

# SECTEUR MARCONI- ALEXANDRA

---

Étude économique et urbanistique  
Automne 2011

Clément Arnaud, commissaire au développement économique  
Meryem Tazi, stagiaire professionnelle  
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Rosemont  
La Petite-Patrie  
**Montréal** 

Geneviève Dorval-Douville, Agente de développement  
Nicolas Bernier, stagiaire professionnel  
Corporation de développement économique et communautaire Rosemont–Petite-Patrie

  
Rosemont–Petite-Patrie

# TABLE DES MATIÈRES

Introduction et méthodologie	1
Situation géographique	2
Sous-secteurs	3
Étude économique	4
Profil des entreprises	5
Les plus grandes entreprises	8
Besoins des entreprises	9
Résumé en chiffres du profil des entreprises	10
Étude urbanistique	11
Localisation	12
Accessibilité : Discontinuité de la trame viaire	13
Accessibilité : Transport collectif	14
Accessibilité : Transport actif	15
Verdissement et état des trottoirs	16
Disponibilité du stationnement	17
Gaffitis et sentiment d'insécurité	18
Qualité, réalisation et potentiel de développement	19
Potentiel de développement	20
Exemples de redéveloppement	21
Analyse	22

# LISTE DES CARTES, DES GRAPHIQUES, DES TABLEAUX ET ORTHOPHOTO

## Cartes

Carte 1 : Situation du secteur Marconi-Alexandra sur l'île de Montréal	2
Carte 2 : Subdivision du secteur	3
Carte 3 : Situation des grandes catégories d'activités	5
Carte 4 : Localisation de voies de circulation et des métros par rapport au secteur à l'étude	12
Carte 5 : Trame urbaine discontinue	13
Carte 6 : Transport collectif	14
Carte 7 : Voie cyclable et répartition des stations de BIXI aux alentours du secteur	15
Carte 8 : Avis des répondants concernant le verdissement du secteur	16
Carte 9 : Relevé terrain du verdissement du secteur et de l'état des trottoirs	16
Carte 10 : Stationnement dans la zone d'emplois – Opinion des répondants	17
Carte 11 : Relevé des terrains vacants ayant un potentiel de développement selon l'usage prescrit	20

## Tableaux

Tableau 1 : Les principaux secteurs d'activités en nombre d'entreprises et d'emplois (SCIAN)	6
Tableau 2 : Comparaison entre 2000 et 2011 des types de fabrication en nombre d'entreprises et d'emplois	7
Tableau 3 : Les plus grandes entreprises du secteur (SCIAN)	8
Tableau 4 : Les principaux besoins des entreprises	9

Graphique 1 : Nombre d'entreprises selon la taille	8
--	---

# INTRODUCTION ET MÉTHODOLOGIE

## Mise en contexte

Marconi-Alexandra est un secteur en pleine effervescence, son cadre bâti hétéroclite le distingue du reste du territoire lui valant le surnom de *quartier des architectes*. Il s'agit d'un secteur enclin à de grands changements et dont la transition est à son apogée aujourd'hui.

Composé d'un mélange de bâtiments industriels, d'anciennes manufactures, et de nouveaux condominiums, le secteur est doté d'un caractère unique ayant suscité l'intérêt des promoteurs ces dernières années. Plusieurs entreprises s'y sont établies créant ainsi un pôle d'emplois non négligeable.

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan de développement urbain, économique et social (PDUES) aux abords du campus Outremont, cette étude cherche avant tout à outiller les professionnels en les informant sur un secteur en transformation.

## Méthodologie

Nous avons choisi d'évaluer le secteur à l'aide de l'observation directe, d'une part, et de la photo-interprétation couplée à l'étude du rôle foncier, d'autre part. Étant donné que l'observation directe ne révèle que le pattern général de la situation, nous l'avons jumelée à une enquête sur le terrain auprès des entreprises du secteur, afin d'en tirer un profil économique. Les observations sur le terrain évaluent de quelle façon un ancien secteur industriel parvient à changer de vocation tout en gardant un certain noyau d'emplois. Il s'agit, en particulier, de déterminer les conditions favorables à l'implantation de nouveaux projets et de nouvelles entreprises, afin d'accélérer le développement économique du secteur.

Le sondage a été réalisé de septembre à décembre 2011 et comprend 4 sections (cadre physique et services urbains; secteur d'emplois Marconi-Alexandra; profil de l'entreprise; services aux entreprises)

- 295 entreprises recensées dans le secteur
- 252 entreprises ont reçu un questionnaire
- 138 sondages complétés (taux de réponse de 55 %)
- Visite de toutes les entreprises
- Mise à jour de la base de données sur les entreprises existantes
- Observations sur le terrain

# SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Carte 1 : Situation du secteur Marconi-Alexandra sur l'île de Montréal

## Description du secteur

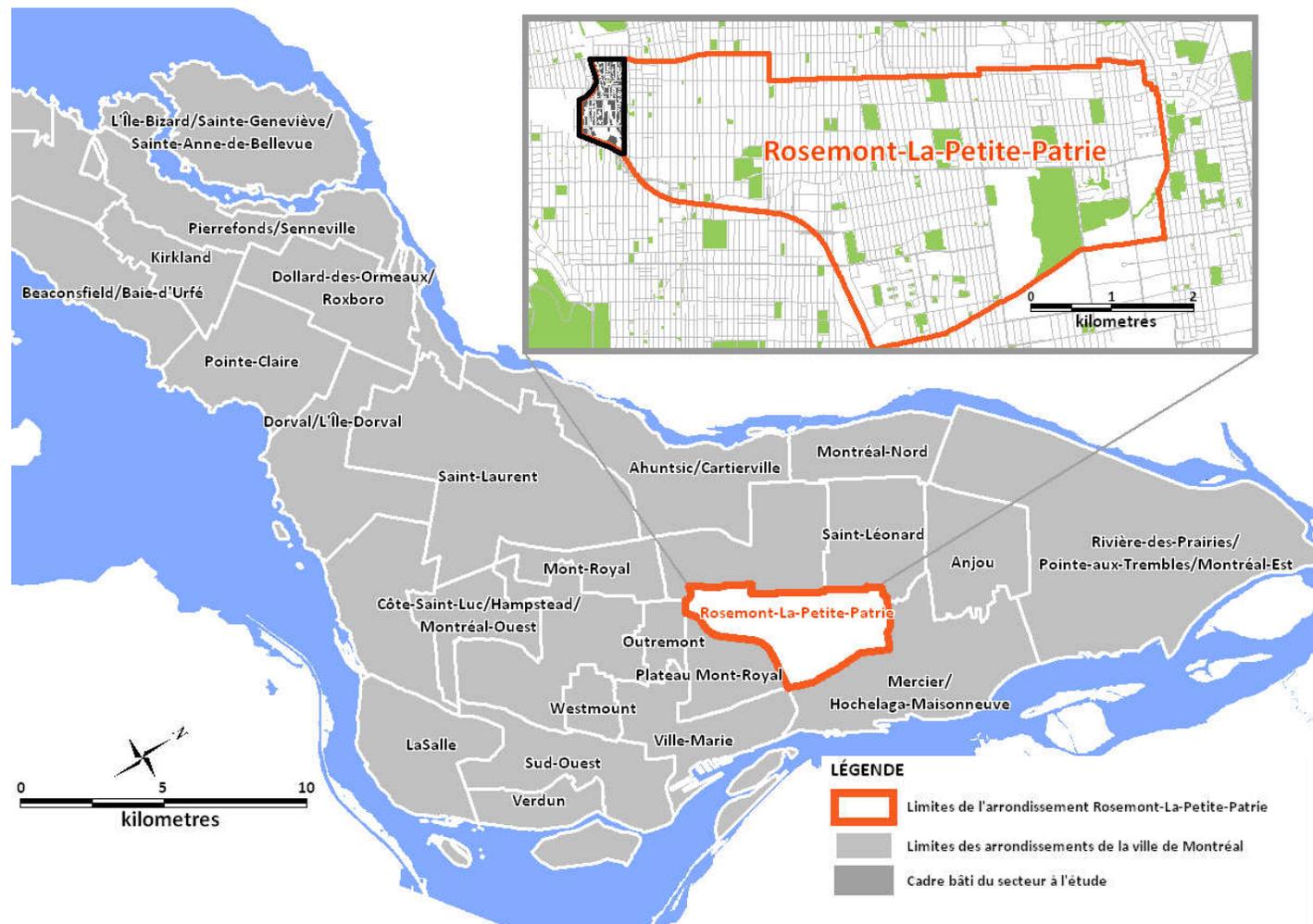
• Limites : rues Jean-Talon Ouest, Clark, et Beaubien Ouest, avenue du Parc et chemin de fer.

