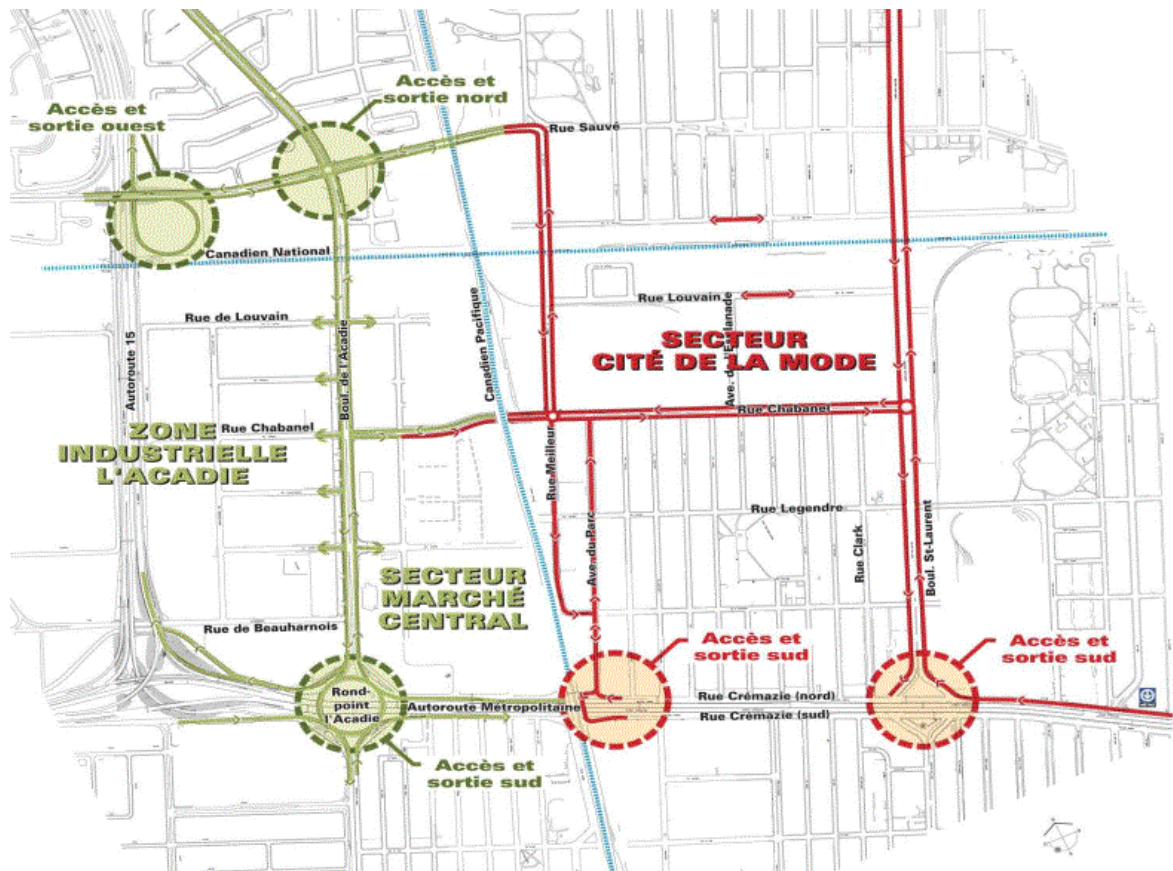
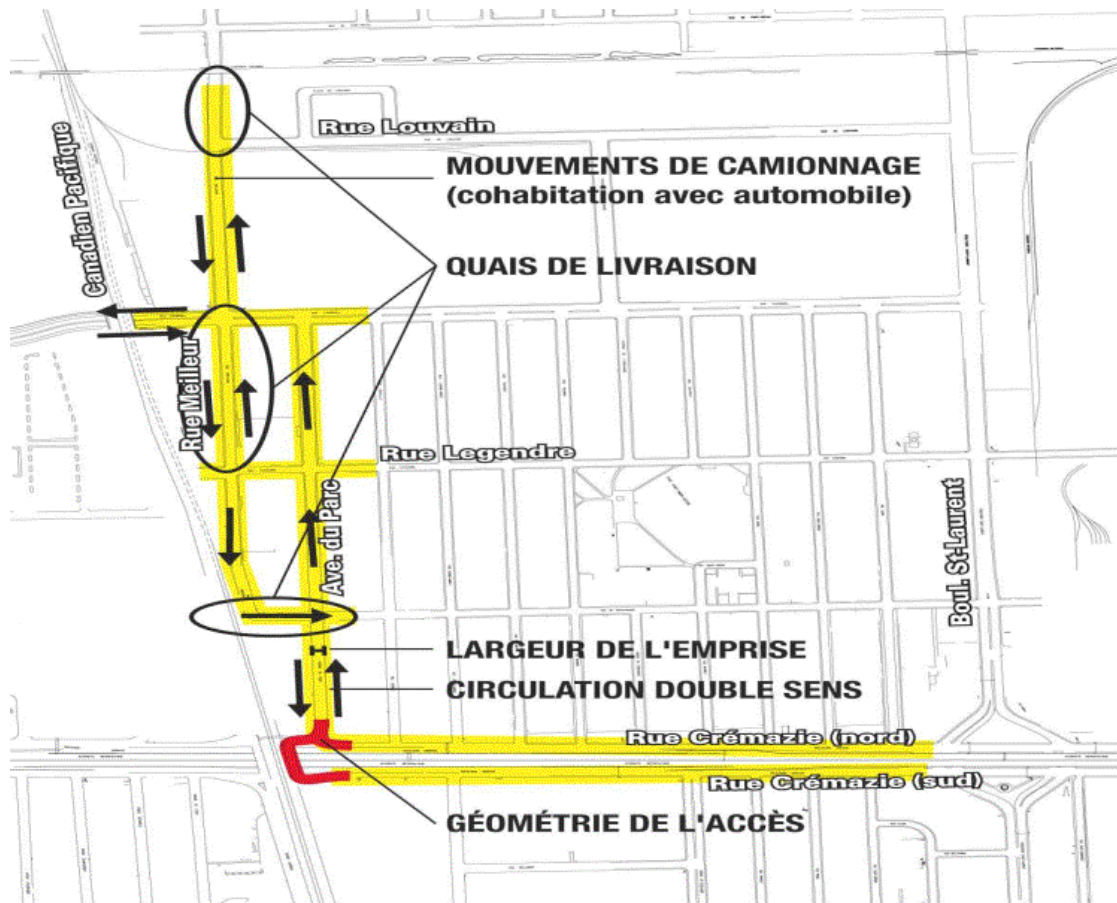


Figure 5-9 – Carte d'accessibilité au réseau supérieur pour le camionnage



En fait, on constate que le secteur s'est développé en marge du réseau routier supérieur et ce, même si ce réseau était adjacent au site. L'analyse de l'historique du développement (voir section 4.2) permet de comprendre cette situation.

5.3.5 Un lieu invisible et mal reconnu

Ce territoire est devenu invisible pour les personnes circulant sur le réseau routier supérieur. Il ne fait plus partie du réseau artériel et est perçu comme un *no man's land* par les résidents et gens d'affaires du Grand Montréal.

Bref, tous savent à peu près où le territoire se trouve, mais peu savent vraiment ce qui s'y passe et comment y accéder. Ceci vaut pour l'ensemble des zones, incluant la zone résidentielle.

5.4 Circulation et stationnement

5.4.1 Des problèmes importants de circulation et de stationnement

Une étude effectuée par la firme Dessau Soprin¹⁵ en 2003-2004 a permis de faire un diagnostic approfondi de la circulation et de la capacité de stationnement principalement dans la zone Chabanel et la zone résidentielle. Comme le résume le tableau et la figure qui suivent, les problèmes sont majoritairement concentrés dans cinq zones, soit :

- ➡ L'intersection de l'avenue du Parc et de la rue de Beauharnois :
 - ◆ Problèmes de capacité, de signalisation, de quais de livraison et de transit des véhicules.
- ➡ La zone scolaire et le parc (zone résidentielle) :
 - ◆ Problèmes de vitesse et de transit de véhicules.
- ➡ La rue Chabanel entre la rue Meilleur et l'avenue de l'Esplanade :
 - ◆ Problèmes reliés aux parcomètres, au stationnement en double file, à la traverse de piétons et à la sécurité;
 - ◆ La pénurie d'espaces de stationnement demeure une barrière importante au développement économique du territoire. En effet, le secteur L'Acadie-Chabanel possède une offre de stationnement bien en deçà de celle du centre-ville de Montréal. La pénurie d'espaces de stationnement est particulièrement aiguë dans la zone Chabanel.
- ➡ Les intersections des rues Meilleur et Chabanel, et de l'avenue du Parc et de la rue Chabanel :
 - ◆ Problèmes reliés à la capacité et à la signalisation des intersections.
- ➡ Les intersections des rues Saint-Urbain et Chabanel, et du boulevard Saint-Laurent et de la rue Chabanel :
 - ◆ Problèmes reliés à la capacité et à la signalisation des intersections.

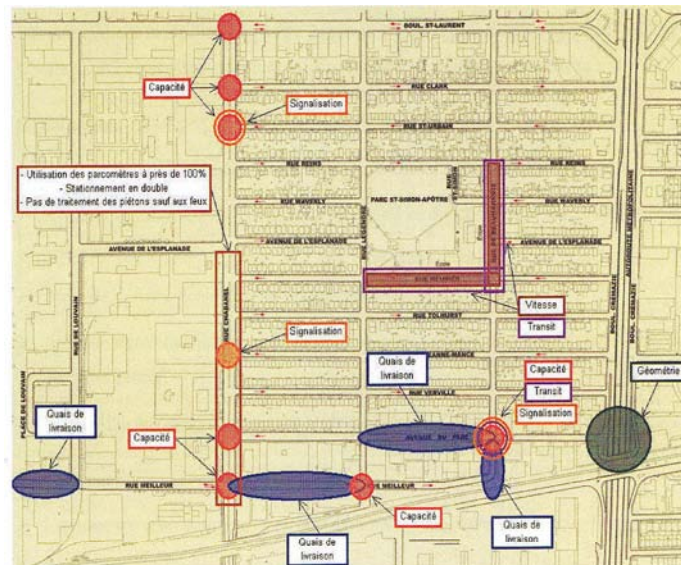
¹⁵ Source : Dessau Soprin, *Étude de circulation pour le secteur L'Acadie-Chabanel, Rapport d'étape*, décembre 2003.

Tableau 5-2 – Synthèse des problèmes et degrés d'impact¹⁶

	Résidants	Commerces	Employeurs	Autres usagers
Réseau routier				
Hiérarchisation de Chabanel à définir		Critique	Critique	Critique
Géométrie : terre-plein sur Chabanel			Mineur	
Géométrie : demi-tour : viaduc Parc			Majeur	Majeur
Stops sur Chabanel	Majeur	Majeur	Majeur	Majeur
Signalisation camionnage sur Crémazie	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen
Signalisation d'acheminement Beauharnois du Parc	Moyen		Moyen	
Signalisation d'acheminement Saint-Laurent	Moyen		Moyen	Moyen
Pas de feux à du Parc/Chabanel			Moyen	Moyen
Circulation				
Débits > 1 000/1 500 par jour : rues locales	Moyen			
Piétons (traverse)	Majeur	Majeur	Majeur	Mineur
Capacité/niveaux de service			Moyen	Moyen
Vitesse : Meunier	Critique			
Vitesse : Beauharnois	Critique			
Vitesse : Louvain			Moyen	Moyen
Transit auto : Meunier/Jeanne-Mance (AM)	Moyen			
Transit auto : Legendre	Moyen			
Transit auto : Beauharnois	Moyen			
Transit auto : Tolhurst/Reims (PM)	Moyen			
Transit camion (mêmes rues)	Moyen			
Sécurité				
Visibilité : Legendre et Beauharnois	Majeur			Majeur
Visibilité : stops sur Chabanel	Critique	Critique	Critique	Critique
Vitesse : Chabanel hors pointe	Mineur			
Éclairage : Chabanel	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen
Contresens : Beauharnois			Majeur	Majeur
Stationnement				
Clients : parcomètres ouest de l'Esplanade		Critique	Critique	
Clients : parcomètres est de l'Esplanade		Majeur	Majeur	
Stationnement devant l'entrée des résidants	Mineur			
Transport des marchandises				
Quais : du Parc (Beauharnois-Legendre)				Majeur
Quais : Beauharnois (du Parc-Meilleur)				Critique
Quais : Meilleur (Chabanel-Legendre)				Majeur
Quais : Meilleur (Louvain-voie ferrée)				Critique
Files d'attente IGA	Majeur			
Livraison en double : Chabanel		Critique	Critique	Critique

¹⁶ Source : Dessau Soprin, *Étude de circulation pour le secteur L'Acadie-Chabanel, Rapport d'étape*, décembre 2003.

Figure 5-10 – Synthèse de la problématique de la circulation et du stationnement



5.5 Les caractéristiques de l'utilisation du sol

5.5.1 Un redéveloppement en cours dans certaines parties du territoire

Un des avantages distinctifs du territoire à l'étude est certainement l'énorme pression de développement observée dans la zone commerciale du Marché central. En effet, au cours des dernières années, de nombreuses implantations commerciales se sont concrétisées dans cette zone. On y retrouve actuellement la plupart des principales grandes et moyennes surfaces présentes au Québec. Le mégacentre commercial (power center) est un succès indéniable au niveau de l'achalandage et des chiffres d'affaires.

La pression sur cette zone est tellement forte qu'on observe depuis quelque temps un débordement des activités à l'ouest du boulevard L'Acadie.

5.5.2 Manque de cohésion et d'interdépendance

L'examen de la carte d'utilisation du sol permet de constater un manque de cohésion et d'interdépendance entre les six zones qui sont complètement indépendantes l'une de l'autre. Ainsi, si la zone résidentielle disparaissait, l'impact sur le reste du secteur serait minime (à l'exception de quelques commerces sur Chabanel). Le même constat s'applique à la zone Sauvé, au parc industriel L'Acadie, etc.

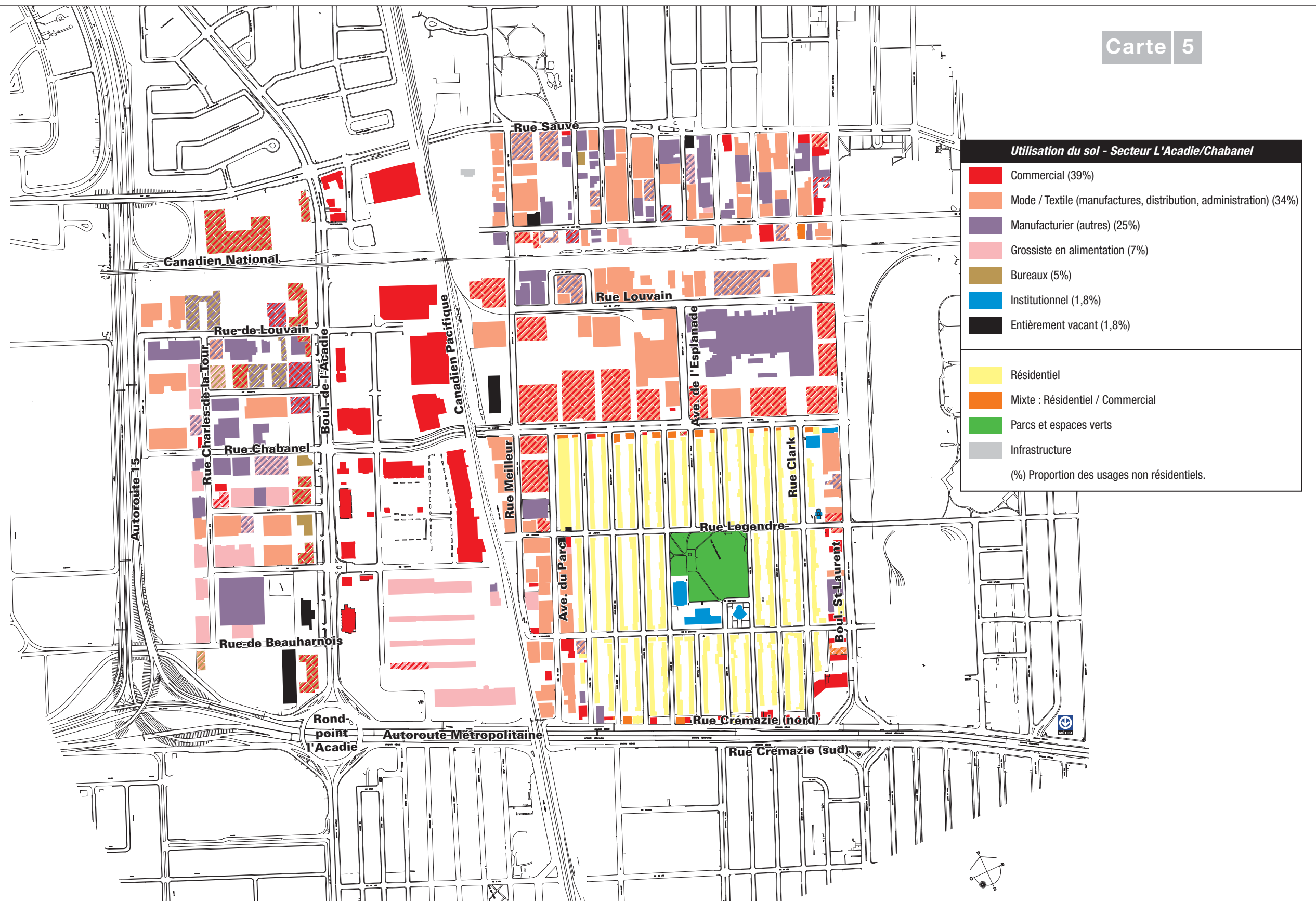


FIGURE 4-11

L'ACADIE CHABANEL

L'utilisation du sol

5.5.3 Des interfaces problématiques

La présence de nombreuses fonctions urbaines différentes sur un territoire tout de même limité engendre habituellement certains problèmes de cohabitation. Les problématiques de cohabitation sont particulièrement importantes lorsque l'usage résidentiel côtoie les usages commercial et industriel. C'est le cas dans le secteur à l'étude.

Les principales interfaces problématiques sont les suivantes :

➡ Tronçon Saint-Laurent, de Crémazie à Sauvé :

- ◆ Usages, implantation et bâtiments hétérogènes;
- ◆ Affichage, parements et entrées charretières anarchiques;
- ◆ Paysagement et mobilier urbain anémiques;
- ◆ Encadrement visuel de l'artère déficient.

➡ Tronçon Crémazie, de du Parc à Saint-Laurent :

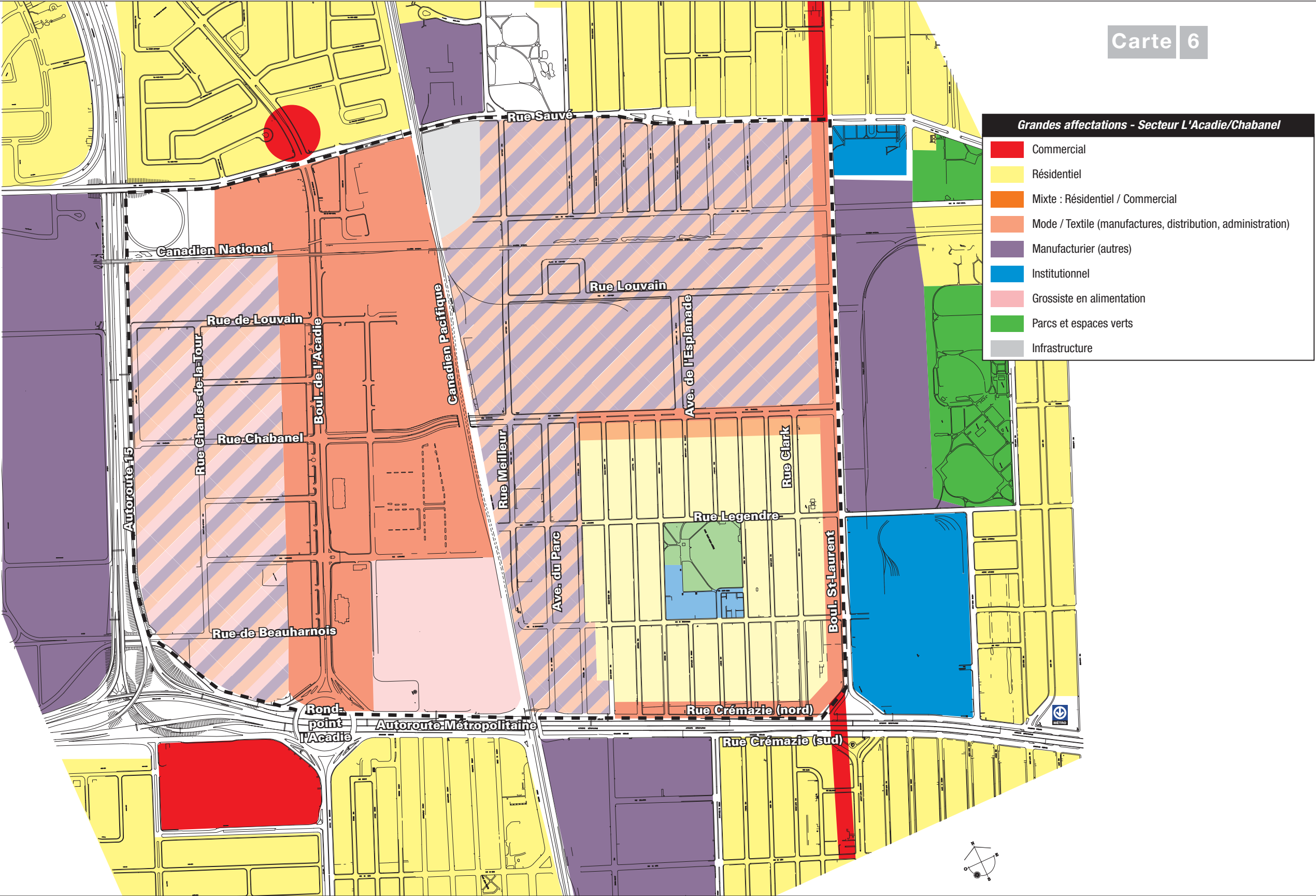
- ◆ Insertion d'usages non résidentiels;
- ◆ Confusion de la vocation des rues locales;
- ◆ Conflit des types de circulation;
- ◆ Impacts négatifs (circulation, bruit, percées visuelles) du boulevard Métropolitain canalisés vers le nord, via les rues locales;
- ◆ Paysagement et mobilier urbain anémiques.

➡ Tronçon du Parc, de Crémazie à Chabanel :

- ◆ Mixité d'usages;
- ◆ Confusion de la vocation de cette rue;
- ◆ Impacts négatifs (circulation, bruit, percées visuelles) du boulevard Métropolitain canalisés vers le nord, via l'avenue du Parc.

➡ Tronçon Sauvé, de Mullen à Saint-Laurent :

- ◆ Usages, implantation et bâtiments hétérogènes;



L'ACADIE CHABANEL

FIGURE 4-12

Grandes affectations du sol

- ◆ Confusion de la vocation de cette rue;
- ◆ Paysagement et mobilier urbain anémiques.
- ➡ Tronçon Chabanel, de Saint-Laurent à Mullen :
 - ◆ Mixité d'usages;
 - ◆ Affichage et entrées charretières à mieux définir;
 - ◆ Paysagement, mobilier urbain et encadrement visuel à améliorer.

5.5.4 **Un secteur mature caractérisé par une rareté de terrains vagues**

Un des inconvénients associés au territoire à l'étude est le fait qu'on y retrouve relativement peu de terrains vagues. Le développement du territoire passera donc inévitablement par la transformation ou la démolition de bâtiments existants. Cette situation implique donc une problématique de remembrement parcellaire du territoire.

5.6 **Cadre bâti et mobilier urbain**

Comme le laisse clairement entrevoir l'historique de développement du secteur, l'essentiel du territoire était construit vers la fin des années 1970. À l'exception du quadrilatère formé par le boulevard de l'Acadie, le boulevard Crémazie, les voies ferrées du Canadien Pacifique et Canadien National, l'essentiel des bâtiments existants sont ceux d'origine et ont au moins une vingtaine d'années.

Dépendamment de la partie du territoire où l'on se trouve, une multitude de gabarits et de types de bâtiments occupent l'espace. En général, les bâtiments ne présentent pas de signes extérieurs de dégradation importante. Cependant, la typologie très particulière et spécifique de certains bâtiments rend très difficile, voire impossible, d'envisager la conversion de la majorité d'entre eux à de nouvelles fonctions. De plus, certaines constructions, dont principalement celles dites de grand gabarit (côté nord de Chabanel et ouest de Saint-Laurent) qui possèdent une structure de béton, ne présentent pas de défauts apparents, et impliqueraient des coûts de démolition prohibitifs.

En fait, exception faite de certains bâtiments industriels relativement désuets et qui ne rencontrent aucune des normes modernes de sécurité, il faut miser sur le recyclage de grandes surfaces de plancher, ayant une capacité portante significative, permettant la cohabitation de différentes activités dans un même bâtiment, et qui peuvent être occupées à un coût abordable.

Pour ce qui est du mobilier urbain, nous constatons qu'il est en général anonyme, et ne contribue d'aucune façon à rehausser la qualité des espaces publics. À l'exception de la

zone résidentielle, aucune végétation ne vient encadrer l'interface entre les rues, les trottoirs et les bâtiments. Bref, l'expérience ressentie par toute personne qui circule dans ce secteur, peu importe le mode de transport, est pour le moins déprimante. Des efforts substantiels devront être effectués afin de corriger la situation.

5.7 Bilan des programmes de subventions de la Ville de Montréal

5.7.1 Le programme PROCIM V (Programme de coopération industrielle de Montréal)

Le programme PROCIM V visait la rénovation de bâtiments industriels à l'intérieur de trois territoires de la Ville de Montréal, dont le territoire de l'Innopôle (délimité par le boulevard Métropolitain, l'autoroute des Laurentides, la rue Sauvé et le boulevard Saint-Laurent). Un budget de 1,5 M\$, alloué tant aux propriétaires qu'aux locataires, a été engagé et entièrement dépensé pour le territoire de l'Innopôle. Les entrepreneurs qui s'en sont prévalus provenaient tant du secteur industriel que des salles de montre et des bureaux. Quinze projets ont reçu une subvention allant de 10 750 \$ à 200 000 \$. La valeur moyenne des subventions a été de 98 000 \$.

Le programme PROCIM a contribué à la venue d'entreprises porteuses de retombées économiques, telles que Transco et le centre opérationnel de la Banque Laurentienne du Canada.

5.7.2 Le P.O.C. (Programme Opération Commerce)

Mis sur pied en 2001 par la Ville de Montréal pour favoriser la rénovation, la construction et l'agrandissement d'édifices commerciaux, le P.O.C. a permis aux propriétaires d'immeubles et aux commerçants du côté sud de la rue Chabanel Ouest d'obtenir le remboursement d'un tiers du coût des rénovations, jusqu'à concurrence de 50 000 \$. Quatorze projets ont été admis au P.O.C., pour une valeur totale de travaux de 2 809 773 \$ (valeur estimée) et une valeur totale de subvention de 670 307 \$ (valeur estimée). Le programme s'est terminé en juin 2003.

5.8 Diagnostic stratégique et pistes de solution

5.8.1 Les forces et les avantages distinctifs

- Un secteur d'une superficie significative :
 - ◆ Une superficie d'environ 3 km² soit environ 7 % de la superficie totale de l'île de Montréal (et environ 25 % de la superficie d'Ahuntsic);
- Une localisation centrale à l'échelle municipale et régionale;

- ➡ Un site à la convergence d'un réseau routier et autoroutier majeur;
- ➡ La présence d'une desserte ferroviaire en activité et la possibilité d'implanter une gare sur la ligne Blainville/Centre-ville;
- ➡ Le pouvoir d'attraction du Marché central.

5.8.2 **Faiblesses et désavantages**

- ➡ Une accessibilité difficile dans son ensemble :
 - ◆ Dans l'ensemble, le secteur bénéficie peu de la présence du réseau autoroutier supérieur. Le développement s'est réalisé en marge de celui-ci;
 - ◆ L'accessibilité du secteur au réseau routier supérieur est difficile en raison du nombre limité des accès directs, du transit souvent nécessaire via le secteur périphérique, d'une surcharge des accès et du réseau autoroutier, et de la confusion des destinations;
 - ◆ Un lieu invisible et mal reconnu :
 - ✓ Aucune mise en valeur de la vitrine sur le boulevard Métropolitain et l'autoroute 15;
 - ✓ Le secteur manque de visibilité et est absent de l'imaginaire montréalais (à l'exception du secteur du Marché central).
- ➡ Absence de marque distinctive;
- ➡ Un secteur déstructuré au niveau des fonctions urbaines :
 - ◆ Le milieu est composé de sous-secteurs complètement indépendants entre eux;
 - ◆ Cette caractéristique favorise le morcellement et l'enclavement des secteurs d'activités.
- ➡ Interfaces problématiques et enclavement :
 - ◆ Problèmes de cohabitation ou d'interface entre les activités.
- ➡ Un secteur mature caractérisé par une rareté d'espaces vacants disponibles au développement :

- ◆ La redynamisation du secteur passe donc inévitablement par une transformation ou la démolition des bâtiments existants. Cette situation implique donc une problématique de redéveloppement parcellaire.
- ➡ L'existence de milieux enclavés :
 - ◆ Certaines parties du secteur sont enclavées par rapport à d'autres parties à l'intérieur du site mais également par rapport à la périphérie du site.
- ➡ Une hétérogénéité du cadre bâti et de la tenure :
 - ◆ Le milieu est composé d'une gamme variée de typologies de bâtiments, de densités d'occupation, de gabarits et de styles architecturaux;
 - ◆ On y retrouve également des modes de tenure diversifiés.
- ➡ Des problèmes importants de circulation et de stationnement dans l'ensemble des zones, mais particulièrement aigus dans la zone Chabanel.

5.8.3 **Les grands enjeux**

- ➡ La réinsertion du territoire dans la trame urbaine montréalaise;
- ➡ Le développement d'une image pour le secteur;
- ➡ Une organisation spatiale en harmonie avec les orientations de développement;
- ➡ Des transitions harmonieuses entre les usages;
- ➡ La résolution des problématiques de circulation et de stationnement qui sont des irritants majeurs et qui constituent des contraintes importantes au développement, particulièrement pour la zone Chabanel;
- ➡ La consolidation de la zone résidentielle.

5.8.4 **Les pistes de solution**

5.8.4.1 **La réinsertion du territoire dans la trame urbaine montréalaise**

Afin d'aborder le premier enjeu qui est de réinsérer le territoire dans la trame urbaine montréalaise, il faut repositionner le secteur par rapport au réseau routier de cette trame.

Le territoire a l'énorme avantage d'être traversé par la principale artère de développement nord-sud de Montréal, le boulevard Saint-Laurent. Désormais,

l'identification du secteur et son redéveloppement doivent miser sur cette voie de circulation majeure.

Le premier geste significatif doit être la réinscription du territoire, dans la représentation imaginaire que les Montréalais se font de l'île. Ainsi, il ne faut plus parler du territoire l'Acadie-Chabanel, mais plutôt de **Saint-Laurent-Chabanel-L'Acadie**. Cette appellation permet à quiconque d'avoir une idée relativement précise de l'emplacement du territoire, de la façon d'y accéder et de son organisation spatiale.

Le redéveloppement doit aussi miser sur la dynamique de la trame urbaine. Ainsi, le développement des différentes parties de ce territoire doit s'appuyer sur l'achalandage et la visibilité découlant des boulevards Saint-Laurent et de l'Acadie. Le boulevard Crémazie ainsi que les rues Chabanel et Sauvé peuvent aussi, de manière complémentaire, contribuer à structurer le redéploiement du secteur.

5.8.4.2 Le développement d'une image pour le territoire

En ce qui a trait au second enjeu, soit le développement d'une image pour le secteur, il est clair que de nombreuses interventions autant dans le domaine public que privé devront affirmer le caractère de *Vitrine du design, de la création et de l'innovation*. Toutefois, le *branding* du territoire devra faire l'objet d'une étude spécifique.

Ainsi, la rénovation et la construction de bâtiments devront faire preuve d'audace et de bon goût, mais marquer distinctement la vocation du secteur.

Cette image devra se manifester aussi dans les espaces publics, autant sur le plan du mobilier urbain que des aménagements de surface. Ici aussi, le caractère de *Vitrine du design, de la création et de l'innovation* du territoire Saint-Laurent-Chabanel devra être bien visible dès qu'on y accèdera.

Le développement d'une image pour le territoire passera aussi par des interventions visant sa plus grande visibilité à partir du réseau routier et autoroutier. Huit carrefours d'orientation, c'est-à-dire des intersections névralgiques où devront être implantées des infrastructures d'affichage et de signalisation, ont été identifiés (voir figure 5-13) :

Carrefour d'orientation 1 : Porte d'entrée urbaine nord-ouest :

▀ Directions pour :

- ◆ Commerce régional;
- ◆ Commerce spécialisé.

Carrefour d'orientation 2 : Repère principal du commerce régional :

- ➡ Directions pour :
 - ◆ Secteur du design;
 - ◆ Commerces spécialisés;
 - ◆ Boulevard Saint-Laurent.

Carrefour d'orientation 3 : Porte d'entrée métropolitaine sud-ouest :

- ➡ Signalétique de référence pour le commerce régional;
- ➡ Directions pour :
 - ◆ Commerce régional;
 - ◆ Rue Chabanel.

Carrefour d'orientation 4 : Porte d'entrée urbaine nord-est :

- ➡ Directions pour :
 - ◆ Commerce artériel;
 - ◆ Commerce spécialisé;
 - ◆ Secteurs résidentiels.

Carrefour d'orientation 5 : Repère principal du commerce spécialisé (secteur du design);

- ➡ Directions pour :
 - ◆ Commerce régional;
 - ◆ Secteurs résidentiels;
 - ◆ Boulevard de l'Acadie.

Carrefour d'orientation 6 : Porte d'entrée au secteur résidentiel :

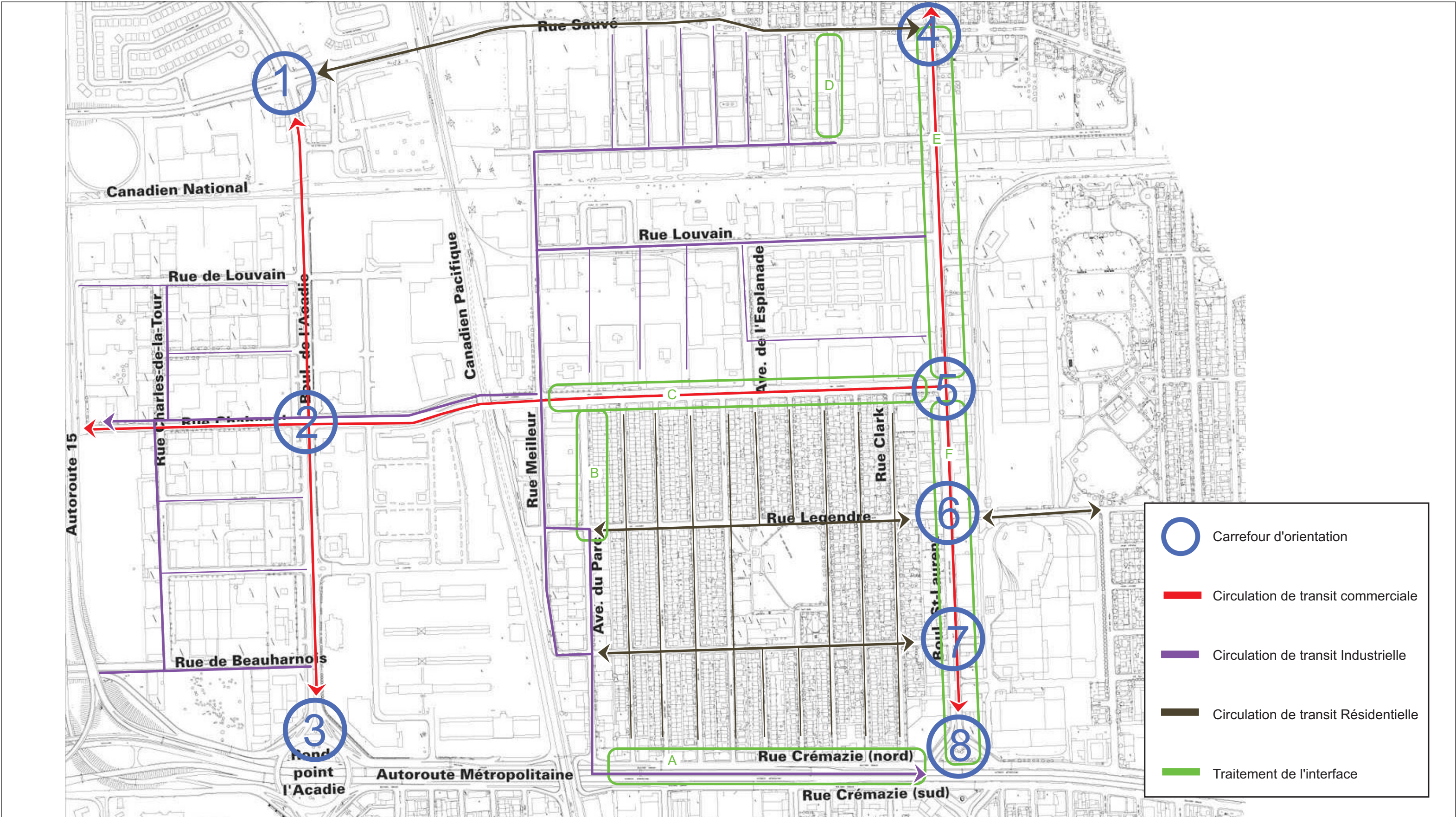
- ➡ Signalétique de référence pour le résidentiel.

Carrefour d'orientation 7 : Porte d'entrée au secteur résidentiel :

- ▀ Signalétique de référence pour le résidentiel.

Carrefour d'orientation 8 : Porte d'entrée métropolitaine sud-est :

- ▀ Signalétique de référence pour le commerce spécialisé (secteur du design);
- ▀ Directions pour :
 - ◆ Commerce spécialisé (secteur du design);
 - ◆ Rue Chabanel.



