

Mémoire soumis le 3 novembre 2010  
à la *Commission permanente*  
*du conseil d'agglomération sur le développement*  
*économique*  
dans le cadre de l'Étude publique sur les parcs industriels  
municipaux

Présenté par Denis Leclerc  
Président-fondateur de la SDPÉCM  
(*Société de développement et de promotion du pôle économique central métropolitain*)  
OBNL à l'origine du projet de revalorisation du quartier Chabanel

# Ordre du Jour

- Introduction
- Contexte & Historique
- Le défi à l'époque
- Le défi aujourd'hui
- Conclusion



## INTRODUCTION:

Dans le cadre de la dernière assemblée de la Commission, des participants suggéraient l'existence de trois types de parcs industriels:

- les parcs industriels traditionnels
- les Technopôles
- les parcs scientifiques urbains

Or, en sa qualité de métropole, Montréal a tout avantage à compléter son offre par un quatrième type: les parcs industriels adaptés à la nouvelle réalité que nous qualifierons de **pôles métropolitains d'emplois** et qui se devront de reposer sur le modèle TOD, favorisant l'afflux massif de travailleurs résidant dans l'agglomération métropolitaine tout en minimisant les impacts environnementaux et sur la congestion routière.

Évidemment, tout devra être mis en œuvre afin de favoriser la création de milieux de vie aptes à favoriser le « retour en ville ».

## ■ **Contexte:**

- Une démarche lancée en 1999 qui a pris appui sur la démarche de valorisation du parc immobilier des anciennes « shops Angus » et du quartier St-Roch

## ■ **Historique:**

- La revalorisation du quartier Chabanel était alors freinée par:
  - Sa fonction mono-industrielle reposant sur une industrie en profonde mutation
  - Une image vétuste d'un ghetto
  - Son inaccessibilité
  - Sa piètre image

- **Le défi à l'époque:**
  - Industrie de la mode vestimentaire en profonde mutation:
    - Migration de la fonction manufacturière vers les pays d'émergence
    - Levée graduelle des quotas à l'importation (barrières tarifaires)
    - Réduction considérable des besoins immobiliers des entreprises de mode vestimentaires qui en sont venues à adopter le modèle de gestion « just-in-time »

- **Le défi à l'époque:**

- La majorité des propriétaires immobiliers ne disposaient pas des moyens nécessaires à la rénovation et la mise aux normes de leurs immeubles, la rentabilité de leur portefeuille :
  - Etant affectée par un taux d'occupation en chute libre
  - Reposant sur des entreprises fragilisées qui leur versaient des loyers plus que modestes.

## La revalorisation du quartier Chabanel: preuve éloquente du potentiel de création de richesse par la conversion d'anciens parcs industriels en pôles métropolitains d'emplois

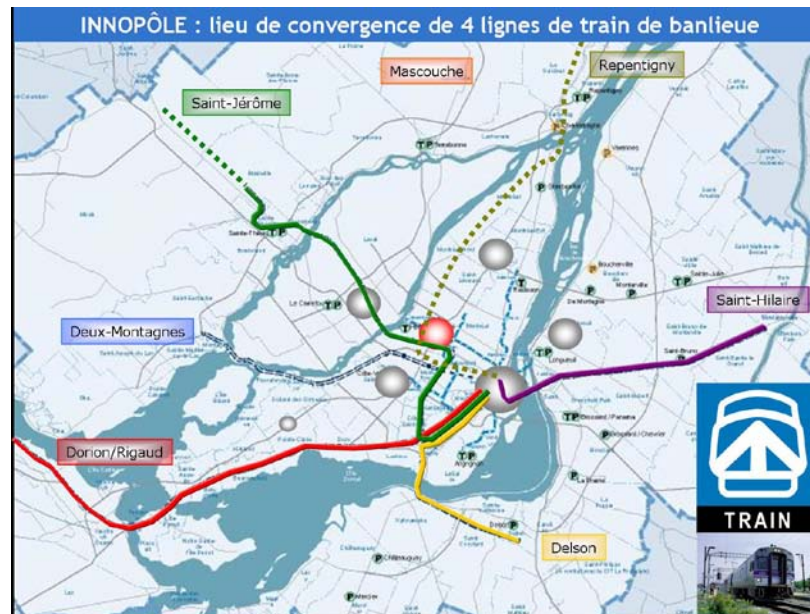
- L'urgent besoin que nous avons de régler les problématiques qui constituaient des freins au redéveloppement:
  - l'inaccessibilité (régulée par la mise en place d'un éventail de solutions selon le modèle TOD)
  - le concept de « LOCATION, LOCATION, LOCATION » toujours aussi important mais qui, dorénavant, se définit par la notion d'accès à un vaste bassin de main d'œuvre;
  - des immeubles désuets (Acquisition d'une part considérable du parc immobilier de quartier par un important investisseur institutionnel);
  - une image délabrée (concrétisation du projet d'embellissement de la rue Chabanel par la Ville de Montréal)
  - une signature historique restrictive (Cité de la Mode), un vocable lourd de conséquences (quartier de la « *guenille* ») ou, plus récemment, une orientation stratégique inappropriée puisque réductrice (mode et design);
  - un manque d'homogénéité (la chaîne étant aussi forte que le plus faible de ses maillons).