• Secteur caractérisé par une cohabitation entre activités industrielles, commerciales et résidentielles.

- Plus de 1 800 résidents (2006)
- Environ 3 000 emplois (2011)

• À proximité :

- Petite Italie
- Marché Jean-Talon
- Mile-End
- Outremont (Van-Horne)
- Parc-Extension



# SOUS-SECTEURS

## Division du secteur à des fins d'analyse

### La zone Marconi se distingue par :

- Types d'activités – Garages et industries
- Gabarit des bâtiments moyens
- Développement le long du chemin de fer

### La zone Mozart se distingue par :

- Majorité de résidentiel
- Gabarit petit à moyen
- Beaucoup de transformation, de conversion et de condos neufs
- Un parc
- Trame urbaine discontinue

### La zone Centre se distingue par :

- Zone mixte – résidentiel/commercial/industriel
- Concentration d'emplois au centre
- Zone traversée par beaucoup de rues nord-sud
- Zone reliant les autres secteurs

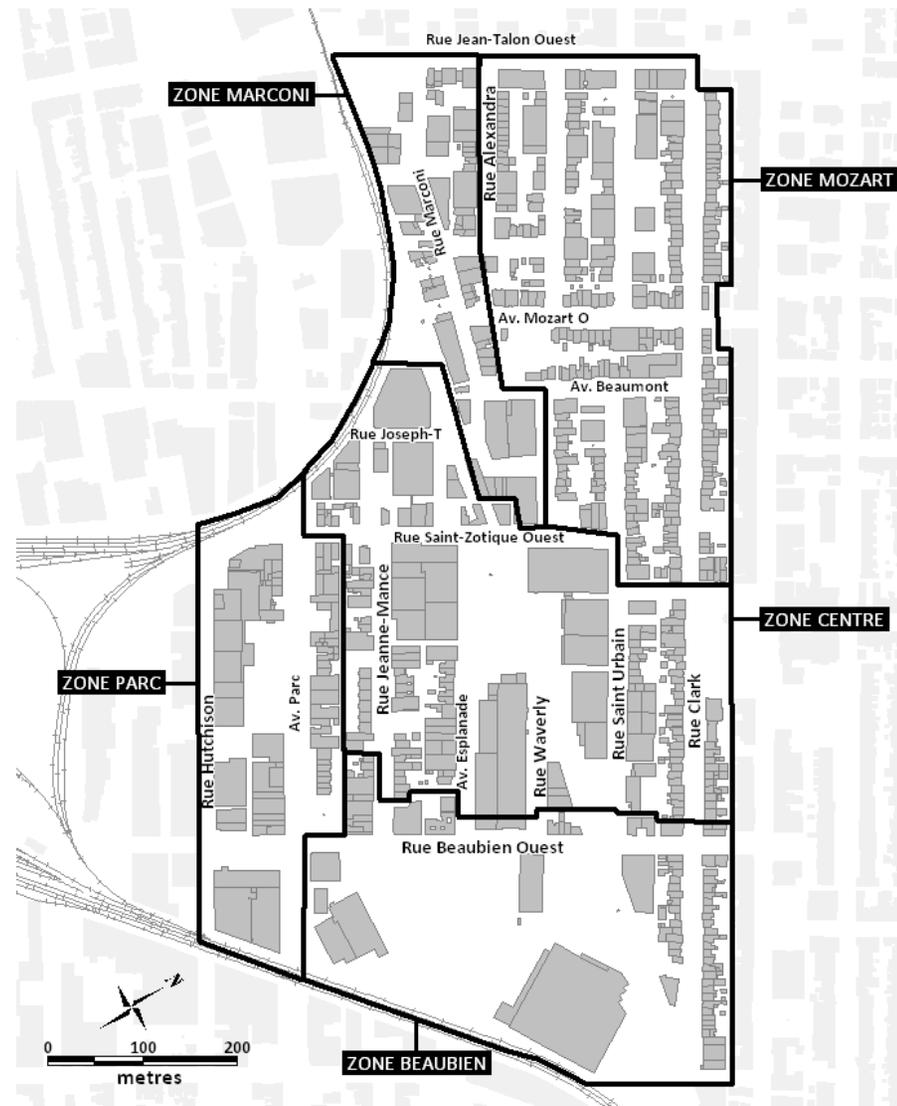
### La zone Beaubien se distingue par :

- Très grand stationnement
- Cadre bâti tourné vers la rue Beaubien
- Grand gabarit

### La zone Parc se distingue par :

- Traversée par une voie importante
- Activités tournées vers l'avenue du Parc
- Beaucoup de commerces de détail