L'ACADIE-CHABANEL-ST-LAURENT
concept d'organisation spatiale
Circulation et Interfaces

FIGURE 4-13

5.8.4.3 *Une organisation spatiale en harmonie avec les orientations de développement*

Ainsi, le concept d'organisation spatiale de ce territoire propose une réappropriation du boulevard Saint-Laurent, afin de bien inscrire son appartenance à la continuité de cette artère. En offrant aux personnes qui y transitent une nouvelle image, une délimitation claire de ses frontières, un aperçu des fonctions urbaines qu'on y retrouve et une incitation à le découvrir, le territoire pourra alimenter son redéveloppement grâce à la demande résidentielle et commerciale inhérente au boulevard Saint Laurent.

Au fur et à mesure que la pression de développement va se manifester en provenance du boulevard Saint Laurent, celle-ci doit être canalisée via les rues De Beauharnois et Legendre pour la fonction résidentielle, et via la rue Chabanel pour la fonction commerciale.

Cette logique de redéveloppement a déjà fait ses preuves dans la portion ouest du territoire. En effet, le développement de la fonction commerciale régionale le long du boulevard de l'Acadie a procédé d'un débordement d'achalandage déjà présent au sud, et d'un besoin d'espace pour une nouvelle typologie d'implantation commerciale (grandes surfaces, « stand alone »).

Éventuellement, le redéveloppement des fonctions urbaines alimenté par le boulevard Saint-Laurent et l'achalandage commercial régional présent sur de l'Acadie vont fusionner via Chabanel, et générer une demande en espaces locatifs susceptible de compenser les pertes anticipées.

Les caractéristiques de ce concept d'organisation spatiale sont donc :

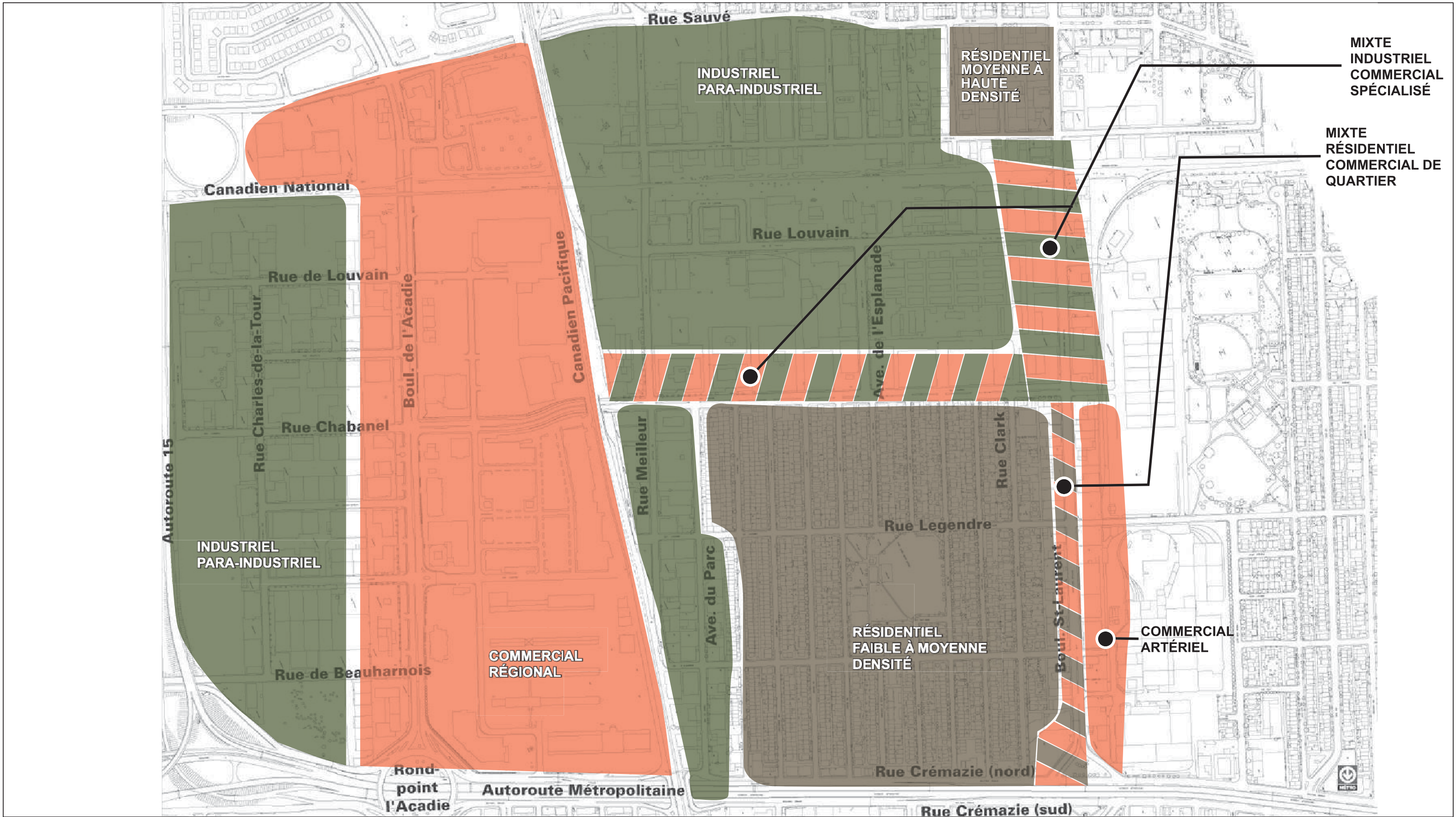
■ Affectations :

- ◆ Secteur de planification détaillé de portée locale;
- ◆ Secteur de planification détaillé d'envergure panmontréalaise (design);
- ◆ Développement résidentiel :
 - ✓ Rénovation du territoire existant;
 - ✓ Construction résidentielle neuve de moyenne à haute densité (côté ouest du tronçon Saint-Laurent entre de Port-Royal et Sauvé).

- ◆ Développement mixte (résidentiel et commercial) :
 - ✓ Construction résidentielle neuve de moyenne densité en mixité avec le commercial de quartier (côté ouest du tronçon Saint-Laurent entre Crémazie et Chabanel);
 - ✓ Rue Sauvé à l'ouest du boulevard de L'Acadie.
- ◆ Développement commercial :
 - ✓ Consolidation du commerce régional (côté est et ouest du tronçon de l'Acadie entre Crémazie et Sauvé);
 - ✓ Rénovation à des fins de commerce spécialisé (design) (côté nord du tronçon de Chabanel entre la voie ferrée et Saint-Laurent et côté est et ouest du tronçon de Saint-Laurent entre Chabanel et de Port-Royal);
 - ✓ Vocation artérielle et commerciale des rez-de-chaussée de la rue Chabanel;
 - ✓ Bonification de l'offre de produits et de services destinés aux travailleurs (entre autres, la restauration) sur la rue Chabanel. Cette vocation est d'ailleurs complémentaire à celle énoncée plus haut, soit le commerce spécialisé (design), et permettra d'améliorer l'attrait auprès des magasiniers en général;
 - ✓ Construction neuve de commerces artériels (côté est du tronçon Saint-Laurent entre Crémazie et Chabanel).
- ◆ Développement industriel et para-industriel¹⁷ :
 - ✓ Consolidation des territoires existants (Beauharnois, Charles-de-la-Tour, Jean-Pratt, du Parc, Meilleur, de Louvain, de Port Royal);
 - ✓ Redéveloppement industriel dans le créneau du design (Chabanel, de Louvain).

Le concept d'organisation spatiale est résumé par la figure qui suit.

¹⁷ Par para-industriel, nous entendons les activités de support à la fabrication et les activités de transport et de distribution.



L'ACADIE-CHABANEL-ST-LAURENT
concept d'organisation spatiale
Affectation

FIGURE 4-14

5.8.4.4 Des transitions harmonieuses entre les usages

Des transitions harmonieuses entre les usages seront assurées par une meilleure hiérarchisation du réseau routier ainsi que par des interventions physiques sur les zones de transition.

Nous proposons la hiérarchisation du réseau routier qui suit :

Rues collectrices résidentielles :	➡ Rue de Beauharnois : de Saint-Laurent à du Parc; ➡ Rue Legendre : de Saint-Laurent à du Parc; ➡ Rue Sauvé à l'est du viaduc.
Rues locales résidentielles :	➡ Rue Clark; ➡ Rue Saint-Urbain; ➡ Rue de Reims; ➡ Rue Waverly; ➡ Avenue de l'Esplanade; ➡ Rue Meunier; ➡ Rue Tolhurst; ➡ Rue Jeanne-Mance; ➡ Rue Verville.
Artères commerciales :	➡ Boulevard Saint-Laurent; ➡ Boulevard de l'Acadie.
Rue collectrice commerciale :	➡ Rue Chabanel, à l'est et à l'ouest du boulevard de L'Acadie.
Rue locale commerciale :	➡ Rue du Marché Central.
Rues collectrices industrielles :	➡ Rue Crémazie; ➡ Avenue du Parc; ➡ Rue Meilleur; ➡ Rue de Louvain; ➡ Rue de Beauharnois; ➡ Rue de Port-Royal; ➡ Rue Chabanel; ➡ Rue Charles-de-la-Tour.

Rues locales industrielles :

- ▀ Rue de Mazurette;
- ▀ Rue Antonio-Barbeau;
- ▀ Rue Legendre;
- ▀ Rue Jean-Pratt;
- ▀ Avenue de l'Esplanade.

Les interventions physiques proposées pour les zones de transition entre les activités non compatibles sont les suivantes (voir figure 4-13) :

A – Trame résidentielle et boulevard Crémazie :

- ▀ Aménagements d'écrans pour séparer le boulevard Crémazie (et les usages non résidentiels qu'on y retrouve) de la trame résidentielle;
- ▀ Fermeture partielle des rues locales dans l'axe nord-sud (sortie possible seulement);
- ▀ Paysagement.

B – Trame résidentielle et avenue du Parc :

- ▀ Encadrement de la circulation et du stationnement sur rue;
- ▀ Paysagement.

C – Trame résidentielle et rue Chabanel :

- ▀ Encadrement de la circulation et du stationnement sur les rues locales;
- ▀ Réaménagement de l'emprise côté nord :
 - ◆ Implantation de mobilier urbain au design distinctif;
 - ◆ Accès stationnement;
- ▀ Réaménagement de l'emprise côté sud :
 - ◆ Implantation de mobilier urbain;
 - ◆ Paysagement.

D – Trame résidentielle et trame industrielle :

- ➡ Encadrement de la circulation et du stationnement sur les rues locales;
- ➡ Paysagement.

E – Trame commerciale spécialisée Saint-Laurent :

- ➡ Réaménagement de l’emprise :
 - ◆ Implantation de mobilier urbain au design distinctif;
 - ◆ Élargissement du trottoir aux intersections;
 - ◆ Implantation de mobilier urbain;
 - ◆ Paysagement;
- ➡ Retissage du secteur est du boulevard et de la rue Legendre, densification et encadrement.

F – Trame commerciale mixte et artérielle Saint-Laurent :

- ➡ Réaménagement de l’emprise :
 - ◆ Implantation de mobilier urbain au design distinctif;
 - ◆ Élargissement du trottoir aux intersections;
 - ◆ Implantation de mobilier urbain;
 - ◆ Paysagement.

5.8.4.5 La résolution des problématiques de circulation et de stationnement

Les pistes de solution suivantes ont été proposées par la firme Dessau Soprin¹⁸ pour la problématique de circulation et de stationnement :

- ➡ Circulation :
 - ◆ Confirmer le rôle artériel de la rue Chabanel et le lien à l’autoroute par l’ouverture d’une entrée d’autoroute sur la rue Jean-Pratt;

¹⁸ Telles que décrites dans le rapport de la firme Dessau Soprin.

- ◆ Consolider la fonction artérielle du boulevard Saint-Laurent.

➡ Signalisation :

- ◆ Améliorer la signalisation à l'intersection de la rue Beauharnois et de l'avenue du Parc;
- ◆ Ajouter de la signalisation sur portique sur la rue Crémazie en direction ouest pour indiquer le boulevard Saint-Laurent;
- ◆ Ajouter de la signalisation d'acheminement pour les camions;
- ◆ Ajouter de la signalisation d'interdiction de virages sur certaines rues à partir de Crémazie à certaines heures;
- ◆ Interdire le camionnage sur des sections de la rue Chabanel.

➡ Stationnement :

- ◆ Construire un stationnement étagé derrière le 555 Chabanel;
- ◆ Implanter du stationnement à angle sur rue (30 ou 45 degrés) sur l'avenue de l'Esplanade;
- ◆ Ajouter des places « 60 minutes » devant le parc, rue Legendre;
- ◆ Marquer la chaussée pour délimiter le stationnement dans le secteur résidentiel;
- ◆ Modifier la réglementation en stationnement;
- ◆ Évaluer la faisabilité de convertir l'arrière de certains édifices de grand gabarit afin d'intégrer du stationnement à certains étages.

➡ Intersections :

- ◆ Canaliser les mouvements de piétons aux intersections;
- ◆ Changer le type de contrôle aux carrefours;
- ◆ Réaménager la géométrie à l'intersection de la rue Beauharnois et de l'avenue du Parc.

➡ Géométrie/ Aménagement :

- ◆ Augmenter l'utilisation de l'axe de la rue Louvain;
- ◆ Modifier le sens des rues à sens unique;
- ◆ Ralentir la circulation en implantant des rétrécissements ou des ralentisseurs dans les zones de 30 km/h;
- ◆ Fermer le terre-plein central sur Chabanel vis-à-vis certaines rues;
- ◆ Élargir la bande centrale et aménagement de baies de virages.

➡ Livraison :

- ◆ Exploiter les arrières des bâtiments pour les livraisons en créant une ruelle permettant l'accessibilité aux quais de livraison;
- ◆ Instaurer un mode de réception des colis par les entreprises.

5.8.4.6 La consolidation de la zone résidentielle

➡ Améliorer la qualité de vie des résidants afin d'augmenter l'attrait du quartier – particulièrement dans la perspective du vieillissement de la population et du remplacement des résidants qui s'ensuivra :

- ◆ Revitaliser la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent :
 - ✓ Arrimer l'offre commerciale aux besoins de la population locale;
 - ✓ Réduire les irritants, dont les problématiques de bruit et de circulation et les conflits avec les usages non résidentiels (interfaces problématiques avec les rues Crémazie, Meilleur, Chabanel et le boulevard Saint-Laurent);
- ◆ Assurer les services de proximité, incluant les services communautaires.

➡ Rendre le quartier résidentiel plus « visible » :

- ◆ Assurer la visibilité du quartier et réduire l'effet négatif de son enclavement grâce à des aménagements physiques sur le côté ouest du boulevard Saint-Laurent.

- ➡ Assurer la conservation de la qualité du cadre bâti :
 - ◆ Mettre en place des outils qui favorisent des interventions de qualité sur les bâtiments résidentiels (par exemple, du soutien technique, des outils de sensibilisation, etc.).

6. DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

En premier lieu, le diagnostic économique trace le portrait de la situation actuelle de l'industrie du textile et de l'habillement, prédominante sur le territoire à l'étude, afin d'en évaluer les menaces et les opportunités de développement. En deuxième lieu, il présente et analyse le profil des activités économiques (évolution du nombre d'entreprises et d'emplois) tant pour le territoire dans son ensemble que pour chacune des six zones. Enfin, le potentiel de développement commercial de la rue Chabanel est évalué.

6.1 Situation de l'industrie du textile et de l'habillement

La Cité de la Mode (zone Chabanel) est connue depuis quelques décennies pour sa concentration d'entreprises de l'industrie de l'habillement. À l'origine, plusieurs bâtiments ont été conçus pour répondre aux besoins des entreprises manufacturières de cette industrie. Dans le territoire à l'étude, en 2000, on comptait 774 entreprises de l'habillement; ce nombre est passé à environ 584 en 2003, soit une décroissance de près de 25 %. Cette situation de déclin est généralisée à travers le Canada ainsi que dans la majeure partie des pays les plus industrialisés. L'ouverture des marchés résultant des accords de libre-échange et la réduction des tarifs douaniers pour les produits provenant de pays où les coûts de la main-d'œuvre sont beaucoup moins élevés, constitue une des principales menaces pour l'industrie. Les défis auxquels font face les entreprises de cette industrie sont de taille et comprennent entre autres la délocalisation de la main-d'œuvre.

6.1.1 *La libéralisation graduelle des échanges internationaux exerce une forte pression sur l'industrie*¹⁹

La signature de plusieurs accords internationaux et le développement de marques de commerce internationales et de produits de niche ont été les moteurs de la transformation de l'industrie du textile et de l'habillement au cours des dernières années.

¹⁹ Source : L'industrie de l'habillement, Comité Cinq CDEC, 2001 et La filière industrielle de l'habillement au Québec, Portrait industriel, 2003.

Voici un récapitulatif des accords internationaux :

Tableau 6-1 – Historique des accords internationaux

1989	Accord de libre-échange (ALE)
1994	Accord de libre-échange nord-américain (remplace l'ALE) (ALENA)
1995 à 2002	Accord général sur les tarifs douaniers et le commerce ➡ Réduction graduelle jusqu'en 2005 des tarifs douaniers ◆ Textiles de 17 % à 10,5 % ◆ Vêtements de 24 % à 18 % ➡ Élimination graduelle des contingents imposés sur les textiles et les vêtements
	Accord de libre-échange Canada-Chili (ALECC)
	Accord de libre-échange Canada-Israël (ALECI)
	Accord de libre-échange Canada-Costa Rica
2002	Dernière phase du démantèlement de l'Arrangement Multifibres (AMF) pour les pays membres de l'OMC, élimination des restrictions de l'Accord sur les textiles et vêtements (ATV)
	Adhésion de la Chine à l'OMC
D'ici fin 2004	Élimination graduelle des programmes de remise de droits couvrant cinq produits spécifiques ²⁰
2005	Abolition totale des quotas à l'importation des produits textiles et de l'habillement

➡ Accords en discussion : La Zone de libre échange des Amériques (ZLEA); l'Association européenne de libre-échange (AELA); l'accord entre le Canada et Singapour, l'accord Canada-CARICOM, l'accord Canada-Amérique centrale, etc.

6.1.2 Les grandes tendances

À l'échelle mondiale, l'industrie est fragmentée et la capacité de production est deux fois supérieure à la demande totale. On observe cependant une tendance à la consolidation, les grands joueurs se concentrant sur des productions à haut volume, laissant la fabrication de petits lots aux fabricants ayant des structures plus légères.

Les pays industrialisés quant à eux, s'orientent de plus en plus vers les produits moyen-haut de gamme, accroissant ainsi fortement la concurrence dans ces créneaux.

L'industrie de l'habillement constitue une industrie à forte intensité de main-d'œuvre. En effet, la main-d'œuvre représente 30 % des coûts de production. Par conséquent, la

²⁰ Les cinq produits spécifiques sont : les tissus écrus pour vêtements de dessus, les vêtements de dessus, les blouses, chemisiers et les coordonnés, les tissus pour chemises, les tissus pour vêtements de dessus.

levée des quotas accentue la migration des entreprises manufacturières vers les pays dont les coûts de salaires sont bas, comme l'Asie et l'Amérique latine.

De leur côté, les pays à bas coûts de salaires entreprennent des démarches pour se repositionner et devenir des centres de mode, avec des produits plus haut de gamme. L'industrie de l'habillement occupe une place prépondérante dans l'économie de ces pays qui consacrent un maximum d'efforts pour la maintenir.

6.1.3 L'industrie du textile et de l'habillement au Canada

6.1.3.1 Les principaux facteurs modifiant le contexte au pays

Les principaux changements vécus par l'industrie sont attribuables à la libéralisation des marchés. Deux éléments ont des répercussions majeures, soit :

- ➡ L'élimination au 1^{er} janvier 2003 des droits de douanes canadiens sur les produits textiles et les vêtements en provenance des 48 pays les plus pauvres au monde;
- ➡ L'élimination progressive des quotas à l'importation de la part des pays membres de l'Organisation Mondiale du Commerce d'ici le 1^{er} janvier 2005.

De plus, des accords bilatéraux tels que l'Initiative du Bassin des Caraïbes (IBC), conclu par les États-Unis et des pays des Caraïbes, sont une source de concurrence accrue pour les exportateurs canadiens. Bien que les conséquences de l'ensemble de ces accords aient déjà commencé à se faire sentir, la période d'adaptation des entreprises à ce nouveau contexte perdurera encore quelques années. On peut craindre de nouvelles pertes d'emploi et des fermetures d'entreprises si rien n'est entrepris pour corriger la situation dans un avenir immédiat.

Les importations et les exportations ont connu de fortes croissances au cours de la dernière décennie. Par contre, pour chaque catégorie de produits, la valeur des importations demeure presque deux fois plus élevée que celle des exportations.

Actuellement, le Canada importe surtout des produits bas de gamme en provenance de pays tels que la Chine, Hong Kong, l'Inde, la République de Corée, et des vêtements moyen-haut de gamme de l'Italie, de l'Allemagne, et d'autres pays de l'Union européenne.

Le Canada exporte principalement des produits moyen-haut de gamme et ce, principalement aux États-Unis, soit entre 85 % et 90 % de ses exportations.

6.1.3.2 L'évolution des différents produits de l'industrie du textile et de l'habillement au Canada

Le Canada a généré 1 % des exportations mondiales de vêtements en 2001, et le Québec environ la moitié de cette part, ce qui confirme que la place du Québec sur l'échiquier mondial est encore assez mince.

Tableau 6-2 – Principaux pays exportateurs, 2001.

Pays exportateurs	Valeur en milliards de dollars américains, en 2001	Part dans les exportations mondiales
Union européenne	47,09	24,1 %
Chine	36,65	19,0 %
Hong Kong	23,45	-
Mexique	8,01	4,1 %
États-Unis	7,01	3,6 %
Canada	1,9	1,0 %

D'autre part, le pays se classe au 5^e rang des principaux pays importateurs de ce type de produits. Toutefois, un écart considérable le sépare des quatre premiers, comme l'indique le tableau suivant²¹ :

Tableau 6-3 – Principaux pays importateurs, 2001.

Pays importateurs	Valeur en milliards de dollars américains, en 2001	Part dans les exportations mondiales
Union européenne	79,26	38,7 %
États-Unis	66,39	32,4 %
Japon	19,15	9,3 %
Hong Kong	16,10	0,9 %
Canada	3,92	1,9 %
Mexique	3,84	1,9 %

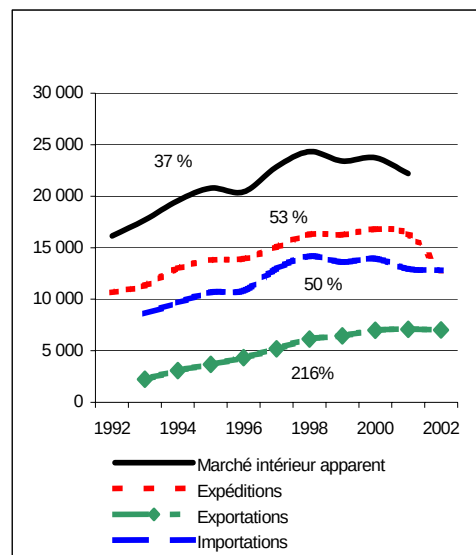
L'évolution de l'industrie du textile et de l'habillement depuis les dix dernières années est présentée aux sections suivantes. Les tableaux suivants présentent les quatre grandes catégories de produits telles qu'utilisées par Statistiques Canada, soit les usines de textiles (code SCIAN 313), les usines de produits textiles (code SCIAN 314), les manufactures de vêtements (code SCIAN 315), et les fabricants de produits en cuir et de produits analogues (code SCIAN 316).

²¹ Source : Données de l'OMC dans *La filière industrielle de l'habillement au Québec*, 2002.

Usines de textiles (Code 313)

Depuis 2000, après avoir connu une croissance constante, les expéditions des usines de textiles ont connu une forte décroissance au pays. Les exportations ont connu une croissance exceptionnelle de 213 % depuis 1992, et représentent 43 % de la valeur des expéditions.

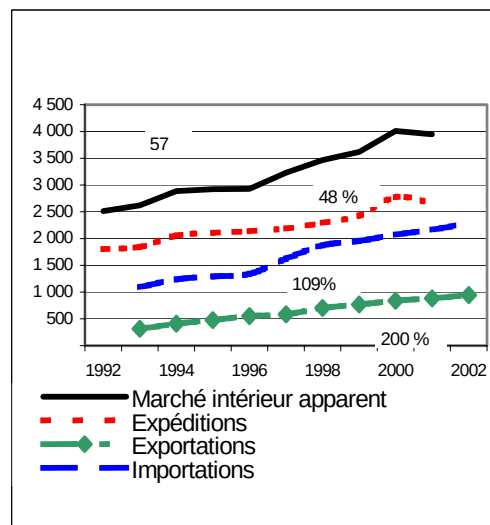
Figure 6-1 – Évolution de la catégorie « Usines de textiles », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992)



Usines de produits textiles (Code 314)

Les importations des produits textiles connaissent une croissance continue depuis 1992. Les exportations sont également en forte hausse, soit une hausse de 200 % depuis 1992, et représentent le tiers des expéditions en 2001 alors qu'elles représentaient seulement 17 % des expéditions en 1992.

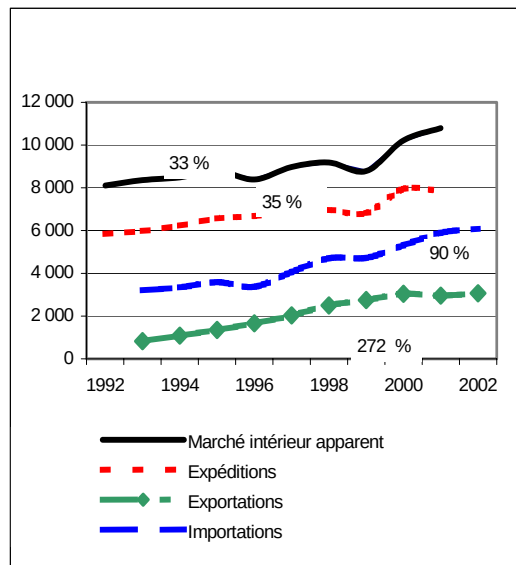
Figure 6-2 – Évolution de la catégorie « Usines de produits textiles », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992)



Fabrication de vêtements (Code 315)

Les expéditions de vêtements stagnent depuis 2000 après avoir connu une croissance de 34 % depuis 1992. Les exportations ont, quant à elles, connu une croissance de 271 % depuis 1992 mais stagnent depuis 2000. Leur valeur demeure toutefois relativement faible, soit trois fois plus petite que la valeur des expéditions. Les importations continuent de croître.

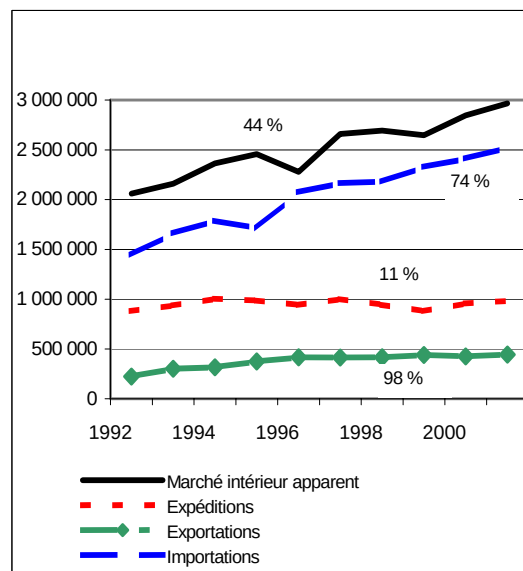
Figure 6-3 – Évolution de la catégorie « Fabrication de vêtements », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992)



Fabrication de produits en cuir et produits analogues (Code 316)

La valeur des expéditions et des exportations de produits de cuir et produits analogues demeure faible comparativement à la valeur des autres catégories de produits, soit dix fois inférieure. Les exportations et les expéditions stagnent depuis plusieurs années. Par contre, les importations sont en augmentation continue.

Figure 6-4 – Évolution de la catégorie « Produits en cuir », 1992-2002, en M\$ (dollars actualisés 1992)



6.1.4 La situation au Québec

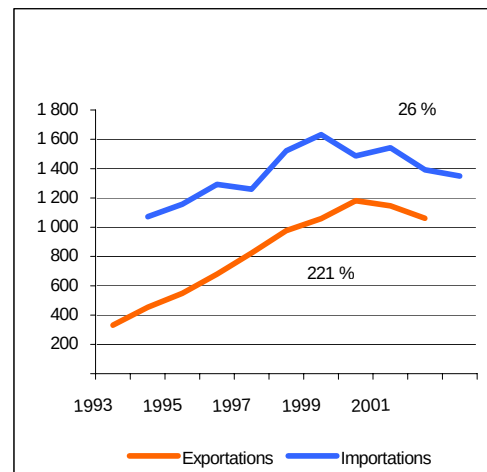
Le Québec compte 55 % des emplois de l'industrie au pays, et 60 % des livraisons de propre fabrication. Montréal est reconnu comme étant le troisième centre de production vestimentaire en importance à l'échelle nord-américaine²². Par contre, à l'échelle mondiale la production québécoise demeure « marginale et peu connue »²³. En 1999, l'industrie québécoise représentait 55 % des 83 888 emplois de l'industrie canadienne de l'habillement, suivie de loin par l'Ontario avec 28 %. On parle donc de plus de 46 000 emplois au Québec.

Les prochaines sections présentent l'évolution des différents produits au Québec.

Les usines de textiles (Code 313)

Les usines de textiles du Québec ont connu une croissance constante de leurs exportations entre 1993 et 2000 : une meilleure productivité et la création de tissus à valeur ajoutée sont les principaux facteurs qui ont assuré cette croissance. Toutefois, on remarque une décroissance depuis 2000, engendrée par les différents accords internationaux. De plus, la part du Québec pour cette catégorie de produits par rapport aux exportations canadiennes totales demeure moins élevée que pour les autres produits. Les importations de produits textiles au Québec ont crû de 25,8 % entre 1993 et 2000 et, tout comme les exportations, stagnent depuis 2000.

Figure 6-5 – Évolution de la catégorie « Usines de textile », 1993-2002, en M\$ (dollars actualisés 1993)



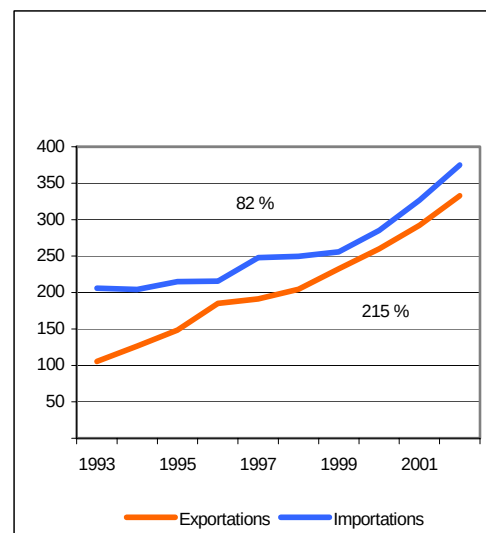
²² Source : La filière industrielle de l'habillement au Québec, portrait industriel, octobre 2003.

²³ Source : La filière industrielle de l'habillement au Québec, portrait industriel, octobre 2003.

Les usines de produits textiles (Code 314)

Entre 1993 et 2002, les exportations de produits textiles ont augmenté de façon constante, soit de 215 %, et les importations de 82 %. Les exportations de produits textiles du Québec représentent le tiers des exportations canadiennes.

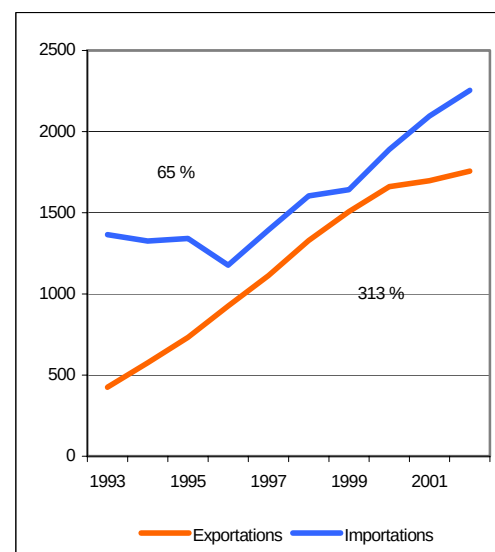
Figure 6-6 – Évolution de la catégorie « Usines de produits textiles », 1993-2002, en G \$ (dollars actualisés 1993)



La fabrication de vêtements (Code 315)

La valeur des importations de vêtements est supérieure à celle des exportations dont la croissance a ralenti à partir de 2000 après avoir connu un taux de croissance de 313 % entre 1993 et 2000. Les exportations de vêtements du Québec représentent les deux tiers des exportations canadiennes de vêtements. La majorité des produits sont exportés aux États-Unis.

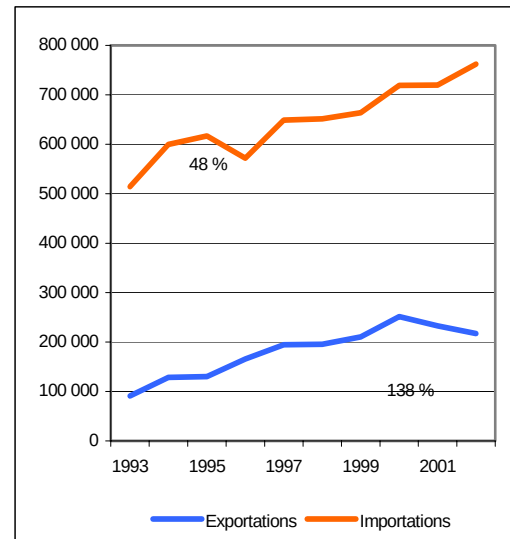
Figure 6-7 – Évolution de la catégorie « Fabrication de vêtements », 1993-2002, en M\$ (dollars actualisés 1993)



Les produits en cuir (Code 316)

Pour les produits en cuir, les importations sont en croissance et demeurent beaucoup plus importantes que les exportations, qui, elles, sont en décroissance depuis 2000. La valeur de ce marché demeure cependant assez faible. Les exportations québécoises représentent la moitié des exportations totales du pays.

Figure 6-8 – Évolution de la catégorie « Produits en cuir », 1993-2002, en G \$ (dollars actualisés 1993)



6.1.4.2 Perspectives de l'industrie pour le Québec

Au Québec, l'industrie de l'habillement regroupe 11 % des emplois manufacturiers et génère 4 % des livraisons manufacturières totales du Québec. Entre 1990 et 1997, plus de 800 établissements ont fermé leurs portes, ce qui a ramené leur nombre à un peu plus de 1 000²⁴. Entre 1990 et 1999, l'industrie québécoise a perdu 22,1 % de ses effectifs, soit plus de 13 000 travailleurs. Ce recul a été un peu plus marqué qu'en Ontario, qui subissait une baisse d'effectifs de 20,7 %²⁵. En 2001, l'industrie québécoise de l'habillement regroupait 44 400 travailleurs, soit une baisse de 25 % par rapport à 1990²⁶.

Selon Emploi Québec, l'industrie des textiles et des produits textiles au Québec devrait connaître de nouvelles pertes d'emplois, de l'ordre de 2,1 % par année. Entre 1987 et 2000, le nombre d'emplois a diminué en moyenne de 3,5 % par année.

Emploi Québec prévoit également une baisse d'emplois dans les industries de la fabrication de vêtements et de produits en cuir. Les manufactures de fabrication de vêtements, à elles seules, auraient perdu 32 % de leurs emplois entre 1987 et 2002.

²⁴ Source : Ministère du développement économique et régional, La filière industrielle de l'habillement au Québec, Gouvernement du Québec, 2003.

²⁵ Source : Ministère du développement économique et régional, La filière industrielle de l'habillement au Québec, Gouvernement du Québec, 2003.

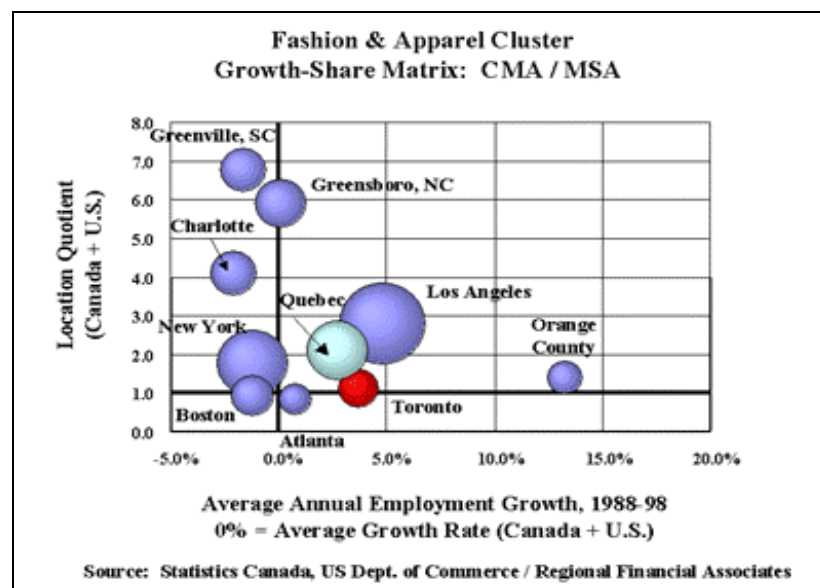
²⁶ Source : Ministère du développement économique et régional, La filière industrielle de l'habillement au Québec, Gouvernement du Québec, 2003.

Emploi Québec prévoit une baisse annuelle de 1,4 % des emplois des secteurs des vêtements et des produits en cuir entre 2003 et 2007.

6.1.5 La situation de Montréal et du territoire à l'étude

En 1999, près de la moitié des livraisons de vêtements de propre fabrication au Canada, et plus des trois quarts des livraisons manufacturières québécoises provenaient de l'île de Montréal ²⁷. Le positionnement nord-américain de Montréal est avantageux puisque la région métropolitaine abrite la troisième industrie de l'habillement en importance parmi les régions métropolitaines canadiennes et américaines, derrière Los Angeles et New-York. Toutefois, une menace plane : la grande région de Montréal a connu une baisse dans son niveau d'emploi dans le secteur de l'habillement entre 1991 et 2001, alors que la grande région de Toronto, sa principale rivale canadienne, a maintenu un taux de croissance positif²⁸.