- **De façon beaucoup plus positive, l'identification des particularités actuelles ou potentielles de ce parc immobilier lui permettant de se démarquer sur la scène métropolitaine:**
  - Érection du viaduc Chabanel mettant fin à son isolement et permettant l'établissement d'un lien direct entre le quartier Chabanel et le Marché Central ainsi qu'avec le carrefour autoroutier 15 & 40
  - Conversion d'un handicap en un atout: avec la gare Chabanel, la voie ferrée qui enclavait le quartier devient un axe structurant lui permettant de capitaliser sur le bassin de travailleurs de l'axe St-Jérôme/Lucien-l'Allier qui débarquent au cœur du quartier
  - Mise en place d'une ligne express (#146) en lien avec la station Crémazie à 8 minutes
  - Mise en place d'une ligne express (#135) en lien avec la ligne de trains Deux-Montagnes
  - Mise en place en 2012 de la station l'Acadie du train de l'Est .



La revalorisation du quartier Chabanel: preuve éloquent de potentiel de création de richesse par la conversion d'anciens parcs industriels en pôles métropolitains d'emplois

En somme , en misant sur le concept de TOD:



La transformation d'un ghetto inaccessible en un parc immobilier jouissant d'une localisation hautement stratégique adaptée à la nouvelle réalité.

## La revalorisation du quartier Chabanel: preuve éloquente du potentiel de création de richesse par la conversion d'anciens parcs industriels en pôles métropolitains d'emplois

- L'importance de mettre en place les conditions 'facilitantes' et accélératrices:
  - **Mobilisation de la communauté locale** en vue de favoriser la concertation des efforts des diverses constituantes (propriétaires immobiliers grands et petits, commerçants, restaurateurs, résidents,...)
  - **Mise en place d'un programme d'incitatifs** favorisant la rénovation et la mise aux normes des immeubles, les adaptant en vue de combler les attentes des entreprises convoitées
  - *(en 2000, le PROCIM bonifié pour le quartier Chabanel a pris la forme d'un programme d'attraction de locataires à valeur ajoutée qui a notamment permis d'attirer un pionnier de la démarche de diversification du quartier, la Banque Laurentienne qui en est venue à renoncer à son projet de migration à Laval et à établir au 555 Chabanel son centre de financement des prêts marchands, qui s'est avéré la première des six phases d'implantation progressive de son centre opérationnel qui est graduellement passé de 20,000 en 2000 à plus de 108,000 pi.ca. en 2010)*

## La revalorisation du quartier Chabanel: preuve éloquente du potentiel de création de richesse par la conversion d'anciens parcs industriels en pôles métropolitains d'emplois

- L'importance de mettre en place les conditions 'facilitantes' et accélératrices (suite):
  - Identification des atouts distinctifs dont dispose le parc immobilier du quartier Chabanel en vue d'établir son marché cible et de rechercher une signature lui permettant de se démarquer des autres parcs immobiliers de l'agglomération métropolitaine et de mettre en valeur ses atouts **distinctifs** du):
    - l'envergure de ses immeubles de grand gabarit
    - la taille de ce parc immobilier qui fait dix fois celle de la Cité du Multimédia
    - le fait que ses immeubles soient regroupés aux abords des axes de transport collectif selon le modèle de développement TOD
    - sa localisation au cœur de l'agglomération métropolitaine
    - le fait qu'il s'impose de plus en plus comme un important pôle d'emplois

**À LA LUMIÈRE DE TOUS LES ÉLÉMENTS PRÉCITÉS, IL SEMBLE QUE LA SIGNATURE « MÉGAPÔLE CHABANEL » SATISFERAIT CES OBJECTIFS**



## CONCLUSION:

Les experts consultés (courtiers immobiliers, *'site locators'*, prospecteurs internationaux, évaluateurs immobiliers,...) sont unanimes à reconnaître que la revalorisation du quartier Chabanel:

- repose sur la concentration d'entreprises de mode vestimentaire, regroupées dans un environnement synergique, concentrant dorénavant leurs activités sur le design et la commercialisation plutôt que sur la fabrication
- parallèlement, la démarche de diversification, favorisée par la mise aux normes et la rénovation de certains immeubles, a permis de combler des espaces vacants et le remplacement de nombreux centres de distribution et des entrepôts par des entreprises mobilisant des milliers d'employés assumant des tâches à haute valeur ajoutée dont plusieurs proviennent de toute l'agglomération métropolitaine.

**Voilà autant d'éléments qui:**

- **suscitent des retombées socio-économiques significatives qui jaillissent tant sur Montréal que sur les villes périphériques**
- **contribuent à réduire la congestion routière et, ce faisant, les impacts environnementaux et les pertes de productivité qui en découlent.**

**D'OÙ LA NOTION DE « PÔLE MÉTROPOLITAIN D'EMPLOIS ».**