Carte 2 : Subdivision du secteur



# ÉTUDE ÉCONOMIQUE

Profil des entreprises

Les plus grandes entreprises

Besoins des entreprises

Résumé en chiffres du profil des entreprises

# PROFIL DES ENTREPRISES

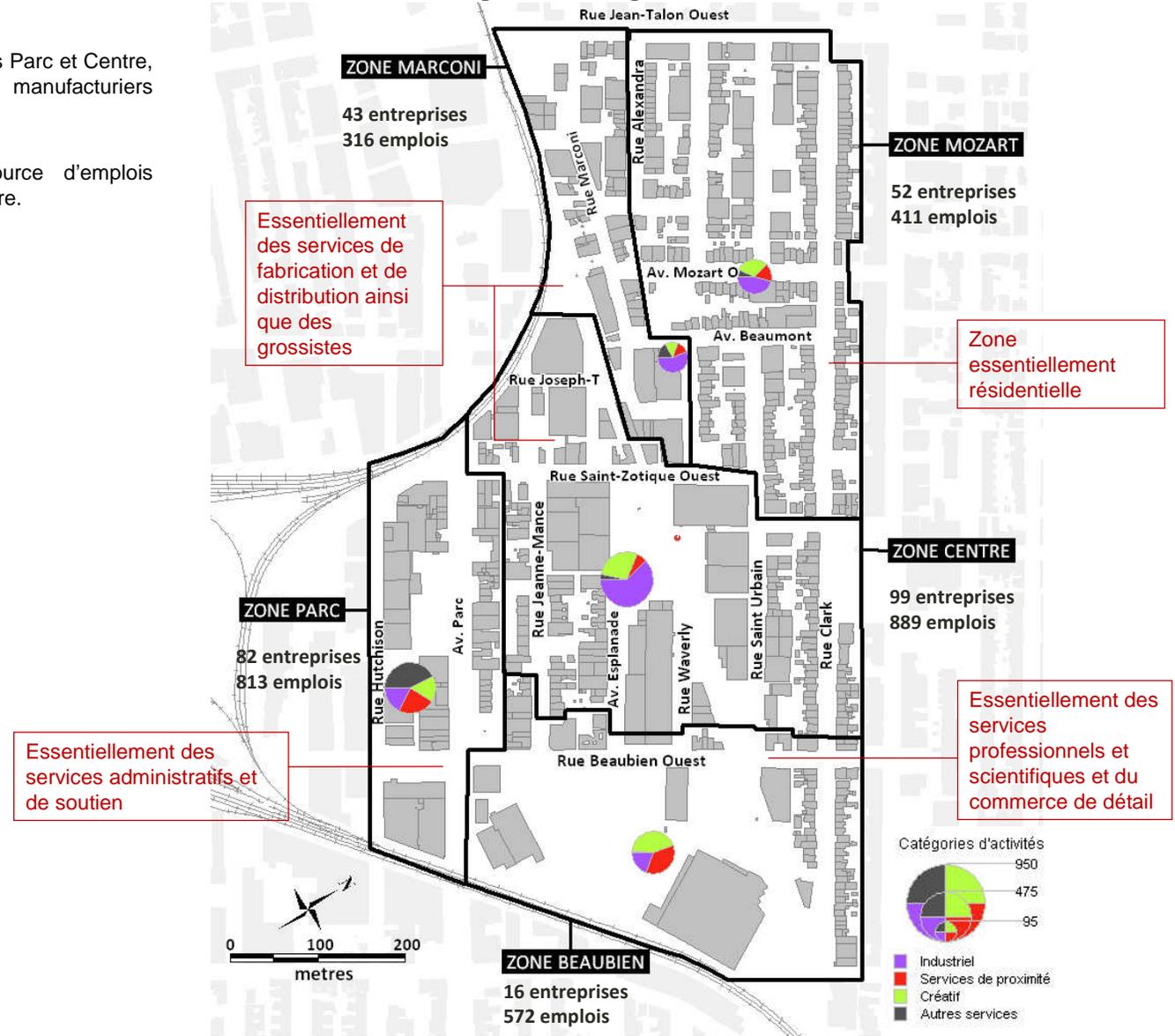
## Répartition des emplois

- Concentration importante d'emplois dans les zones Parc et Centre, en raison, notamment, de grands bâtiments manufacturiers convertis en bureaux ou en locaux commerciaux.
- Les activités industrielles demeurent une source d'emplois majoritaire dans les zones Marconi, Mozart et Centre.

### Commentaire :

« J'espère voir de nouveaux développements incluant l'option résidence/travail. J'espère aussi que les petits bâtiments industriels ne seront pas tous détruits pour de nouveaux condos. Les petits espaces industriels (mécanique, alimentaire, manufacture) contribuent grandement au caractère du secteur. Le nombre grandissant de développements de condos change déjà la nature du secteur et je sens que cela va se perdre. »

Carte 3 : Situation des grandes catégories d'activités



# PROFIL DES ENTREPRISES

Tableau 1 : Les principaux secteurs d'activités en nombre d'entreprises et d'emplois (SCIAN)

## La diversité des emplois

Fabrication 16 %  
Commerces de gros 15 %  
Commerces de détail 16 %  
Services professionnels 16 %

## L'importance des services professionnels, scientifiques et techniques

22 % des entreprises  
16 % des emplois

## La fabrication demeure une activité importante malgré la désindustrialisation du secteur

12 % des entreprises  
16 % des emplois

SCIAN	Catégorie	Entreprises		Emplois	
23	Construction	8	3 %	38	1 %
<b>31-33</b>	<b>Fabrication</b>	<b>35</b>	<b>12 %</b>	<b>479</b>	<b>16 %</b>
315190	Usines d'autres tricotage de vêtements	0	0 %	0	0 %
315210	Fabrication à forfait de vêtements coupés-cousus	4	1 %	154	5 %
315299	Fabrication de tous les autres vêtements coupés-cousus	4	1 %	12	0 %
41	<b>Commerce de gros</b>	<b>38</b>	<b>13 %</b>	<b>465</b>	<b>15 %</b>
<b>44-45</b>	<b>Commerce de détail</b>	<b>28</b>	<b>10 %</b>	<b>492</b>	<b>16 %</b>
443120	Magasins d'ordinateurs et de logiciels	2	1 %	162	5 %
444110	Centres de rénovation	1	0 %	170	6 %
48-49	Transport et entreposage	<b>8</b>	<b>3 %</b>	<b>191</b>	<b>6 %</b>
51	Industrie de l'information et industrie culturelle	27	9 %	284	9 %
53	Services immobiliers et services de location et de location à bail	7	2 %	50	2 %
<b>54</b>	<b>Services professionnels, scientifiques et techniques</b>	<b>65</b>	<b>22 %</b>	<b>484</b>	<b>16 %</b>
541310	Services d'architecture	8	3 %	76	3 %
541430	Services de design graphique	9	3 %	14	0 %
5414	Services de design d'intérieur, industriel ou autre	10	3 %	49	2 %
541510	Conception de systèmes informatiques et services connexes	9	3 %	106	4 %
5418	Publicité, relations publiques et connexes	6	2 %	38	1 %
541920	Services photographiques	11	4 %	125	4 %
55	Gestion de sociétés et d'entreprises	0	0 %	0	0 %
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	10	3 %	314	10 %
561621	Services de systèmes de sécurité, sauf les serruriers	1	0 %	80	3 %
561722	Services de conciergerie, sauf le nettoyage de vitres	5	2 %	220	7 %
61	Services d'enseignement	0	0 %	0	0 %
62	Soins de santé et assistance sociale	2	1 %	11	0 %
71	Arts, spectacles et loisirs	22	8 %	54	2 %
711510	Artistes, auteurs et interprètes indépendants	11	4 %	12	0 %
72	Hébergement et services de restauration	11	4 %	50	2 %
81	Autres services, sauf les administrations publiques	31	11 %	75	2 %
811111	Réparations générales de véhicules automobiles	10	3 %	21	1 %
812921	Laboratoires de développement et de tirage de photos, sauf le service en une heure	0	0 %	0	0 %
91	Administrations publiques	1	0 %	16	1 %
	<b>Créatifs</b>	<b>114</b>	<b>39 %</b>	<b>822</b>	<b>27 %</b>
	<b>Total</b>	<b>293</b>		<b>3003</b>	

# PROFIL DES ENTREPRISES

## Comparatif des entreprises entre 2000 et 2011

- 33 entreprises de plus qu'en 2000
- Perte nette de 1 714 emplois
- Ralentissement des activités liées à la fabrication (textile)
- Croissance importante des services professionnels, scientifiques et techniques
- Croissance significative du nombre d'entreprises dans l'industrie de l'information et de la culture
- Hausse importante des emplois dans le commerce de détail, (*Home Depot* : 170 emplois)

Tableau 2 : Comparaison entre 2000 et 2011 des types de fabrication en nombre d'entreprises et d'emplois

Catégorie	Entreprises		Emplois	
	2000-2011		2000-2011	
Construction	-3	-27 %	-46	-55 %
Fabrication	-42	-55 %	-2 255	-82 %
Commerce de gros	13	52 %	234	101 %
Commerce de détail	5	22 %	278	130 %
Transport et entreposage	4	100 %	109	133 %
<i>Industrie de l'information et industrie culturelle</i>	21	350 %	80	39 %
Services immobiliers et services de location et de location à bail	-2	-22 %	-66	-57 %
<i>Services professionnels, scientifiques et techniques</i>	37	132 %	342	241 %
Gestion de sociétés et d'entreprises	0	-	0	-
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	4	67 %	-91	-22 %
Services d'enseignement	-2	-100 %	-6	-100 %
Soins de santé et assistance sociale	0	0 %	3	38 %
<i>Arts, spectacles et loisirs</i>	0	0 %	18	50 %
Hébergement et services de restauration	1	10 %	21	72 %
Autres services, sauf les administrations publiques	-3	-9 %	-329	-81 %
Administrations publiques	0	0 %	-6	-27 %
<i>Créatifs</i>	58	104 %	440	115 %
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>13 %</b>	<b>-1 714</b>	<b>-36 %</b>

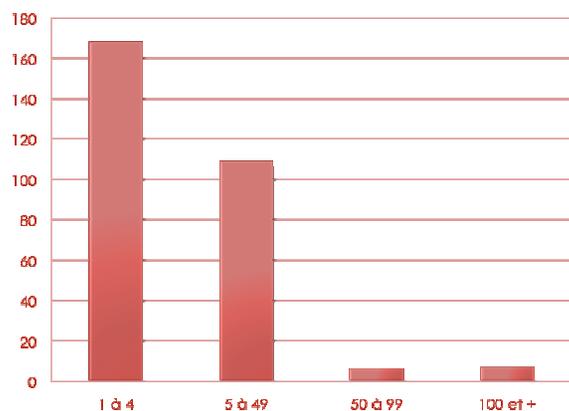
# LES PLUS GRANDES ENTREPRISES

## Une majorité de petites et de micro-entreprises

Les plus grandes entreprises sont majoritairement dans les services, plutôt que dans la fabrication.  
*En 2000, les 2 premières positions étaient occupées par des entreprises de fabrication de textile.*

Malgré une forte présence d'entreprises dans des secteurs créatifs, elles ne comptent pas parmi les gros employeurs.