Figure 6-9 – Positionnement relatif des centres de la mode nord-américains²⁹



La province de Québec regroupe 55 % de l'ensemble de la main-d'œuvre canadienne du secteur de l'habillement³⁰. La région de Montréal est l'endroit où se concentre 66 % de

²⁷ Source : Ministère du développement économique et régional, La filière industrielle de l'habillement au Québec, Gouvernement du Québec, 2003.

²⁸ Source : Ministère du développement économique et régional, La filière industrielle de l'habillement au Québec, Gouvernement du Québec, 2003.

²⁹ Source : Site Internet de la Ville de Toronto.

³⁰ Source : Industrie Canada.

tous les emplois de ce secteur au Québec³¹, soit plus de 30 000 emplois. Comme pour l'ensemble du Québec, la main-d'œuvre de cette industrie se caractérise par une proportion importante de femmes, une concentration de bas salariés ainsi que des travailleurs faiblement scolarisés et vieillissants. En comparaison, la ville de Toronto compte 17 000 personnes œuvrant dans 780 entreprises de fabrication de vêtements.

Le territoire à l'étude, et plus particulièrement la zone Chabanel, a traditionnellement été un pôle de l'industrie de l'habillement, et ce pour l'ensemble de ses activités, soit la fabrication, la mise en marché, la distribution, la vente, etc. Avec la décroissance des activités de fabrication, certains propriétaires ont orienté leurs efforts de développement vers les activités de commercialisation. La présence du Centre International de Mode de Montréal (CIMM) a d'ailleurs été un moteur actif de ce positionnement et constitue aujourd'hui le plus important carrefour de commercialisation de la mode au Canada.³²

En 2000, sur le territoire à l'étude, on comptait 774 entreprises et 13 348 employés dans l'industrie du textile et de l'habillement. En 2003, le nombre d'entreprises est passé à 584 et le nombre d'employés à 11 312, ce qui représente, respectivement, des pertes de 25 % et 15 %.

Le territoire à l'étude compte peu d'entreprises de textiles et de produits textiles. On retrouve surtout des manufactures de vêtements. Parmi celles-ci, ce sont les fabricants à forfait qui sont les plus menacés puisqu'ils ne possèdent pas leurs propres marques de produits.

De façon plus détaillée, les quatre prochaines sections présentent l'évolution du nombre d'entreprises et d'employés entre 2000 et 2003 dans les quatre zones du territoire à l'étude qui comptent des entreprises dans l'industrie de l'habillement, soit les zones Parc industriel L'Acadie, Axe commercial L'Acadie, Chabanel et Sauvé. Nous y proposons aussi des perspectives de croissance à court terme. Il est à noter que les perspectives de croissance représentent des estimations faites à partir des données historiques et de la connaissance du marché. Elles figurent uniquement à titre indicatif et doivent être utilisées avec prudence puisqu'elles ne découlent pas d'une démarche scientifique qui prendrait en considération un ensemble de variables économiques.

³¹ Source : Ministère du développement économique et régional, La filière industrielle de l'habillement au Québec, Gouvernement du Québec, 2003.

³² Source : CIMM.

6.1.5.2 Zone Parc industriel L'Acadie

La zone Parc industriel L'Acadie ne comporte pas un très grand nombre d'entreprises dans l'industrie du textile et de l'habillement. Cependant, on observe une perte importante au niveau des usines de produits textiles et des entreprises de fabrication. On prévoit une perte supplémentaire du nombre d'entreprises et d'employés aux niveaux des entreprises de produits textiles.

Tableau 6-4 – Extraits des données REEM : Zone Parc industriel L'Acadie

Codes scian	Activités	Données REEM								Perspectives court terme					
		2000		2003		Variation 2000-2003				Entreprises			Employés		
		N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	Entreprises		Employés		Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé	Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé
						%	N ^{bre}	%	N ^{bre}						
313	Usines de textiles	9	93	9	120	0 %	0	29,0 %	+127	0 %	0	9	0 %	0	120
314	Usines de produits textiles	4	52	3	26	-25,0 %	-1	-50,0 %	-26	-33,3 %	-1	2	-61,5 %	-16	10
315	Fabrication de vêtements	58	1 728	41	1 474	-29,3 %	-17	-14,7 %	-254	-29,3 %	-12	29	-30,7 %	-452	1 022
316	Fabrication de produits en cuir et produits analogues	1	10	1	10	0 %	0	0 %	0	-100,0 %	-1	0	-100,0 %	-10	0
414	Grossistes	12	129	9	131	-25,0 %	-3	1,6 %	+2	-11,1 %	-1	8	-8,4 %	-11	120
TOTAUX		84	2 012	63	1 761	-25,0 %	-21	-12,5 %	-151	-23,8 %	-15	48	27,8 %	-489	1 272

6.1.5.3 Zone Axe commercial L'Acadie

Dans cette zone on retrouve peu d'entreprises dans l'industrie du textile et de l'habillement et celles qui s'y trouvent sont presque exclusivement des grossistes. Nous prévoyons une stabilité du nombre d'entreprises et des emplois dans cette zone.

Tableau 6-5 – Extraits des données REEM : Zone Axe commercial L'Acadie

Codes scian	Activités	Données REEM								Perspectives court terme					
		2000		2003		Variation 2000-2003				Entreprises			Employés		
		N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	Entreprises		Employés		Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé	Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé
						%	N ^{bre}	%	N ^{bre}						
313	Usines de textiles	1	29	0	0	-100 %	-1	-100 %	-29	0 %	0	0	0 %	0	0
314	Usines de produits textiles	0	0	0	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0	0 %	0	0
315	Fabrication de vêtements	0	0	1	4	--	+1	--	+4	0 %	0	1	0 %	0	4
316	Fabrication de produits en cuir et produits analogues	0	0	0	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0	0 %	0	0
414	Grossistes	3	13	2	3	-33,3 %	-1	-76,9 %	-10	0 %	0	2	0 %	0	3
TOTAUX		4	42	3	7	-33,3 %	-1	-83,3 %	-35	0 %	0	3	0 %	0 %	7

6.1.5.4 Zone Chabanel

La zone Chabanel est la zone à plus forte concentration d'entreprises et d'employés de l'industrie. Des pertes supplémentaires d'entreprises et d'emplois, de l'ordre de 15 % à 25 % pourraient se produire dans les prochaines années.

Tableau 6-6 – Extraits des données REEM : Zone Chabanel

Codes scian	Activités	Données REEM								Perspectives court terme					
		2000		2003		Variation 2000-2003				Entreprises			Employés		
		N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	Entreprises		Employés		Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé	Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé
						%	N ^{bre}	%	N ^{bre}						
313	Usines de textiles	13	643	14	713	7,7 %	+1	10,9 %	+70	0 %	0	14	0 %	0	713
314	Usines de produits textiles	6	132	8	112	33,3 %	+2	-15,2 %	-20	-12,5 %	-1	7	-15,2 %	-19	95
315	Fabrication de vêtements	278	5 450	224	4 541	-19,4 %	-54	-16,7 %	-909	-1,8 %	-4	220	-17,3 %	-787	3 754
316	Fabrication de produits en cuir et produits analogues	6	140	7	120	16,7 %	+1	-14,3 %	-20	-14,3 %	-1	6	-16,7 %	-20	100
414	Grossistes	336	2 845	235	1 988	-30,1 %	-101	-30,1 %	-857	-23,4 %	-55	180	-24,6 %	-488	1 500
TOTAUX		639	9210	488	7474	-23,6 %	-151	-18,9 %	-1 836	-12,5 %	-61	427	-17,6 %	-1 314	6 162

6.1.5.5 Zone Sauvé

La zone Sauvé compte d'importantes entreprises manufacturières, ce qui explique que le nombre d'entreprises a chuté de moitié alors que le nombre d'employés a connu une décroissance moins élevée. Ces entreprises risquent éventuellement de déplacer leur production vers des pays à plus faibles coûts.

Tableau 6-7 – Extraits des données REEM : Zone Sauvé

Codes scian	Activités	Données REEM								Perspectives court terme					
		2000		2003		Variation 2000-2003				Entreprises			Employés		
		N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	N ^{bre} entreprises	N ^{bre} employés	Entreprises		Employés		Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé	Variation anticipée	Effet sur le total 2003	Total anticipé
						%	N ^{bre}	%	N ^{bre}						
313	Usines de textiles	4	488	3	416	-25,0 %	-1	-14,8 %	-72	-33,3 %	-1	2	-15,9 %	-66	350
314	Usines de produits textiles	5	96	7	72	40,0 %	+2	-25,0 %	-24	0 %	0	7	-29,2 %	-21	51
315	Fabrication de vêtements	27	1 382	11	1 388	-59,3 %	-16	0,4 %	+6	-54,6 %	-6	5	-2,5 %	-35	1 353
316	Fabrication de produits en cuir et produits analogues	0	0	0	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0	0 %	0	0
414	Grossistes	11	118	9	194	-18,2 %	-2	64,4 %	+76	-11,1 %	-1	8	3,1 %	+6	200
TOTAUX		47	2 084	30	2 070	-36,2 %	-17	-0,7 %	-14	-22,0 %	-8	22	-5,6 %	-116	1 954

6.1.6 **Analyse stratégique de l'industrie québécoise du textile et de l'habillement**

6.1.6.1 *Les forces et les avantages distinctifs*

- ➡ Notre savoir-faire, créativité, design;
- ➡ Notre localisation sur le plus grand marché mondial, les Amériques, à proximité du marché américain qui est le plus grand importateur de vêtements au monde (il existe de fortes possibilités de croissance surtout en fonction des exportations);
- ➡ Les technologies disponibles;
- ➡ La présence de plusieurs chaînes de distribution intégrées avec la fabrication;
- ➡ Les faibles coûts de l'énergie (électricité, gaz naturel);
- ➡ L'abondance en eau (un avantage pour attirer les industries textiles);
- ➡ La stabilité de la main-d'œuvre;
- ➡ La flexibilité et capacité d'innovation des entreprises québécoises;
- ➡ Notre culture textile traditionnelle.

6.1.6.2 *Les faiblesses et désavantages*

- ➡ L'absence de coordination et de cohésion entre les intervenants du secteur;
- ➡ Selon les intervenants de l'industrie, les entreprises de l'industrie de l'habillement, de manière générale, accusent plusieurs faiblesses qui nuisent à leur développement et à leur compétitivité :
 - ◆ Faiblesses au niveau des ressources humaines :
 - ✓ Formation des ressources humaines peu structurée et fait peu appel aux nouveaux procédés et nouvelles technologies;
 - ✓ Pénurie de main-d'œuvre, notamment pour l'entretien et fonctionnement de nouveaux équipements;
 - ◆ Faiblesses au niveau des opérations :
 - ✓ Faiblesses au niveau de la supervision, administration, entretien, marketing, ventes;

- ✓ Lenteur au niveau de l'implantation des technologies de réponse rapide :
 - Les entreprises de petite taille peuvent difficilement investir dans ces technologies et le financement pour l'achat d'équipement est difficile à obtenir;
- ✓ Investissements inférieurs à l'ensemble du secteur manufacturier;
- ✓ Rareté des matières premières locales;
- ✓ Coûts élevés d'acquisition des équipements;
- ✓ Peu d'équipementiers et de fournisseurs de technologies.
- ◆ Faiblesses face aux transformations de l'industrie et des marchés :
 - ✓ Des coûts de la main-d'œuvre élevés comparativement aux coûts dans les pays émergents :
 - Déplacement de la fabrication vers les pays à faible coût de main-d'œuvre;
 - ✓ Difficultés à accéder aux marchés extérieurs et faible accès aux marchés émergents.

6.1.6.3 Les facteurs de succès pour l'industrie

La croissance sera générée par l'exportation de produits moyen-haut de gamme. Les entreprises devront mettre l'accent sur le développement d'avantages concurrentiels tirés des facteurs de succès suivants :

▀ Design :

- ◆ Créativité constante;
- ◆ Avant-gardisme;
- ◆ Qualité.

▀ Commercialisation :

- ◆ Sensibilité au marché;
- ◆ Capacité de dénicher un créneau unique;

- ◆ Attraction des acheteurs;
- ◆ Différenciation.
- ➡ Recherche et développement :
 - ◆ Innovation;
 - ◆ Tissus fonctionnels et intelligents;
 - ◆ Nouvelles technologies.

6.1.6.4 *Les conditions essentielles au maintien et à la croissance de l'industrie de l'habillement*

- ➡ Créer une plus forte concertation entre les divers acteurs de l'industrie;
- ➡ Obtenir l'appui des gouvernements (réglementation, accords, tarifs douaniers, quotas, etc.);
- ➡ Faciliter l'accès à de l'aide financière spécifique;
- ➡ Augmenter la capacité de commercialisation des entreprises;
- ➡ Créer des alliances stratégiques entre les entreprises;
- ➡ Réaliser des ententes entre les partenaires internationaux : villes, centres de mode, gouvernements etc.

6.1.6.5 *Les principaux enjeux du territoire à l'étude*

Le secteur manufacturier au Québec risque de perdre de très nombreux emplois et de subir une baisse importante du nombre d'entreprises manufacturières. Ceci risque d'entraîner l'effritement du positionnement et du rayonnement international du secteur de la mode de Montréal. Dans le territoire à l'étude, on prévoit une perte d'environ 85 entreprises³³ et de près de 2000 emplois d'ici la fin de 2004. Les pertes seront particulièrement importantes dans la zone Chabanel où 55 entreprises et plus de 500 emplois sont en péril.

- ➡ Quel positionnement donner au territoire à l'étude dans l'industrie de l'habillement montréalaise et québécoise?

³³ Il s'agit uniquement d'une estimation établie à partir des données historiques.

- ◆ Une consultation auprès de différents intervenants de l'industrie indique que le positionnement de la zone Chabanel comme pôle de la mode ne fait pas l'unanimité;
 - ◆ Par contre, la zone demeure un pôle important de concentration de l'industrie de l'habillement à Montréal avec le tiers de l'ensemble des emplois à Montréal.
- ➡ En 2000, l'industrie de l'habillement dans le territoire à l'étude comptait 774 entreprises et 13 348 emplois – à l'heure actuelle, on compte 587 entreprises (une perte de près de 25 %) et 11 350 emplois (une perte de près de 15 %). On prévoit une décroissance autour de 20 % d'ici deux ans (autour de 2 000 emplois). Comment intervenir face aux grands enjeux que cette décroissance suscite?
- ◆ Perte d'emplois;
 - ◆ Perte de l'expertise et des acquis du secteur;
 - ◆ Perte potentielle d'entreprises d'envergure;
 - ◆ Détérioration de l'image de l'industrie à Montréal et de l'image du territoire;
 - ◆ Détérioration des bâtiments menant à l'augmentation du taux de vacance et à la réduction des investissements.
- ➡ L'industrie de l'habillement à Montréal est caractérisée par l'absence de coordination et de cohésion entre les intervenants, ce qui nuit grandement au positionnement et à l'efficacité des actions. Comment favoriser une meilleure concertation et collaboration?
- ➡ Comment soutenir les entreprises afin d'augmenter leur productivité et leur compétitivité?
- ◆ La croissance sera surtout générée par des produits de moyen-haut de gamme orientés vers des marchés d'exportation.
- ➡ Comment assurer la mise en place des facteurs clé de succès indispensables à une telle orientation?
- ◆ Une créativité constante et avant-gardiste;
 - ◆ La hausse de la productivité;

- ◆ La qualité des produits;
 - ◆ Une commercialisation efficace;
 - ◆ Sensibilité aux marchés;
 - ◆ Capacité de dénicher des créneaux porteurs;
 - ◆ Différenciation des produits;
 - ◆ Des activités de recherche et de développement pour le textile qui mènent à l'innovation, par exemple le développement de tissus fonctionnels et intelligents, la mise à profit des nouvelles technologies.
- ➡ L'attraction d'acheteurs est une des clés du succès du rehaussement de l'industrie dans le secteur. Quels sont les avantages concurrentiels qui positionneront le territoire face à cette clientèle? Quelles sont les infrastructures, les expertises, les services, etc., à mettre en place?
- ◆ La modification de l'image « bas de gamme » du quartier et de son industrie auprès du public local;
 - ◆ Le renforcement de l'image de Montréal et du quartier Chabanel aux niveaux national et international (entre autres par rapport à Toronto);
 - ◆ Une localisation facile d'accès;
 - ◆ Une infrastructure appropriée à la tenue d'événements qui répondent aux attentes des acheteurs;
 - ◆ La présence d'un hôtel à proximité;
 - ◆ Un transport en commun efficace.

6.1.6.6 Les pistes de solution³⁴

- ➡ Positionner Montréal comme le haut-lieu du design, de la créativité et de l'innovation au Canada;
- ➡ Favoriser la concertation entre les divers intervenants du secteur de la mode;

³⁴ Plusieurs de ces pistes de solution ont été identifiées par le Comité des Cinq CDEC dans le document *L'industrie de l'habillement – Une réflexion concertée*, 2001.

- ➡ Assurer le soutien des entreprises dans le domaine de la mode et de la création en général :
 - ◆ Dans le but de créer de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois, mettre sur pied un incubateur qui faciliterait le démarrage et la pérennité d'entreprises dans les différents secteurs du design et de la création :
 - ✓ Par exemple, en 1988, la Ville de Toronto créait le *Toronto Fashion Incubator*, un centre sans but lucratif dont le mandat est de contribuer à la croissance et à la promotion de l'industrie de la mode de Toronto en soutenant les nouveaux designers. Le TFI accompagne les entrepreneurs de la mode en analysant leurs besoins, leur donnant accès à des studios subventionnés ainsi qu'à de l'équipement de production. Les entrepreneurs ont aussi accès à des services de consultation. L'incubateur est essentiellement financé par la Ville de Toronto, avec l'ajout de dons, de cotisations des membres et de revenus de location des studios.
 - ◆ Pour appuyer les entreprises et conserver une concentration des activités sur le territoire, il serait profitable d'y implanter un centre de services spécialisés qui assurerait une veille informationnelle de l'industrie et offrirait des services de soutien aux entreprises. Les services de soutien graviteraient autour de quatre grands axes : la productivité, le développement des marchés, la gestion des ressources humaines et la gestion. Ces grands axes pourraient être déclinés comme suit :
 - ✓ Service conseil pour le financement, la gestion;
 - ✓ Services de formation de la main-d'œuvre et des dirigeants;
 - ✓ Conseils et services en technologies de production;
 - ✓ Événements sectoriels;
 - ✓ Services d'exportation;
 - ✓ Recrutement;
 - ✓ Structures de mobilisation et de concertation.
- ➡ Consolider l'offre de formation spécialisée afin d'assurer le développement des compétences de la main-d'œuvre;

- ➡ Puisque l'industrie de la mode ne pourra, à elle seule, occuper l'ensemble de la superficie disponible et que le positionnement du quartier Chabanel comme « pôle mode » serait difficile à réaliser, élargir le concept de Cité de la mode pour y inclure des activités complémentaires. Par exemple, le concept de *Vitrine du design, de la création et de l'innovation* pourrait être envisagé afin d'incorporer une gamme plus large de créneaux industriels liés à la création et au design et y inclure l'ensemble des fonctions de la chaîne d'approvisionnement comme la commercialisation, déjà fortement représentée dans la portion ouest de la rue Chabanel (intersection Meilleur);
- ➡ Revitaliser la rue Chabanel afin de lui conférer un cachet et une qualité d'environnement en lien avec la vocation de *Vitrine du design, de la création et de l'innovation*;
- ➡ Revitaliser le boulevard Saint-Laurent au nord de l'autoroute afin qu'il s'affirme comme la continuation du positionnement de cette artère dans sa section plus au sud (innovation, tendance mode); ce serait un facteur clé de succès qui faciliterait le changement de l'image de Chabanel :
 - ◆ L'intersection Saint-Laurent/Chabanel sera d'une grande importance stratégique.

6.2 Profil des activités économiques

6.2.1 Diagnostic économique du territoire à l'étude dans son ensemble

6.2.1.1 Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière

Tableau 6-8 – Sommaire des indicateurs pour l'ensemble du territoire à l'étude

	Emplois				Entreprises			
	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation
Grand total								
Grands gabarits								
Agroalimentaire	22	0	-100,0 %	-22	2	0	-100,0 %	-2
Autres	495	413	-16,6 %	-82	57	42	-26,3 %	-15
Bureaux	493	1 060	115,0 %	567	46	46	0,0 %	0
Détail	275	369	34,2 %	94	57	87	52,6 %	30
Habillement	6 918	5 772	-16,6 %	-1 146	512	396	-22,7 %	-116
Sous-total	8 203	7 614	-7,2 %	-589	674	571	-15,3 %	-103
Autres bâtiments								
Agroalimentaire	379	402	6,1 %	23	30	31	3,3 %	1
Autres	3 162	2 891	-8,6 %	-271	243	190	-21,8 %	-53
Bureaux	1 847	1 116	-39,6 %	-731	142	92	-35,2 %	-50
Détail	2 006	2 060	2,7 %	54	206	168	-18,4 %	-38
Habillement	6 430	5 578	-13,3 %	-852	262	191	-27,1 %	-71
Sous-total	13 824	12 047	-12,9 %	-1 777	883	672	-23,9 %	-211
Grand total tout le secteur	22 027	19 661	-10,7 %	-2 366	1 557	1 243	-20,2 %	-314
Total grands gabarits et autres bâtiments								
Agroalimentaire	401	402	0,2 %	1	32	31	-3,1 %	-1
Autres	3 657	3 304	-9,7 %	-353	300	232	-22,7 %	-68
Bureaux	2 340	2 176	-7,0 %	-164	188	138	-26,6 %	-50
Détail	2 281	2 429	6,5 %	148	263	255	-3,0 %	-8
Habillement	13 348	11 350	-15,0 %	-1 998	774	587	-24,2 %	-187
Sous-total	22 027	19 661	-10,7 %	-2 366	1 557	1 243	-20,2 %	-314
	Richesse foncière				Superficies			
	1995 - 2000	2001-2003 « matched panel » avec 1995	2004-2006 « matched panel » avec 2001					
Grands gabarits	225 386 200 \$	170 096 400 \$	195 508 900 \$	Les inventaires sont approxi- matifs.	pi ² 8 349 274	Pourcentage 50,4 %		
Variation en %		-24,5 %	14,9 %					
Autres	238 505 000 \$	196 633 500 \$	188 816 700 \$		8 205 692	49,6 %		
Variation en %		-17,6 %	-4,0 %					
Sous-total	463 891 200 \$	366 729 900 \$	384 325 600 \$		16 554 966	100,0 %		
Variation en %		-20,9 %	4,8 %					

Le tableau ci-dessus compare le nombre d'entreprises et le nombre d'emplois sur le territoire à l'étude en 2000 et en 2003. On remarque un déclin économique global, dans tous les secteurs et pour tous les types de bâtiments, à l'exception du commerce de détail qui a connu une augmentation grâce au développement du Marché central. Les pertes sont particulièrement aiguës pour l'industrie de l'habillement, qui a accusé une

décroissance totale de près de 2 000 emplois et 187 entreprises, soit respectivement 84,4 % et 59,6 % des pertes sur le territoire.

6.2.2 Diagnostic économique de la zone Parc industriel L'Acadie

6.2.2.1 Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière

Tableau 6-9 – Sommaire des indicateurs de la zone Parc industriel L'Acadie

Parc industriel L'Acadie	Emplois				Entreprises			
	REEM	REEM	% variation	Variation	REEM	REEM	% variation	Variation
	2000	2003			2000	2003		
Grands gabarits								
Agroalimentaire	20	0	-100,0 %	-20	1	0	-100,0 %	-1
Autres	58	64	10,3 %	6	7	6	-14,3 %	-1
Bureaux	12	14	16,7 %	2	2	2	0,0 %	0
Détail	22	7	-68,2 %	-15	3	1	-66,7 %	-2
Habillement	1 091	1 052	-3,6 %	-39	37	28	-24,3 %	-9
Sous-total	1 203	1 137	-5,5 %	-66	50	37	-26,0 %	-13
Autres bâtiments								
Agroalimentaire	145	127	-12,4 %	-18	15	13	-13,3 %	-2
Autres	697	722	3,6 %	25	49	49	0,0 %	0
Bureaux	218	88	-59,6 %	-130	22	17	-22,7 %	-5
Détail	81	160	97,5 %	79	17	13	-23,5 %	-4
Habillement	921	709	-23,0 %	-212	47	35	-25,5 %	-12
Sous-total	2 062	1 806	-12,4 %	-256	150	127	-15,3 %	-23
Sous-total Parc Acadie	3 265	2 943	-9,9 %	-322	200	164	-18,0 %	-36
Total grands gabarits et autres bâtiments								
Agroalimentaire	165	127	-23,0 %	-38	16	13	-18,8 %	-3
Autres	755	786	4,1 %	31	56	55	-1,8 %	-1
Bureaux	230	102	-55,7 %	-128	24	19	-20,8 %	-5
Détail	103	167	62,1 %	64	20	14	-30,0 %	-6
Habillement	2 012	1 761	-12,5 %	-251	84	63	-25,0 %	-21
Sous-total	3 265	2 943	-9,9 %	-322	200	164	-18,0 %	-36
Richesse foncière				Superficies				
	1995 - 2000	2001-2003 « matched panel » avec 1995	2004-2006 « matched panel » avec 2001	Les inventaires sont approxi- matifs.	pi ²	Pourcentage		
Grands gabarits	14 850 000 \$	14 850 000 \$	13 110 000 \$		776 794	29,9 %		
Variation en %		0,00 %	-11,72 %					
Autres	67 739 700 \$	51 721 800 \$	65 133 100 \$		1 818 103	70,1 %		
Variation en %		-23,65 %	25,93 %					
Sous-total	82 589 700 \$	66 571 800 \$	78 243 100 \$		2 594 897	100,0 %		
Variation en %		-19,4 %	17,5 %					

Le tableau ci-dessus présente l'évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière de la zone Parc industriel L'Acadie. Nous pouvons constater les points suivants :

- La présence d'une grande variété de types d'entreprises avec une concentration notable dans le secteur de l'habillement;

- ➡ Une décroissance globale du nombre d'entreprises et du nombre d'emplois :
 - ◆ Perte dans tous les secteurs; en nombres absolus, perte particulièrement aiguë dans l'industrie de l'habillement;
 - ◆ Perte d'emplois dans l'agroalimentaire, le bureau et l'industrie de l'habillement (perte la plus importante);
 - ◆ Croissance du nombre d'emplois dans le commerce de détail et dans la catégorie « autres activités »³⁵. Le développement des activités de commerce de détail est le résultat de la proximité de la Place des maraîchers :
 - ✓ En nombre absolu, ne représente qu'un gain de 95 emplois.
- ➡ En proportion, des pertes moins importantes pour les immeubles de grand gabarit :
 - ◆ Les immeubles de grand gabarit abritent 39 % des travailleurs et 22,5 % des entreprises de la zone.
- ➡ Dans la catégorie « Autres activités », une présence relative significative de grossistes (22 entreprises) et d'entreprises de fabrication (15 entreprises);
- ➡ La progression de la richesse foncière est conforme à l'évolution du marché en général pour la catégorie d'immeubles à l'étude.

6.2.2.2 *Évolution des loyers et des taux d'occupation*

- ➡ Les loyers nets retrouvés dans la zone sont typiques à ce genre de parc industriel;
- ➡ Le taux d'inoccupation est autour de 10 %, ce qui n'est pas une situation problématique.

6.2.2.3 *Problématique de la zone industrielle L'Acadie*

- ➡ La cohabitation des usages industriel et commercial pourrait potentiellement susciter des difficultés :

³⁵ Les entreprises de la catégorie « Autres activités » sont : construction, fabrication et transformation alimentaire, divers types d'activités de fabrication (papier, produits chimiques, produits plastique et caoutchouc, métaux non ferreux, produits métalliques, machines, produits informatique et électronique, matériels et composants électriques, matériaux de transport, meubles), impression, grossistes, activités de transport, entreposage, intermédiaires financiers, services de messagerie, divertissement, réparation et entretien.

- ◆ Toutefois, l'occupation des lieux est présentement bonne et aucune problématique n'est prévue à court et à moyen termes.
- ➡ Des problèmes de congestion de la circulation et de stationnement.

6.2.2.4 *Enjeux*

- ➡ Le maintien de la bonne cohabitation des activités;
- ➡ Le maintien de la vocation industrielle légère;
- ➡ La mise en valeur des terrains vacants le long de la rue Jean-Pratt, au nord de Beauharnois, dans le but de tirer avantage de la bonne visibilité à partir de l'autoroute Métropolitain et ainsi d'améliorer l'image du secteur.

6.2.2.5 *Pistes de solution*

- ➡ Mettre en place une réglementation pour gérer les interfaces physiques entre les activités;
- ➡ Élaborer un PIIA spécifique pour les terrains vacants le long de la rue Jean-Pratt afin que les bâtiments qui y seront construits agissent comme vitrine sur le boulevard Métropolitain :
 - ◆ Définir les types d'entreprises qu'on désire y voir s'implanter : industrie légère à valeur ajoutée, sièges sociaux, bâtiment à propriétaire unique afin de mieux contrôler l'image;
 - ◆ Restrictions quant à l'architecture et à l'affichage.
- ➡ Améliorer la circulation dans ce secteur;
- ➡ Améliorer les capacités de stationnement.

6.2.3 Diagnostic économique de la zone Axe commercial L'Acadie

6.2.3.1 Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière

Tableau 6-10 – Sommaire des indicateurs de la zone Axe commercial L'Acadie

	Emplois				Entreprises			
	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation
Axe commercial L'Acadie								
Grands gabarits								
Agroalimentaire	0	0		0	0	0		0
Autres	0	0		0	0	0		0
Bureaux	0	0		0	0	0		0
Détail	0	0		0	0	0		0
Habilleme	0	0		0	0	0		0
Sous-total	0	0		0	0	0		0
Autres bâtiments								
Agroalimentaire	17	16	-5,9 %	-1	4	3	-25,0 %	-1
Autres	478	563	17,8 %	85	25	23	-8,0 %	-2
Bureaux	578	576	-0,3 %	-2	38	31	-18,4 %	-7
Détail	432	452	4,6 %	20	34	39	14,7 %	5
Habilleme	42	7	-83,3 %	-35	4	3	-25,0 %	-1
Sous-total	1 547	1 614	4,3 %	67	105	99	-5,7 %	-6
Sous-total Acadie comm.	1 547	1 614	4,3 %	67	105	99	-5,7 %	-6
Total grands gabarits et autres bâtiments								
Agroalimentaire	17	16	-5,9 %	-1	4	3	-25,0 %	-1
Autres	478	563	17,8 %	85	25	23	-8,0 %	-2
Bureaux	578	576	-0,3 %	-2	38	31	-18,4 %	-7
Détail	432	452	4,6 %	20	34	39	14,7 %	5
Habilleme	42	7	-83,3 %	-35	4	3	-25,0 %	-1
Sous-total	1 547	1 614	4,3 %	67	105	99	-5,7 %	-6
Richesse foncière				Superficies				
	1995 - 2000	2001-2003 « matched panel » avec 1995	2004-2006 « matched panel » avec 2001					
Grands gabarits				Les inventaires sont approxi- matifs.				
Autres	30 769 300 \$	28 284 000 \$	32 504 200 \$	pi ² 0				
Sous-total Acadie comm.	30 769 300 \$	28 284 000 \$	32 504 200 \$	Pourcentage 0,0 %				
Variation en %		-8,1 %	14,9 %					

Le tableau ci-dessus présente l'évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière de la zone Axe commercial L'Acadie. Nous pouvons constater les points suivants :

➡ Augmentation nette du nombre d'emplois :

- ◆ L'augmentation provient surtout de la croissance des emplois dans les catégories « Autres activités »;
- ◆ Décroissance relative importante du nombre d'emplois dans l'industrie de l'habillement mais peu significative en nombre absolu;

- ◆ Le bureau demeure la source d'emplois principale. Il faut toutefois noter que près de la moitié des emplois de bureau est générée par une seule entreprise, la Coopérative fédérée au Québec.
- ➡ Décroissance du nombre d'entreprises, et ce dans toutes les catégories sauf pour le commerce de détail :
 - ◆ Outre la zone du Marché central qui a connu un développement positif, la zone Axe commercial L'Acadie accuse une décroissance moins marquée que les autres zones du territoire à l'étude. Cette décroissance est toutefois normale puisqu'elle est tributaire d'un repositionnement de la zone vers le créneau commercial. La situation est donc temporaire et on peut s'attendre à une amélioration globale à court terme.
- ➡ L'évolution de la richesse foncière est en forte progression, compte tenu du développement du Marché central, lequel développement a des retombées positives sur l'axe commercial L'Acadie.

6.2.3.2 *Évolution des loyers et des taux d'occupation*

- ➡ Les loyers en progression avec le développement de l'usage commercial;
- ➡ Le taux d'inoccupation est en hausse, une situation normale pour un secteur dont les caractéristiques sont en mouvance.

6.2.3.3 *Problématique de la zone Axe commercial L'Acadie*

La congestion de la circulation est la seule problématique majeure qui a été identifiée.

6.2.3.4 *Enjeux*

- ➡ Le renforcement de la fonction semi-commerciale et commerciale régionale;
- ➡ L'augmentation de la visibilité;
- ➡ L'amélioration de la fluidité de la circulation.

6.2.3.5 *Pistes de solution*

- ➡ Adapter le règlement de zonage afin de circonscrire les usages désirés;
- ➡ Promouvoir le boulevard de l'Acadie à partir du Rond-Point et du boulevard Saint-Laurent, à l'intersection de la rue Chabanel;
- ➡ Améliorer la circulation à l'intérieur de ce secteur;

- ➡ Le commerce de détail est l'activité-moteur de la zone;
- ➡ L'évolution de la richesse foncière est attribuable à l'ajout de nouveaux immeubles, lesquels sont concentrés dans le mégacentre du Marché central. D'ailleurs, d'autres ajouts seront prochainement complétés, ce qui augmentera encore la richesse foncière.

6.2.4.2 *Évolution des loyers et des taux d'occupation*

- ➡ Pour le mégacentre :
 - ◆ Taux d'inoccupation nul;
 - ◆ Taux de loyers en progression comparativement aux premières phases du projet;
 - ◆ Ventes au détail très performantes.
- ➡ Pour la Place des maraîchers :
 - ◆ Deux types d'occupation :
 - ✓ Occupation saisonnière pour les abris de transbordement (situation non problématique);
 - ✓ Occupation permanente avec baux à long terme.
 - ◆ Occupation performante.

6.2.4.3 *Problématique de la zone Marché central*

- ➡ La présence de deux secteurs d'activité incompatibles :
 - ◆ Un mégacentre performant avec une forte demande pour des expansions futures, mais sans disponibilité de terrains pour répondre à cette demande;
 - ◆ La Place des maraîchers avec une forte activité bénéficiant d'un droit de superficie de 60 ans octroyé par le Marché central, dont l'échéance est le 31 octobre 2053.
- ➡ Impossibilité d'agrandir le mégacentre sans déplacer la Place des maraîchers;

- ➡ Impossibilité de déplacer la Place des maraîchers sans générer des dommages collatéraux dans la zone industrielle Acadie et en périphérie du territoire à l'étude.

6.2.4.4 *Enjeux*

- ➡ Le maintien de la performance du mégacentre et la mise à profit de l'achalandage qu'il crée;
- ➡ La consolidation des activités commerciales régionales.

6.2.4.5 *Pistes de solution*

- ➡ L'amélioration de la circulation, un irritant majeur;
- ➡ L'intégration du Marché central comme partenaire de développement de l'ensemble du territoire.

6.2.5 Diagnostic économique de la zone Chabanel

6.2.5.1 Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière

Tableau 6-12 – Sommaire des indicateurs de la zone Chabanel

	Emplois				Entreprises			
	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation
Chabanel								
Grands gabarits								
Agroalimentaire	2	0	-100,0 %	-2	1	0	-100,0 %	-1
Autres	437	349	-20,1 %	-88	50	36	-28,0 %	-14
Bureaux	481	1 046	117,5 %	565	44	44	0,0 %	0
Détail	253	362	43,1 %	109	54	86	59,3 %	32
Habillement	5 827	4 720	-19,0 %	-1 107	475	368	-22,5 %	-107
Sous-total	7 000	6 477	-7,5 %	-523	624	534	-14,4 %	-90
Autres bâtiments								
Agroalimentaire	22	27	22,7 %	5	3	6	100,0 %	3
Autres	943	742	-21,3 %	-201	103	71	-31,1 %	-32
Bureaux	332	147	-55,7 %	-185	38	18	-52,6 %	-20
Détail	680	455	-33,1 %	-225	103	64	-37,9 %	-39
Habillement	3 383	2 754	-18,6 %	-629	164	120	-26,8 %	-44
Sous-total	5 360	4 125	-23,0 %	-1 235	411	279	-32,1 %	-132
Sous-total Chabanel	12 360	10 602	-14,2 %	-1 758	1 035	813	-21,4 %	-222
Total grands gabarits et autres bâtiments								
Agroalimentaire	24	27	12,5 %	3	4	6	50,0 %	2
Autres	1 380	1 091	-20,9 %	-289	153	107	-30,1 %	-46
Bureaux	813	1 193	46,7 %	380	82	62	-24,4 %	-20
Détail	933	817	-12,4 %	-116	157	150	-4,5 %	-7
Habillement	9 210	7 474	-18,8 %	-1 736	639	488	-23,6 %	-151
Sous-total	12 360	10 602	-14,2 %	-1 758	1 035	813	-21,4 %	-222
Richesse foncière				Superficies				
	1995 - 2000	2001-2003 « matched panel » avec 1995	2004-2006 « matched panel » avec 2001			pi ²	Pourcentage	
Grands gabarits	210 536 200 \$	155 246 400 \$	182 398 900 \$	Les inventaires sont approxi- matifs.		7 572 480	69,9 %	
Variation en %		-26,3 %	17,5 %					
Autres	90 746 100 \$	68 651 900 \$	82 428 300 \$			3 264 591	30,1 %	
Variation en %		-24,3 %	20,1 %					
Sous-total Chabanel	301 282 300 \$	223 898 300 \$	264 827 200 \$			10 837 070	100,0 %	
Variation en %		-25,7 %	18,3 %					

Le tableau précédent présente l'évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière de la zone Chabanel. Nous pouvons constater les points suivants :

- ➡ En nombres absolus, la zone Chabanel est celle qui a connu les plus importantes pertes d'emplois et d'entreprises :
- ◆ Les pertes sont surtout dues à la décroissance des activités liées à l'industrie de l'habillement;
- ◆ Malgré la diminution importante du nombre de places d'affaires de bureau, cette activité a généré un nombre important d'emplois :

- ✓ Les emplois générés sont principalement attribuables à la venue de la Banque Laurentienne (approximativement 600 emplois).
- ➡ La zone Chabanel demeure le principal pôle d'activité économique du territoire à l'étude (53 % des emplois et 65 % des entreprises) :
 - ◆ 87 % des entreprises œuvrant dans l'industrie de l'habillement s'y retrouvent.
- ➡ Dans la catégorie « Autres activités », présence relative significative de grossistes (30 entreprises), d'entreprises de fabrication (17 entreprises) et d'imprimeurs (10 entreprises);
- ➡ La variation de la richesse foncière du rôle 2004-2005-2006, en comparaison du rôle 2001-2002-2003, se caractérise par une bonne progression qui est relativement conforme à la variation de la valeur pour des immeubles semblables, situés dans d'autres quartiers. Il est important de noter que les dates de référence des conditions du marché sont respectivement le 1^{er} juillet 2002 et le 1^{er} juillet 1999. Or l'effet de la hausse anticipée des taux d'inoccupation au cours des prochaines années et la baisse des loyers qui suivra n'est pas pleinement reflété à la date de référence du 1^{er} juillet 2002. La richesse foncière devrait donc diminuer au cours des prochaines années.