**Graphique 1 : Nombre d'entreprises selon la taille**



**Tableau 3 : Les plus grandes entreprises du secteur (SCIAN)**

Rang	Nom de l'entreprise	Adresse	Nombre d'emplois	Principal secteur d'activité
1	Entretien 4M	6300 avenue du Parc	200	Services de conciergerie, sauf le nettoyage de vitres
2	Home Depot	100 rue Beaubien Ouest	170	Centres de rénovation
3	Inso + Microboutique	6615 avenue du Parc	160	Magasins d'ordinateurs et de logiciels
4	Vidéotron Centre de recherche	150 rue Beaubien Ouest	150	Télécommunications
5	Vêtements Utility inc. (Les)	60 rue Jean-Talon Ouest	100	Fabrication à forfait de vêtements coupés-cousus
6	Déménagement La Capitale	6674 avenue de l'Esplanade	100	Déménagement de biens usagés de maison et de bureau
7	Les pros de la photo	90 rue Beaubien Ouest	100	Services photographiques
8	Système de sécurité Chubb	6680 avenue du Parc	80	Services de systèmes de sécurité, sauf les serruriers
9	Quadriscan	6600 rue Saint-Urbain	75	Impression numérique
10	Jean-François Rochefort	6600 rue Saint-Urbain	50	Fabrication à forfait de vêtements coupés-cousus
	Autobus Terremont Ltée	7190 rue Marconi	50	Transport scolaire et transport d'employés par autobus
	Ronor International	90 rue Beaubien Ouest	50	Grossistes-distributeurs d'autres produits divers

# BESOINS DES ENTREPRISES

Tableau 4 : Les principaux besoins des entreprises

	Services d'accompagnement	Financement	Recrutement	Formation de main d'oeuvre	Plan de relève ou de transfert de l'entreprise	Mentorat ou coaching d'affaire	Réseautage	Aide à l'implantation de pratiques de développement durable	Aide à l'exportation
Entreprises exprimant un besoin	52	72	59	57	33	43	71	48	36
	38 %	<b>52 %</b>	<b>43 %</b>	<b>41 %</b>	24 %	31 %	<b>51 %</b>	35 %	26 %
Entreprises exprimant un besoin à court terme	14	17	14	13	4	14	24	11	6
	<b>10 %</b>	<b>12 %</b>	<b>10 %</b>	9 %	3 %	<b>10 %</b>	<b>17 %</b>	8 %	4 %

- 32 % des répondants affirment avoir bénéficié de tels services dans le passé
- Ces services ont majoritairement été dispensés par une banque ou une caisse
- Seulement 7 entreprises sur les 138 répondants ont déjà eu recours aux services d'un organisme de développement local (CDEC / CLD)
- 16 % connaissaient la CDEC Rosemont-La-Petite-Patrie

# RÉSUMÉ EN CHIFFRES DU PROFIL DES ENTREPRISES

## Profil général

- 52 % des entreprises sont installées dans le secteur depuis 5 ans ou moins
- 15 % y sont depuis 1 an ou moins
- La situation géographique et l'accessibilité (39 %), suivi des prix abordables des locaux (30 %) sont les principaux facteurs qui attirent les entreprises dans le secteur
- Environ 31 % des entreprises sont propriétaires du bâtiment
- Les loyers varient entre 5 \$ et 15 \$ du pi<sup>2</sup>
- Près de 75 % des entreprises sondées anticipent une croissance moyenne ou élevée au cours des 5 prochaines années
- 1/3 des entreprises visent un marché d'affaires international
- Environ 75 % des entreprises ont un chiffre d'affaires inférieur à 1 M\$
- 1 \$ à 249 999 \$ : 29 %
- 0 \$ à 1 000 000 \$ : 32%

## Développement du secteur

- 86 % prévoient poursuivre leurs activités dans ce secteur
- 82 % estiment qu'il serait pertinent pour les gens d'affaires de collaborer pour développer le secteur
- 49 % se disent intéressés à s'impliquer dans un tel projet

# ÉTUDE URBANISTIQUE

Localisation

Accessibilité : Discontinuité de la trame viaire

Accessibilité : Transport collectif

Accessibilité : Transport actif

Verdissement et état des trottoirs

Disponibilité du stationnement

Graffitis et sentiment d'insécurité

Qualité, réalisation et potentiel de développement

Potentiel de développement

Exemples de redéveloppement

Analyse

# LOCALISATION

Carte 4 : Localisation des voies de circulation et des métros par rapport au secteur à l'étude

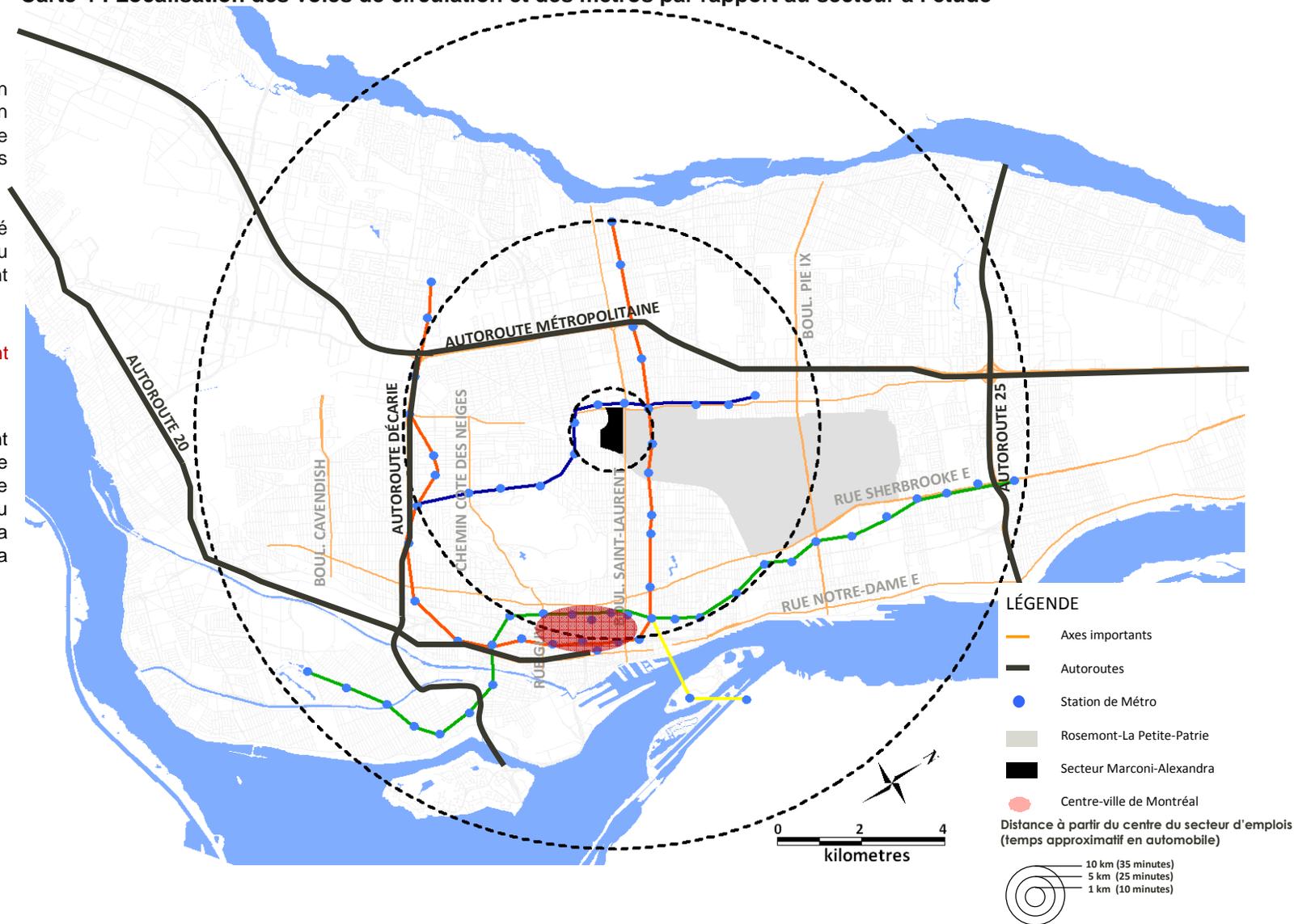
## Localisation stratégique

Le secteur est doté d'une situation géographique stratégique, lui offrant un avantage en terme d'accessibilité et de distance par rapport à d'autres pôles d'activités.