6.2.5.2 *Évolution des loyers et des taux d'occupation*

- ➡ La hausse des taux d'inoccupation entre 2000 et 2003 est plus marquée pour les bâtiments de grand gabarit (de 8 % à 15 %) et devrait s'accélérer au cours des prochaines années;
- ➡ On constate une stagnation ou une diminution des loyers depuis plusieurs années, ce qui va à contre-courant de l'évolution du marché immobilier depuis 1995;
- ➡ Il y a une prépondérance des baux à court terme.

6.2.5.3 *Problématique de la zone Chabanel*

- ➡ La zone Chabanel se caractérise par la prépondérance des bâtiments de grand gabarit, lesquels immeubles sont les plus durement touchés par la restructuration de l'industrie de l'habillement. De plus, les possibilités de conversion sont limitées, compte tenu des caractéristiques de ces immeubles;

- ➡ Par ailleurs, on retrouve aussi des immeubles de moindre envergure dont la qualité du bâti est faible. Ces immeubles sont probablement rendus à la fin de leur vie utile;
- ➡ Les accès et les capacités de stationnements sont déficients;
- ➡ Tel qu'identifié par la firme Dessau Soprin³⁶, la zone Chabanel présente d'importants problèmes de circulation, de sécurité piétonnière et de capacité de stationnement;
- ➡ Le transport en commun est principalement adapté aux résidants plutôt qu'aux travailleurs;
- ➡ Les perceptions relativement aux types d'activités que l'on peut retrouver dans le secteur sont généralement négatives;
- ➡ Il y a déplacement des activités commerciales de la rue Chabanel et du boulevard Saint-Laurent vers d'autres zones du territoire sous étude;
- ➡ Le marché primaire commercial (résidants du quartier et les travailleurs) est trop restreint pour l'inventaire des espaces commerciaux existants et potentiels.

6.2.5.4 Enjeux

- ➡ Le maintien et l'accroissement des emplois;
- ➡ La modification du « branding » de la Cité de la mode pour les gens du milieu ou du Quartier de la guenille pour la population en général;
- ➡ L'augmentation de la visibilité et la réintégration de la zone dans la trame urbaine montréalaise;
- ➡ La réutilisation des immeubles de grand gabarit, fragilisés par les transformations de l'industrie de l'habillement;
- ➡ L'amélioration du cadre bâti :
 - ◆ La rénovation des bâtiments en mauvais état ou en besoin de mise à niveau pour accueillir de nouveaux usages;
 - ◆ Le remplacement des bâtiments rendus à la fin de leur vie utile.
- ➡ L'aménagement des interfaces problématiques avec la zone résidentielle;

³⁶ Source : Dessau Soprin, *Étude de circulation pour le secteur L'Acadie-Chabanel*, Rapport d'étape, décembre 2003.

- ➡ L'augmentation des capacités de stationnement;
- ➡ L'augmentation de la fluidité de la circulation;
- ➡ La revitalisation de la rue Chabanel afin d'en faire un lieu attrayant et sécuritaire pour les résidents, les travailleurs et les visiteurs :
 - ◆ L'augmentation du bassin de clientèle puisque la clientèle primaire ne peut soutenir la superficie commerciale disponible.

6.2.5.5 Pistes de solution

- ➡ Consolider les acquis dans le secteur de la mode et du vêtement :
 - ◆ Miser sur la forte concentration existante et susceptible de demeurer malgré la levée des quotas en 2005;
 - ◆ Implanter et consolider les activités à valeur ajoutée dans les domaines du vêtement, comme la commercialisation et le design.
- ➡ Élargir le bassin potentiel d'utilisateurs des espaces de ce secteur :
 - ◆ Par exemple, grâce à un positionnement visant le développement d'un pôle création et innovation, complémentaire à celui du vêtement et de la mode.
- ➡ Miser sur les caractéristiques des immeubles à grands gabarits offrant des grands blocs d'espaces contigus à coût bas par rapport à d'autres localisations :
 - ◆ Recruter des entreprises nécessitant de grandes aires ouvertes, par exemple les centres d'appel et les « back-office » (voir les facteurs de succès des centres d'appel à l'annexe D).
- ➡ Favoriser une migration d'entreprises provenant d'autres secteurs dans le cadre d'une vision structurante du développement de la Ville, sans pour autant créer une zone « défavorisée » dans le secteur Chabanel;
- ➡ Changer l'image du quartier par des efforts d'embellissement en compensation de l'entretien différé historique;
- ➡ À court terme, favoriser le développement via l'axe du boulevard Saint-Laurent, une artère qui relie le territoire à la trame montréalaise et qui possède déjà une image « mode » et « tendance » au sud de la rue Jean-Talon :

- ◆ Identifier l'entrée à la zone via l'axe Saint-Laurent avec une identification appropriée en bordure du boulevard Métropolitain;
 - ◆ À court terme, implanter un projet moteur à l'intersection de la rue Chabanel et du boulevard Saint-Laurent : par exemple, un « centre du design » qui regrouperait les organismes et les services destinés aux industries dans le domaine du design. Cet immeuble pourrait aussi abriter une institution d'enseignement dans le domaine de la mode et/ou du design. Assurer sa réalisation sur un horizon à court terme;
 - ◆ Revitaliser le boulevard Saint-Laurent au nord de l'autoroute Métropolitain.
- ➡ Identifier un projet structurant susceptible de favoriser la consolidation à plus long terme des activités de commercialisation de la mode dans la partie ouest :
- ◆ Par exemple, un hôtel d'affaires et un mini-centre de foire;
 - ◆ Statuer sur l'opportunité de réaliser une gare de trains de banlieue comme un élément susceptible de consolider les activités de commercialisation.
- ➡ Tirer avantage de l'activité générée par le Marché central en :
- ◆ Se dotant d'un positionnement complémentaire;
 - ◆ Mettant en place une stratégie de promotion agressive.
- ➡ Améliorer l'environnement physique de la rue Chabanel et du boulevard Saint-Laurent, tant les espaces publics (inexistants actuellement) que les bâtiments afin d'en faire des lieux attrayants et animés :
- ◆ Créer une place publique à l'emplacement actuel de la station-service;
 - ◆ Encadrer de manière rigoureuse les interventions physiques sur les bâtiments;
 - ◆ Mettre sur pied un programme d'incitation à la rénovation (subvention, soutien technique);
 - ◆ Mettre en place du mobilier urbain;
 - ◆ Améliorer l'éclairage sur la rue.

- ➡ Mieux desservir les clientèles primaires (les résidants et les travailleurs) afin de récupérer une partie des fuites commerciales :
 - ◆ Effectuer une étude afin de préciser les besoins;
 - ◆ Se doter d'une stratégie de recrutement;
 - ◆ Favoriser le caractère piéton de la rue.
- ➡ Assurer la continuité des activités commerciales aux rez-de-chaussée :
 - ◆ Dans les immeubles de grand gabarit, localiser les activités commerciales en façade des rez-de-chaussée et implanter des usages non-commerciaux à l'arrière;
 - ◆ Adapter le zonage.

6.2.6 Diagnostic économique de la zone Sauvé

6.2.6.1 Évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière

Tableau 6-13 – Sommaire des indicateurs de la zone Sauvé

	Emplois				Entreprises			
	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation	REEM 2000	REEM 2003	% variation	Variation
Sauvé								
Grands gabarits								
Agroalimentaire	0	0		0	0	0		0
Autres	0	0		0	0	0		0
Bureaux	0	0		0	0	0		0
Détail	0	0		0	0	0		0
Habillement	0	0		0	0	0		0
Sous-total	0	0		0	0	0		0
Autres bâtiments								
Agroalimentaire	72	74	2,8 %	2	5	4	-20,0 %	-1
Autres	1 041	814	-21,8 %	-227	65	40	-38,5 %	-25
Bureaux	711	305	-57,1 %	-406	43	26	-39,5 %	-17
Détail	275	239	-13,1 %	-36	42	26	-38,1 %	-16
Habillement	2 084	2 070	-0,7 %	-14	47	30	-36,2 %	-17
Sous-total	4 183	3 502	-16,3 %	-681	202	126	-37,6 %	-76
Sous-total Sauvé	4 183	3 502	-16,3 %	-681	202	126	-37,6 %	-76
Total grands gabarits et autres bâtiments								
Agroalimentaire	72	74	2,8 %	2	5	4	-20,0 %	-1
Autres	1 041	814	-21,8 %	-227	65	40	-38,5 %	-25
Bureaux	711	305	-57,1 %	-406	43	26	-39,5 %	-17
Détail	275	239	-13,1 %	-36	42	26	-38,1 %	-16
Habillement	2 084	2 070	-0,7 %	-14	47	30	-36,2 %	-17
Sous-total	4 183	3 502	-16,3 %	-681	202	126	-37,6 %	-76
Richesse foncière					Superficies			
	1995 - 2000	2001-2003 « matched panel » avec 1995	2004-2006 « matched panel » avec 2001					
Grands gabarits				Les	pi ²	Pourcentage		
Autres	9 910 200 \$	7 100 800 \$	8 751 100 \$	inventaires	0	0,0 %		
Sous-total Sauvé	9 910 200 \$	7 100 800 \$	8 751 100 \$	sont approxi-	2 265 802	100,0 %		
Variation en %		-28,3 %	23,2 %	matifs.	2 265 802	100,0 %		

Le tableau ci-dessus présente l'évolution des emplois, des entreprises et de la richesse foncière de la zone Sauvé. Nous pouvons constater les points suivants :

- ➡ En termes relatifs, la zone Sauvé est celle qui a connu les pertes les plus importantes en emplois et en entreprises;
- ♦ Les pertes d'entreprises sont particulièrement importantes dans les activités de bureau, le commerce de détail, l'industrie de l'habillement et les activités « autres »;

- ◆ Les pertes d'emplois se retrouvent surtout dans les activités de bureau et « autres »; les pertes dans l'industrie de l'habillement et les gains dans le secteur agroalimentaire sont marginaux :
 - ✓ Les activités de bureau étaient probablement reliées en grande partie à l'industrie de l'habillement.
- ◆ Demeure la deuxième zone en importance en termes de nombre d'emplois :
 - ✓ Une forte proportion des emplois est générée par trois entreprises : Christina Amérique, Reitmans et Doubletex qui représentent, ensemble, 1 500 emplois.
- ➡ Dans la catégorie « Autres activités », présence relative significative de grossistes (11 entreprises) et d'entreprises de fabrication (9 entreprises);
- ➡ Tout comme la zone Chabanel, la variation de la richesse foncière du rôle 2004-2005-2006, en comparaison du rôle 2001-2002-2003, se caractérise par une bonne progression qui est relativement conforme à la variation de la valeur pour des immeubles semblables, situés dans d'autres quartiers. Il est important de noter que les dates de référence des conditions du marché sont respectivement le 1^{er} juillet 2002 et le 1^{er} juillet 1999. Or l'effet de la hausse anticipée des taux d'inoccupation au cours des prochaines années et la baisse des loyers qui suivra n'est pas pleinement reflété à la date de référence du 1^{er} juillet 2002. La richesse foncière devrait donc diminuer au cours des prochaines années, mais dans une proportion moindre que la zone Chabanel, compte tenu des possibilités de conversion plus grandes et moins complexes.

6.2.6.2 *Évolution des loyers et des taux d'occupation*

Peu d'informations ont été obtenues au cours de l'enquête, puisqu'on y retrouve de nombreux propriétaires occupants. Toutefois, la situation s'apparente dans une certaine mesure à celle qu'on retrouve dans la zone Chabanel.

6.2.6.3 *Problématique de la zone Sauvé*

- ➡ Cette zone est en continuité avec la trame urbaine résidentielle adjacente et est principalement constituée de bâtiments industriels de petit gabarit, pour la plupart vétustes, occupés par des entreprises manufacturières associées à la mode et aux vêtements. Toutefois, on y retrouve trois entreprises prédominantes qui comptent près de 50 % des emplois dans le domaine de l'habillement;

- ➡ Le potentiel de développement de cette zone devra faire l'objet de réflexion de la part des autorités municipales. En effet, on pourrait y voir la consolidation des activités industrielles légères ou encore un développement résidentiel total ou partiel en prolongement du quartier résidentiel existant;
 - ◆ La zone Sauvé est la seule zone du territoire à l'étude qui pourrait être facilement convertie en zone résidentielle : sa trame urbaine, sa typologie de lot et sa contiguïté à un quartier résidentiel existant sont autant de caractéristiques qui faciliteraient cette transformation;
 - ◆ Toutefois, Montréal souffre d'une pénurie de zones qui peuvent accueillir de l'industrie légère, plusieurs anciens secteurs industriels ayant été convertis pour une utilisation résidentielle et/ou commerciale;
 - ◆ La typologie actuelle de lot de cette zone n'est pas adaptée aux besoins actuels d'entreprises industrielles. Par conséquent, si la volonté est d'y consolider l'activité industrielle légère, la configuration de lot devra être modifiée.

6.2.6.4 *Enjeux*

- ➡ La définition de l'usage le plus avantageux pour ce secteur :
 - ◆ La trame urbaine est mieux adaptée à une utilisation résidentielle. Toutefois, la ville de Montréal doit maintenir le peu de zones industrielles légères qu'elle possède;
 - ◆ On note des pressions pour augmenter le nombre de logements dans l'arrondissement Ahuntsic.

6.2.6.5 *Les pistes de solution*

- ➡ Se doter d'une stratégie de développement mixte adaptée selon les réalités du marché :
 - ◆ Maintenir et consolider l'usage industriel léger sur la majeure partie de la zone et adapter la typologie des lots afin de mieux répondre aux besoins des entreprises;
 - ◆ À l'est du viaduc, confirmer le rôle de la rue Sauvé comme artère de transit et le caractère résidentiel de sa trame urbaine;
 - ◆ À l'ouest de L'Acadie, modifier l'affectation de la rue Sauvé pour un usage mixte résidentiel/commercial.

6.3 Évaluation du potentiel de développement commercial de la rue Chabanel

La revitalisation de la rue Chabanel est un enjeu relié tant au développement économique du territoire à l'étude qu'à l'amélioration de la qualité de vie des travailleurs et des résidents. Pour cette raison, nous évaluons de façon particulière son potentiel de développement.

6.3.1 La demande

Le marché actuel de la rue Chabanel est composé de la demande en biens et services provenant des résidents du quartier, des personnes qui y travaillent et des magasiniers qui la fréquentent.

6.3.1.1 Marché des résidents

En 2001, une étude évaluait que les résidents constituaient 26 % de la clientèle des commerces de la rue Chabanel³⁷. Le potentiel de marché provenant de la population résidente est évalué à près de 25 millions de dollars, dont près de la moitié pour des dépenses de nourriture.

Tableau 6-14 – Sommaire des dépenses à la consommation pour le quartier, 2002³⁸

Types de dépenses	Dépenses par ménage	Total des dépenses ³⁹
Nourriture achetée localement ⁴⁰	4 556 \$	11 317 104 \$
Fournitures et équipements pour le ménage	878 \$	2 180 952 \$
Vêtements et chaussures	1 824 \$	4 530 816 \$
Soins de santé	647 \$	1 607 148 \$
Soins personnels	812 \$	2 017 008 \$
Matériel de lecture	158 \$	392 472 \$
Tabac et boissons alcoolisées	1 039 \$	2 580 876 \$
Total	9 914 \$	24 626 376 \$

³⁷ Source : Géocom, *Analyse de positionnement et de marché de la rue Chabanel Ouest entre Meilleur et Saint-Laurent*, décembre 2001.

³⁸ Source : Statistique Canada, dépenses de consommation pour le quartier à l'étude.

³⁹ Pour 2 484 ménages (2001).

⁴⁰ Exclut les dépenses de restaurants et de nourriture achetée à l'extérieur du lieu de résidence.

6.3.1.2 Marché des travailleurs

En 2001, une étude évaluait que les travailleurs résidant à l'extérieur du territoire à l'étude représentaient 34 % de la clientèle de la rue Chabanel⁴¹.

En 2000, le territoire délimité par les rues Sauvé, Crémazie, Saint-Laurent et Jean-Pratt regroupait 22 027 travailleurs⁴². En 2003, le nombre de travailleurs diminuait légèrement et se chiffrait à 19 661⁴³. Le potentiel de marché provenant de l'ensemble des travailleurs sur le territoire est évalué à plus de 17 millions de dollars, la majeure partie des dépenses étant affectée à l'achat de produits alimentaires.

Tableau 6-15 – Évaluation de la demande de marché provenant des travailleurs, pour le territoire à l'étude⁴⁴

Catégorie de produits ou services	Dépenses moyennes par ménage ⁴⁵	Dépenses moyennes par travailleur ⁴⁶	Part dépensée à proximité du travail	Dépenses pondérées par travailleur	Potentiel total ⁴⁷
Restauration dans le cadre du travail	421 \$	323 \$	100 %	323 \$	6 996 826 \$
Alimentation	5 758 \$	4 428 \$	5 %	221 \$	4 787 302 \$
Tabac et boissons alcoolisées	1 191 \$	916 \$	5 %	46 \$	996 452 \$
Soins personnels	808 \$	621 \$	5 %	31 \$	671 522 \$
Santé et beauté	966 \$	743 \$	5 %	37 \$	801 494 \$
Vêtements et chaussures	2 008 \$	1 544 \$	10 %	154 \$	3 335 948 \$
TOTAL	11 152 \$	8 575 \$	9 %	812 \$	17 589 544 \$

Afin de mieux cerner le potentiel de marché plus spécifique à la rue Chabanel, nous avons défini une zone dite primaire, soit un territoire à distance de marche et à l'intérieur des barrières physiques que constituent les autoroutes et la voie ferrée. Cette zone inclut les rues Chabanel (5 134 travailleurs), Place Louvain et Louvain (1 636 travailleurs), Meilleur (2 352 travailleurs), Esplanade (95 travailleurs), Saint-Laurent (2 312 travailleurs), Clark (650 travailleurs), Legendre (319 travailleurs), Tolhurst (73

⁴¹ Source : Géocom, *Analyse de positionnement et de marché de la rue Chabanel Ouest entre Meilleur et Saint-Laurent*, décembre 2001.

⁴² Source : REEM 2000.

⁴³ Source : REEM 2003.

⁴⁴ Source : Statistique Canada.

⁴⁵ Source : Moyenne de la dépense en restauration sur les lieux du travail pour la Ville de Montréal (1996).

⁴⁶ Sachant qu'il y a 1,3 travailleurs par ménage

⁴⁷ Pour 21 662 travailleurs.

travailleurs) et Waverly (84 employés) – pour un total de 12 655 travailleurs (64,4 % des travailleurs du territoire).

Le potentiel de marché de la zone primaire est évalué à 8 millions de dollars.

Tableau 6-16 – Évaluation du potentiel de marché provenant des travailleurs à l'intérieur de la zone primaire de la rue Chabanel ⁴⁸

Catégorie de produits ou services	Dépenses moyennes par travailleur ⁴⁹	Part dépensée à proximité du travail	Dépenses pondérées par travailleur	Potentiel total ⁵⁰
Restauration dans le cadre du travail	323 \$	100 %	323 \$	3 183 811 \$
Alimentation	4 428 \$	5 %	221 \$	2 178 397 \$
Tabac et boissons alcoolisées	916 \$	5 %	46 \$	453 422 \$
Soins personnels	621 \$	5 %	31 \$	305 567 \$
Santé et beauté	743 \$	5 %	37 \$	364 709 \$
Vêtements et chaussures	1 544 \$	10 %	154 \$	1 517 978 \$
TOTAL	8 575 \$	9 %	812 \$	8 003 884 \$

6.3.1.3 Marché des magasiniers

Une étude de 2001 évaluait que les magasiniers (soit les clients non résidents et qui ne travaillent pas à l'intérieur du quartier à l'étude) représentaient 39 % de la clientèle de la rue Chabanel⁵¹. Ceux-ci proviennent principalement du territoire situé entre les autoroutes 15 et 25, soit la partie centrale de l'île de Montréal. Le potentiel de marché de ce segment de clientèle ne peut être évalué avec l'information disponible.

⁴⁸ Source : Statistique Canada.

⁴⁹ Sachant qu'il y a 1,3 travailleurs par ménage

⁵⁰ Pour 21 662 travailleurs.

⁵¹ Source : Géocom, *Analyse de positionnement et de marché de la rue Chabanel Ouest entre Meilleur et Saint-Laurent*, décembre 2001.

6.3.2 Portrait de l'offre

6.3.2.1 Structure commerciale⁵²

Les commerces semi-courants sont prépondérants, tant sur l'ensemble du territoire à l'étude que sur la rue Chabanel Ouest. Les commerces de vêtements et de chaussures représentent 53 % des commerces du territoire à l'étude et 80 % des commerces de la rue Chabanel Ouest.

Tableau 6-17 – Représentativité des types de commerces, territoire et Chabanel Ouest

Types de commerces	Présence sur le territoire	Présence sur la rue Chabanel Ouest
Commerces courants	11,2 %	8,5 %
Commerces semi-courants	65,8 %	85,9 %
Commerces réfléchis	23,0 %	5,6 %

On retrouve 205 commerces sur le territoire à l'étude et 71 commerces sur la rue Chabanel Ouest. Cette dernière regroupe donc près de 35 % de l'ensemble des commerces sur le territoire. La diversité commerciale sur la rue Chabanel Ouest est faible et plusieurs types de commerces sont absents ou sous-représentés. De plus, plusieurs commerces sont localisés à l'arrière ou à l'étage de bâtiments en étage, ce qui empêche leur visibilité sur rue.

La valeur totale de l'offre pour certaines catégories de produits est comme suit :

Tableau 6-18 – Mesure de la valeur de l'offre pour certaines catégories de produits, rue Chabanel

Types de produits	Superficie commerciale (m ²) ⁵³	Valeur moyenne de l'offre au m ²	Valeur totale de l'offre
Produits courants			
Alimentation (épicerie)	630	5 000 \$	3 150 000 \$
Achats aux dépanneurs	110	5 000 \$	550 000 \$
Achats en pharmacie	540	6 000 \$	3 240 000 \$
Produits semi-courants			

⁵² Commerces courants : commerces qui vendent des produits fréquemment consommés, comme les produits alimentaires, généralement achetés près du lieu de résidence ou de travail.

Commerces semi-courants : commerces qui vendent des produits achetés occasionnellement, comme les vêtements et les chaussures.

Commerces réfléchis : commerces qui vendent des produits achetés plus rarement, en général plus coûteux et pour lesquels le consommateur est prêt à se déplacer sur une plus grande distance, comme le mobilier ou les automobiles.

⁵³ Source : Géocom, *Analyse de positionnement et de marché de la rue Chabanel Ouest entre Meilleur et Saint-Laurent*, décembre 2001.

Types de produits	Superficie commerciale (m ²) ⁵³	Valeur moyenne de l'offre au m ²	Valeur totale de l'offre
Vêtements et chaussures	4 150	3 000 \$	12 450 000 \$
Produits réfléchis			
Ameublement	180	2 750 \$	495 000 \$
Produits de quincaillerie	150	2 750 \$	412 500 \$

Le Marché central compte 42 commerces, soit 20,5 % de l'ensemble des commerces du territoire. Ces commerces sont tous des bannières reconnues, et ont un attrait régional. Malgré le petit nombre de commerces, le Marché central est un pôle d'attrait majeur.

Le tableau suivant présente la structure commerciale par types de commerces de détail pour le territoire à l'étude ainsi que pour la rue Chabanel Ouest et le Marché central.

Tableau 6-19 – Inventaire des commerces de détail, 2003⁵⁴

Types de places d'affaires	Territoire	Rue Chabanel Ouest	Marché central
Commerces courants			
Alimentation	11	1	0
Bières et spiritueux	1	0	1
Dépanneurs	6	1	0
Tabagies	2	2	0
Pharmacies et cosmétiques	3	2	0
Total commerces courants	23	6	1
Commerces semi-courants			
Vêtements dames	52	35	8
Vêtements hommes	9	4	3
Vêtements enfants	4	2	1
Vêtements famille	22	8	4
Autres vêtements	12	7	4
Chaussures	9	1	4
Lunetteries	5	1	1
Marchandises diverses	4	1	1
Disquaires	0	0	0
Librairies	0	0	0
Fournitures de bureau, de dessin	1	0	2
Quincailleries	4	1	1
Tissus et fournitures de couture	5	1	1
Club de gros	1	0	1
Pièces automobiles	3	0	0
Total commerces semi-courants	131	61	31
Commerces réfléchis			
Bijouteries	6	2	0
Bagages et maroquinerie	2	0	1
Animaleries	0	0	0
Cadeaux	3	1	0
Fleuristes	1	0	0
Matériel informatique/électronique	9	0	1
Ameublement/décoration/appareils électroménagers	19	1	4
Articles de sport	7	0	2
Jouets/passe-temps	0	0	0
Total commerces réfléchis	47	4	8
Total des commerces	201	71	40

Les services représentent 59 % des entreprises tertiaires localisées dans le territoire à l'étude, soit 300 places d'affaires. Pour sa part, la rue Chabanel Ouest regroupe 24 entreprises de services, soit 8 % du total.

⁵⁴ Source : REEM 2003; rôle d'évaluation, Ville de Montréal.

Tableau 6-20 – Inventaire de certains types de services, 2003⁵⁵

Types de services	Territoire	Rue Chabanel Ouest	Marché central
Services de finances et d'assurances	25	1	0
Services immobiliers et services de location	21	8	0
Services professionnels, scientifiques et techniques	69	11	0
Services de gestion de sociétés et d'entreprises	8	2	0
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	33	11	0
Services d'enseignement	3	0	0
Services de santé et d'assistance sociale	13	5	0
Arts, spectacles et loisirs	7	0	0
Services de restauration	66	14	11
Services de soins personnels	10	2	0
Nettoyeurs à sec, buanderies	4	2	0
Autres services	24	6	1
Total des commerces de services	283	62	12

6.3.3 Adéquation entre la demande du marché primaire et l'offre

La rue Chabanel présente une offre commerciale très peu variée. Présentement, les commerces qui s'y retrouvent desservent mal les besoins courants de sa clientèle primaire. Entre autres, comme le démontre le tableau qui suit, l'offre en alimentation ne comble que 23 % des besoins du marché primaire. D'autre part, les travailleurs sont insatisfaits de l'offre en restauration qui est peu variée⁵⁶. Par contre, comme il en sera question à la section suivante, l'offre concurrentielle pour l'alimentation, entre autres, est importante et à proximité.

Tableau 6-21 – Alimentation et vêtements/chaussures : proportion de la demande du marché primaire comblée par les commerces de la rue Chabanel

Types de produits	Offre	Demande (zone primaire)	Offre/demande
Alimentation (épiceries)	3 150 000 \$	13 495 501 \$	23 %
Vêtements et chaussures	12 450 000 \$	6 048 794 \$ \$	206 %

Toutefois, la demande en vêtements et chaussures est largement comblée par les commerces en place. Le différentiel entre l'offre et la demande confirme d'ailleurs l'attrait supra-local de la rue Chabanel pour ce créneau de produit.

⁵⁵ Source : REEM 2003.

⁵⁶ Source : : Géocom, *Analyse de positionnement et de marché de la rue Chabanel Ouest entre Meilleur et Saint-Laurent*, décembre 2001.

6.3.4 Environnement concurrentiel

Le centre-ville de Montréal demeure la principale destination commerciale pour les résidents de la région métropolitaine. La rue Sainte-Catherine, entre les rues Atwater et Saint-Laurent, offre une concentration importante d'activités commerciales, dont plusieurs grands magasins de vêtements (Simons, Ogilvy, Les Ailes de la Mode), un important magasin à rayons (La Baie), six centres commerciaux et galeries marchandes (Complexe Desjardins, Promenades de la Cathédrale, Centre Eaton, Place Montréal Trust, Faubourg Sainte-Catherine et Place Alexis-Nihon), ainsi qu'un grand nombre de bannières de niveau national, de boutiques spécialisées, de restaurants et d'activités de divertissement.

D'autres centres commerciaux accaparent une partie des dépenses de consommation des résidents et des travailleurs⁵⁷. Entre autres, mentionnons le Centre Boulevard, la Place Vertu, le Carrefour Laval et les Galeries d'Anjou.

Plusieurs commerces en alimentation sont situés en périphérie du territoire à l'étude. Mentionnons entre autres :

- ➡ Le Marché Adonis qui offre des produits alimentaires spécialisés et qui cible une clientèle multi-ethnique;
- ➡ Un supermarché Loblaws sur le Chemin Sainte-Croix;
- ➡ Un supermarché Maxi à l'intersection des rues Sauvé et de l'Acadie.

Bien que le Centre Rockland soit situé en bordure du territoire à l'étude et qu'il regroupe des commerces de renom comme La Baie, Holt Renfrew et Linen Chest, sa situation est en déclin et il ne constitue plus un concurrent significatif.

Outre les concurrents identifiés ci-dessus, les commerces du Marché central sont les principaux concurrents des commerces de la rue Chabanel, particulièrement en ce qui a trait au vêtement et à la restauration.

⁵⁷ Source : Géocom, *Analyse de positionnement et de marché de la rue Chabanel Ouest entre Meilleur et Saint-Laurent*, décembre 2001.

7. DIAGNOSTIC IMMOBILIER

7.1 La situation du marché immobilier en général

Les fondements de l'activité immobilière canadienne sont solides et l'industrie est plus disciplinée et moins endettée; peu de nouveaux développements ont vu le jour; l'éclatement de la bulle technologique n'affecte que certaines parties du pays; les loyers sont fermes et les taux d'occupation sont élevés. Les capitaux affluent pour l'investissement immobilier, contrairement aux fuites vécues au cours de la récession de 1990. Un problème de surcapacité a caractérisé la période de 1990-1994 avec une offre excédentaire qui a créé des prix post-récession et un réajustement du marché. La période 1995-2000 s'est démarquée par une absorption d'espaces, alors que les deux dernières années se sont distinguées par une croissance prudente et stable.

Par ailleurs, les taux d'intérêt sont bas et génèrent un effet de levier positif. Une hausse des taux d'intérêt est certainement le risque le plus significatif face au maintien de la forte activité des dernières années. Le consensus de la communauté d'affaires n'est toutefois pas à cet effet pour le moment.

Les transactions d'importance ont été de plus en plus concentrées entre les mains des investisseurs institutionnels. Les grandes caisses de retraite et fonds de pension ont privatisé plusieurs entreprises immobilières publiques. Les caisses de retraite sont maintenant les propriétaires des meilleurs actifs immobiliers et ont par ricochet provoqué un processus de consolidation qui a modifié l'environnement de l'activité immobilière au Canada.

Cependant les investisseurs à l'extérieur du Québec et même à l'extérieur du Canada sont très actifs au Québec et principalement dans la région métropolitaine de Montréal, sans oublier d'autres grandes villes canadiennes telles que Toronto et Calgary. À cet égard, ces investisseurs et d'autres intervenants — dont les fiducies de placement immobilier — font contrepoids aux investisseurs institutionnels. Les écarts de rendement favorables au Québec par rapport aux autres marchés américains et canadiens ne sont sûrement pas étrangers à un tel engouement. L'immobilier n'échappe donc pas à la mondialisation et à la globalisation des marchés.

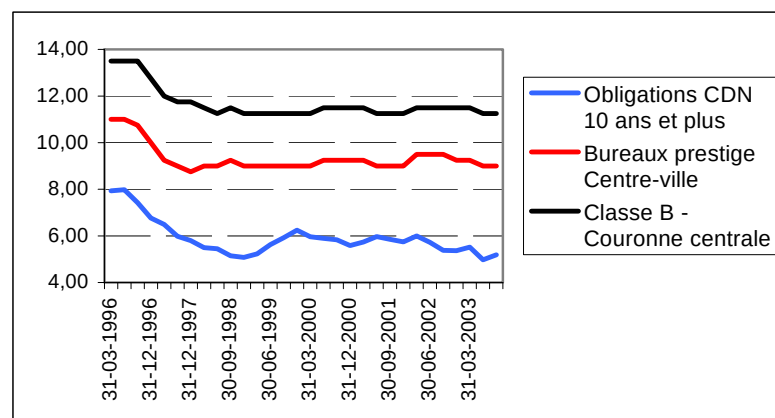
Les principales sources de fonds sont notamment :

- ➡ Les fonds publics de l'extérieur du Canada;
- ➡ Les fonds privés de l'extérieur du Québec et principalement des États-Unis et d'Israël;

- ➡ Les sociétés immobilières locales;
- ➡ Les caisses de retraite du Québec et du reste du Canada;
- ➡ Les fonds de placement immobilier canadiens (REIT).

Depuis quelques années, les enquêtes et les analyses nous suggèrent une baisse des taux de rendement interne et une similaire diminution des taux d'actualisation, se traduisant par une appréciation des valeurs immobilières. La baisse abrupte des taux à long terme, la bonne tenue de l'économie canadienne, ainsi que l'arbitrage des primes par les investisseurs justifient l'ajustement des rendements exigibles. Toutefois, les hypothèses de croissance sont beaucoup plus conservatrices que par le passé. Malgré tout, la valeur des biens immobiliers est en hausse, en dépit de la hausse des primes immobilières. L'écart entre les obligations de long terme et les rendements immobiliers n'ont cessé de s'accroître au cours des dernières années.

Figure 7-1 – Indicateurs de rendements immobiliers



Outre la baisse des rendements immobiliers qui ont favorisé une croissance des valeurs immobilières, le marché s'est caractérisé depuis 1995 par une bonne progression des loyers de bureaux, des loyers commerciaux, des revenus de location des bâtiments industriels et des bâtiments résidentiels locatifs, alors que les taux d'inoccupation étaient en décroissance. Les mises en chantier résidentielles ont aussi connu des performances exceptionnelles, lesquelles devraient se maintenir à moyen terme.

Tous les paramètres et indicateurs de performance convergent dans la direction de la croissance des valeurs immobilières.

Le territoire à l'étude, de façon générale et à l'exception du Marché central et du boulevard de l'Acadie, n'a pas connu la même évolution compte tenu des

caractéristiques du parc immobilier, soit son vieillissement et sa migration vers d'autres usages qui ne sont pas encore clairement définis.

7.2 Inventaire immobilier du territoire à l'étude

L'inventaire immobilier du territoire à l'étude totalise plus de 16 millions de pieds carrés, répartis par zones et selon deux classifications : les immeubles de grands gabarits⁵⁸ et les autres types d'immeubles⁵⁹. Les données recueillies proviennent essentiellement de la base d'informations publiques Cité+. Plusieurs de ces informations ont fait l'objet de tests afin d'assurer leur cohérence.

Le portrait immobilier global du territoire à l'étude est comme suit :

Tableau 7-1 – Inventaire des bâtiments

	Pi²	% territoire	% total
Parc industriel L'Acadie			
Grands gabarits	776 794	29,9%	
Autres bâtiments	1 818 103	70,1%	
Sous-total Parc L'Acadie	2 594 897		15,7%
Marché central			
Grands gabarits			
Autres bâtiments	428 189	100,0%	
Sous-total Marché central	428 189		2,6%
Axe commercial L'Acadie			
Grands gabarits			
Autres bâtiments	429 007	100,0%	
Sous-total L'Acadie commercial	429 007		2,6%
Sauvé			
Grands gabarits			
Autres bâtiments	2 265 802	100,0%	
Sous-total Sauvé	2 265 802		13,7%
Chabanel			
Grands gabarits	7 572 480	69,9%	
Autres bâtiments	3 264 591	30,1%	
Sous-total Chabanel	10 837 070		65,5%
Grand total			
Grands gabarits	8 349 274	50,4%	
Autres bâtiments	8 205 692	49,6%	
Grand total du territoire	16 554 965		100,0%

⁵⁸ Immeubles de grands gabarits : Immeubles de dimensions imposantes sur plusieurs étages et principalement localisés sur les rues Meilleur, Chabanel et le boulevard Saint-Laurent et qui ont généralement abrité par le passé des entreprises reliées aux domaines du textile et du vêtement.

⁵⁹ Autres immeubles : Immeubles à divers usages et de dimensions inférieures aux immeubles de grands gabarits selon la définition précédente.

7.3 Évolution de la richesse foncière (arrondissement Ahuntsic/Cartierville et Ville de Montréal)

Le Service d'évaluation de la Ville de Montréal a déposé un rôle d'évaluation pour les années 2004-2005-2006, reflétant les conditions du marché en date du 1^{er} juillet 2002. Ce rôle remplace le rôle d'évaluation triennal 2001-2002-2003 qui avait le 1^{er} juillet 1999 comme date de référence.

Selon les informations obtenues de la Ville de Montréal, la variation de la richesse foncière a été comme suit :

Tableau 7-2 – Variation de la richesse foncière 1999-2002, arrondissement Ahuntsic/Cartierville et Ville de Montréal

Territoire	Ahuntsic/Cartierville	Ville de Montréal
Maisons unifamiliales	+ 24,90 %	+ 29,40 %
Copropriétés	+ 24,40 %	+ 31,30 %
Duplex	+ 26,80 %	+ 28,80 %
Triplex	+ 26,60 %	+ 30,80 %
Appartements	+ 29,80 %	+ 26,10 %
Bureaux	+ 26,80 %	+ 22,10 %
Centres commerciaux	+ 11,60 %	+ 12,00 %
Immeubles commerciaux	+ 16,60 %	+ 13,70 %
Immeubles institutionnels et gouvernementaux	+ 0,70 %	+ 10,10 %
Immeubles industriels	+ 5,70 %	+ 11,20 %
Variation globale	+ 20,50 %	+ 22,70 %

L'interprétation de ces statistiques requiert certaines précisions. Dans un premier temps, les variations de valeurs prennent en considération la variation de l'inventaire en incluant l'ajout et la démolition de bâtiments. Or, au cours des dernières années, l'inventaire s'est accru avec l'ajout de nombreux bâtiments d'envergure. Par ailleurs, la variation de la valeur dans l'arrondissement Ahuntsic/Cartierville ne constitue pas le reflet exact de la variation de la valeur du territoire à l'étude, compte tenu que les variables économiques ne sont pas uniformes pour l'ensemble de l'arrondissement.

7.4 Évolution de la richesse foncière du territoire à l'étude

Une analyse sectorielle par zone de la variation de la richesse foncière est donc requise (voir tableau 7-3). Pour chacune des zones, l'inventaire a été réparti entre les immeubles de grands gabarits et les autres types d'immeubles. Ce tableau met en relief une perte de

valeur prononcée entre le rôle 1995-2000 et le rôle 2001-2003, alors qu'une récupération de la valeur caractérise la variation de la richesse foncière entre le rôle 2001-2003 et le rôle 2004-2006, si on fait abstraction du Marché central qui a connu une forte appréciation de la valeur de ses immeubles. La variation de la valeur constatée pour les immeubles caractérisant les zones à l'étude est donc plus préoccupante que celle de la Ville de Montréal en général. Il est évident que d'autres bâtiments similaires à ceux que l'on retrouve dans le territoire à l'étude existent ailleurs dans la ville de Montréal. Il est probable que la variation de la valeur pour ces immeubles est similaire aux propriétés à l'étude.

Tableau 7-3 – Variation des valeurs aux rôles d'évaluation⁶⁰

Rôles	1995 - 2000	2001-2003 « matched panel » avec 1995	2004-2006 « matched panel » avec 2001
Parc industriel L'Acadie			
Grands gabarits	14 850 000 \$	14 850 000 \$	13 110 000 \$
Autres bâtiments	67 739 700 \$	51 721 800 \$	65 133 100 \$
Sous-total Parc L'Acadie	82 589 700 \$	66 571 800 \$	78 243 100 \$
Variation en %		-19,4 %	17,5 %
Marché central			
Grands gabarits	0 \$	0 \$	
Autres bâtiments	39 339 700 \$	40 875 000 \$	
Variation en %		3,9 %	
« Matched panel » 2001-2004		84 488 400 \$	99 285 000 \$
Sous-total Marché central	39 339 700 \$	84 488 400 \$	99 285 000 \$
Variation en %			17,5 %
Axe commercial L'Acadie			
Grands gabarits			
Autres bâtiments	30 769 300 \$	28 284 000 \$	32 504 200 \$
Sous-total L'Acadie commercial	30 769 300 \$	28 284 000 \$	32 504 200 \$
Variation en %		-8,1 %	14,9 %
Sauvé			
Grands gabarits			
Autres bâtiments	9 910 200 \$	7 100 800 \$	8 751 100 \$
Sous-total Sauvé	9 910 200 \$	7 100 800 \$	8 751 100 \$
Variation en %		-28,3 %	23,2 %
Chabanel			
Grands gabarits	210 536 200 \$	155 246 400 \$	182 398 900 \$
Variation en %		-26,3 %	17,5 %
Autres bâtiments	90 746 100 \$	68 651 900 \$	82 428 300 \$
Variation en %		-24,3 %	20,1 %
Sous-total Chabanel	301 282 300 \$	223 898 300 \$	264 827 200 \$
Variation en %		-25,7 %	18,3 %
Grand total « Match panel » 1995-2001			
Grands gabarits	225 386 200 \$	170 096 400 \$	
Variation en %		-24,5 %	
Autres bâtiments	238 505 000 \$	196 633 500 \$	Inventaire
Variation en %		-17,6 %	approximatif
Grand total du territoire	463 891 200 \$	366 729 900 \$	443 610 600 \$
Variation en %		-20,9 %	21,0 %
Grand total « Match panel » 2001-2004			
Grands gabarits	225 386 200 \$	170 096 400 \$	195 508 900 \$
Variation en %		-24,5 %	14,9 %
Autres bâtiments	199 165 300 \$	240 246 900 \$	288 101 700 \$
Variation en %		20,6 %	19,9 %
Grand total du territoire	424 551 500 \$	410 343 300 \$	483 610 600 \$
Variation en %		-3,3 %	17,9 %

⁶⁰ Par « matched panel » nous entendons la comparaison d'inventaires immobiliers identiques, ce qui implique l'ajustement d'une année par rapport à l'autre afin de comparer le changement de valeur du même inventaire.

7.5 Problématique des immeubles de grands gabarits

Le territoire à l'étude est caractérisé par une importante concentration d'immeubles de grands gabarits voués en majeure partie à l'industrie de l'habillement. La décroissance de cette industrie mènera à l'augmentation du taux d'occupation de ces bâtiments qui comportent des contraintes importantes de réutilisation :

- ➡ Le gabarit rend difficile, voire non rentable, la conversion en usage résidentiel, compte tenu de la disponibilité de sites offrant de meilleures perspectives de développement;
- ➡ L'augmentation du taux d'inoccupation dans les immeubles de grand gabarit fera décroître la richesse foncière à court terme (3-5 ans). On anticipe que la décroissance sera de l'ordre de 20 %;
- ➡ Les coûts de conversion des bâtiments à grands gabarits sont élevés, sans pour autant susciter la génération d'une plus-value équivalente, le tout tel qu'illustré au tableau suivant portant sur un projet témoin selon quatre scénarios de développement :

Tableau 7-4 – Exemples de rénovations

Scénario	Hypothèses		2004	2005	2006	2007	et suivantes
Maintien d'activités traditionnelles	Aire (pieds carrés)	Bureaux	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		Commerces	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		Industries	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
	Loyer de base au pied carré	Bureaux	6,00 \$	6,12 \$	6,24 \$	6,37 \$	2 % indexation
		Commerces	10,00 \$	10,20 \$	10,40 \$	10,61 \$	2 % indexation
		Industries	3,00 \$	3,06 \$	3,12 \$	3,18 \$	2 % indexation
	Inoccu- pation	Bureaux	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
		Commerces	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
		Industries	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
	Immobilisations du propriétaire		0 \$				
Taux de rendement interne		12,00 %		Taux d'actualisation		11,00 %	
Valeur marchande approximative		10 700 000 \$					
Effet de la restructuration de l'industrie du vêtement, se traduisant par une hausse de l'inoccupation et nécessitant des investissements privés et publics	Aire (pieds carrés)	Bureaux	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		Commerces	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		Industries	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
	Loyer de base au pied carré	Bureaux	6,00 \$	6,12 \$	6,24 \$	6,37 \$	2 % indexation
		Commerces	10,00 \$	10,20 \$	10,40 \$	10,61 \$	2 % indexation
		Industries	3,00 \$	3,06 \$	3,12 \$	3,18 \$	2 % indexation
	Inoccu- pation	Bureaux	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
		Commerces	20 %	25 %	30 %	40 %	40 %
		Industries	20 %	25 %	30 %	40 %	40 %
	Immobilisations du propriétaire		0 \$				
Taux de rendement interne		13,00 %		Taux d'actualisation		12,00 %	
Valeur marchande approximative		5 600 000 \$					
Revitalisation avec peu de changements d'occupation mais permettant de maintenir les taux d'inoccupation à 20 %	Aire (pieds carrés)	Bureaux	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		Commerces	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		Industries	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
	Loyer de base au pied carré	Bureaux	6,00 \$	7,00 \$	7,14 \$	7,28 \$	2 % indexation
		Commerces	10,00 \$	11,00 \$	11,22 \$	11,44 \$	2 % indexation
		Industries	3,00 \$	4,00 \$	4,08 \$	4,16 \$	2 % indexation
	Inoccu- pation	Bureaux	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
		Commerces	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
		Industries	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
	Immobilisations du propriétaire		2 500 000 \$				
Taux de rendement interne		12,00 %		Taux d'actualisation		11,00 %	
Valeur marchande approximative		8 700 000 \$					
Revitalisation majeure avec changements d'occupants générant des loyers plus élevés et nécessitant des investissements privés et publics	Aire (pieds carrés)	Bureaux	25 000	100 000	100 000	100 000	100 000
		Commerces	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		Industries	450 000	375 000	375 000	375 000	375 000
	Loyer de base au pied carré	Bureaux	6,00 \$	7,00 \$	7,14 \$	7,28 \$	2 % indexation
		Commerces	10,00 \$	11,00 \$	11,22 \$	11,44 \$	2 % indexation
		Industries	3,00 \$	4,00 \$	4,08 \$	4,16 \$	2 % indexation
	Inoccu- pation	Bureaux	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
		Commerces	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
		Industries	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
	Immobilisations du propriétaire		3 500 000 \$				
Taux de rendement interne		12,00 %		Taux d'actualisation		11,00 %	
Valeur marchande approximative		13 600 000 \$					

- ➡ Selon le scénario du maintien des activités reliées à la mode et au vêtement, la valeur marchande du projet témoin serait de 10 700 000 \$. Il s'agit d'une situation théorique. La valeur estimée servira de comparaison afin de connaître la variation de la valeur par rapport aux autres scénarios étudiés;
- ➡ Le second scénario reflète une situation de statu quo sans aucune intervention sur les immeubles de grand gabarit. Dans un tel scénario, une hausse de l'inoccupation de l'ordre de 20 % abaisse la valeur marchande du projet témoin à 5 600 000 \$. À défaut de revitaliser ce type de bâtiment, cette baisse de valeur se reflétera sur l'ensemble de la richesse foncière des immeubles de grands gabarits;
- ➡ Le troisième scénario reflète une légère revitalisation du quartier, accompagnée d'investissements par le propriétaire de l'immeuble témoin. Ce scénario prévoit une amélioration des loyers de l'ordre de 1,00 \$ le pied carré avec un maintien des taux d'inoccupation de l'ordre de 20 %. Ce scénario se traduit par une amélioration de la valeur marchande suffisante pour justifier les immobilisations par le propriétaire de l'édifice témoin;
- ➡ Le dernier scénario se caractérise par une revitalisation plus importante du quartier, susceptible de modifier la catégorie des occupants dans le bâtiment témoin. Pour sa part, le propriétaire devra aussi prévoir des coûts supérieurs en immobilisations par rapport au scénario précédent. Dans ce scénario, la composante d'espaces de bureaux est augmentée, alors que la composante industrielle a été réduite proportionnellement. Ce scénario dégage la création de valeur la plus importante puisque la valeur marchande du bâtiment témoin est estimée à 13 600 000 \$.

La modélisation met en relief la nécessité d'actions concertées afin d'assurer la revitalisation de ces immeubles. Individuellement, les propriétaires ne sont pas en mesure de récupérer les investissements requis pour procéder à une conversion majeure de leurs immeubles. Par ailleurs, des investissements publics, à eux seuls, ne peuvent pas dynamiser les immeubles de grands gabarits.

8. DIAGNOSTIC ORGANISATIONNEL

8.1 Identification des intervenants

Le développement du territoire à l'étude préoccupe plusieurs intervenants :

Des organismes œuvrant spécifiquement sur le territoire à l'étude

- ➡ L'arrondissement d'Ahuntsic/Cartierville joue un rôle primordial dans le développement économique et urbain du territoire à l'étude. Notamment, l'arrondissement pilote la démarche de concertation avec les partenaires du milieu, assure le financement et l'encadrement des études nécessaires à la prise de décision, élabore et gère les programmes de subvention tels le POC et le PROCIM, et a été un des protagonistes de la création du Regroupement des marchands de la rue Chabanel qu'il continue à soutenir. La Ville de Montréal et l'arrondissement d'Ahuntsic/Cartierville travaillent à la révision du plan d'urbanisme et une attention particulière est donnée au territoire à l'étude. Cette démarche permettra l'élaboration d'outils de gestion du territoire dont un ajustement de la réglementation, la création de PIIA, etc.;
- ➡ La Société de Développement et de Promotion de l'Innopôle (SDPI), issue de la Société de Développement du Pôle Économique Central-Métropolitain, regroupe des propriétaires et des gens d'affaires du territoire à l'étude. Son mandat est de développer et promouvoir la Cité de la mode (rue Chabanel), le Marché central et le parc industriel et commercial l'Acadie. La SDPI a :
 - ◆ Été le moteur de la démarche de conscientisation du milieu et des instances municipale, provinciale et fédérale;
 - ◆ Grandement contribué à la reconnaissance du potentiel de revalorisation du territoire par les acteurs économiques, la communauté immobilière et les *sites selectors*;
 - ◆ Mobilisé des bénévoles de haut niveau qui se sont activement impliqués dans la mission de la société;
 - ◆ Collaboré à la mise sur pied de différents projets qui auront permis de générer des retombées médiatiques, sociales et économiques (PROCIM V, POC, Association des marchands, l'étude de l'AMT et la position du MTQ dans le dossier de la gare Innopôle, la consolidation des promotions de la mode, etc.).

- ➡ Le Regroupement des marchands de la rue Chabanel, créé en juin 2003 et voué au développement et à la promotion de l'activité commerciale sur la rue Chabanel.
- ➡ La CDEC Ahuntsic/Cartierville dont le territoire à l'étude est un de trois secteurs visés par son mandat d'initier des démarches concertées de revitalisation⁶¹. C'est dans cette optique que la CDEC Ahuntsic/Cartierville a participé à la création du Regroupement des marchands de la rue Chabanel, qu'elle continue à soutenir. Entre autres, la CDEC a participé à l'organisation de la première vente de trottoir du Regroupement, tenue durant l'été 2003 et collabore actuellement à l'élaboration d'une stratégie de promotion des commerces de type « outlet ». En 1996, la CDEC Ahuntsic/Cartierville créait un groupe de travail sur l'emploi dans l'industrie de l'habillement;
- ➡ Par ailleurs, il existe un regroupement privé, le Centre International de Mode de Montréal (CIMM) qui participe activement à l'essor des relations commerciales entre les divers acteurs du milieu de la mode, et ce, depuis son inauguration en 1982. Offrant la plus grande concentration de ressources mode au pays, le CIMM est le plus important carrefour de commercialisation de la mode au Canada et accueille les acheteurs de provenances diverses.

Des intervenants économiques de plus haut niveau

- ➡ La Ville de Montréal :
 - ◆ Identification de la mode comme un des axes de développement économique lors du Sommet de Montréal 2002. Les projets identifiés sont l'élaboration du plan de développement stratégique et la mise en place d'une stratégie de promotion de Montréal, ville de mode. Les partenaires identifiés sont :
 - ✓ Partenaires internes : Les arrondissements concernés et le Service du développement économique et urbain (SDÉDU) pour le volet de promotion de Montréal, ville de mode;
 - ✓ Partenaires externes : Association canadienne des manufacturiers pour enfants, Association des manufacturiers de vêtements du Québec, Association des entrepreneurs en couture du Québec, Conseil canadien de la fourrure, Conseil régional de développement de l'île de Montréal, Développement économique Canada, Industrie Canada, Fédération canadienne du vêtement,

⁶¹ Source : CDEC/CLD Ahuntsic/Cartierville, *Orientations de développement en matière de commerce de détail*.

ministère du Développement économique et régional, ministère des Affaires municipales;

✓ Coordination des actions par Liaison Mode Montréal.

- ➡ Développement économique Canada qui a le mandat de promouvoir le développement économique des régions et qui s'est impliqué dans le développement de l'industrie de la mode au Québec;
- ➡ Le Conseil régional de développement de l'île de Montréal (CRDÎM), mandaté par le gouvernement du Québec pour initier des actions stratégiques concertées afin de stimuler le développement économique, social et culturel de l'île;
- ➡ Les intervenants de l'industrie de la mode :
 - ◆ Liaison Mode Montréal : Mis sur pied par le CRDÎM et quatre grandes associations sectorielles de l'industrie de la mode (l'Association des entrepreneurs en couture du Québec, l'Association des manufacturiers de mode enfantine, le Conseil canadien de la fourrure et l'Institut des manufacturiers du vêtement du Québec), Liaison Mode Montréal vise à accroître le rayonnement de Montréal comme centre international de mode et de l'habillement sur les marchés extérieur et intérieur. Liaison Mode Montréal est le maître d'œuvre de la Semaine de mode de Montréal;
 - ◆ Plusieurs regroupements sectoriels : l'Association des entrepreneurs en couture du Québec, le Centre de recherche et de design en impression textile de Montréal, l'Institut des manufacturiers du vêtement du Québec, la Fédération canadienne du vêtement, l'Association des manufacturiers de mode enfantine, le Conseil des ressources humaines de l'industrie du textile, le Conseil des ressources humaines de l'industrie du vêtement (voir l'annexe C pour la description du mandat de chacun des organismes).

8.2 Problématique entourant la concertation et la collaboration entre les intervenants

- ➡ Historiquement, la concertation dans l'industrie de la mode est difficile :
 - ◆ Les problématiques vécues par l'industrie à cause des transformations du marché pourraient faciliter le resserrement des liens dans le but de se doter d'une stratégie commune.

- ➡ La présence d'une diversité d'enjeux et de problématiques complexifie la concertation et la collaboration entre les propriétaires et les gens d'affaires;
- ➡ Il demeure à mieux définir les rôles de chacun des intervenants, dans un souci de complémentarité et pour une meilleure utilisation des ressources disponibles;
- ➡ L'arrimage entre les différents niveaux stratégiques (niveaux local, municipal, provincial, fédéral) est de première importance, particulièrement en ce qui touche la mode.

8.2.1 Les forces et les avantages distinctifs

- ➡ La présence de plusieurs organismes et intervenants dont le mandat touchent le développement du territoire à l'étude, et ce à différents niveaux;
- ➡ L'existence de plusieurs études permettant une bonne connaissance des problématiques du secteur de la mode et du territoire à l'étude.

8.2.2 Les faiblesses et désavantages

- ➡ Le caractère hétéroclite du territoire à l'étude empêche la mise en place d'une stratégie unique de développement;
- ➡ Le peu de concertation entre les intervenants actuels;
- ➡ L'absence de représentation des résidants au sein des structures actuelles;
- ➡ L'absence d'une vision commune du développement du quartier à cause d'intérêts divergents.

8.2.3 Les grands enjeux

- ➡ La mise en place d'une approche articulée et concertée sur un territoire hétéroclite et conflictuel (conflits d'usages et conflits quant aux intérêts des joueurs);
- ➡ L'identification d'un mandataire unique, responsable de la démarche de relance;
- ➡ La participation de l'ensemble des acteurs.

8.2.4 Les pistes de solution

8.2.4.1 Pistes de solution tirées d'expériences de revitalisation

Un balisage a été effectué afin d'identifier différentes expériences de revitalisation qui pourraient servir d'exemples dans notre recherche de pistes de solution. Cinq des six cas retenus pour le balisage proposent des pistes touchant le contexte organisationnel, soit :

- ➡ La revitalisation du quartier King-Spadina dans le centre-ville de Toronto, l'ancien cœur de l'industrie manufacturière de vêtement, maintenant devenu un quartier jeune et à la mode;
- ➡ Le développement des abords du Canal de Lachine, à Montréal, dont la stratégie est basée sur une concertation de l'ensemble des intervenants;
- ➡ La mise sur pied du projet de Quartier des spectacles, à Montréal, un projet embryonnaire mais qui a su mettre en place les premières bases de son développement;
- ➡ L'approche des « Business Improvement Districts » ou BID, conçue aux États-Unis et maintenant implantée au Canada, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du sud, au Japon, en Belgique, en Hollande et au Royaume-Uni;
- ➡ Le concept de gestion immobilière mis sur pied dans le cadre du programme de la Zone de commerce électronique de Montréal.

Un sommaire de chacun des projets est présenté à l'annexe A.

Voici les principaux points à considérer :

- ➡ La mise en place d'une structure de concertation élargie est une priorité pour l'ensemble des projets (sauf pour la Zone de commerce électronique). Toutefois, l'étendue de la concertation varie, allant d'un processus très vaste pour le projet du Canal de Lachine, à un partenariat territorial plus restreint pour le Quartier des spectacles;
- ➡ L'intégration de la notion de qualité de vie est un aspect important des projets de Toronto, New-York, Lachine, du Quartier des spectacles ainsi que du concept de BID. En effet, le développement est vu comme un effort concerté de mise en valeur du territoire et les acteurs du milieu (gens d'affaires, organismes, résidents, etc.) sont intégrés à la démarche dès le départ. La prise en charge par le milieu est un des objectifs à atteindre;

- ➡ La mise en place d'un mécanisme de financement qui permet l'autonomie d'action est un aspect important du concept des BID;
- ➡ Selon le projet, la difficulté de concertation générée par la présence d'un nombre important de propriétaires fonciers sur un territoire peut être contrecarrée de deux manières : la constitution d'un organisme représentatif sur lequel siègent des représentants des propriétaires ou la création d'un organisme centralisé de gestion de la location des espaces locatifs.

8.2.4.2 *Pistes de solution proposées*

- ➡ La mise en place d'une structure de concertation élargie :
 - ◆ Un comité de développement spécifique au territoire à l'étude, doté d'un conseil d'administration représentatif du milieu (gens d'affaires, propriétaires, résidents, organismes, gouvernements);
 - ◆ Des comités de travail qui assureront le développement des axes stratégiques prioritaires identifiés par le comité de développement;
 - ◆ Le financement de cette structure devra être assuré à court terme par les différents paliers gouvernementaux. Des mécanismes d'autofinancement devront être mis en place pour assurer sa pérennité.
- ➡ L'intégration des intervenants actuels, avec des mandats précis reliés aux orientations stratégiques;
- ➡ La mise en place de partenariats avec les organismes extra-territoriaux dont le mandat est en lien avec les objectifs stratégiques de relance;
- ➡ L'utilisation de mécanismes permettant une concertation élargie, tels le concept de collèges électoraux.

9. BIBLIOGRAPHIE

9.1 Documents

AMT, *Étude d'opportunité – Train de banlieue Montréal/Blainville*, avril 2002.

Arrondissement Ahuntsic-Cartierville, *Registre des emplois*, 2003.

Appleseed, *Remodeling the Fashion District*, New York, February 2001.

CDEC/CLD Ahuntsic-Cartierville, *Orientations de développement en matière de commerce de détail*, sans date.

Charest, Caroline et al, *L'industrie montréalaise du vêtement et de la mode : les défis à court terme et les mesures d'aide pour les surmonter*, version colloque, document préparé pour le CRDÎM et la Ville de Montréal, 16 juin 2003.

Comité des cinq CDEC, *L'industrie de l'habillement – Une réflexion concertée*, 2001.

Dessau-Soprin, *Étude de circulation pour le secteur L'Acadie-Chabanel, Rapport d'étape*, décembre 2003.

Géocom, *Analyse de positionnement et de marché de la rue Chabanel Ouest entre Meilleur et Saint-Laurent*, décembre 2001.

Innopôle, *Plan stratégique 2002-2003*, octobre 2002.

Ministère du développement économique et régional, *La filière industrielle de l'habillement au Québec*, Gouvernement du Québec, 2003.

Observatoire de la Ville de Montréal, *Profil socio-économique de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville*.

Société de Développement du Pôle Économique Central Métropolitaine (SDPÉCM), *Demandes formulées à la Ville de Montréal pour la revitalisation du pôle économique Central Métropolitain*, août 1999.

Société de Développement du Pôle Économique Central Métropolitaine (SDPÉCM), *La renaissance du Pôle Économique Central Métropolitain – Diagnostic socio-économique et recommandations*, version préliminaire, 22 août 2000.

Statistique Canada, Recensements 1996 et 2001.

Statistique Canada, Dépenses de consommation, 2001.

Ville de Montréal, *Recensement des établissements et de l'emploi à Montréal (RÉEM)*, 2000.

Ville de Montréal, Rôle d'évaluation.

9.2 Entrevues

Monsieur Pierre Deschênes, chargé de projet, Quartier des spectacles de Montréal;

Monsieur Michel Gaudreau, NFO WorldGroup;

Monsieur Alain Chayer, consultant spécialisé dans le secteur de l'habillement;

Monsieur Gilles Lépine, vice-président, Société de développement et de promotion de l'Innopôle;

Madame Marie-Annick Drouin, MDER;

Monsieur Michel Delavau, Agence Michel Delavau;

Monsieur Michel Lapierre, président, Claudel Lingerie;

Monsieur Pierre Doyon, MDER;

Monsieur Robert Besner, commissaire à la mode, Ville de Montréal.

9.3 Sites Internet

Ville de Montréal;

Ville de Toronto;

City of New York;

Industrie Canada;

Statistique Canada;

MIT, Department of Urban Studies and Planning.

Annexe A

Expériences de revitalisation

EXPÉRIENCES DE REVITALISATION

Quartier King-Spadina, Toronto

Situation à l'origine

- ➡ Quartier à l'ouest du centre d'affaires de Toronto (fait partie du centre-ville);
- ➡ Jusqu'au milieu des années 1980, le quartier comportait une gamme variée d'activités industrielles, avec certains très grands bâtiments (fin 19^e, début et mi-20^e siècles);
- ➡ Autrefois le cœur de l'industrie manufacturière du vêtement, le quartier est fortement touché par le départ massif des entreprises :
 - ◆ 40 % des locaux deviennent vacants, 25 % des terrains demeurent non utilisés;
 - ◆ Il est plus rentable de démolir et d'implanter des terrains de stationnement;
 - ◆ Le quartier demeure zoné pour des activités industrielles (haute densité).
- ➡ Jusqu'en 1994, les efforts de développement demeurent orientés vers l'industrie de la mode et du vêtement malgré la faible croissance de l'industrie.

Solutions mises en place

- ➡ Mise en place d'une nouvelle approche de planification (le zonage « neutre »):
 - ◆ Flexibilité maximale dans les utilisations du sol : presque toutes les utilisations résidentielles, commerciales et industrielles légères sont permises;
 - ◆ Élimination des restrictions quant à la densité;
 - ◆ Contrôle de l'impact du bâtiment sur l'environnement : hauteur, gabarit, vues et privacité, effets des vents;
 - ◆ Diminution des restrictions liées au stationnement et aux activités de chargement/déchargement.

➡ Création du « Spadina Bus » :

- ◆ Association de bénévoles issue du quartier;
- ◆ Marque de commerce visant à donner une image jeune et dynamique au quartier;
- ◆ Objectifs de l'association :
 - ✓ Promouvoir le quartier (échelle nationale et internationale);
 - ✓ Développer l'industrie de la nouvelle économie;
 - ✓ Assurer la convergence des activités économiques, des besoins de la communauté et du développement du territoire.

➡ Mise en place d'un « Community Improvement Plan » par la Ville – encadrement de la planification et investissements sur les infrastructures :

- ◆ Mise en valeur architecturale;
- ◆ Amélioration de la qualité des espaces publics;
- ◆ Développement des infrastructures sur rue, visant à favoriser la circulation piétonne et cycliste.

Résultats

➡ Entre 1996 et 2002 :

- ◆ 86 nouveaux projets résidentiels et mixtes;
- ◆ 7 040 nouveaux logements;
- ◆ Construction et conversion de 917 862 mètres carrés d'aire de plancher;
- ◆ Augmentation de 28 % des revenus fonciers;
- ◆ 3 063 nouveaux emplois (augmentation de 18 %) :
 - ✓ 72,7 % emplois de bureau;
 - ✓ Perte d'emplois dans les secteurs manufacturier et d'entreposage.

- ◆ Utilisation :
 - ✓ 26,8 % commercial/institutionnel/industriel;
 - ✓ 49,0 % mixte (résidentiel et commercial);
 - ✓ 24,2 % résidentiel.
- ◆ Rajeunissement important du quartier – 70 % de la population est âgée entre 20 et 44 ans.
- ➡ L'industrie de l'habillement est toujours très présente malgré un déclin du nombre de firmes (145 à 79) et du nombre d'emplois (2 660 à 1 590);
- ➡ Activités en croissance : restauration, agences de publicité, services informatiques, communication, services techniques, divertissement, agences de consultation.

Attributs qui ont contribué au succès de la démarche

- ➡ Accès au transport en commun;
- ➡ Emplacement au centre-ville :
 - ◆ Bassin de commerces et de services à proximité;
 - ◆ Bassin de clientèle à proximité.
- ➡ Arrivée très tôt d'activités de divertissement;
- ➡ Coûts de location raisonnables;
- ➡ Caractéristiques des bâtiments : grands espaces, plafonds hauts.

New-York Fashion District – Étude des opportunités de développement (février 2003)⁶²

Portrait

- ➡ En bordure du Mid-Town de Manhattan, 380 bâtiments, 32 millions de pieds carrés;
- ➡ Traditionnellement, la Ville a tenté de maintenir la présence de l'ensemble des activités liées à la mode, malgré le déclin du segment manufacturier :
 - ◆ 1989-2000 : déclin de 30,6 % des emplois dans le secteur manufacturier :
 - ✓ D'ici 2010, on prévoit une baisse de 50 % des activités de fabrication de vêtements.
 - ◆ En 2001, 46,6 % des emplois dans le quartier étaient reliés à la mode, en majorité dans la commercialisation (55 % de l'aire de plancher totale dédiée à la mode – 17,6 millions de pieds carrés) :
 - ✓ 5,0 millions de pieds carrés : commercialisation;
 - ✓ 2,5 millions de pieds carrés : espace de bureau directement lié à la mode;
 - ✓ 2,4 millions de pieds carrés : manufacturier;
 - ✓ 675 000 pieds carrés : conception;
 - ✓ 603 000 pieds carrés : entreposage;
 - ✓ 6,4 millions de pieds carrés : usages mixtes (design et commercialisation, entreposage et commercialisation, conception et bureau).
 - ◆ 20 % des emplois sont dans le secteur des services aux entreprises.
- ➡ Peu d'activité résidentielle malgré la présence d'un quartier résidentiel en bordure (le zonage du quartier interdit l'usage résidentiel dans une portion du quartier);
- ➡ Peu d'activité commerciale à cause de :

⁶² Source : Appleseed, *Remodeling the Fashion District*, New York, février 2001.

- ◆ Peu de continuité des façades commerciales;
 - ◆ Peu de circulation piétonnière;
 - ◆ Pas de promotion;
 - ◆ Petit nombre de résidents avec des revenus disponibles peu élevés;
 - ◆ Pôles de concurrence très forts.
- ➡ Taux de vacance de 13,4 %;
- ➡ Croissance économique du quartier très en deçà de la moyenne de la ville.

Recommandations du rapport

- ➡ Diversification des activités :
- ◆ Rendre les règlements de zonage plus flexibles afin de favoriser les activités résidentielles et commerciales;
 - ◆ Développer le secteur du bureau de petite et moyenne taille – les coûts de location plus bas sont un avantage par rapport aux quartiers plus centraux.
- ➡ Améliorer la sécurité et l'éclairage des rues;
- ➡ Créer une identité basée sur la créativité : développer les secteurs de la création visuelle, de la publicité, du design, des activités culturelles;
- ➡ Mettre en place une stratégie de soutien de l'industrie de la mode, à l'échelle de la ville.

Stratégie de développement des abords du Canal Lachine, Montréal⁶³

- ➡ Stratégie mise en place par le *Regroupement pour la relance économique et sociale du sud-ouest (le RESO)*, une des corporations de développement économique et communautaire (CDEC) de Montréal :
 - ◆ Le Canal Lachine est considéré comme un axe central de la relance du sud-ouest.
- ➡ Le RESO organise le Forum canal de Lachine au printemps 2000, un vaste exercice de concertation et de mobilisation dont le but était de dégager une vision claire et partagée par la communauté :
 - ◆ 7 forums sectoriels : grandes entreprises, syndicats, PME et institutions financières, commerces, petites entreprises de services et travailleurs autonomes, institutions de la santé, de l'éducation et de la culture, organismes communautaires, participants aux activités du RESO;
 - ◆ Forum synthèse;
 - ◆ Assemblée publique dans chacun des quatre quartiers;
 - ◆ Participation totale de 900 personnes.
- ➡ Le Forum permet de dégager les grandes orientations stratégiques de développement et d'identifier certains projets structurants;
- ➡ Le RESO a créé différents chantiers concernant certains axes de développement et certaines questions soulevées à l'occasion du Forum. Ces chantiers ont le mandat d'approfondir le questionnement, d'élaborer des orientations partagées et d'assurer la traduction des orientations en actions concrètes. Les chantiers font appel à la concertation de tous les partenaires concernés au sein d'un comité consultatif :
 - ◆ Chantier récréotourisme :
 - ✓ Proposition de créer une *Société de développement du canal de Lachine*, un outil permettant de coordonner et de favoriser le développement d'un ensemble de services, d'attraits et d'activités de nature récréotouristique, culturelle et commerciale.

⁶³ Source : site Internet de RESO et entrevue.

- ◆ Chantier habitation;
- ◆ Chantier culturel :
 - ✓ Création d'un *comité de la programmation de la communauté* 2002 dont le mandat est d'élaborer une programmation d'activités célébrant la réouverture du canal à la navigation en 2002.
- ◆ Autres chantiers : la nouvelle économie, l'aménagement des quartiers, le secteur de la rue Saint-Ambroise, la revitalisation de l'activité commerciale, la préparation de la main-d'œuvre, le plan d'ensemble et coordination.

Quartier des spectacles, Montréal⁶⁴

- ➡ Projet initié par l'ADISQ en 2001 et identifié comme prioritaire lors du Sommet de Montréal de juin 2002;
- ➡ Structure organisationnelle :
 - ◆ Le projet est piloté par un chargé de projet, employé du Service de développement économique et du développement urbain de la Ville. Ceci facilite la coordination des efforts avec la Ville, intègre les autorités locales directement à la démarche et est vu par le milieu comme une preuve concrète de la volonté municipale;
 - ◆ Mise en place d'un partenariat territorial, le *Partenariat du quartier des spectacles*, un organisme à but non lucratif qui regroupe les principaux intervenants sur le territoire :
 - ✓ Conseil d'administration de 21 personnes qui ont été identifiées à partir de la liste des participants au Sommet de Montréal ainsi que des listes soumises par la Ville et le Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir;
 - ✓ Le mandat du Partenariat est de définir une vision commune et concertée et de définir les grandes orientations de développement;
 - ✓ Actuellement, l'organisme est un OBNL fermé. Toutefois, suite à cette première phase de réflexion, on anticipe élargir le membership.
- ➡ Processus de concertation :
 - ◆ Étape 1 : Création du Partenariat du quartier des spectacles;
 - ◆ Étape 2 : Choix d'un président qui fait l'unanimité au sein du conseil d'administration;
 - ◆ Étape 3 : Exercice de vision de deux jours avec les membres du conseil d'administration – l'exercice a été précédé de présentations de projets et de rapports et soutenu par un document d'orientation préparé par le chargé de projet;

⁶⁴ Source : site Internet et entrevue de monsieur Pierre Deschênes, chargé de projet.

- ◆ Étape 4 : Élaboration du plan d'affaires pour le Partenariat et le quartier des spectacles (en cours);
- ◆ Étape 5 (à venir) : Communication du plan d'affaires à l'ensemble des intervenants et élargissement du membership du Partenariat.

▀ Financement :

- ◆ Ville de Montréal : 50 000 \$ auxquels s'ajoute un poste de conseiller pour soutenir l'organisme dans l'élaboration de son plan d'action;
- ◆ Arrondissement Ville-Marie : 50 000 \$;
- ◆ Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir : 233 000 \$ pour la réalisation des études nécessaires à la mise en place du Quartier.

Les « Business Improvement Districts (BID) »⁶⁵

- ➡ Une approche par laquelle la majorité des propriétaires fonciers et/ou des gens d'affaires d'un territoire donné acceptent d'assurer un ensemble de services grâce à une contribution financière récurrente :
 - ◆ Mise en place d'un système de taxation spécifique.
- ➡ Le modèle BID est une forme de gouvernance flexible qui permet aux intervenants de mettre en place des solutions adaptées au contexte et d'organiser, opérer de manière autonome et gérer des programmes qui améliorent les conditions physiques, économiques et sociales d'un territoire;
- ➡ Un BID est une organisation sanctionnée par le gouvernement municipal, mais gérée de façon autonome et dont l'objectif est de suppléer aux services publics afin d'améliorer un territoire donné. C'est une organisation émanant du milieu qui permet à la communauté de réagir aux problématiques locales;
- ➡ Peut être une organisation à but non lucratif, une corporation paramunicipale ou un partenariat public-privé;
- ➡ Permet de contourner la problématique de la présence d'un grand nombre de propriétaires fonciers (par rapport à un centre commercial) grâce à une structure représentative du milieu qui assure un forum par lequel les intervenants peuvent coordonner leurs efforts, débattre des solutions à mettre en place et maintenir le cap vers des objectifs à long terme :
 - ◆ Représentation de l'ensemble des acteurs :
 - ✓ Les producteurs : les propriétaires fonciers, les promoteurs, les investisseurs, les gens d'affaires, etc.
 - ✓ Les utilisateurs : les résidents, les employés, les magasiniers, les touristes, les visiteurs, etc.;
 - ✓ Les intermédiaires : les gouvernements, les services d'urbanisme, les groupes de lobbying, etc.

⁶⁵ Source : Site Internet du Massachusetts Institute of Technology, Department of Urban Studies and Planning : web.mit.edu/11.204/www/webportfolio/BID/BID_BIDwebsites.html

La zone de commerce électronique, Montréal

Annoncé le 1^{er} novembre 2001 par le gouvernement du Québec, le concept de la Zone de commerce électronique visait à regrouper, à l'intérieur d'un périmètre situé dans le centre-ville de Montréal, des entreprises poursuivant des activités d'affaires électroniques. La création de la Zone de commerce électronique du centre-ville de Montréal s'accompagne d'un incitatif fiscal pour les entreprises qui y seront admises.

La mesure fiscale est placée sous la responsabilité du Bureau du commerce électronique (BCÉ). Cet organisme prépare des analyses et émet les certificats, sur approbation de la Vice-première ministre et ministre d'État à l'Économie et aux Finances.