Tel qu'indiqué sur la carte 3, il est localisé au centre de l'île, à 25 min en voiture du centre-ville de Montréal, directement accessible par l'avenue du Parc.

› La situation géographique : un important élément distinctif du secteur.

Sur 117 commentaires portant sur l'élément distinctif du secteur d'emplois dans le sondage, 60 répondants affirment s'y être installés en raison du prix peu élevé du loyer, et 37 répondants ont affirmé que la situation géographique est la distinction la plus importante de ce secteur d'emplois.



# ACCESSIBILITÉ : DISCONTINUITÉ DE LA TRAME VIAIRE



① Terrain abritant une casse-automobile

Le terrain agit comme une limite en empêchant la liaison entre deux boucles : rue Marconi et rue Joseph-Tison.

Les alentours du secteur présentent une grille de rue orthogonale favorable au transport en commun (carte 6), alors que le secteur lui-même présente de nombreuses discontinuités et s'intègre mal à la configuration de l'espace. Le réseau de voies locales est constitué d'impasses empêchant une liaison directe entre les activités. En raison de ces discontinuités que confère la trame urbaine, plusieurs zones ont une accessibilité limitée, ce qui engendre un rabattement de toute la circulation sur les rares artères directes : avenue du Parc, rue Clark et boulevard Saint-Laurent. Ceci contribue à l'amplification de la congestion.

**Commentaire :**

« Les camions accrochent les voitures, il faut optimiser les trajets, le « One-way » sur la rue Clark n'est pas indiqué à partir de l'avenue Beaumont, ce qui fait que les gens tournent dans le mauvais sens; vitesse des voitures sur Clark. »

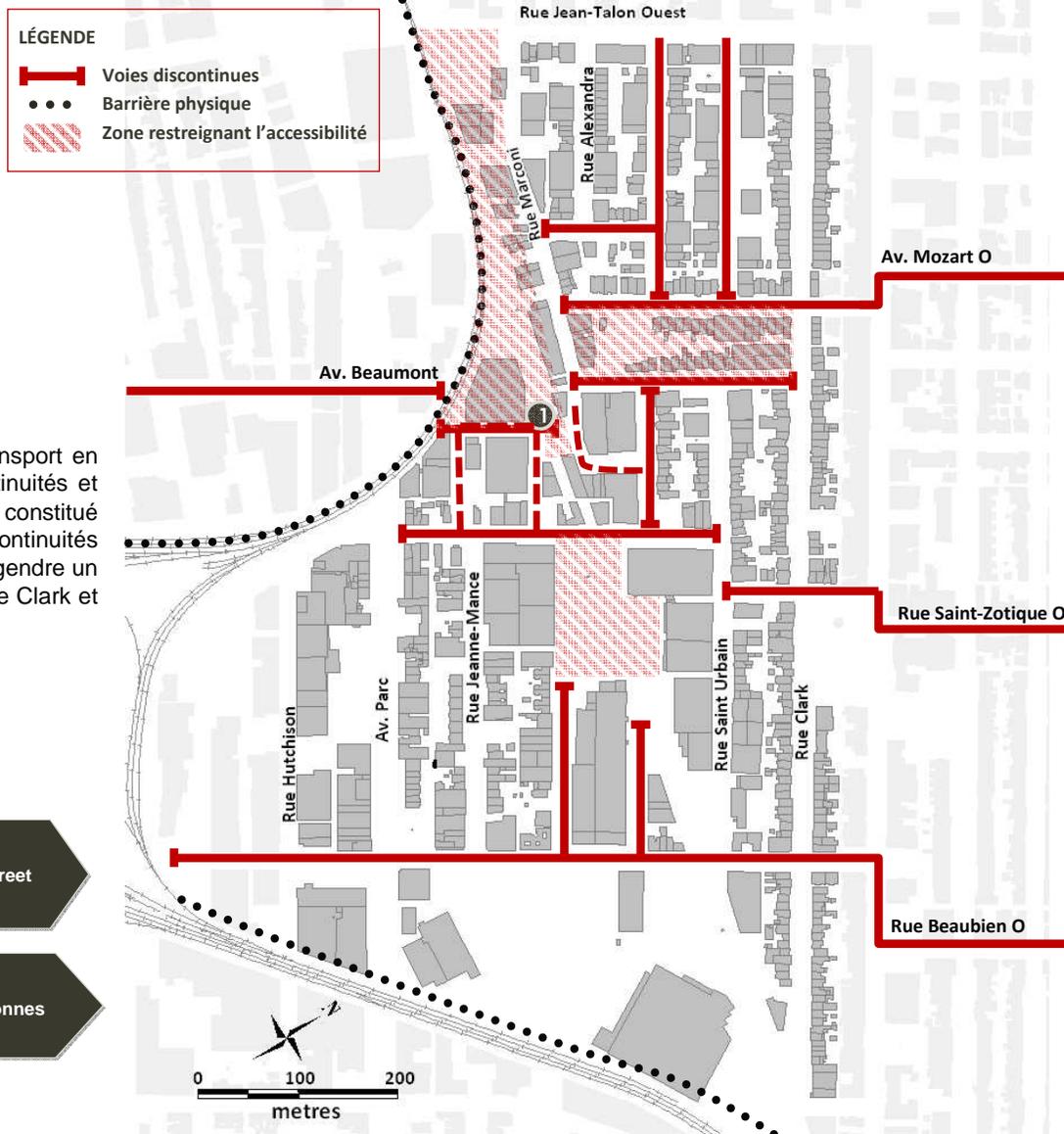
**Commentaire :**

« Beaubien being used as detour close up street for hours. »

**Commentaire :**

« Signalisation améliorée pour trouver les bonnes sections des rues dans ce labyrinthe. »

Carte 5 : Trame urbaine discontinue



# ACCESSIBILITÉ : TRANSPORT COLLECTIF

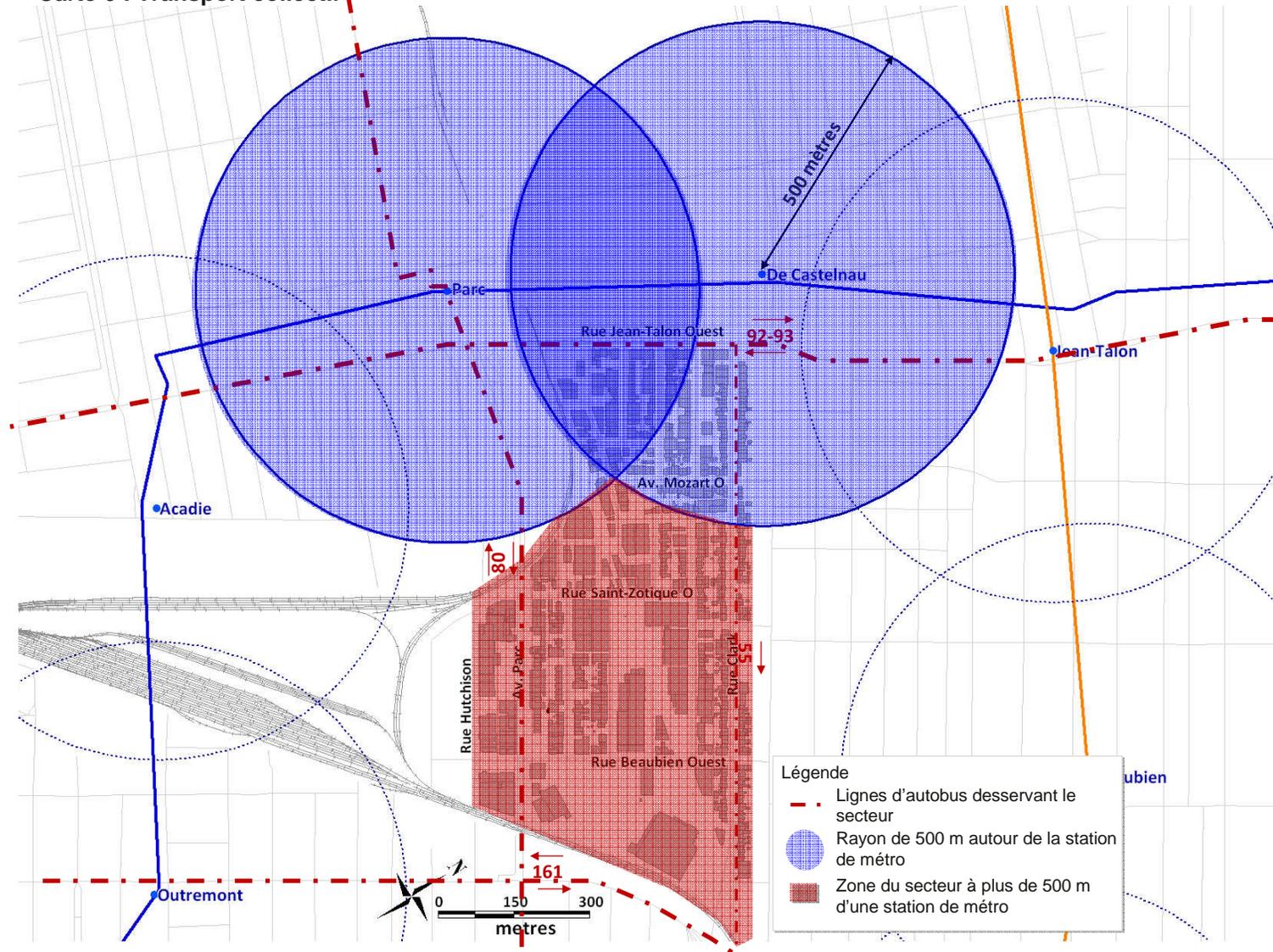
Carte 6 : Transport collectif

## Très bonne déserte au nord du secteur

Tel qu'illustré sur la carte 6, la partie nord permet aux citoyens un accès au transport en commun à moins de 500 m. Plus l'on se déplace vers le sud, plus la distance de marche s'accroît, il faut marcher sur de plus grandes distances pour atteindre la station de métro la plus proche.

Les seuls axes directs liant de façon continue le secteur aux autres zones limitrophes se trouvent aux extrémités, ce qui fait qu'ils encadrent le secteur et ne le traversent pas nécessairement. Le centre reste par conséquent isolé.

La configuration du secteur est de ce fait moins favorable à l'optimisation de la desserte par le transport en commun. De nombreux espaces vacants ou occupés par la grande industrie créent autant de coupures et ont pour conséquence d'allonger les temps de parcours, rendant ainsi le transport en commun moins performant.



# ACCESSIBILITÉ : TRANSPORT ACTIF

Carte 7 : Voie cyclable et répartition des stations de BIXI aux alentours du secteur

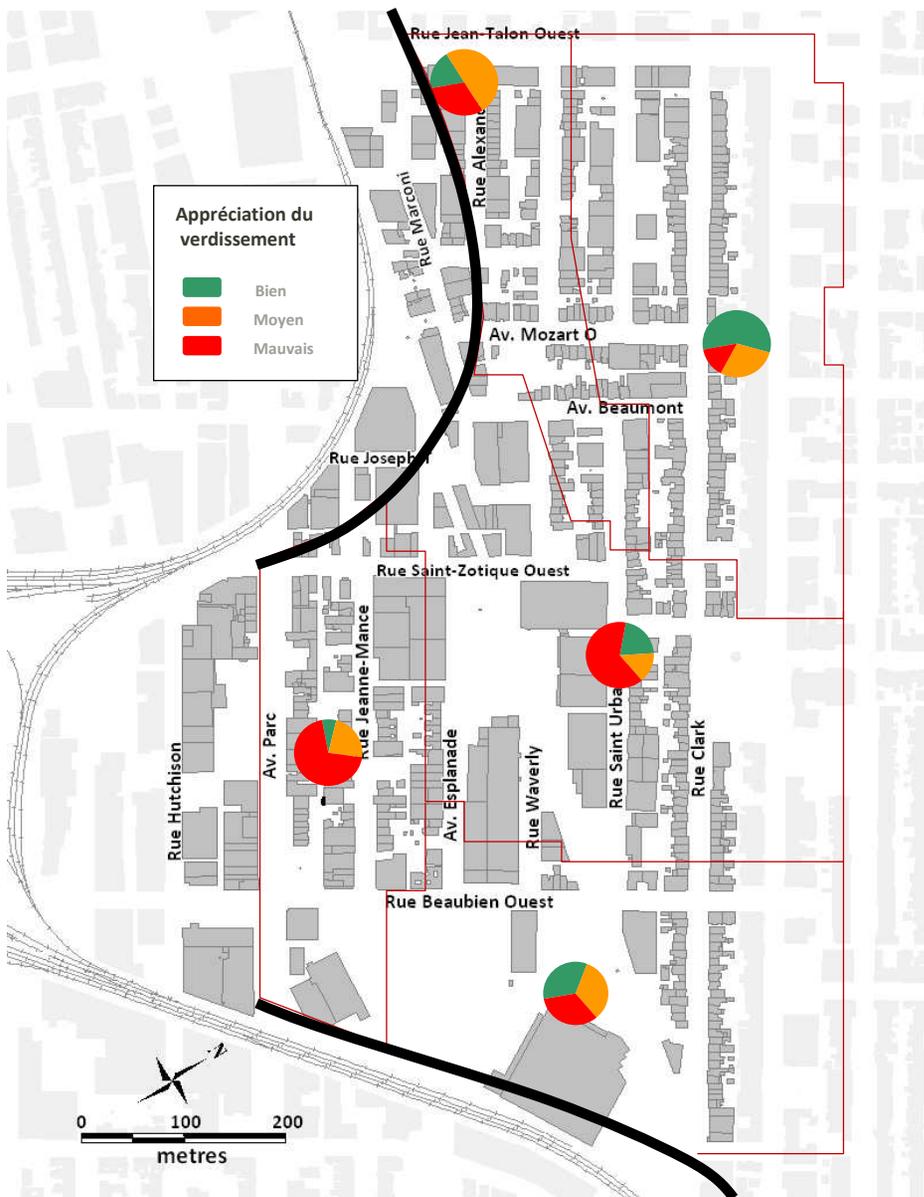
## BIXI inexistant dans la zone d'emplois

Tel qu'illustré sur la carte 7, la piste cyclable s'arrête à la rue Beaubien Ouest et les stations de BIXI se concentrent à l'est du boulevard Saint-Laurent et au sud du boulevard Van-Horne.