Les propriétaires d'immeubles situés à l'intérieur du territoire de la Zone sont invités à faire part au BCÉ des espaces locatifs qu'ils désirent mettre à la disposition des entreprises qui seront certifiées en vertu de cette mesure fiscale et des conditions de location qu'ils désirent offrir à ces dernières.

Il appartiendra aux entreprises certifiées et aux propriétaires dont les espaces locatifs auront été sélectionnés de négocier les conditions de location. Le BCÉ désignera les locaux lorsqu'une société admissible aura manifesté l'intention de conclure un bail et que le propriétaire de l'immeuble concerné respectera les exigences requises.

La BCÉ conclut des ententes avec les propriétaires des espaces locatifs prescrits afin d'assurer la disponibilité de ces espaces pour les entreprises qui seront admises dans la Zone de commerce électronique du centre-ville de Montréal. Aucuns honoraires ou frais ne seront payés par le ministère des Finances et le BCÉ au propriétaire d'un espace locatif prescrit.

Dans la mesure du possible, les espaces locatifs doivent répondre aux besoins des entreprises œuvrant dans le domaine des affaires électroniques, disposant de nombreux équipements et ayant des besoins élevés en télécommunications et en sécurité.

Annexe B

Personnes interviewées dans le cadre de l'étude (automne 2003)

PERSONNES INTERVIEWÉES DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE (automne 2003)

Monsieur Alain Chayer, consultant spécialisé dans le secteur de l'habillement;

Monsieur Gilles Lépine, vice-président, Société de développement et de promotion de l'Innopôle;

Madame Marie-Annick Drouin, MDER;

Monsieur Michel Delavau, Agence Michel Delavau;

Monsieur Michel Lapierre, président, Claudel Lingerie;

Monsieur Pierre Doyon, MDER;

Monsieur Robert Besner, commissaire à la mode, Ville de Montréal.

Annexe C

Principales ressources associatives de l'industrie de l'habillement

Principales ressources associatives de l'industrie de l'habillement⁶⁶

Nom de l'organisme	Mandat	Clientèle ou membership	Activités et services
Liaison Mode Montréal (LMM)	Regroupant les grandes associations sectorielles, LMM répond au besoin de l'industrie québécoise du vêtement qui désire hausser sa notoriété tant nationale qu'internationale et positionner Montréal comme l'un des grands centres de production, de création et de diffusion en Amérique du Nord.	Professionnels de l'industrie du vêtement	Promotion de l'industrie montréalaise; Promotion de Montréal comme centre de mode et promotion des activités et événements de l'industrie se tenant à Montréal; Portail virtuel; Agent d'information et de liaison auprès de la clientèle potentielle; Relations publiques et médiatiques au bénéfice de l'industrie.
Association des entrepreneurs en couture du Québec	Porte-parole officiel de l'industrie québécoise de la confection; Représenter et défendre les intérêts des membres; Contribuer à l'essor de l'industrie de la confection.	130 membres	Agent de liaison entre l'industrie et les gouvernements; Agent de promotion auprès des délégations du Québec partout à travers les États-Unis; Promotion de l'industrie de la confection : site Internet, Salon national de la technologie du vêtement, Salon d'exposition « Bobbin Americas »; Publications : Bulletin d'information Pro...Fil, Info-fax, répertoire des sous-traitants; Défense d'intérêts : CSST, évasion fiscale, équité salariale, image de l'industrie; Projets sur mesure : équité salariale, guide à l'exportation, guide de la loi 90; Centre d'information : statistiques, banque de données, liste de clients potentiels; Représentation auprès des partenaires; Séminaires : marché américain, CSST, gestion de la production,

⁶⁶ Source : Comité Cinq CDEC, *L'industrie de l'habillement*, 2001.

Nom de l'organisme	Mandat	Clientèle ou membership	Activités et services
			équité salariale; Centre de référence : liaison entre entreprises de confection et clientèle potentielle.
Centre de recherche et de design en impression textile de Montréal	Développement de la création textile principalement pour l'imprimé	Professionnels de l'industrie	DEC en création et impression textile (Cégep du Vieux-Montréal); Cours de perfectionnement, d'initiation; Représentation à l'étranger pour vente de dessins; Organisation d'expositions; Partenariat avec divers intervenants (musées, industries, etc.) pour des activités reliées au mandat; Échanges internationaux; Location de locaux et d'équipements aux professionnels du domaine.
Institut des manufacturiers du vêtement du Québec (IMVQ)	Créer un climat favorable et maintenir une image positive de l'industrie du vêtement au Québec; Présenter les points de vue de l'industrie du vêtement aux diverses instances gouvernementales et attaquer de front les problèmes communs des différents secteurs; Fournir des services aux membres; Renforcer les liens entre manufacturiers, fournisseurs et détaillants afin de favoriser l'échange de connaissances, d'information et d'idées.	300 membres	Plan d'économie (transport, logistique, assurances, publications de l'industrie, téléphones cellulaires, essence, etc.); Information (bulletins d'information, bulletins intranet, sessions de formation, séminaires et ateliers); Promotion de l'industrie; Lobbying.

Nom de l'organisme	Mandat	Clientèle ou membership	Activités et services
Fédération canadienne du vêtement (FCV)	Association professionnelle dont les objectifs sont la représentation de ses membres auprès des instances gouvernementales et la transmission d'information à ses membres sur les changements au sein de l'industrie.	6 associations provinciales dont l'IMVQ	Renseignements/information : bulletin électronique bi-hebdomadaire, site Web, revue Canadian Apparel, répertoire des membres et des salons internationaux, périodiques, documents de référence, données sur les différents secteurs de l'industrie; Relations gouvernementales : représentation et service de référence aux différents responsables de la fonction publique; Marketing : séances d'information sur les douanes, les tarifs et le marketing, répertoires d'acheteurs américains; Promotion : représentation de l'industrie à divers salons commerciaux; Programmes de rabais (transport et logistiques, assurances, frais interurbains, etc.).
Association des manufacturiers de mode enfantine (CAMA)	Promouvoir la mode enfantine; Promouvoir une pratique commerciale équitable entre les membres, leurs fournisseurs et les détaillants.	60 membres	Rencontres mensuelles portant sur des intérêts communs; Bureau de crédit; Organisation d'événements promotionnels : foires commerciales, forums, défilés de mode; Références sur l'exportation, les programmes gouvernementaux d'aide financière, la tenue d'expositions et de foires commerciales, les normes relatives aux vêtements de nuit, les normes d'étiquetage, les spécifications de taille des vêtements, les salaires et l'échange de données électroniques; Revue Kids Creations distribuée gratuitement aux membres.
Conseil des ressources humaines de l'industrie du textile	Aider l'industrie à trouver des solutions en matière de formation et d'éducation qui répondent aux besoins actuels et futurs.	Multinationales; Petites et moyennes entreprises; 115 membres.	Élaboration de profils d'emploi et détermination des besoins de l'industrie; Promouvoir l'industrie et rehausser l'image auprès des jeunes; Trousse d'outils sur le perfectionnement des compétences essentielles;

Nom de l'organisme	Mandat	Clientèle ou membership	Activités et services
			Ateliers de sensibilisation sur le perfectionnement des compétences essentielles; Programme de stage; Formation technique sur mesure; Réseau de placement; Conférence annuelle (Futurtex); Bulletin d'information (Texplus).
Conseil des ressources humaines de l'industrie du vêtement	Planifier, élaborer et mettre en application une stratégie des ressources humaines qui appuie la compétitivité à long terme de l'industrie de la fabrication du vêtement au Canada et réponde aux besoins de perfectionnement de sa main-d'œuvre.	Multinationales; Petites et moyennes entreprises.	Base de données sur les programmes d'enseignement et de formation; Base de données des manufacturiers du vêtement; Programme de stage en science et technologie (PSST) qui apporte une aide financière aux fabricants de vêtements par le biais de subventions salariales pour des stages en milieu de travail d'une durée de 6 à 12 mois.

Annexe D

Facteurs de succès pour l'implantation de centres d'appels

Facteurs de succès pour l'implantation de centres d'appels⁶⁷

Deux types de centres d'appels :

- ➡ Centres d'appels vers l'extérieur :
 - ◆ Maisons de sondage;
 - ◆ Télémarcheting;
 - ◆ Centres d'appels de grandes entreprises qui relancent leurs clients (ex. Sears).
- ➡ Centres qui reçoivent les appels (ex. Desjardins).

Facteurs clé de succès :

- ➡ Des immeubles capables de recevoir la technologie.
- ➡ L'accessibilité est très importante :
 - ◆ Des horaires variables, souvent en dehors des heures normales;
 - ◆ Importance du transport en commun en dehors des heures d'affaires normales;
 - ◆ Grande proportion d'étudiants et d'employés à temps partiel (sauf pour les centres reliés aux grandes entreprises dont les employés sont mieux formés, mieux rémunérés – importance de l'image conférée par les employés).
- ➡ La sécurité est aussi très importante car les employés doivent emprunter les rues en dehors des heures d'achalandage;
- ➡ Les grandes aires ouvertes et le coût de loyer bas sont aussi des facteurs très importants;
- ➡ Les services :
 - ◆ Pour les centres d'appels qui engagent surtout des étudiants, la qualité et la variété de la restauration sont moins importantes, bien qu'un atout;
 - ◆ Pour les centres d'appels de grandes entreprises, les employés sont plus exigeants et mieux rémunérés – la qualité et la variété de la restauration sont plus importantes.

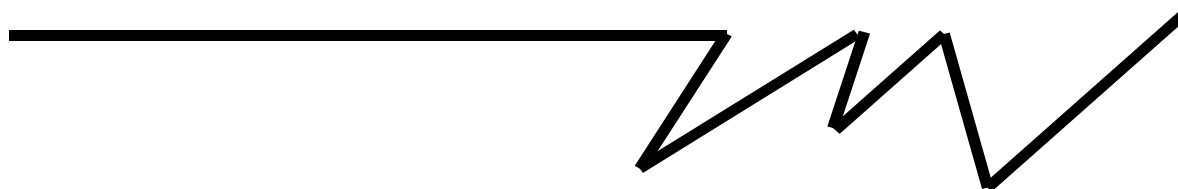
⁶⁷ Source : Entrevue avec Monsieur Michel Gauvreau, NFO WorldGroup.

Annexe E

Scénario économique de référence au 30 septembre 2003

SCÉNARIO ÉCONOMIQUE DE RÉFÉRENCE

3^{ÈME} TRIMESTRE 2003*



Introduction	1
Faits saillants	3
Revue des événements	7
Tour d'horizon international	15
Canada	19
Au Québec	23
Le marché immobilier	25
Risques	29
Tableaux statistiques	31
International	31
Canada	32
Province de Québec.....	33
Régions métropolitaines	34
Profils socio-économiques.....	35
Province de Québec.....	35
Région métropolitaine de Montréal.....	36
Région métropolitaine de Québec	37
Rôle d'évaluation de la Ville de Montréal	39
Rôle d'évaluation de la Ville de Québec	43
Références	45

* Basé sur les statistiques publiées au 30 septembre 2003

INTRODUCTION

Aucune prévision de marché, aucune évaluation et aucune analyse financière ne peut être entreprise sans définir un scénario économique de référence. Le but de ce scénario économique est de poser **une base de référence**. Ni Desjarlais Prévost, ni Raymond Chabot Grant Thornton n'est une entreprise qui fait de la prévision économique. Nous nous appuyons sur le travail et les publications d'entreprises spécialisées et tentons de retenir un scénario qui rejoint la pensée de la majorité des intervenants de notre industrie.

Nous choisissons un scénario économique — c'est-à-dire des hypothèses économiques — qui fait le consensus des conjoncturistes. Le scénario est révisé régulièrement étant donné que toute déviation importante des conditions économiques a pour effet d'invalidiser nos évaluations, analyses et prévisions de marché.

Le scénario porte sur les tendances internationales, la situation aux États-Unis et l'économie canadienne dans son ensemble. Avec ces contextes à l'arrière-plan, l'accent est mis sur la province de Québec et ses deux principales régions métropolitaines, Montréal et Québec, car les tendances locales sont importantes en immobilier.

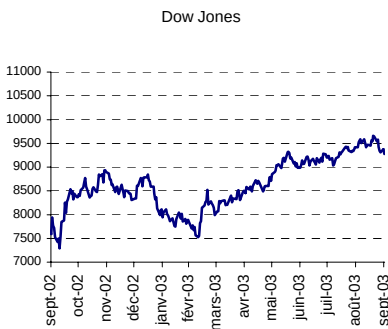
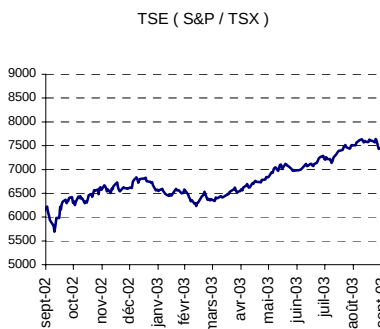
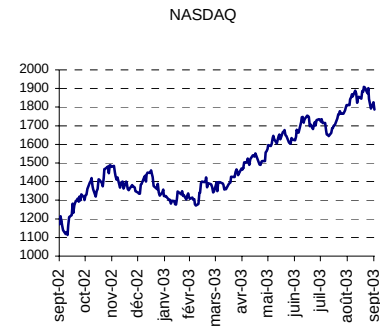
Le scénario est adapté à l'évaluation et à l'analyse en immobilier institutionnel. On entend par « immobilier institutionnel » les immeubles dans lesquels les caisses de retraite, les compagnies d'assurance, les fiducies de placement immobilier (FPI) et les grandes sociétés immobilières investissent habituellement.

Le scénario traite d'une façon relativement détaillée la période 2003-2004. La tendance de long terme est basée sur des tendances de fond qui s'exercent graduellement et sur une longue période. Ces tendances ne changent pas subitement d'un mois ou d'un trimestre à l'autre. Elles ne sont donc pas le reflet des tendances à court terme qui ont plus à voir avec les fluctuations de la conjoncture économique.

FAITS SAILLANTS

Les États-Unis à la source du rebond économique encore une fois...

Le ralentissement de l'économie américaine est réel depuis plusieurs mois et son ampleur est grande alors que les trois économies dominantes (États-Unis, Europe et Japon) ont sombré en même temps. 2002 aura été une année de surprises. Plusieurs bonnes nouvelles et désappointements ont marqué la scène économique. La série de scandales financiers et de faillites retentissantes a certes été le fait marquant négatif de l'année, confirmant une 3^{ème} année dévastatrice des marchés boursiers. À l'opposé, la dichotomie entre l'économie et les marchés financiers a été une heureuse surprise puisque aucun dommage collatéral n'a été causé et ce, malgré une croissance de l'économie mondiale lente et une progression du chômage dans plusieurs pays.



Sans aucun doute, les événements de nature géopolitique ont généré beaucoup d'incertitude sur les marchés au début de 2003. La guerre contre l'Irak a été déclarée et le conflit a été rapidement résolu. Une hausse de l'inflation et des prix plus élevés pour le pétrole, un ralentissement de l'activité économique causé par des dépenses à la consommation plus faibles et des dépenses des entreprises en baisse, ont été les principales sources d'inquiétude associées à une longue période d'hostilités et ont affecté de façon négative l'activité économique. En début d'année, la croissance économique est demeurée décevante aux États-Unis, inexistante au Japon et relativement faible en Europe. Les taux de change sont devenus plus volatiles que jamais. La déflation était un risque réel pour quelques économies, autres que le Japon.

Avec la résolution du conflit en Irak, l'attention est maintenant tournée vers des paramètres économiques fondamentaux. Le président Bush a proposé un ambitieux et controversé programme afin de stimuler l'économie qui envoie des signaux confus. La déflation est devenue une préoccupation plus importante que l'inflation et a influencé les derniers gestes de la Réserve fédérale à la fin de juin.

Les récentes données économiques suggèrent que l'économie américaine soit encore une fois le catalyseur de la reprise mondiale et ce, contre toute attente. Les économistes ont tous revu à la hausse leurs prévisions initiales par des redressements significatifs à cause du flot de bonnes nouvelles au cours des derniers mois, notamment une hausse des investissements par les entreprises, des profits accrus grâce à une hausse de la productivité, des dépenses à la consommation soutenues par des baisses d'impôts et une politique

monétaire incitative. Il semble que le monde soit à la remorque des États-Unis pour mener le rebond de l'économie. Le prix à payer : un déficit se gonflant pour les États-Unis et un dollar américain plus bas afin de stimuler la demande intérieure. Une monnaie américaine plus faible devrait encourager la demande intérieure américaine et stimuler les exportations, alors que les biens importés seront plus dispendieux. Les pays exportateurs éprouveront des difficultés à moins de gains de productivité, puisqu'une monnaie faible ne pourra plus compenser pour une absence de productivité.

Au Canada, une relative forte économie, bien qu'en décroissance, favorise le maintien des taux d'intérêt à la condition que l'inflation demeure sous contrôle. La croissance de l'activité économique a été interrompue au deuxième trimestre de l'année, et son rythme aura vraisemblablement été inférieur à celui de la production potentielle au troisième trimestre. L'épidémie du SRAS, la découverte d'un cas de la vache folle et la forte variation du dollar canadien par rapport au dollar américain, ont réduit les espoirs de croissance au Canada, le seul pays davantage confronté, en début d'année, à une surchauffe de l'économie qu'à une récession.

Au Québec, le changement de gouvernement se traduira par un « nouveau modèle québécois » avec des actions moins interventionnistes de l'état dans l'économie. Ramener l'équilibre et la transparence dans les finances publiques et décider maintenant pour assurer l'avenir sont les grands titres du premier budget déposé le 12 juin 2003 par M. Yves Séguin. Ce budget austère affectera la scène de l'immobilier avec l'annulation de règles incitatives sur les sites désignés envers la nouvelle économie, les modifications à la taxe sur le capital, l'avenir de certains grands projets publics, sans omettre la révision des contrats de ville et l'incertitude entourant les dernières fusions municipales.

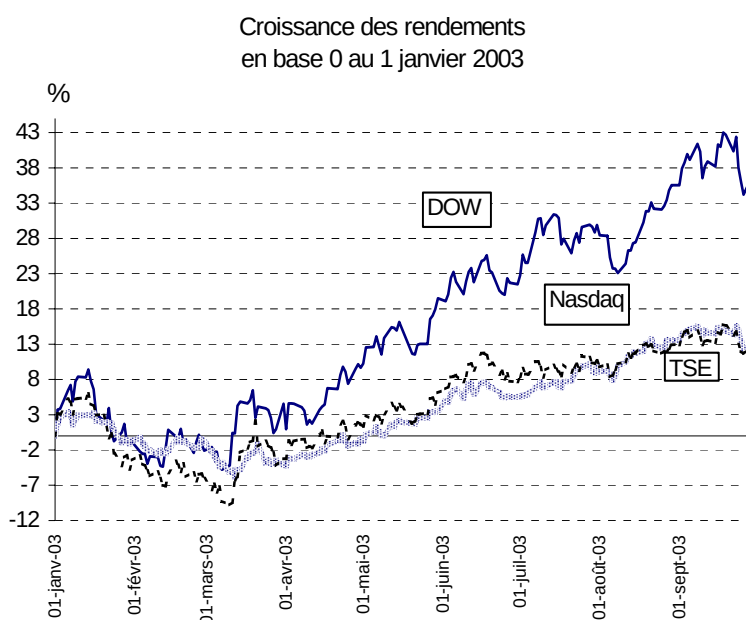
Les économistes considèrent toujours le terrorisme mondial et la faible confiance des consommateurs comme des menaces aux perspectives économiques, notamment aux États-Unis.

	2001	2002	2003 p
Inflation de l'IPC			
Canada	2,6 %	2,2 %	2,8 %
Rendement obligataire, 10 ans et plus			
Canada	5,78 %	5,66 %	5,25 %
PIB, croissance réelle			
Canada	2,0 %	3,3 %	2,0 %
Province de Québec	1,1 %	4,3 %	2,0 %
Emploi, croissance			
Canada	1,1 %	2,2 %	1,9 %
Province de Québec	1,1 %	3,4 %	1,5 %
Montréal métropolitain	0,9 %	3,6 %	1,5 %
Québec métropolitain	3,8 %	5,8 %	2,0 %
Ventes au détail MGGM, croissance			
Province de Québec	2,1 %	3,8 %	1,0 %

p = prévision

Que réserve l'avenir?

Pendant des mois l'incertitude géopolitique a été pointée du doigt pour expliquer la faible performance de l'économie. Les prochains mois seront encore critiques sur la justesse d'une telle thèse, sinon la guerre en Irak aura masqué des difficultés beaucoup plus sévères. Malgré les turbulences qui secouent actuellement les marchés financiers, les pronostiqueurs continuent de croire que l'économie américaine s'engagera fermement sur la voie du redressement au cours du second semestre de 2003. Leur vision pourrait s'avérer juste si on se fie aux marchés des actions et des titres à revenu depuis les six derniers mois.



REVUE DES ÉVÉNEMENTS



Octobre 2002 ...

Le monde subit une vague d'attentats terroristes : explosion dans un pétrolier au Moyen-Orient, on dénombre par centaines les pertes humaines à Bali suite à un attentat à la bombe et à Moscou dû à une prise d'otages. Aux États-Unis, la région de Washington, D.C. est terrorisée durant trois semaines par des tireurs embusqués qui ont fauché tout près d'une douzaine de vies.

Chez Daimler Chrysler, la fermeture de trois usines pour une semaine à la fin du mois touche 13 300 travailleurs de l'automobile.

AT&T Canada, protégée de ses créanciers, conclut une entente de restructuration grâce à laquelle les porteurs échangeront leurs obligations contre des actions de l'entreprise Télécom pour une valeur de 4,5 milliards en participation majoritaire.

Québec crée une marge de crédit de 20 millions de dollars pour venir en aide aux chantiers maritimes Davie, qui ont obtenu un contrat auprès d'une entreprise américaine. Le contrat évalué à 62 millions de dollars devrait donner du travail à 380 personnes.

Novembre 2002 ...

La croissance économique s'est accélérée au 3^e trimestre 2002 aux États-Unis et la confiance des consommateurs a connu sa première embellie en 6 mois.

La Réserve fédérale américaine a abaissé d'un demi-point à 1,25 % le taux d'intérêt pratiqué sur les prêts à un jour. Ce taux avait été réduit la dernière fois en 2001; il se trouvera à tomber à son plus bas niveau en 41 ans.

L'Argentine est en défaut de paiement auprès de la Banque mondiale, ce qui la rend inadmissible à de nouveaux prêts de développement.

Le CN sabre 1 146 emplois, dont 222 postes au Québec.

Le Département américain du commerce pourrait imposer des frais compensatoires sur le blé canadien. Il accuse les producteurs de blé de bénéficier de subventions déloyales et pratiquer le dumping.

Décembre 2002 ...

Les cours mondiaux du pétrole montent en flèche, une grève d'un mois ayant paralysé les exportations de pétrole au Venezuela et les inquiétudes s'étant avivées au sujet de l'Iraq. Le premier de ces pays est le cinquième producteur pétrolier en importance au monde; il fournit aux États-Unis 13 % de leurs importations d'hydrocarbures.

Dix grandes maisons de courtage américaines consentent à payer 1,4 milliards et à procéder à de vastes réformes après avoir été accusées de déformer leurs évaluations des actions des sociétés pour que les banques d'investissement engrangent de bonnes affaires.

Le 9 décembre 2002, United Airlines s'est protégé de ses créanciers en se plaçant sous la protection de Loi sur les faillites (chapitre 11).

La Société générale de financement vend ses actions de Domtar pour une somme supérieure à 600 millions de dollars.

Le 11 décembre 2002, le Parlement Canadien ratifie l'accord de Kyoto prévoyant la diminution de gaz à effet de serre par les pays industrialisés.

À la mi-décembre, Consec, une société d'assurance et de crédit immobilier, a annoncé la 3^{ème} plus grande faillite américaine après Enron et WorldCom. Consec avait plus de 6 milliards de dollars de dettes bancaires et obligataires et était confronté à une grave crise de liquidités. Depuis plusieurs mois, cette issue était envisagée par les analystes, et le titre avait été radié du New York Stock Exchange l'été dernier.

Restructuration à la Caisse de dépôt : abolition de 138 postes à la Caisse, dont 111 à Montréal; rationalisation et retrait de plusieurs niveaux de compagnies d'opération et non-gouvernementales; licenciement de 19 officiers de la caisse; abolition de filiales controversées; réduction d'avant-postes de 11 à 3; révision du coût excessif de construction du nouveau siège social de la Caisse.

Le gouvernement du Québec annonce de nouvelles initiatives qu'il finance notamment grâce au gel des superficies autorisées dans les CNE, CNNTQ et CDTI, à la réduction des superficies autorisées dans la Cité du multimédia et dans la Zone de commerce électronique.

Le 12 décembre, la vice-première ministre et ministre des Finances, de l'Économie et de la recherche, Mme Pauline Marois donnait le coup d'envoi à la stratégie Vers le Plein emploi.

Le gouvernement du Québec annonce la construction d'une tour de 9 étages dans l'axe Maïzerets Montmorency et la transformation de

Place Québec et la rénovation d'une portion du Centre des congrès de Québec.

Dépôt des premiers budgets des villes fusionnées.

Le gouvernement du Québec flirte avec l'idée de permettre aux villes de taxer les stationnements.

BCE prévoit 1 700 mises à pied chez Bell Canada en 2003 et retourne à ses activités principales en communication.

McDonald's annonce que le 4^{ème} trimestre se soldera par une perte nette par action de cinq à six cents américains pour la première fois de son histoire. Il attribue ce déficit à des ventes décevantes provenant des 30 000 restaurants.

Alcoa modernise son usine de Baie-Comeau par un investissement d'un milliard de dollar, créant 5 000 emplois directs et indirects, incluant la période de construction.

Irwin Toy Ltd., la plus grande compagnie de jouets au Canada, s'est mise sur la protection de la Loi sur la faillite.

Janvier 2003...

Le Parlement européen adopte une loi permettant à toutes les sociétés d'Europe d'adhérer d'ici 2005 aux normes comptables internationales en vue de prévenir tout recours des plans comptables spéciaux.

Les cours mondiaux du pétrole atteignent leur plus haut niveau en deux ans, la production vénézuélienne étant paralysée par des grèves et les risques de guerre contre l'Iraq s'étant accentués après la publication du rapport d'inspection des Nations Unies sur les armes de destruction massive. Ces tensions ont aussi porté les cours de l'or à un sommet en six ans.

La chaîne de grands magasins KMart va fermer 326 magasins aux États-Unis et réduire ses effectifs de 30 000 à 35 000 personnes d'ici le 30 avril, dans le cadre d'un plan visant à éviter la faillite.

La Réserve fédérale américaine a décidé de maintenir son taux d'escompte inchangé à 1,25%, le plus bas depuis 41 ans. La Fed espère ainsi encourager la consommation et l'investissement pour relancer l'économie nationale.

La Banque du Canada maintient son taux cible du financement à un jour à 2,75%. La banque laisse aussi inchangée la fourchette opérationnelle pour ce taux, et maintient son taux officiel d'escompte à 3%.

Québec et Montréal ont finalement conclu le "contrat de ville" qui se traduira par un investissement de 2,5G\$ au cours des cinq prochaines années. Ce contrat de ville permettra à Montréal d'accéder à un nouveau statut basé sur une autonomie et une responsabilisation accrues de la nouvelle ville.

L'île Notre Dame est vendue au Gouvernement du Québec pour 240 millions de dollars.

Stokes avec 150 magasins se met sous la protection du tribunal dans l'espoir d'éviter la faillite.

L'aventurier (8 magasins) déclare faillite.

Février 2003...

La production de pétrole a été rétablie à 1,4 millions de barils par jour au Venezuela, soit près de 50 % de la production avant le début de la grève du pétrole.

Le président américain George W. Bush a envoyé au Congrès un projet de budget fortement déficitaire, s'élevant à 2 230G\$ (3 447G\$ CAN) et visant principalement à accélérer les baisses d'impôt pour relancer l'économie américaine, et à augmenter sensiblement les dépenses militaires et de sécurité intérieure.

Great-West Lifeco Inc. — troisième assureur au Canada — a conclu une entente avec la Corporation financière Canada-Vie en vue d'acquérir la totalité des actions ordinaires en circulation de la Canada-Vie. Cette transaction de 7,3 milliards de dollars crée la plus importante compagnie d'assurance au pays.

Le vice-premier ministre et ministre des Finances, l'honorable John Manley, a déposé le 18 février 2003 son premier budget équilibré qu'il a intitulé « Bâtir le Canada que nous souhaitons ». Ainsi, il investit dans l'aide aux familles et aux collectivités canadiennes, dans la santé, l'éducation et l'environnement.

Mars 2003...

Le 19 mars 2003, les États-Unis ont amorcé leurs attaques sur l'Irak en bombardant Bagdad, moins de deux heures après l'échéance de quarante-huit heures pour que Saddam Hussein quitte le pays.

La Banque du Canada relève le taux cible du financement à un jour de ¼ point de pourcentage pour le porter à 3 %.

La Banque centrale européenne a diminué son taux directeur d'un quart de point, le ramenant à 2,5 %.

Après moins d'un an et demi d'exploitation, le groupe Club Méditerranée a annoncé, mardi, qu'il ferme son Club Med World, de Montréal, mettant ainsi à pied 130 employés.

Le détaillant en vêtements San Francisco bénéficie d'un aperçu favorable sur son plan de redressement, après que ses créanciers inquiets aient demandé une évaluation indépendante. Les coûts élevés du grand magasin Les Ailes, rue Sainte-Catherine, à Montréal, ont contribué à des pertes de 839 000\$ au 3e trimestre échu le 2 novembre, comparé à un bénéfice net de 213 000\$ un an plus tôt. Pourtant, la chaîne basée à Longueuil a fait des ventes de 72M\$, en hausse de 14% sur celles du même trimestre en 2001. À Ottawa, le magasin lancé au centre commercial Bayshore en août 2001 n'a pas tenu le coup; San Francisco a résilié son bail et fermera le magasin d'ici le 31 juillet. Le détaillant a remis au propriétaire Ivanhoé Cambridge 1M\$ en argent et des actions pour 4M\$. En outre, la direction vient de vendre pour 5,5M\$ ses actions dans la bannière West Coast et une autre, L'Officiel, au complet à Tristan&Iséut. De plus, 60 employés du siège ont été remerciés.

Bombardier annonce la mise à pied de 3 000 travailleurs dont plus de la moitié à Montréal et à Toronto.

Caisse de dépôt et placement, le gestionnaire du fonds de pension des québécois, a enregistré les pires résultats de son histoire avec une perte de 9,6 % sur l'avoir des déposants.

Le budget provincial du 11 mars 2003, sans baisse d'impôt ni hausse de taxes, s'insère dans la campagne électorale anticipée, annoncée dès le lendemain.

Air Canada demande la protection de la Cour contre ses créanciers.

Les constructeurs automobiles ont annoncé des fermetures additionnelles temporaires d'usines.

Le producteur d'aluminium Alcoa a annoncé un projet d'expansion de 1 milliard de dollars à son affinerie près de la ville de Québec.

Avril 2003...

Le conflit armé en Irak a pris fin avec la chute du régime de Saddam Hussein.

L'Organisation mondiale de la santé a retiré son avis sur Toronto suite à l'épidémie de pneumonie atypique (syndrome respiratoire aigu sévère ou SRAS).

Le 15 avril, la Banque du Canada a haussé son taux d'escompte de 3,25 % à 3,5 % alors que le taux de base a été relevé à 5 %.

Au Québec, le changement de gouvernement se traduira par un « nouveau modèle québécois » avec des actions moins interventionnistes de l'état dans l'économie.

Le quincaillier Rona inc. a acquis Réno Dépôt pour une somme de 350 millions de dollars. Réno Dépôt opère 20 magasins au Québec et en Ontario: 14 au Québec sous la raison sociale de Réno Dépôt et 6 en Ontario sous le nom de *Building Box*. La transaction renforce la tendance à la consolidation dans le domaine de la quincaillerie qui se caractérise de plus en plus par des magasins de grande surface. Avec cette acquisition Rona s'accaparrera 15 % des parts de marché au Canada, en comparaison de 15 % pour Home Depot Inc., 13 % pour Home Hardware Ltée et 12 % pour Canadian Tire.

Mai 2003...

Un cas de la maladie de la vache folle (ESB) est signalé au Canada.

Les devises à travers le monde ont amorcé une période de volatilité inhabituelle.

Le président Bush finalise un compromis avec le Congrès avec l'adoption d'un plan fiscal de 350 milliards de dollars, le troisième en importance dans l'histoire américaine.

La France a été paralysée par des grèves de fonctionnaires au sujet de la réforme des régimes de retraite.

Une autre épidémie de SRAS (syndrome respiratoire aigu sévère) s'est déclarée à Toronto, amenant l'Organisation mondiale de la santé à réinscrire la ville sur sa liste des régions infectées.

Bombardier a rendu public un contrat de 3,3 milliards de dollars pour la livraison de 85 avions à réaction à US Airways Group.

Juin 2003...

Le président Bush a présenté sa feuille de route pour une solution au Moyen-Orient avec le désir de créer 2 états, Israël et la Palestine, vivant côte à côte en paix et en sécurité.

Les chefs d'état des plus riches nations du monde se sont rencontrés à Évian pour la rencontre annuelle du G8, ont tenté de réduire leurs divergences sur la guerre en Irak et ont tenté de joindre leurs efforts sur les questions économiques.

Une constitution pour l'union européenne est proposée aux dirigeants européens, créant controverse et confusion.

Ramener l'équilibre et la transparence dans les finances publiques et décider maintenant pour assurer l'avenir du Québec sont les grands titres du premier budget déposé le 12 juin 2003 par M. Yves Séguin.

Le gouvernement Charest a présenté un projet de loi sur les défusions municipales, donnant la chance aux résidents de 212 municipalités de se défaire des récentes fusions imposées par le gouvernement précédent. Le gouvernement qui a présenté cette législation est toutefois en faveur de nouvelles villes fusionnées. Les plans de défusions sont totalement rejetés par les maires des nouvelles villes fusionnées.

La Réserve fédérale américaine a abaissé son taux cible de 25 points en abaissant le taux directeur à 1 %. Le taux d'escompte a été abaissé à 2 %.

La Banque centrale européenne a réduit son taux d'intérêt d'un demi-point à un niveau record de 2 %.

Imperial Tobacco a fait part de son intention de fermer une usine au Québec, de licencier 44 % de ses effectifs.

Le Québec a déposé pour l'exercice 2003-2004 un budget prévoyant une hausse globale des dépenses de 3,6 % à 55 milliards.

Juillet 2003...

Biochem-Shire annonce la fermeture de son laboratoire de recherches thérapeutiques de Laval et met à pied 120 employés, dont un grand nombre de chercheurs.

La Banque d'Angleterre a réduit son taux de référence à 3,5 %, un niveau sans précédent depuis 48 ans.

Après avoir augmenté les taux d'intérêt en mars et en avril, la Banque du Canada les a réduits de 25 points de base le 15 juillet, ceux-ci passant à 3 %.

Août 2003...

Dans la plupart des régions d'Europe, des températures records ont causé des pénuries d'électricité, dérégulé les approvisionnements et provoqué des milliers de décès par la chaleur.

Les États-Unis ont partiellement rouvert leur frontière à la viande de bœuf canadienne ; ils acceptent désormais la désossée de bovins de moins de 30 mois.

Plus de 900 incendies de forêt ont sévi dans le sud de la région continentale de la Colombie-Britannique avec des répercussions sur l'exploitation forestière, l'activité touristique et l'agriculture.

Une énorme panne survenue le 14 août a laissé sans électricité un jour durant 50 millions de personnes en Ontario et dans le Nord-Est des États-Unis. L'état d'urgence a été déclaré en Ontario.

Septembre 2003...

Dépôt des nouveaux rôles d'évaluation des villes de Montréal et de Québec avec des hausses substantielles de valeurs.

Manulife Financial Corp. est devenue le deuxième assureur-vie en Amérique du Nord avec la prise de contrôle de John Hancock Financial Services inc.

Arrêt des discussions à la conférence de l'Organisation mondiale du commerce à Cancun.

Acceptation de l'offre bonifiée d'Alcan par Pechiney.

Naissance d'un géant dans le monde des médias avec la fusion des participations américaines de Vivendi et le réseau NBC appartenant à General Electric.

TOUR D'HORIZON INTERNATIONAL



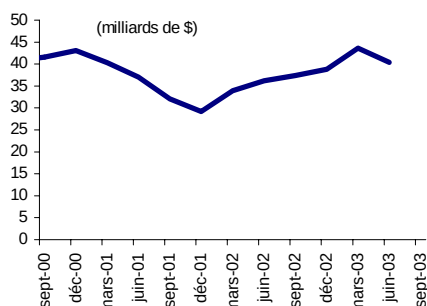
La croissance économique sur les écrans radar...

Les États-Unis conservent un rôle déterminant dans la reprise de la croissance économique mondiale. Pendant des mois l'incertitude géopolitique a été pointée du doigt pour expliquer la faible performance de l'économie américaine. La publication des divers indicateurs économiques en début d'année a envoyé des signaux confus. Les récentes données économiques suggèrent que l'économie américaine soit encore une fois le catalyseur de la reprise mondiale et ce, contre toute attente. Les économistes ont tous revu à la hausse leurs prévisions initiales par des redressements significatifs à cause du flot de bonnes nouvelles au cours des derniers mois, notamment une hausse des investissements par les entreprises, des profits accrus grâce à une hausse de la productivité, des dépenses à la consommation soutenues par des baisses d'impôts et une politique monétaire incitative.

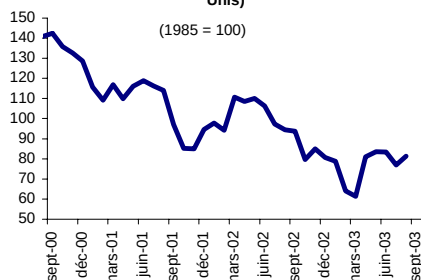
Il semble que l'Allemagne et le Japon ne peuvent stimuler la croissance économique et que le monde soit à la remorque des États-Unis pour mener le rebond de l'économie. Le prix à payer : un déficit se gonflant pour les États-Unis et un dollar américain plus bas afin de stimuler la demande intérieure. Ceci peut à long terme affecter l'économie mondiale. Le surplus américain de 2 % du PIB est devenu un déficit de l'ordre de 4 % du PIB cette année et ce déficit pourrait atteindre 6 % l'an prochain à cause de l'effort de guerre. Espérer que la croissance de l'économie américaine compensera un tel déficit est probablement exagéré. Une monnaie américaine plus faible devrait encourager la demande intérieure américaine et stimuler les exportations, alors que les biens importés seront plus dispendieux. Les pays exportateurs éprouveront des difficultés à moins de gains de productivité puisqu'une monnaie faible ne pourra plus compenser pour une absence de productivité.