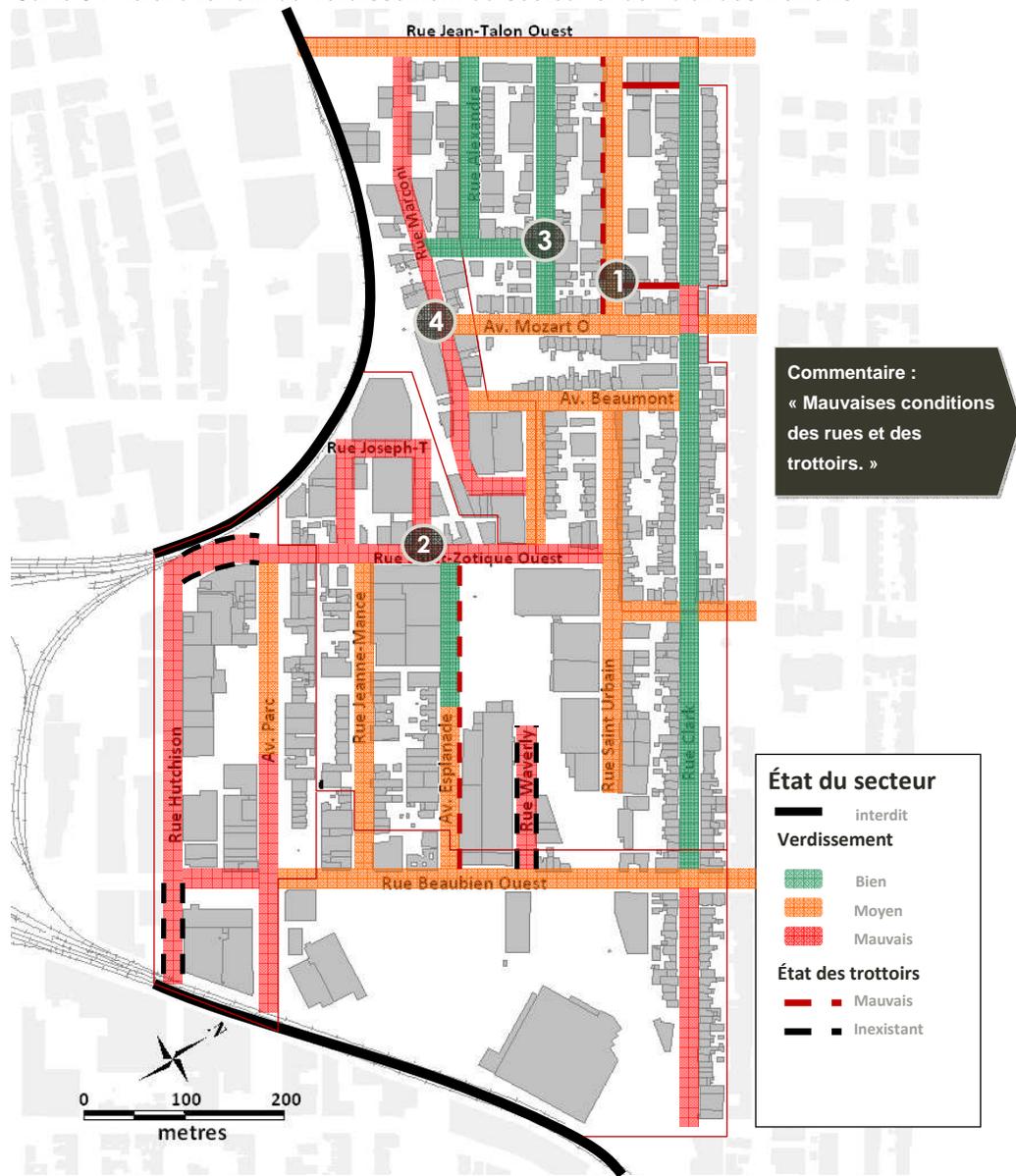


# VERDISSEMENT ET ÉTAT DES TROTTOIRS

Carte 8 : Avis des répondants concernant le verdissement du secteur



Carte 9 : Relevé terrain du verdissement du secteur et de l'état des trottoirs



# DISPONIBILITÉ DU STATIONNEMENT

Carte 10 : Stationnement dans la zone d'emplois – Opinion des répondants

## Manque de stationnement

### Commentaire :

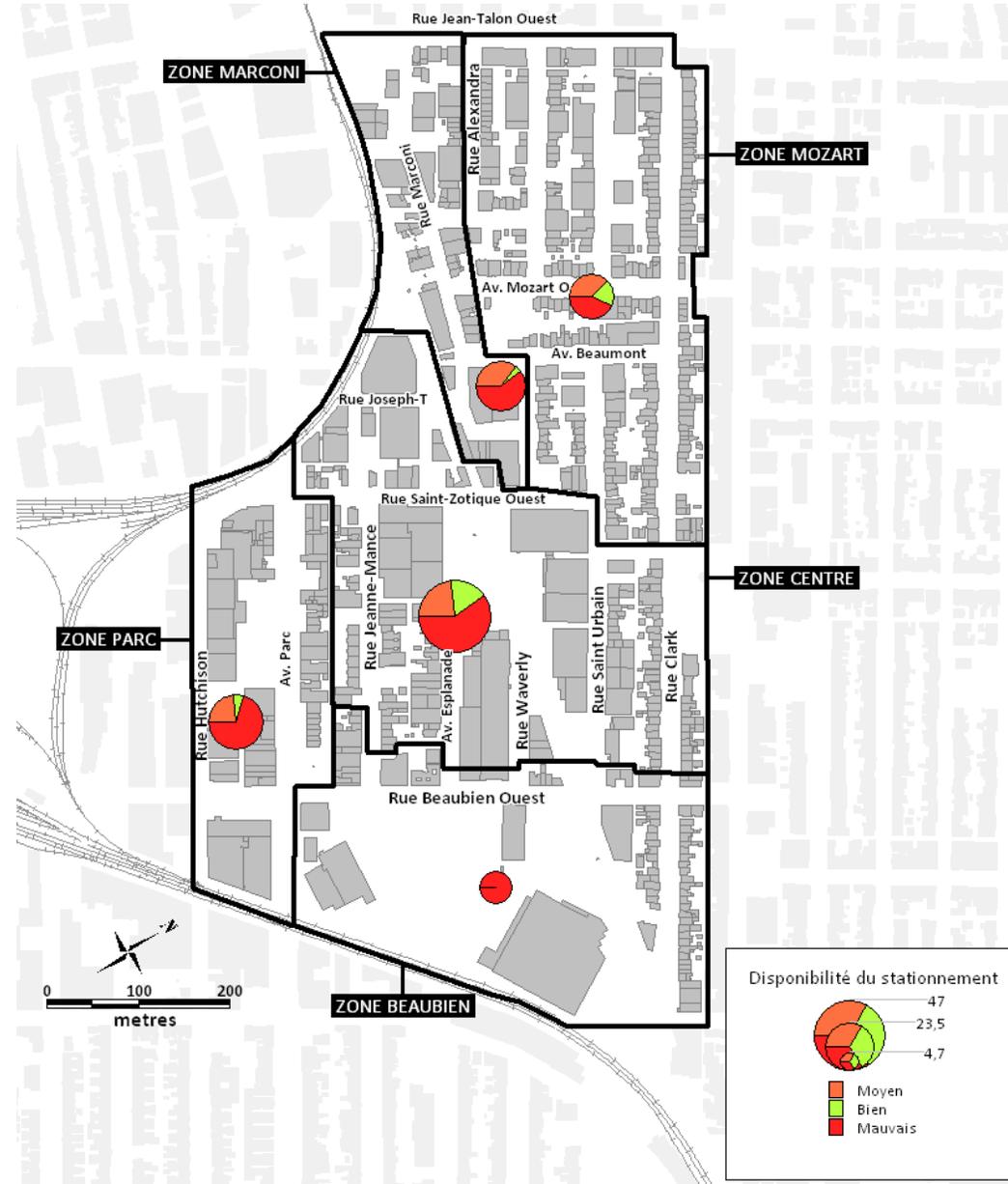
« Beaucoup de trafic routier = très préoccupé par la planification de la ville. Qu'est-ce qui va se passer quand le campus va être en construction / Planification de travaux. »

### Commentaire :

« Gros problèmes de parking; plus d'enseignes sont nécessaires; problèmes en raison des gros camions dans le secteur. »

Selon le sondage, le stationnement dans la zone est l'élément le moins bien apprécié.

Selon la compilation des données, il s'avère que dans tous les sous-secteurs, plus de la moitié des répondants considèrent que le stationnement est mauvais. Il est à noter que malgré le fait que la zone Beaubien soit majoritairement constituée de stationnements, les répondants considèrent, quant à eux, qu'il y a un manque de stationnements, surtout en raison du fait que cette zone compense le manque de stationnement dans le grand secteur, ce qui sature, ainsi, la disponibilité.