Avec la fin des hostilités en Irak et les élections de 2004 et afin de raviver la croissance économique, le président Bush a demandé au Congrès d'adopter un ambitieux programme de 674 milliards de dollars pour abolir les taxes fédérales sur les dividendes des compagnies publiques, accélérer les coupures de taxes promises et d'octroyer des rabais aux familles à faibles revenus et à revenus moyens, alors que le gouvernement américain est aux prises avec des déficits budgétaires à la hausse. Le plan a été endossé par le Congrès avec une coupure de 50 %, réduisant le plan à 350 milliards de dollars.

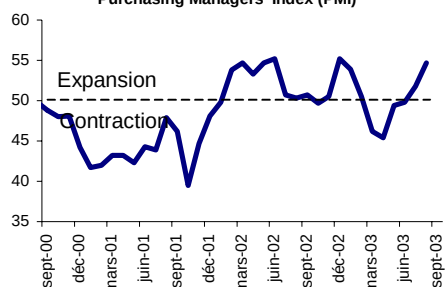
Bénéfices des entreprises
États-Unis



Indice de confiance des consommateurs (Etats-Unis)



Purchasing Managers' Index (PMI)



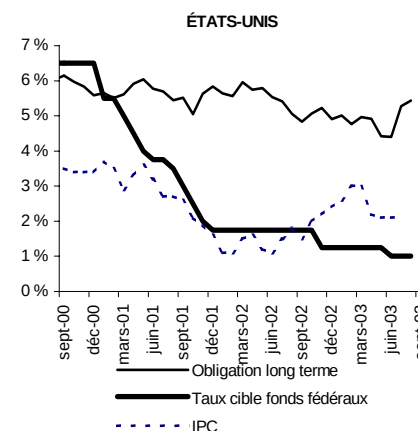
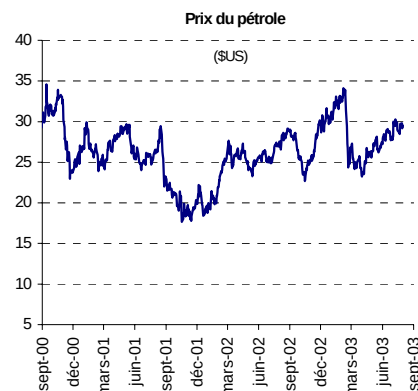
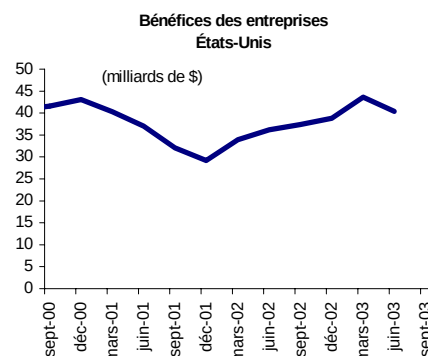
Dollar US vs EURO

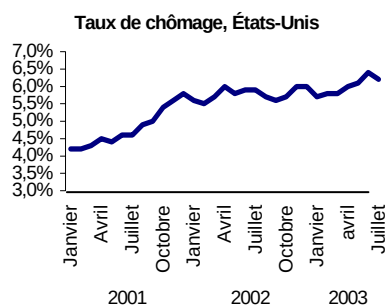


Même si les États-Unis devaient amorcer une nouvelle période de croissance économique, la reprise devrait être moins marquée que prévu après le creux de 2001-2002 et les autres pays ne devraient pas tenir pour acquis que la demande américaine sera de nouveau prête à absorber une grande partie de l'offre excédentaire comme elle l'a fait au cours de la dernière période de croissance, qui a duré près d'une décennie. Une hausse dans l'activité économique de 2,4, % en 2003 — une révision à la hausse par rapport à notre édition de juin 2003 qui prévoyait 2,0 % — et de 3,9 % en 2004 — une révision à la hausse par rapport à notre édition de juin qui prévoyait 3,2 % — est anticipée pour les États-Unis, excédant ainsi son potentiel de croissance de 3,2 % en 2004.

Il est également bon de se rappeler que l'injection à point nommé de liquidités par les banques centrales depuis 2001, a grandement contribué à juguler la récession. La prudence manifestée à l'égard des taux d'intérêt restera un stimulant dont la croissance économique mondiale actuelle a grand besoin. La faiblesse continue des taux d'intérêt et les réductions des impôts sur le revenu ont atténué le manque de revenu disponible qui a accompagné la hausse généralisée du taux de chômage. Cet environnement a donné un répit inattendu aux secteurs sensibles aux taux d'intérêt comme le détail, le logement et l'automobile.

Le 18 mars 2003 et le 6 mai 2003, la Réserve fédérale américaine a laissé ses taux directeurs à 1,25 %. Dans son énoncé, la Fed mentionnait que les statistiques sur l'emploi avaient été décevantes, alors que les données économiques depuis janvier sont entremêlées. À ce moment la Réserve fédérale a probablement voulu conserver sa faible marge de manœuvre pour des scénarios plus pessimistes. En prenant en considération la dernière réduction du 25 juin 2003, cette marge de manœuvre était nécessaire. Le 16 septembre dernier, la Réserve a maintenu son taux directeur à 1 %. À travers 13 réductions des taux depuis janvier 2001, la Réserve fédérale a abaissé le taux cible à 1,0 %. Des signaux confus sur l'état de santé de l'économie américaine — une confiance des consommateurs erratique et un taux de chômage élevé — associés à une plus forte préoccupation sur la déflation au lieu de l'inflation ont expliqué la dernière réduction des taux d'intérêt. Les événements observés récemment aux États-Unis confirment que les éléments en faveur ou les risques liés à l'atteinte d'une croissance soutenue au cours des prochains trimestres sont relativement égaux.



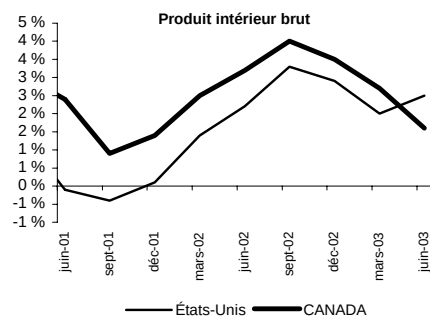


Malgré les turbulences qui ont secoué les marchés financiers, les pronostiqueurs ont eu raison de croire que l'économie américaine s'engagerait sur la voie du redressement au cours du second semestre de 2003. Leur vision pourrait s'avérer juste si on se fie sur les marchés des actions et des titres à revenu fixe qui ont tous deux produits de solides rendements depuis avril . Malheureusement le revirement de la situation économique se caractérise par une reprise avec toutefois moins d'emplois. La perte d'emplois risque d'influencer la confiance des consommateurs et leurs dépenses, des ingrédients essentiels à l'actuelle reprise...

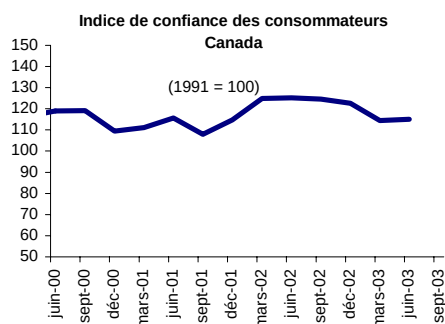
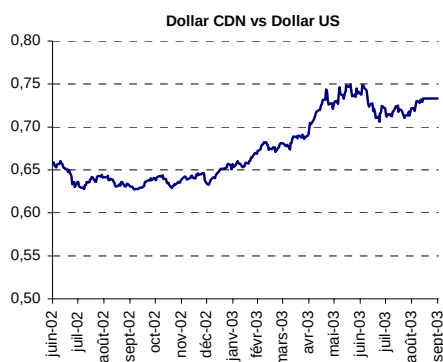
CANADA



Contre-performance non anticipée de l'économie canadienne...



Bien que moins forte qu'en 2002, la croissance du PIB réel du Canada a été plus solide que celle des autres principales économies du monde en début d'année. L'économie canadienne a bien performé grâce à la forte détente monétaire en place alimentant la croissance de la demande intérieure. L'expansion économique au pays a été moins rapide à cause des incertitudes de nature géopolitique et financière qui planent encore et de la faiblesse de l'économie mondiale, en plus de certains événements internes. Une faiblesse de l'activité économique s'est manifestée au cours des derniers mois, telle que confirmée par la publication des comptes nationaux du 30 juin 2003 et les anticipations du prochain trimestre. Cette situation est principalement attribuable à :

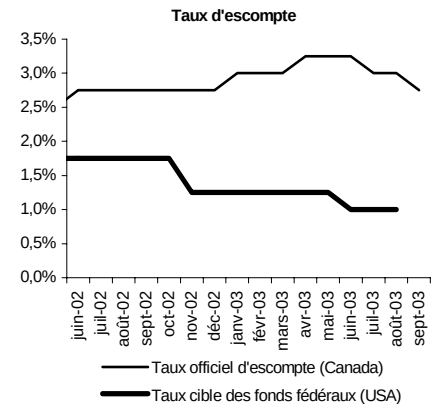


- La faiblesse au début de 2003 de l'activité aux États-Unis — réduisant la demande pour les exportations canadiennes dont 85 % y sont destinés — et ailleurs dans le monde;
- Les inquiétudes quant aux répercussions économiques du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) — avec ses effets dramatiques sur l'industrie touristique et des voyages — plus la maladie de la vache folle;
- L'important ajustement de la valeur du dollar américain vis-à-vis de celles des autres grandes monnaies du monde, incluant le dollar canadien. C'est probablement la principale cause du ralentissement de l'économie canadienne;
- Les gigantesques feux de forêt en Colombie-Britannique et en Alberta;
- La panne d'électricité aux États-Unis et en Ontario au mois d'août.

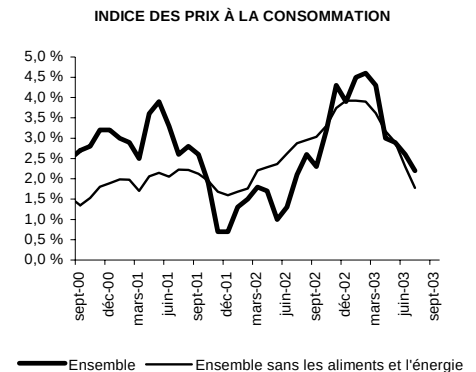
Au Canada la demande des ménages est demeurée le moteur de la croissance, grâce à un solide marché du travail et des taux d'emprunt bas. C'est pourquoi la croissance des ventes au détail se maintient et le marché canadien du logement demeure solide.

Taux d'intérêt : l'ascension est terminée à cause de la vigueur du dollar canadien...

Alors que les États-Unis ont recherché avec acharnement des moyens de stimuler leur économie au ralenti, les autorités canadiennes s'inquiétaient d'une surchauffe de la croissance avec possiblement une perte de contrôle de l'inflation. La Banque du Canada a donc adapté rapidement l'orientation de sa politique monétaire en raison de la croissance plus rapide que prévu de la production au sein de l'économie nationale en 2002. Les taux d'intérêt à court terme ont été augmentés trois fois de 25 points de base. Cependant la Banque du Canada a maintenu le 3 décembre 2002 son taux cible du financement à un jour à 2 3/4 %. La fourchette opérationnelle pour ce taux est inchangée, et le taux officiel d'escompte est demeuré à 3 %. Le 4 mars 2003, la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour de 2 3/4 % à 3 %, alors que le taux officiel d'escompte est passé de 3 % à 3 1/4 %. Cette augmentation s'est justifiée par les pressions inflationnistes internes, les prévisions selon lesquelles l'économie canadienne aurait continué de performer à son potentiel en 2003, le caractère expansionniste de la politique monétaire et de l'amélioration des conditions sur les marchés des capitaux. Le 15 avril 2003, la banque a relevé le taux cible du financement à un jour de 1/4 de point pour le porter à 3 1/4 %. Ce taux est demeuré inchangé le 3 juin 2003.



La forte appréciation de la valeur du dollar canadien — ou l'affaiblissement du dollar américain, ce qui est une affirmation plus juste — avec les autres signes d'une performance économique moindre ont changé le cap de la politique monétaire canadienne. Le 15 juillet 2003, la Banque du Canada a abaissé le taux cible du financement à un jour de 1/4 % pour le ramener à 3 %. Le 3 septembre dernier, une autre réduction de 1/4 % a été édictée par la Banque. Avec une appréciation continue du dollar canadien et une économie non pleinement adaptée à cette nouvelle conjoncture des taux de change, il ne faudrait pas se surprendre d'assister à de nouvelles baisses des taux d'intérêt de court terme.



Selon son dernier communiqué, la Banque du Canada anticipe une reprise de la croissance économique à court terme.

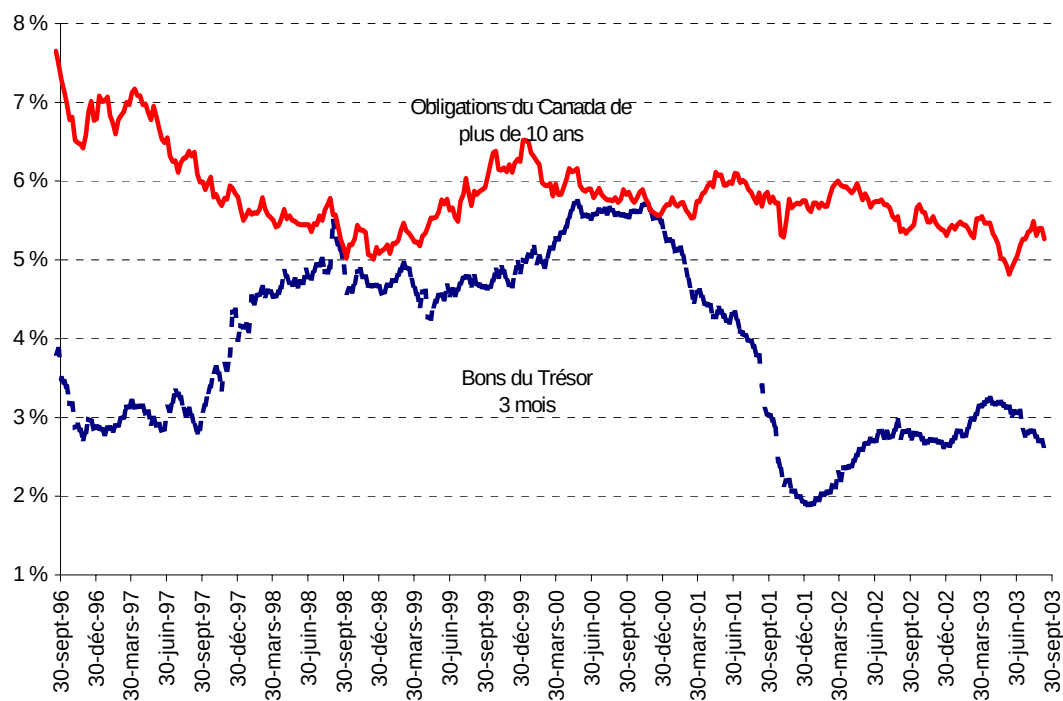
« Depuis le 15 juillet, dernière date d'annonce de la Banque, les pressions inflationnistes ont continué de s'atténuer. L'inflation mesurée par l'indice de référence est passée sous la cible de 2 % plus tôt que la Banque ne s'y attendait, et il semble que la baisse de l'inflation persistera au cours des prochains mois. »

Comme prévu, la croissance de l'activité économique a été interrompue au deuxième trimestre de l'année, et son rythme aura vraisemblablement été inférieur à celui de la production potentielle au

troisième trimestre. Ce tassement tient à un certain nombre de facteurs à court terme comme les retombées de l'épidémie de SRAS, les effets d'un cas isolé d'encéphalopathie spongiforme bovine sur les exportations de boeuf et de bovins canadiens, la panne d'électricité en Ontario et les incendies de forêt dans l'ouest du pays.

En dépit de ces événements, on observe des signes qui indiquent clairement que les conditions propices à un renforcement de l'expansion économique sont réunies. La croissance de la demande intérieure finale est demeurée robuste et les conséquences négatives des facteurs à court terme commencent à se dissiper. La reprise aux États-Unis s'est amorcée plus tôt, et sera plus forte, qu'on ne l'avait projeté précédemment. En outre, le climat régnant sur les marchés financiers reste favorable. De manière générale, malgré la faiblesse actuelle, les données économiques recueillies jusqu'à présent confortent l'opinion de la Banque voulant que la croissance de l'économie canadienne s'accélère vers la fin de 2003 et en 2004.

Il découle de la décision d'aujourd'hui que les taux d'intérêt directeurs favoriseront le retour de l'activité économique à des niveaux compatibles avec la réalisation d'un équilibre global entre l'offre et la demande et donc avec le maintien de l'inflation près du taux visé à moyen terme. »



L'optimisme demeure pour la performance économique canadienne

L'activité économique a été faible au cours des derniers mois. Toutefois l'avenir s'annonce positif grâce au revirement de l'activité économique aux États-Unis.

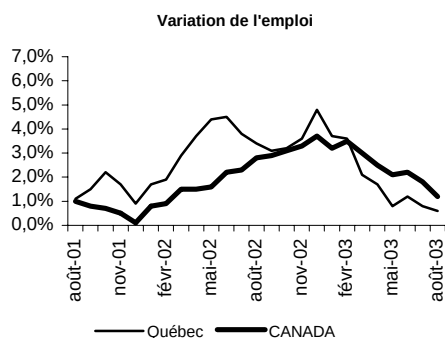
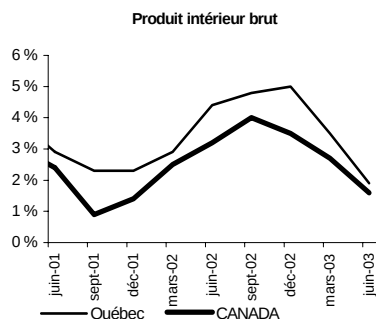
PIB	Canada	États-Unis
2002	3,3 %	2,5 %
2003	2,0 %	2,6 %

AU QUÉBEC

Momentum différent en 2003 en comparaison de 2002



L'économie du Québec a connu un retour à la performance remarquable en 2002. Toutefois la situation en 2003 est différente. La croissance économique a été de 4,3 % et devrait glisser près des 2 % en 2003. Le problème est composé de deux volets. À un niveau macroéconomique, la province a été soumise aux mêmes contraintes que le Canada, incluant le SRAS, l'incident de la vache folle et la hausse incessante du dollar canadien. À un niveau microéconomique, l'industrie aérospatiale du Québec et les industries de la nouvelle économie ont le plus souffert. Les manufacturiers de ces industries ressentent encore les effets du 11 septembre 2001 et la chute dans le tourisme et les voyages qui a suivi. L'industrie du bois d'œuvre a aussi été sérieusement affectée par les droits compensatoires imposés par les États-Unis. Tout ce contexte a continuellement abaissé la demande américaine pour les exportations canadiennes.



Le marché de l'emploi s'est résorbé jusqu'à maintenant. Près de 118 500 nouveaux emplois ont été créés en 2002, alors que ce nombre devrait être de 54 000 en 2003. Le taux de chômage est passé de 8,1 % — le plus bas taux depuis plusieurs années — en octobre 2002 à 10,0 % en août 2003 avec la perte d'environ 25 000 emplois depuis le début de cette année. Toutefois certains secteurs connaissent des progressions de l'emploi dont le domaine de la santé et celui de la construction qui demeurent forts.

Le rythme des dépenses dans la province augmente à taux plus faible cette année par rapport à l'an dernier. Cette situation est tributaire du ralentissement dans la création de l'emploi qui à son tour a affecté la confiance des consommateurs. Les principaux indicateurs démontrent une tendance généralisée à la baisse. Les produits de catégorie supérieure ont vu la croissance de leurs ventes se contracter cette année. La vente de nouveaux véhicules a augmenté de 0,8 % en 2003 par rapport à une croissance de 7,7 % notée en 2002. L'ameublement et les appareils électroménagers ont aussi connu une hausse des ventes plus faible, passant d'un taux de croissance de 11,2 % en 2002 à 5,7 % en 2003. Les ventes au détail de biens usuels sont cependant demeurées similaires à l'an dernier avec un taux de progression de 6,6 %. Malgré des chiffres plus faibles, l'optimisme pointe à l'horizon. Les principaux indicateurs sont en

hausse aux États-Unis et le Canada, ainsi que le Québec, devraient en bénéficier d'ici la fin de l'année..

Emploi et taux d'emploi	Estimations désaisonnalisées (Source: Emploi Québec)				
	Emplois (000)	Variation (000)	%	Taux d'emploi %	Variation point %
Janvier	3646,8			60,2	
Février	3655,3	+ 8,5	+ 0,2%	60,3	+ 0,1%
Mars	3634,5	- 20,8	- 0,6%	59,9	- 0,4%
Avril	3646,8	+ 12,3	+ 0,3%	60,1	+ 0,2%
Mai	3637,5	- 9,3	- 0,3%	59,9	- 0,2%
Juin	3647,8	+ 10,3	+ 0,3%	60,0	+ 0,1%
Juillet	3634,6	- 13,2	- 0,4%	59,7	- 0,3%
Août	3621,4	- 13,2	- 0,4%	59,5	- 0,2%
Septembre	3628,6	+ 7,2	+ 0,2%	59,5	+ 0,0%

Chômage et taux de chômage	Estimations désaisonnalisées (Source: Emploi Québec)				
	Nombre (000)	Variation (000)	%	Taux de chômage %	Variation point %
Janvier	334,8			8,4	
Février	343,2	+ 8,4	+ 2,5%	8,6	+ 0,2%
Mars	355,3	+ 12,1	+ 3,5%	8,9	+ 0,3%
Avril	363,4	+ 8,1	+ 2,3%	9,1	+ 0,2%
Mai	372,8	+ 9,4	+ 2,6%	9,3	+ 0,2%
Juin	355,5	- 17,3	- 4,6%	8,9	- 0,4%
Juillet	365,8	+ 10,3	+ 2,9%	9,1	+ 0,2%
Août	400,8	+ 35,	+ 9,6%	10	+ 0,9%
Septembre	386,3	- 14,5	- 3,6%	9,6	- 0,4%

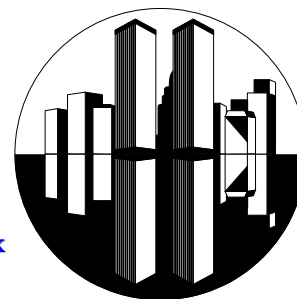
Perspectives économiques du Québec

Le ralentissement de l'économie du Québec en 2003 devrait se répercuter en 2004. Des exportations réduites à l'échelle provinciale se répercutent sur les économies locales. L'activité de la construction devrait décliner par rapport aux performances de 2002 et 2003. La hausse du dollar canadien et son effet sur les exportations, les contrecoups de la maladie du SRAS et la maladie de la vache folle devraient accentuer le glissement vers le bas de la création de l'emploi en 2004. Ceci devrait influencer sur la confiance des consommateurs et impacter les indicateurs économiques à la baisse. Toutefois, le PIB réel devrait quelque peu s'améliorer.

PIB	Québec	Canada	États-Unis
2002	4,3 %	3,3 %	2,5 %
2003	2,0 %	2,0 %	2,6 %

Les défusions municipales attireront encore beaucoup d'attention. Les référendums locaux et les études reporteront vraisemblablement les plans de développement structurants dans les grandes villes au Québec.

LE MARCHÉ IMMOBILIER



L'investissement immobilier résiste aux déboires du marché boursier

L'immobilier ne s'est pas écroulé dans un marché d'investissement en récession et s'est révélé un investissement refuge pour des compagnies de qualité en 2002 et 2003. L'intérêt que les investisseurs ont manifesté depuis le second semestre de 2001 confirme que la classe d'actif de l'immobilier occupe une position dominante. Effectivement, les données fondamentales de l'industrie sont relativement positives : les marchés sont généralement en équilibre, l'offre est modeste, le rendement — bien qu'en baisse à cause des primes immobilières au-dessus des obligations de long terme, demeure toujours intéressant comparativement aux autres véhicules d'investissement — les taux d'intérêt atteignent des creux records et le financement par emprunt est assez facile à obtenir dans un marché discipliné, le professionnalisme des propriétaires est omniprésent.

Les déboires des marchés boursiers en 2002 et 2003 ont raffermi la confiance des investisseurs pour l'immobilier comme facteur de diversification fournissant des paiements de revenus importants, même en cas de ralentissement dans certains sous-secteurs.

L'offre de produits d'investissement a été abondante en 2002 et 2003, les actifs provenant de plusieurs caisses de retraite cherchant à réorganiser leurs portefeuilles, d'investisseurs privés désirant encaisser les profits créés par le redressement du cycle, d'organismes publics recherchant des possibilités d'associations pour certains actifs et d'autres sociétés voulant se défaire de leurs actifs immobiliers.

Il est également facile d'obtenir du financement par emprunt en 2003, car les prêteurs ont continué d'appuyer cette classe d'actif en maintenant leurs affectations actuelles pour l'immobilier. Du côté de la demande, de plus en plus d'investisseurs des secteurs public et privé utilisent prudemment l'endettement externe comme stratégie d'amélioration du rendement permettant d'obtenir un rendement accru d'une classe d'actif se trouvant dans un environnement équilibré, caractérisé par une croissance des revenus stable et des taux d'intérêt faibles.

Les sociétés de placement immobilier ont dominé l'acquisition, compte tenu de leur grande capacité financière provenant des nouveaux capitaux propres et de la disponibilité du financement par emprunt. Après une série continue de gains pour chacun des quatre trimestres de 2002, la capitalisation des Reits a baissé, au cours du premier trimestre de 2003, de 73 millions de dollars pour atteindre

9,3 milliards de dollars (baisse de 194 millions de dollars due à la baisse des prix compensée par de nouvelles émissions pour un montant de 121 millions de dollars). Malgré des taux d'intérêt bas et des valeurs unitaires fortes, très peu de nouvelles émissions ont été réalisées au second trimestre de 2003 : seulement 196 millions de dollars ont été souscrits via trois transactions. Toutefois, la capitalisation boursière totale excède le plateau de 10 milliards de dollars au 30 juin 2003. Le capital additionnel souscrit plus l'appréciation de valeur de 606 millions de dollars a augmenté la capitalisation totale à 10,1 milliards de dollars au 30 juin 2003. Le marché des capitaux a été solide au cours du troisième trimestre de 2003. 714 millions de dollars en nouveau capital et 165 millions de débentures convertibles se sont ajoutés. L'accroissement de la capitalisation totale a été de 1,1 milliards de dollars, composé de d'une hausse de 382 millions de dollars et une équité additionnelle de 714 millions de dollars. Les fiducies hôtelières subissent certaines difficultés causées par les problèmes symptomatiques de l'industrie du tourisme et par les impacts de l'épidémie du SRAS à Toronto.

Les investisseurs étrangers continuent d'investir massivement et à un rythme accru au Canada et le Québec attire davantage ces investisseurs en 2003. La prime « historique » Québec se résorbe.

Le taux d'inoccupation pour les bâtiments de bureaux devrait augmenter, alors que les loyers devraient diminuer légèrement. C'est la résultante d'une consolidation et d'une réduction par les entreprises, de mises à pied d'employés, de la sous-location d'espaces qui ne sont plus requis, créant des espaces excédentaires. De plus, les locataires reportent leurs décisions d'expansion ou de déplacement. La sous-location sera davantage active notamment pour les entreprises de la nouvelle économie.

Dans son dernier budget, le gouvernement du Québec a stoppé l'expansion de tous les sites désignés bénéficiant d'allègements fiscaux. La communauté des investisseurs accueille avec joie cette nouvelle, puisque ces mesures ont été une grande source d'insatisfaction. La législation fiscale comporte un ensemble de mesures concernant les entreprises qui réalisent des activités d'innovation reliées à l'économie du savoir dans certains sites désignés. Ces sites désignés continuent d'exister. Par contre, des réductions sont apportées aux limites physiques de certains de ces sites, soit :

- La Cité du multimédia;
- Le Carrefour de la nouvelle économie;
- La Cité du commerce électronique.

Essentiellement, ce sont les espaces non existants à la date du 12 juin 2003 qui sont éliminés.

Les mesures fiscales suivantes relatives à un site désigné sont abolies à compter du 12 juin 2003 :

- Le congé fiscal de cinq ans à l'égard de l'impôt sur le revenu, de la taxe sur le capital et de la cotisation de l'employeur au FSS et les crédits d'impôt remboursables relatifs à la réalisation d'un projet novateur dans un CDTI ou dans un CNE;
- Le crédit d'impôt remboursable relatif à la réalisation d'activités déterminées dans un CNE, dans un CDTI, dans la Cité du multimédia et dans le CNNTQ;
- Le crédit d'impôt remboursable et le remboursement des cotisations de l'employeur au FSS relatifs à la réalisation d'activités admissibles dans la Cité du commerce électronique;
- Le crédit d'impôt remboursable pour la Cité de l'optique;
- Le crédit d'impôt remboursable pour le Technopôle Angus;
- Le crédit d'impôt remboursable pour les activités d'affaires électroniques réalisées dans la Zone de commerce électronique de Montréal ou dans le CNNTQ;
- Le crédit d'impôt remboursable pour le développement de la biotechnologie dans les sites désignés;
- Le crédit d'impôt remboursable pour les nutraceutiques et les aliments fonctionnels;
- Le crédit d'impôt remboursable pour les Carrefours de l'innovation;
- Les mesures fiscales relatives à la Zone de commerce international de Montréal à Mirabel;

Le marché industriel est demeuré consistant et stable. Cependant une légère hausse du taux d'inoccupation est anticipée, alors que les loyers devraient se maintenir.

Le commerce de détail est caractérisé par une concentration dans la détention des actifs, alors qu'il y a une consolidation des chaînes entre elles. Avec une croissance plus faible de l'activité économique, le consommateur canadien devrait être moins actif en 2003. Finalement la nouvelle construction réside essentiellement dans des mégacentres localisés dans des centres urbains de population dense.

Le marché résidentiel demeurera vigoureux. Toutefois, les mises en chantier devraient décroître en comparaison des records de 2002. L'écart entre le loyer marchand et le loyer économique demeurera et peu de nouveaux projets résidentiels pour la location verront le jour.

La nouvelle offre de projets dans les marchés non résidentiels connaîtra une pause au cours des prochaines années. Dans un contexte d'un ralentissement de l'économie, il ne faut pas se surprendre que la demande fondamentale d'espaces de bureaux, d'espaces commerciaux et de bâtiments industriels sera moins

prédominante au cours des prochaines années. Cette situation sera plus notable dans la région de Montréal avec une perte d'emplois plus prononcée.

Dépôt des rôles d'évaluation 2004-2005-2006

Les nouvelles villes de Montréal et de Québec ont déposé leurs nouveaux rôles d'évaluation se caractérisant par des hausses substantielles de valeurs. Pour plus d'informations, nous vous référons à l'annexe contenant diverses informations à ce sujet. Les villes de Longueuil et de Laval déposeront leurs rôles d'ici la fin de l'année. L'impact des changements de valeurs sur les comptes de taxes ne peut être prédit puisque les budgets municipaux ne seront approuvés et rendus publics qu'en novembre ou en décembre.

RISQUES

Les perspectives économiques du Canada peuvent être assombries par les sources d'incertitude suivantes :

- ➡ La guerre des Américains contre le terrorisme et ses conséquences sur la sécurité intérieure;
- ➡ Les gestes imprévisibles de la Corée du Nord avec son programme nucléaire;
- ➡ Les coûts associés aux accords de Kyoto pour le Canada;
- ➡ Les fluctuations de la devise canadienne et ses effets sur les exportations et sur la productivité des entreprises.

TABLEAUX STATISTIQUES

International

		Produit intérieur brut					États-Unis			
		Japon	Allemagne	France	Royaume-Uni	Italie	États-Unis	Variation de l'emploi	Taux de chômage	
		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(3)	
1994		1,1 %	2,4 %	1,9 %	4,7 %		4,1 %	3 450	3,1 %	6,1 %
1995		1,5 %	1,8 %	1,8 %	2,9 %	3,0 %	2,7 %	3 028	2,7 %	5,6 %
1996		3,6 %	0,8 %	1,1 %	2,6 %	1,1 %	3,6 %	2 417	2,1 %	5,4 %
1997		1,8 %	1,5 %	1,9 %	3,4 %	2,0 %	4,4 %	3 082	2,6 %	4,9 %
1998		-1,0 %	1,7 %	3,5 %	3,0 %	1,8 %	4,3 %	3 175	2,6 %	4,5 %
1999		0,7 %	1,9 %	3,2 %	2,1 %	1,6 %	4,1 %	3 051	2,4 %	4,2 %
2000		2,4 %	2,9 %	4,3 %	3,3 %	2,9 %	3,8 %	2 843	2,2 %	4,0 %
2001		-0,3 %	0,9 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %	0,3 %	451	0,3 %	4,8 %
2002		0,2 %	0,2 %	1,3 %	2,0 %	0,4 %	2,5 %	-1 419	-1,1 %	5,8 %
2002	J							-1 848	-1,4 %	5,6 %
	F							-2 050	-1,5 %	5,5 %
	M	-2,8 %	-1,1 %	0,8 %	1,4 %	-0,1 %	1,4 %	-2 046	-1,5 %	5,7 %
	A							-2 012	-1,5 %	6,0 %
	M							-1 819	-1,4 %	5,8 %
	J	-0,4 %	0,5 %	1,5 %	1,8 %	0,3 %	2,2 %	-1 681	-1,3 %	5,9 %
	J							-1 663	-1,3 %	5,9 %
	A							-1 495	-1,1 %	5,7 %
	S	1,5 %	0,9 %	1,3 %	2,3 %	0,4 %	3,3 %	-1 261	-1,0 %	5,6 %
	O							-790	-0,6 %	5,7 %
	N							-491	-0,4 %	6,0 %
	D	2,5 %	0,3 %	1,4 %	2,3 %	0,9 %	2,9 %	-463	-0,4 %	6,0 %
2003	J							-222	-0,2 %	5,7 %
	F							-275	-0,2 %	5,8 %
	M	2,9 %	0,4 %	1,0 %	2,1 %	0,7 %	2,0 %	-397	-0,3 %	5,8 %
	A							-353	-0,3 %	6,0 %
	M							-425	-0,3 %	6,1 %
	J	3,0 %	-0,6 %	0,0 %	1,8 %	0,3 %	2,5 %	-480	-0,4 %	6,4 %
	J							-350	-0,3 %	6,2 %
	A							-419	-0,3 %	6,1 %
	S							-427	-0,3 %	6,1 %
	O									
	N									
	D									
2003		2,7 %	0,0 %	0,4 %	1,8 %	0,5 %	2,6 %			
2004		1,9 %	1,6 %	1,7 %	2,6 %	1,6 %	3,9 %			

- (1) Variation annualisée du PIB réel par rapport à la période précédente.
Source : Les organismes de collecte statistique de chaque pays.
- (2) Variation de l'emploi (en milliers et en %) par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques sont désaisonnalisées.
Source : Bureau of Labor Statistics
- (3) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.
Source : Bureau of Labor Statistics

Canada

	Produit Intérieur brut	Variation des prix à la consommation	Taux préférentiel des banques	Rendement des obligations de plus de 10 ans	Écart entre les obligations de long terme du Canada et des États-Unis	Variation de l'emploi	Taux de chômage
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1994	4,7 %	0,2 %	6,88 %	8,63 %	117	254 300	2,0 %
1995	2,9 %	2,2 %	8,65 %	8,27 %	156	245 200	1,9 %
1996	1,6 %	1,6 %	6,06 %	7,50 %	29	105 700	0,8 %
1997	4,3 %	1,6 %	4,96 %	6,42 %	-7	311 800	2,3 %
1998	3,9 %	0,9 %	6,60 %	5,47 %	-17	365 900	2,7 %
1999	5,1 %	1,7 %	6,44 %	5,69 %	-56	390 800	2,8 %
2000	5,7 %	2,7 %	7,27 %	5,89 %	-2	378 500	2,6 %
2001	2,0 %	2,6 %	5,81 %	5,78 %	-15	167 100	1,1 %
2002	3,3 %	2,2 %	4,21 %	5,66 %	51	335 400	2,2 %
2002 J		1,3 %	3,75 %	5,72 %	4	116 600	0,8 %
F		1,5 %	3,75 %	5,68 %	13	133 400	0,9 %
M	2,5 %	1,8 %	3,75 %	6,00 %	2	216 100	1,5 %
A		1,7 %	4,00 %	5,89 %	18	229 600	1,5 %
M		1,0 %	4,00 %	5,76 %	-1	242 600	1,6 %
J	3,2 %	1,3 %	4,25 %	5,73 %	20	332 800	2,2 %
J		2,1 %	4,50 %	5,70 %	32	355 100	2,3 %
A		2,6 %	4,50 %	5,55 %	52	430 600	2,8 %
S	4,0 %	2,3 %	4,50 %	5,38 %	60	446 200	2,9 %
O		3,2 %	4,50 %	5,61 %	56	465 800	3,1 %
N		4,3 %	4,50 %	5,55 %	35	497 500	3,3 %
D	3,5 %	3,9 %	4,50 %	5,37 %	51	558 400	3,7 %
2003 J		4,5 %	4,50 %	5,45 %	48	469 600	3,2 %
F		4,6 %	4,50 %	5,39 %	69	515 500	3,5 %
M	2,7 %	4,3 %	4,75 %	5,52 %	62	443 900	3,0 %
A		3,0 %	5,00 %	5,34 %	49	383 600	2,5 %
M		2,9 %	5,00 %	5,01 %	70	330 600	2,1 %
J	1,6 %	2,6 %	5,00 %	4,98 %	63	350 700	2,2 %
J		2,2 %	4,75 %	5,35 %	13	279 500	1,8 %
A		2,0 %	4,75 %	5,40 %	1	194 800	1,2 %
S			4,50 %	5,19 %	14		
O							
N							
D							
2003	2,0 %	2,8 %	4,50 %	5,25 %	50	292 800	1,9 %
2004	2,7 %	1,7 %	4,00 %	5,10 %	35	282 700	1,8 %
Long terme	3,0 %	2,0 %	5,00 %	5,25 %	25	161 500	1,0 %

- (1) Variation annualisée du PIB réel (en \$ enchaînés de 1997) par rapport à la période précédente.
- (2) Variation de l'indice des prix à la consommation par rapport à la période correspondante de l'année précédente.
Source : Statistique Canada
- (3) Taux de base des prêts aux entreprises du dernier mercredi du mois. La statistique annuelle est une moyenne des 12 mois.
Source : Banque du Canada
- (4) Rendements moyens des obligations négociables du gouvernement canadien de plus de 10 ans. Taux du dernier mercredi du mois et moyenne des 12 mois pour la statistique annuelle.
Source : Banque du Canada
- (5) Écart entre le rendement des obligations du gouvernement canadien à long terme et le taux d'intérêt des obligations du Trésor américain à long terme (20 ans). Taux du dernier mercredi du mois et les statistiques annuelles sont celles de décembre.
Source : Banque du Canada et U.S. Treasury
- (6) Variation de l'emploi (en nombre et en %) par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques sont non désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.
- (7) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.

Province de Québec

	Produit Intérieur brut	Variation de l'emploi		Taux de chômage	Mises en chantiers de logements	Valeur des permis de construction non résidentielle	Indice de confiance des consommateurs	Ventes au détail de MGM
	(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1994	4,4 %	60 700	2,0 %	12,3 %	34 154	2 528	107,9	5,8 %
1995	1,7 %	46 900	1,5 %	11,4 %	21 885	2 697	91,1	-0,3 %
1996	1,0 %	-1 600	-0,1 %	11,9 %	23 220	2 414	95,5	1,0 %
1997	3,2 %	49 200	1,6 %	11,4 %	25 896	2 231	109,8	0,9 %
1998	3,2 %	86 400	2,7 %	10,3 %	23 138	2 598	112,9	4,1 %
1999	5,9 %	75 900	2,3 %	9,3 %	25 742	2 529	117,6	1,1 %
2000	4,7 %	80 300	2,4 %	8,4 %	24 695	2 621	118,2	1,8 %
2001	1,1 %	36 800	1,1 %	8,7 %	27 682	3 286	115,3	2,1 %
2002	4,3 %	118 500	3,4 %	8,6 %	33 621	2 983	131,7	3,8 %
2002 J		57 700	1,7 %	9,1 %	1 684	160		7,7 %
F		62 600	1,9 %	9,3 %	1 604	135		7,5 %
M	2,9 %	96 600	2,9 %	8,9 %	2 292	195	137,7	4,0 %
A		125 300	3,7 %	8,6 %	3 952	235		4,5 %
M		153 200	4,4 %	8,3 %	3 772	243		5,9 %
J	4,4 %	160 200	4,5 %	8,2 %	3 442	268	132,5	5,4 %
J		135 200	3,8 %	8,7 %	2 796	227		6,4 %
A		120 400	3,4 %	8,5 %	2 601	271		4,0 %
S	4,8 %	107 900	3,1 %	8,4 %	2 724	276	127,2	4,2 %
O		113 200	3,2 %	8,1 %	3 106	315		4,7 %
N		125 000	3,6 %	8,6 %	2 938	345		0,8 %
D	5,0 %	165 100	4,8 %	8,5 %	2 710	317	129,4	-4,1 %
2003 J		126 800	3,7 %	8,4 %	2 180	109		-0,2 %
F		123 300	3,6 %	8,6 %	1 965	145		-2,8 %
M	3,5 %	74 300	2,1 %	8,9 %	2 323	214	124,0	-3,6 %
A		60 800	1,7 %	9,1 %	4 077	301		-0,6 %
M		29 000	0,8 %	9,3 %	3 958	289		2,8 %
J	1,9 %	46 100	1,2 %	8,9 %	3 547	349	120,7	-0,9 %
J		31 300	0,8 %	9,1 %	3 243	365		1,8 %
A		23 800	0,6 %	10,0 %	3 652			
S								
O								
N								
D								
2003	2,0 %	53 900	1,5 %		32 000	3 000		1,0 %
2004	2,5 %	54 700	1,5 %		25 000	2 500		2,0 %
Long terme	2,5 %	48 100	1,3 %		25 000	2 500		2,0 %

- (1) Variation annualisée du PIB réel par rapport à la période précédente. Les statistiques trimestrielles sont désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada et Bureau de la statistique du Québec
- (2) Variation de l'emploi (en nombre et en %) par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques sont non désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.
- (3) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.
- (4) Mises en chantier : données brutes, non désaisonnalisées. Les statistiques mensuelles ne couvrent que les centres urbains de 10 000 habitants et plus.
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement
- (5) Valeurs des permis de construction non résidentielle en dollars constants de 1992. (Source : Statistique Canada).
- (6) Les statistiques trimestrielles sont désaisonnalisées et les données annuelles correspondent à la moyenne des quatre trimestres.
Source : Le Conference Board du Canada
- (7) Variation des ventes au détail de MGM, en dollars ajustés de l'inflation.
Source : Statistique Canada

Régions métropolitaines

Région métropolitaine de Montréal						Région métropolitaine de Québec					
Variation de l'emploi			Taux de chômage	Mises en chantiers de logements	Valeur des permis de construction non résidentielle	Variation de l'emploi		Taux de chômage	Mises en chantiers de logements	Valeur des permis de construction non résidentielle	
(1)			(2)	(3)	(4)	(1)		(2)	(3)	(4)	
1994	25 700	1,7 %	12,7 %	13 157	1 104	11 300	3,7 %	11,3 %	4 677	244	
1995	23 100	1,5 %	11,5 %	7 468	1 038	-7 900	-2,5 %	10,5 %	2 405	336	
1996	7 900	0,5 %	12,0 %	7 556	945	6 100	2,0 %	10,9 %	2 208	212	
1997	33 400	2,2 %	10,9 %	10 508	1 113	-5 000	-1,6 %	10,5 %	2 233	225	
1998	56 800	3,6 %	9,7 %	10 293	1 339	17 400	5,7 %	8,5 %	1 845	184	
1999	41 700	2,6 %	8,6 %	12 366	1 248	-4 900	-1,5 %	8,4 %	1 814	217	
2000	33 700	2,0 %	7,7 %	12 766	1 364	7 100	2,2 %	8,0 %	2 275	236	
2001	15 800	0,9 %	8,2 %	13 300	1 948	12 300	3,8 %	7,8 %	2 555	344	
2002	61 900	3,6 %	8,5 %	20 473	1 647	19 600	5,8 %	6,4 %	4 282	261	
2002 J	46 600	2,8 %	9,1 %	1 193	105	9 700	2,9 %	7,4 %	176	10	
F	49 800	3,0 %	9,2 %	1 200	72	8 000	2,4 %	7,2 %	83	20	
M	49 200	3,0 %	8,9 %	1 628	94	10 200	3,1 %	7,3 %	305	19	
A	48 600	2,9 %	8,8 %	2 539	135	19 100	5,8 %	6,8 %	593	56	
M	46 600	2,7 %	8,6 %	1 850	109	29 000	8,8 %	6,4 %	761	26	
J	55 900	3,2 %	8,3 %	2 022	123	33 600	10,0 %	5,9 %	389	23	
J	55 000	3,2 %	8,2 %	1 456	105	33 900	10,0 %	5,6 %	296	20	
A	59 600	3,4 %	8,2 %	1 488	158	28 500	8,3 %	5,8 %	341	32	
S	55 500	3,2 %	8,4 %	1 850	127	23 700	6,9 %	6,0 %	202	22	
O	58 400	3,4 %	8,1 %	1 843	148	18 900	5,5 %	6,3 %	345	32	
N	67 100	3,9 %	8,2 %	1 899	230	17 700	5,2 %	5,7 %	449	30	
D	86 900	5,1 %	8,2 %	1 505	234	11 000	3,2 %	6,0 %	342	55	
2003 J	91 200	5,4 %	8,6 %	1 626	58	6 100	1,8 %	6,6 %	211	18	
F	81 300	4,8 %	8,7 %	1 228	92	3 600	1,0 %	7,7 %	380	6	
M	57 500	3,4 %	9,0 %	1 395	78	3 600	1,1 %	8,0 %	479	29	
A	36 700	2,1 %	9,2 %	1 100	194	2 900	0,8 %	7,7 %	763	17	
M	19 300	1,1 %	9,7 %	1 226	166	-600	-0,2 %	7,3 %	421	41	
J	10 000	0,6 %	9,9 %	1 915	165	2 200	0,6 %	6,2 %	481	31	
J	9 200	0,5 %	9,8 %	1 941	130	4 700	1,3 %	5,6 %	599	19	
A	5 300	0,3 %	10,1 %	2 293		9 000	2,4 %	5,4 %	536		
S											
O											
N											
D											
2003	25 600	1,5 %		19 000	1 400	7 000	2,0 %		5 000	275	
2004	26 000	1,5 %		15 000	1 200	7 200	2,0 %		3 500	250	
Long terme	26 800	1,5 %		15 000	1 200	3 500	1,0 %		3 000	200	

- (1) Variation de l'emploi par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques mensuelles sont exprimées en moyenne mobile de trois mois.

Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active

Note : L'enquête sur la population active est menée par échantillonnage.

Dans les régions métropolitaines, la marge d'erreur varie entre 3 % et 5 %, selon la population. C'est une précision raisonnable pour le nombre d'emplois, mais l'erreur est amplifiée pour sa variation. Nous estimons que les erreurs de mesure exagèrent la variation réelle de l'emploi dans la région métropolitaine de Québec.

- (2) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.
- (3) Mises en chantier : données brutes, non désaisonnalisées.
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement
- (4) Valeurs des permis de construction non résidentielle en dollars constants de 1992.
Source : Statistique Canada

PROFILS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Province de Québec

Québec se classe au deuxième rang en importance au Canada avec une population d'environ 7,2 millions de personnes (par comparaison avec environ 11,4 millions en Ontario), soit un peu plus de 24 % de la population canadienne. Avec un taux de croissance relativement bas légèrement en dessous de 0,3 % par année comparativement à la moyenne canadienne qui varie d'environ 0,8 %.

Les deux langues officielles sont utilisées au Québec mais la langue française est dominante dans une proportion d'environ 80 %. Le code civil est l'outil qui régit les lois à l'intérieur de la province. La religion catholique est prédominante.

L'économie du Québec est moderne et ouverte. Le secteur des services est bien développé et les leviers économiques sont relativement bien contrôlés localement, compte tenu de son intégration politique à la Fédération canadienne et de son intégration économique en Amérique du Nord. Depuis 1980, l'économie québécoise a amorcé une restructuration industrielle majeure et supérieure à la moyenne canadienne. Certains secteurs — en particulier les secteurs à forte valeur ajoutée ou dynamiques en recherche et développement — ont accru leur importance. Les exportations du Québec ont connu une forte croissance. Les exportations québécoises vers les États-Unis ne cessent d'augmenter et leur part dans l'ensemble des exportations prend de plus en plus d'importance.

Le taux de chômage provincial, plus élevé que la moyenne canadienne, reflète en partie un problème de mobilité de la main-d'œuvre en raison de la langue, d'une réglementation plus importante du travail, de taxes élevées sur la masse salariale, d'une restructuration plus importante de l'économie ainsi qu'un transfert graduel de certaines activités économiques vers l'ouest et le sud.

Un des éléments fondamentaux du marché immobilier ne peut être ignoré : la population de la province de Québec est une de celles qui augmentent le moins rapidement en Amérique du Nord. Cette faible croissance démographique réduit le potentiel de croissance. Il y aura probablement un certain rétablissement du solde migratoire, à mesure que le taux de croissance de l'économie du Québec se rapprochera de la moyenne canadienne, mais cela ne change que temporairement la tendance fondamentale de la démographie. Au-delà des hypothèses spécifiques du scénario, ceci doit être considéré comme un élément important pour le placement immobilier.

Région métropolitaine de Montréal

La région métropolitaine de Montréal se classe au deuxième rang des régions métropolitaines canadiennes avec une population d'environ 3 426 000 habitants (après Toronto avec environ 4 683 000 habitants), soit 47,3 % de la population québécoise et 11,4 % de la population canadienne. La région métropolitaine de Montréal est le lieu de résidence de 90 % des immigrants de la province. Le taux de croissance de la population est actuellement estimé à 0,6 % par année, comparativement à 0,3 % pour le Québec et à 0,8 % pour le Canada.

Seule grande région urbaine du Québec, Montréal abrite une cinquantaine d'organismes internationaux dont les plus importants sont l'Organisation de l'aviation civile internationale (OACI), l'Association du transport aérien international (IATA) et la Société internationale des télécommunications aéronautiques (SITA). En raison de l'importance de sa population et de son économie, Montréal bénéficie d'un rayonnement qui dépasse les frontières du Québec et constitue en quelque sorte les portes ouvertes du Québec sur l'extérieur. Même si le Canada demeure son principal marché, Montréal exporte de plus en plus à l'extérieur. Par contre, même si Montréal demeure une des grandes villes du monde, elle n'est plus toujours au premier rang du point de vue de la reconnaissance internationale. Les investisseurs étrangers préfèrent souvent Toronto et parfois même Vancouver. Par contre, l'atténuation de la perception du risque politique, un avantage croissant au point de vue des coûts d'exploitation des entreprises et la disponibilité d'une main d'œuvre qualifiée avantagent actuellement la région de Montréal.

Suite à l'adoption par l'assemblée nationale de la loi 170, portant sur les fusions municipales, les municipalités de l'île de Montréal sont regroupées en une seule ville qui compte 27 arrondissements. Cette nouvelle ville, créée le 1er janvier 2002, compte environ 1 800 000 d'habitants. La banlieue sud est regroupée en une seule ville, Longueuil, qui compte sept arrondissements. La population est estimée à environ 380 000 habitants. La communauté urbaine de Montréal est remplacée par la communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Celle-ci regroupe l'île de Montréal, la nouvelle ville de Longueuil et la ville de Laval. La CMM a des compétences dans six domaines en particulier soit : l'aménagement du territoire, le développement économique, le logement social, les équipements, les infrastructures, les services et les activités à caractère métropolitain, le transport en commun et la planification de la gestion des matières résiduelles.

L'économie métropolitaine de Montréal est dans une phase de croissance. Celle-ci est beaucoup plus visible depuis les trois dernières années où le rythme a été soutenu et croissant. Montréal

aura connu une fin de décennie remarquable et stimulante. Les investissements, privés et publics, dans la région du Grand Montréal ont enregistré une progression fulgurante liée à la nouvelle économie.

Région métropolitaine de Québec

La région métropolitaine de Québec comprend la ville de Québec, et 12 autres villes de la Communauté urbaine de Québec ainsi que les 33 villes et villages situés généralement dans un rayon d'environ 25 kilomètres de part et d'autre du fleuve Saint-Laurent. Cette agglomération urbaine est la deuxième au Québec, avec une population de 682 800 habitants, soit 9,4 % de la province. La croissance moyenne de la population de 1996 à 2001 a été de 0,3 % par année, ce qui est égal à la moyenne provinciale.

La région métropolitaine de Québec a changé de visage le 1^{er} janvier 2002. La nouvelle ville de Québec regroupe 13 municipalités actuelles et est divisée en huit arrondissements. Elle possède les pouvoirs de taxation, d'urbanisme, de la sécurité publique et du financement. La nouvelle ville de Québec atteindra une population de 504 000 habitants. Quant à Lévis, la nouvelle ville est le résultat de la fusion de neuf municipalités et elle est divisée en trois arrondissements. La Communauté Urbaine du Québec est remplacée par la Communauté Métropolitaine de Québec. Elle comprend les territoires des nouvelles villes de Québec et de Lévis, des MRC de l'Île-d'Orléans, de la Côte-de-Beaupré et celle de la Jacques-Cartier. Elle exerce des compétences dans les domaines du développement économique, artistique, culturel, touristique, sur les équipements et infrastructures à caractère métropolitain, le transport en commun et l'aménagement du territoire.

La région métropolitaine de Québec, et surtout la ville de Québec, se distinguent principalement par :

- la langue française : 97 % de la population est francophone et les affaires s'y font entièrement en français;
- l'activité gouvernementale : Québec est la capitale provinciale et le gouvernement est de loin le plus gros employeur de la ville;
- le tourisme : le Vieux-Québec a été reconnu par l'UNESCO comme élément du patrimoine mondial et le tourisme est une importante source de revenus.

Fondamentalement, Québec étant la capitale provinciale, la nature et l'évolution future de l'emploi sont fortement conditionnées par le gouvernement provincial. La fonction publique provinciale représente environ 9,7 % de tous les emplois de la région; en septembre 1997,

cette proportion avait diminué à 8,5 %. Il y a donc un rattrapage important du poids relatif de la fonction publique provinciale dans l'emploi régional, parce qu'il était à 10,8 % en 1992. Rappelons-nous que plus de la moitié de tous les emplois de bureau de la fonction publique provinciale est à Québec. La réduction du personnel de la fonction publique provinciale a été relativement constante de 1993 à 1999. Maintenant, les réductions de postes sont terminées.

En plus des activités gouvernementales, du tourisme et du commerce de biens et de services de la population locale, la région de Québec fournit tout l'est de la province en ce qui a trait au commerce et aux services spécialisés. La base économique de la région est donc fortement axée sur les services, et le secteur manufacturier ne représente que 10 % des emplois. Par contre, les secteurs de pointe sont en croissance rapide et la région s'est taillée une place enviable dans les multimédias, la géomatique, la biotechnologie, les technologies de l'information, l'optique et les autres champs d'activité qui sont bien loin des industries manufacturières traditionnelles. Le Centre National des Nouvelles technologies de Québec (CNNTQ), au centre-ville, est en pleine expansion. Il regroupe des entreprises œuvrant dans les secteurs des nouvelles technologies de l'information et du multimédia. Le secteur des transports est important : le port en eau profonde est ouvert à l'année et les deux ponts sont les derniers liens routiers et ferroviaires entre les deux rives du fleuve vers l'est. Finalement, le secteur financier est également important : quelques compagnies d'assurance importantes et le Mouvement Desjardins ont leurs sièges sociaux dans la région métropolitaine de Québec.

RÔLE D'ÉVALUATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Variations des valeurs foncières par arrondissement

Arrondissement	Immeubles imposables		Immeubles exempts		Total		Nombre immeubles 2004
	\$	%	\$	%	\$	%	
1 Dorval/L'Île-Dorval	2 159 274 607	19,4%	578 582 906	7,0%	2 737 857 513	16,6%	6 123
2 Mont-Royal	2 972 404 900	23,8%	154 378 109	15,8%	3 126 783 009	23,4%	5 680
3 Kirkland	1 916 088 823	23,5%	54 054 000	14,2%	1 970 142 823	23,2%	7 089
4 Westmount	3 823 881 702	33,8%	523 614 918	19,1%	4 347 496 620	31,8%	5 591
5 Outremont	2 311 512 800	30,4%	393 000 000	13,8%	2 704 512 800	27,7%	5 556
6 Bizard/Ste-Geneviève/Ste-Anne	1 378 523 814	27,1%	309 778 009	7,4%	1 688 301 823	22,9%	8 013
7 Beaconsfield/Baie-d'Urfé	2 312 687 103	30,1%	158 108 332	12,5%	2 470 795 435	28,8%	8 249
8 Pointe-Claire	2 928 693 901	22,6%	263 498 481	13,2%	3 192 192 382	21,8%	9 978
9 Anjou	2 548 253 606	17,7%	165 882 329	12,0%	2 714 135 935	17,3%	10 923
10 C. St-Luc/Hampstead/Mtl-Ouest	3 668 723 630	33,2%	307 036 530	17,9%	3 975 760 160	31,9%	11 883
11 Dollard-des-Ormeaux/Roxboro	3 183 095 523	30,5%	253 017 847	19,1%	3 436 113 370	29,6%	15 899
12 Verdun	3 023 889 805	35,1%	386 517 633	15,1%	3 410 407 438	32,5%	16 183
13 Pierrefonds/Senneville	2 932 672 429	30,5%	299 019 410	15,3%	3 231 691 839	29,0%	18 031
14 Saint-Léonard	3 677 992 113	20,2%	240 637 909	10,6%	3 918 630 022	19,6%	11 718
15 Saint-Laurent	6 977 629 528	19,3%	774 930 950	10,3%	7 752 560 478	18,3%	20 332
16 Montréal-Nord	2 831 570 204	19,9%	332 765 642	5,9%	3 164 335 846	18,2%	13 535
17 LaSalle	3 427 006 903	22,8%	468 257 468	12,0%	3 895 264 371	21,4%	16 389
18 Riv.-d-Prairies/P.A.T./Mtl-Est	5 179 863 320	16,7%	942 017 395	10,7%	6 121 880 715	15,8%	32 023
19 Ville-Marie	13 705 504 207	22,6%	4 330 668 846	15,7%	18 036 173 053	20,9%	19 627
20 Sud-Ouest	2 679 014 205	21,3%	639 174 540	12,1%	3 318 188 745	19,4%	14 601
21 Plateau Mont-Royal	5 463 537 703	32,2%	828 749 115	14,7%	6 292 286 818	29,6%	21 313
22 Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	5 086 565 701	19,6%	1 292 956 163	-1,1%	6 379 521 864	14,8%	25 108
23 Ahuntsic/Cartierville	6 271 538 911	22,7%	1 403 768 396	11,7%	7 675 307 307	20,5%	25 869
24 Rosemont/Petite-Patrie	5 274 242 607	27,8%	1 044 880 157	9,1%	6 319 122 764	24,3%	25 862
25 Villeray/St-Michel/Extension	4 549 551 802	23,6%	720 735 506	8,4%	5 270 287 308	21,3%	22 429
26 C-des-Neiges/N-D-Grâce	7 415 200 507	33,3%	2 077 181 251	12,5%	9 492 381 758	28,1%	22 734
27 Lachine	2 305 010 104	22,3%	304 207 579	8,8%	2 609 217 683	20,6%	10 812
Ville de Montréal	110 003 930 458	24,8%	19 247 419 421	11,7%	129 251 349 879	22,7%	411 550

Variation des valeurs foncières par catégorie d'immeubles

Arrondissement	Unifamilial	Condominium	Duplex	Triplex	4 à 11 logis
	%	%	%	%	%
1 Dorval/L'Île-Dorval	28,1%	27,9%	38,6%	38,1%	38,7%
2 Mont-Royal	27,8%	21,7%	26,7%	25,0%	23,8%
3 Kirkland	27,7%	30,9%	27,0%		
4 Westmount	34,6%	45,0%	32,2%	33,0%	40,9%
5 Outremont	32,9%	33,2%	32,0%	38,1%	32,8%
6 Bizard/Ste-Geneviève/Ste-Anne	27,9%	33,9%	26,3%	24,7%	36,2%
7 Beaconsfield/Baie-d'Urfé	32,0%	29,0%	25,5%		
8 Pointe-Claire	27,9%	30,2%	25,0%	25,9%	25,9%
9 Anjou	19,9%	18,4%	22,1%	23,0%	20,7%
10 C. St-Luc/Hampstead/Mtl-Ouest	35,8%	38,7%	32,2%		32,6%
11 Dollard-des-Ormeaux/Roxboro	33,0%	36,1%	23,7%	22,9%	18,6%
12 Verdun	39,9%	37,6%	31,1%	31,3%	34,9%
13 Pierrefonds/Senneville	31,3%	36,3%	32,5%	31,7%	23,8%
14 Saint-Léonard	20,3%	17,2%	25,8%	31,7%	19,6%
15 Saint-Laurent	22,3%	27,9%	27,1%	30,4%	19,3%
16 Montréal-Nord	22,4%	21,4%	25,3%	22,1%	25,0%
17 LaSalle	25,3%	18,8%	27,2%	36,6%	21,5%
18 Riv.-d-Prairies/P.A.T./Mtl-Est	18,2%	16,7%	20,4%	21,4%	20,6%
19 Ville-Marie	40,6%	36,5%	35,5%	31,8%	28,1%
20 Sud-Ouest	24,6%	42,1%	22,2%	20,1%	22,7%
21 Plateau Mont-Royal	46,9%	37,0%	41,2%	41,7%	30,0%
22 Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	18,2%	18,4%	22,3%	24,6%	25,9%
23 Ahuntsic/Cartierville	24,9%	24,4%	26,8%	26,6%	18,1%
24 Rosemont/Petite-Patrie	25,3%	26,1%	33,7%	36,0%	28,0%
25 Villeray/St-Michel/Extension	24,8%	21,6%	27,0%	29,3%	21,9%
26 C-des-Neiges/N-D-Grâce	47,6%	30,1%	38,9%	34,8%	28,6%
27 Lachine	30,3%	25,0%	18,3%	19,0%	28,9%
Ville de Montréal	29,4%	31,3%	28,8%	30,8%	25,5%

Variations des valeurs foncières par catégorie d'immeubles

Arrondissement	Conciergerie	Bureau	Centre commercial	Hôtellerie
	%	%	%	%
1 Dorval/L'Île-Dorval	33,0%	18,1%	22,8%	7,1%
2 Mont-Royal	25,7%	23,4%	12,2%	
3 Kirkland	35,9%	17,7%	12,2%	
4 Westmount	25,9%	38,2%	13,0%	
5 Outremont	25,5%	30,2%		
6 Bizard/Ste-Geneviève/Ste-Anne	32,1%	1,2%	13,6%	
7 Beaconsfield/Baie-d'Urfé	13,0%	10,0%	2,4%	
8 Pointe-Claire	29,9%	12,8%	16,3%	11,9%
9 Anjou	18,0%	14,6%	17,7%	
10 C. St-Luc/Hampstead/Mtl-Ouest	24,9%	23,8%	9,1%	
11 Dollard-des-Ormeaux/Roxboro	15,9%	23,9%	17,6%	
12 Verdun	49,3%	19,7%	14,6%	
13 Pierrefonds/Senneville	36,9%	22,8%	18,1%	
14 Saint-Léonard	14,0%	9,6%	19,6%	5,0%
15 Saint-Laurent	30,7%	2,6%	4,5%	29,3%
16 Montréal-Nord	20,1%	22,4%	11,4%	
17 LaSalle	19,6%	7,8%	18,3%	
18 Riv.-d-Prairies/P.A.T./Mtl-Est	17,0%	12,3%	10,7%	4,4%
19 Ville-Marie	29,3%	23,6%	2,4%	11,6%
20 Sud-Ouest	19,3%	40,5%	9,0%	
21 Plateau Mont-Royal	24,9%	23,1%	17,0%	22,7%
22 Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	29,8%	26,8%	11,6%	
23 Ahuntsic/Cartierville	20,7%	16,5%	16,8%	
24 Rosemont/Petite-Patrie	18,8%	23,2%	13,2%	
25 Villeray/St-Michel/Extension	27,9%	20,0%	13,1%	
26 C-des-Neiges/N-D-Grâce	29,1%	22,1%	21,4%	10,4%
27 Lachine	19,4%	15,5%	35,0%	
Ville de Montréal	26,1%	22,1%	12,0%	12,3%

Variations des valeurs foncières par catégorie d'immeubles

Arrondissement	Commercial diversifié	Institutionnel & Gouvernemental	Industriel
	%	%	%
1 Dorval/Dorval Island	11,7%	0,3%	10,3%
2 Mount-Royal	8,6%	12,8%	13,4%
3 Kirkland	8,1%	7,7%	5,6%
4 Westmount	20,2%	-1,8%	11,6%
5 Outremont	7,7%	8,6%	18,7%
6 Bizard/Ste-Geneviève/Ste-Anne	9,0%	11,0%	10,6%
7 Beaconsfield/Baie-d'Urfé	6,8%	-4,8%	12,1%
8 Pointe-Claire	15,1%	10,7%	12,3%
9 Anjou	10,2%	7,7%	11,7%
10 C. St-Luc/Hampstead/Mtl-West	13,2%	6,4%	5,1%
11 Dollard-des-Ormeaux/Roxboro	8,5%	1,2%	14,7%
12 Verdun	14,5%	6,2%	13,7%
13 Pierrefonds/Senneville	9,8%	17,7%	4,7%
14 Saint-Léonard	3,1%	13,3%	8,8%
15 Saint-Laurent	5,8%	10,7%	13,4%
16 Montreal-North	2,3%	-4,0%	7,3%
17 LaSalle	1,4%	-3,2%	13,7%
18 Riv.-d-Prairies/P.A.T./Mtl-East	10,2%	16,3%	10,7%
19 Ville-Marie	14,4%	13,5%	1,2%
20 South-West	24,7%	6,0%	6,7%
21 Plateau Mont-Royal	21,0%	13,5%	7,1%
22 Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	16,6%	0,7%	5,7%
23 Ahuntsic/Cartierville	8,5%	8,0%	16,4%
24 Rosemont/Petite-Patrie	18,3%	9,3%	14,9%
25 Villeray/St-Michel/Extension	16,4%	5,3%	13,0%
26 C-des-Neiges/N-D-Grâce	14,5%	14,6%	9,1%
27 Lachine	0,9%	10,8%	16,7%
City of Montreal	13,7%	10,1%	11,2%

RÔLE D'ÉVALUATION DE LA VILLE DE QUÉBEC

Ville de Québec			
Évolution des grandes catégories d'immeubles			
	Dernière compilation 2003 ⁽¹⁾	Dépôt 2004 ⁽²⁾	Variation
Condominium	1 472 871 200 \$	1 666 516 500 \$	+13,1%
1 logement	8 898 072 790 \$	9 872 316 100 \$	+10,9%
2 et 3 logements	1 638 141 810 \$	1 784 295 300 \$	+8,9%
4 à 9 logements	918 767 318 \$	979 226 500 \$	+6,6%
10 logements et plus	1 700 789 500 \$	2 012 096 000 \$	+18,3%
Ind. Transp. Rich. Nat.	1 075 266 328 \$	1 050 961 928 \$	-2,3%
Commercial & Bureaux	3 631 165 427 \$	3 923 898 202 \$	+8,1%
Réseau santé & éducation	2 724 758 750 \$	2 820 023 210 \$	+3,5%
Culturelle, récréative	954 089 608 \$	912 844 147 \$	-4,3%
Immeubles non exploités	609 424 540 \$	592 271 597 \$	-2,8%
Autres	2 083 560 100 \$	2 106 099 840 \$	+1,1%
Total rôle	25 706 907 371 \$	27 720 549 324 \$	+7,8%

(1) valeur réelle au 1er juillet 1999

(2) valeur réelle au 1er juillet 2002

Catégorie d'utilisation	Immeubles imposables		Immeubles non imposables		Total du rôle	
	Dépôt 2004	Variation	Dépôt 2004 ⁽²⁾	Variation	Dépôt 2004 ⁽²⁾	Variation
Résidentielle	16,730,322,503 \$	11.6%	430,570,397 \$	-3.3%	17,160,892,900 \$	11.2%
Condominium	1,665,624,563 \$	13.1%	891,937 \$	11.7%	1,666,516,500 \$	13.1%
1 logement	9,859,915,893 \$	11.0%	12,400,207 \$	3.1%	9,872,316,100 \$	10.9%
2 logements	1,179,488,715 \$	9.9%	1,728,285 \$	-4.6%	1,181,217,000 \$	9.9%
3 logements	601,235,300 \$	7.1%	1,843,000 \$	8.2%	603,078,300 \$	7.1%
4 logements	272,212,500 \$	5.3%	0 \$		272,212,500 \$	5.3%
5 logements	133,699,500 \$	2.5%	249,000 \$	4.2%	133,948,500 \$	2.5%
6 à 9 logements	571,472,450 \$	8.2%	1,593,050 \$	1.5%	573,065,500 \$	8.2%
10 à 19 logements	435,187,000 \$	13.3%	415,000 \$	0.0%	435,602,000 \$	13.2%
20 à 29 logements	234,704,000 \$	15.0%	0 \$		234,704,000 \$	15.0%
30 à 49 logements	333,757,000 \$	14.2%	7,225,000 \$	26.2%	340,982,000 \$	14.5%
50 à 99 logements	361,370,000 \$	19.4%	5,440,000 \$	0.0%	366,810,000 \$	19.0%
100 à 199 logements	365,223,000 \$	26.8%	0 \$		365,223,000 \$	26.8%
200 logements et plus	268,775,000 \$	23.4%	0 \$		268,775,000 \$	23.4%
Habitations en commun	339,085,982 \$	17.4%	394,193,118 \$	-3.6%	733,279,100 \$	5.1%
Industries manufacturières	395,155,800 \$	2.5%	4,495,000 \$	3.3%	399,650,800 \$	2.5%
Transport	185,800,012 \$	-7.4%	380,927,546 \$	-5.1%	566,727,558 \$	-5.8%
Commercial	2,664,847,647 \$	6.7%	18,130,555 \$	-1.5%	2,682,978,202 \$	6.6%
Centres commerciaux	1,139,161,400 \$	3.3%	8,154,700 \$	4.2%	1,147,316,100 \$	3.3%
Hôtels, motels	521,125,000 \$	26.9%	719,000 \$	-0.7%	521,844,000 \$	26.9%
Services	1,565,626,028 \$	9.7%	3,754,974,522 \$	1.7%	5,320,600,550 \$	3.9%
Immeubles à bureaux	876,728,978 \$	14.2%	364,191,022 \$	5.0%	1,240,920,000 \$	11.3%
Culturelle, récréative	244,093,755 \$	-9.7%	668,750,392 \$	-2.2%	912,844,147 \$	-4.3%
Parcs	24,981,010 \$	-32.9%	131,895,857 \$	1.5%	156,876,867 \$	-6.2%
Production, richesse naturelle	76,686,470 \$	-3.4%	7,897,100 \$	87.3%	84,583,570 \$	1.2%
Immeubles non exploités	377,805,549 \$	6.4%	214,466,048 \$	-15.7%	592,271,597 \$	-2.8%
Total du rôle	22,240,337,764 \$	10.1%	5,480,211,560 \$	-0.5%	27,720,549,324 \$	7.8%

Note:

Source: Service de l'évaluation

RÉFÉRENCES

Banque CIBC, Latest Forecasts Reports, Global Economic Outlook, Regional Overviews, Industry Analysis.

Banque de Montréal, Prospects for Canadian Industries to 2003, Country Monitor, Special Reports, Sectorial analysis, Global Monitor, International Economic Review, Canadian Regional Outlook.

Banque du Canada, Rapport sur la politique monétaire.

Banque Nationale du Canada, Perspectives économiques et financières.

Banque Royale, Conjoncture, Perspectives économiques et financières, Québec : Perspectives économiques, Tendances provinciales, Econoscope.

Banque Scotia, Perspectives économiques, Perspectives provinciales, Survol de l'économie.

Banque Toronto-Dominion, TD Quarterly Economic Forecasts, TD Quarterly Economic Reports, Analysis and Current Economic Issues.

Caisse de dépôt et placement du Québec, Cycles et tendances.

Consensus Economics Inc., Consensus Forecasts.

Institut de la statistique du Québec, Econostat.

Ministère de l'Emploi et de la Solidarité, Emploi-Québec, Bulletin régional sur le marché du travail.

Mouvement Desjardins, Bulletin en perspective, Prévisions des taux d'intérêt, Prévisions trimestrielles financières.

Nesbitt Burns, Canadian and U.S. Economic Outlook, Bond Strategy Highlights, Special Reports, ViewPoint, Focus.

Office de développement économique de la CUM, Les Affaires en bref.

Revue The Economist.

Scotia Capital Market, Market Trends, Economic Commentary.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Perspectives nationales du marché de l'habitation.

The Conference Board of Canada, Canadian Outlook – Economic Forecast, Canadian Business Review.

Annexe F

Recensement des études portant sur le territoire à l'étude

Sujets	Nom de l'étude	Organisme	Date
Profil socio-économique du quartier	Plan d'urbanisme	Arrondissement	Sept. 03
Employabilité de l'arrondissement	REEM 2003	Arrondissement	Oct. 03
Employabilité du secteur	REEM 2003	Arrondissement	Oct. 03
Occupation du sol de l'arrondissement	Plan d'urbanisme	Arrondissement	Oct. 03
Analyse des fonctions urbaines	Permis	Arrondissement	...
Zonage	Plan de zonage	Arrondissement	...
Sites à développer	Étude des terrains vacants	Projets urbains Ville de Montréal	Automne 2003
Circulation véhiculaire	Étude de circulation	Arrondissement	Automne 2003
Transport en commun		AMT	
Train de banlieue	Gare de l'INNOPOLE	AMT	
Projets en cours	Synthèse des projets en cours	Convercité	Oct. 03
Stationnement	Étude de stationnement	Convercité	Oct. 03
Taux d'occupation des immeubles	REEM 2003	Arrondissement	Sept. 03
Perspective des propriétaires	Entrevues auprès de 10 propriétaires	SDPÉCM	2001
Valeur foncière	Rôle d'évaluation de la CUM	Ville de Montréal	1998-1999-2000
Valeur foncière	Rôle d'évaluation de la CUM	Ville de Montréal	2001-2002-2003
Valeur foncière	Rôle d'évaluation de la Ville de Montréal	Ville de Montréal	2004-2005-2006
Concept préliminaire de l'aménagement de Chabanel	Concept d'aménagement	SDPÉCM	
Estimation des coûts	Concept d'aménagement	Arrondissement	
Évaluation des infrastructures	Infrastructures	Ville de Montréal	PTI
Étude sur l'industrie du textile et de la mode	Impact de la déréglementation des quotas à l'importation	CRDIM	2003
Consortium des intervenants de la mode		Liaison Mode Montréal	2003-2004
Institut de recherche et de développement sur la mode et l'habillement	Étude d'opportunité et de faisabilité	Liaison Mode Montréal	Automne 2003
Activité de promotion liées au secteur de la mode	Programmation	Liaison Mode Montréal	2003
Programmes de subvention	PROCIM et POC	Arrondissement	2003

Sujets	Nom de l'étude	Organisme	Date
Requalification des sites industriels	Exemples de requalification des sites industriels	Convercité	Oct. 03
Plan stratégique Innopôle	Plan 2002-2003	CAI	Oct. 02
Portrait sommaire de la zone L'Acadie-Chabanel	Inventaire immobilier et variation de la richesse foncière	Société de Développement et de Promotion de l'Innopôle (SDPI)	Janv. 03
Circulation et capacités de stationnement	Étude de circulation pour le secteur L'Acadie-Chabanel	Dessau-Soprin	Fév. 04