# GRAFFITIS ET SENTIMENT D'INSÉCURITÉ

Présence importante de graffitis dans le secteur d'emplois qui détériore son image

Commentaire :

« Il y a trop de garages mal entretenus sur la rue Marconi. Est-ce que les règles d'hygiène sont bien respectées chez Arès? Que dire de leurs camions aux multiples graffitis? »

Certains répondants voient un problème d'insécurité dans le secteur d'emplois

Commentaire :

« Meilleure sécurité; meilleur aménagement paysagé; problème de vols dans les voitures. »

Commentaire :

« Make it nicer looking, sidewalks, streets, underpass on Parc are disgusting. »

## Relevé des graffitis

Rue Hutchison



Croisement Marconi/Waverly



Avenue du Parc



Ruelle sur la rue Clark



# QUALITÉ, RÉALISATION ET POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

## Diversité architecturale

Près de 30 projets résidentiels réalisés récemment, pour plus de 500 unités d'habitation.

3 projets à l'étude pour 350 logements.

De nombreux bâtiments industriels convertis en condominiums / lofts.

Quartier unique dans son genre, surnommé par certains comme *le Quartier des architectes*.



# POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

## Diversité d'usage pour des projets de redéveloppement

### 1 Espace vacant



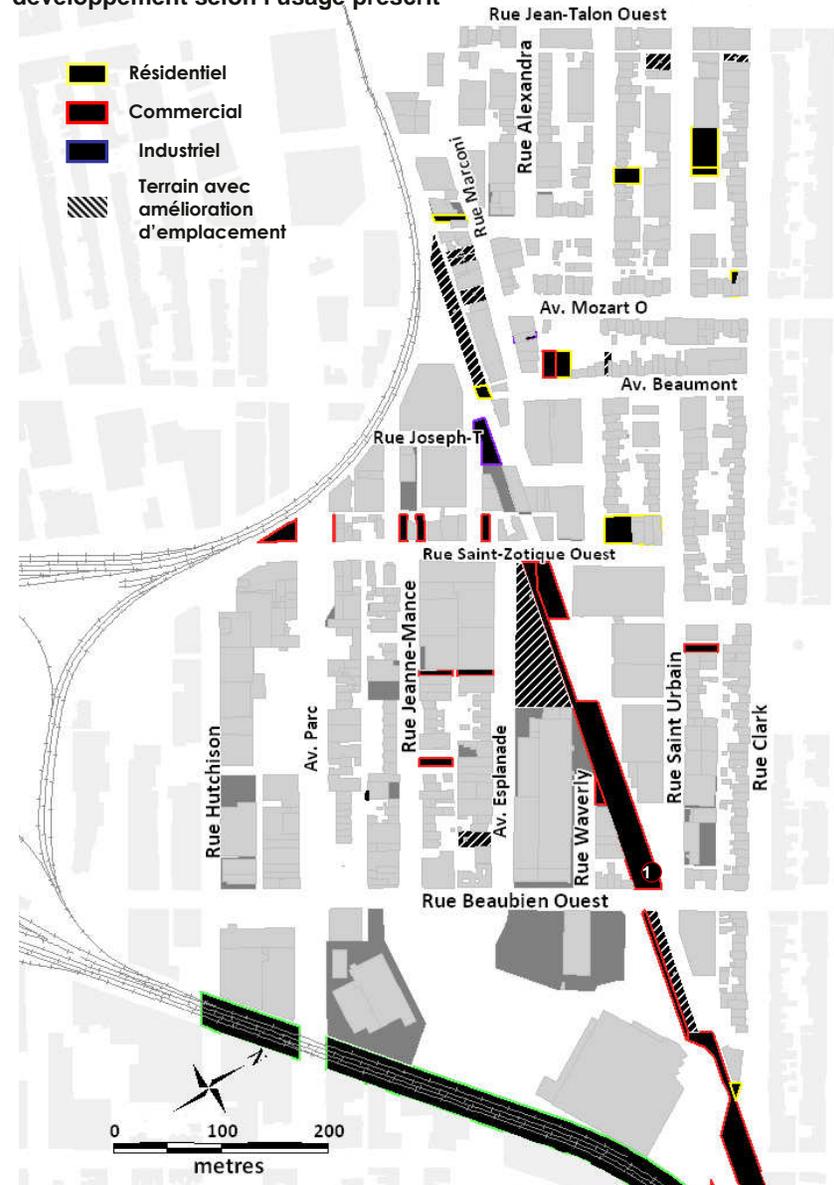
Vue à partir du 90, rue Beaubien Ouest

### 1 Espace vacant



Rue Beaubien / rue Saint-Urbain

## Carte 11 : Relevé des terrains vacants ayant un potentiel de développement selon l'usage prescrit



# EXEMPLES DE REDÉVELOPPEMENT



**6300, avenue du Parc**

**Bâtiment bientôt rénové**

50 entreprises, dont 25 « créatifs »

314 emplois

Environ 50 000 pi<sup>2</sup> disponibles, 8 \$ à 14 \$ du pi<sup>2</sup>



**6560, avenue de l'Esplanade**

**Bâtiment rénové en lofts créatifs**

17 entreprises, dont 13 « créatifs »

72 emplois

12 \$ du pi<sup>2</sup>



**6750, avenue de l'Esplanade**

**Bâtiment rénové en lofts commerciaux**

26 entreprises, dont 21 « créatifs »

159 emplois

10 \$ à 14 \$ du pi<sup>2</sup>



**6600, rue Saint-Urbain**

**21 entreprises, dont 11 « créatifs »**

310 emplois

5 \$ à 10 \$ du pi<sup>2</sup>



**7080, rue Alexandra**

8 entreprises / 33 emplois

Occupation commerciale et résidentielle



**7030, rue Marconi**

Lofts résidence / travail

Artistes, travailleurs autonomes, micro-entreprises

# ANALYSE

	Aspects positifs	Aspects à surveiller
Analyse interne	<p><b>Forces</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>› Ouverture du secteur d'emplois à une grande diversité d'activités économiques.</li><li>› Proximité de plusieurs sites d'intérêt.</li><li>› Prix abordables des immeubles et des locaux.</li><li>› Architecture diversifiée.</li><li>› Présence de plus en plus importante des créatifs dans le secteur qui participent à retravailler l'image du quartier.</li><li>› Potentiel de développement autant pour des locaux disponibles présentement (à court terme) que pour des espaces à développer (à moyen et long terme) voir tableau des locaux vacants.</li></ul>	<p><b>Faiblesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>› Image du quartier : très peu de mobilier urbain. L'aménagement extérieur du secteur (l'état des rues et des trottoirs, les équipements publics, le verdissement), présence de bâtiments vacants ou vétustes.</li><li>› Secteur replié sur lui-même, un lieu de transit mal intégré au quartier.</li><li>› Discontinuité de la trame urbaine.</li><li>› Circulation problématique, les rues locales ne drainent pas le trafic routier.</li><li>› Manque d'espaces de stationnements.</li><li>› Présence de plusieurs barrières physiques, outre le chemin de fer.</li><li>› Mauvaise cohabitation des fonctions.</li><li>› Manque d'infrastructures pour le transport actif.</li><li>› Manque de services de proximité, surtout des restaurants.</li></ul>
Analyse externe	<p><b>Opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>› Proximité du futur Campus Outremont : potentiel de développement.</li><li>› Situation géographique favorable pour intensifier ses activités économiques.</li><li>› Proximité des quartiers résidentiels.</li><li>› Densification de la population dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.</li><li>› Raréfaction des zones d'emplois dans le centre de Montréal.</li><li>› Secteur encadré par des axes importants.</li></ul>	<p><b>Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>› Conversion exagérée des bâtiments en condominiums : perte de mixité et perte d'emplois.</li><li>› Perte identitaire du secteur.</li><li>› Circulation plus problématique après l'implantation du Campus Outremont.</li><li>› Migration des entreprises pour les régions à l'extérieur de Montréal.</li><li>› Les embouteillages et les importants flux de circulation sur les axes importants.</li><li>› Services de transport collectif non adéquat.</li></ul>