

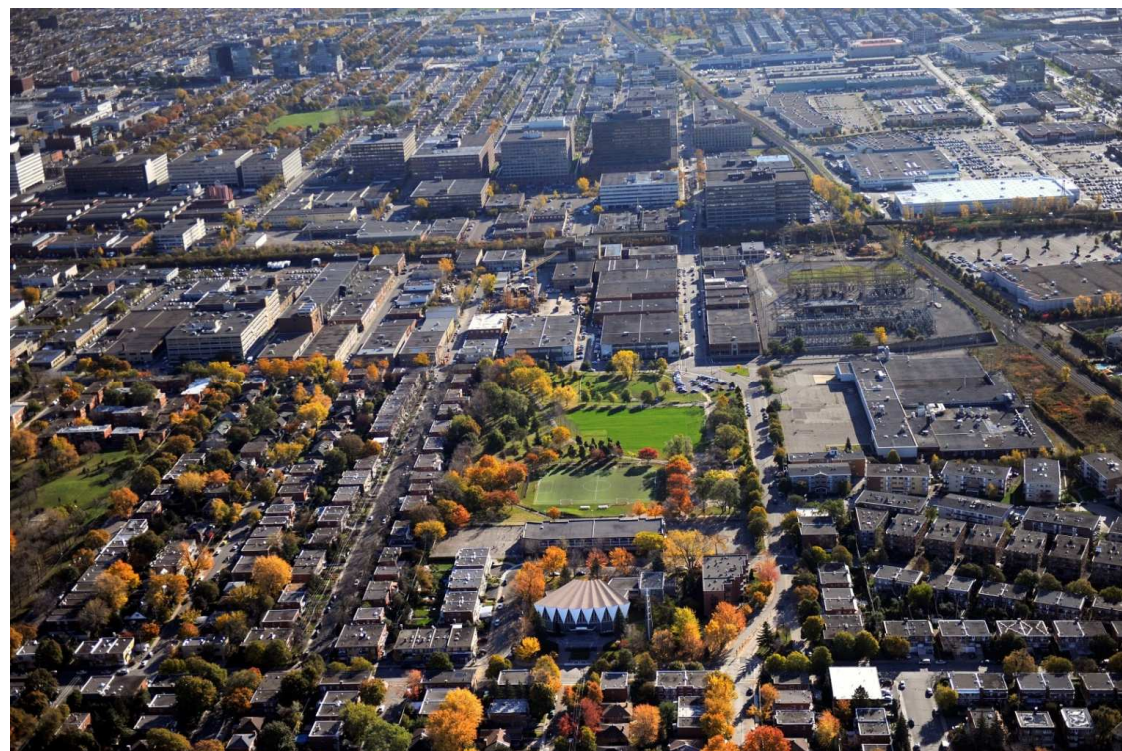
# VISION ET PLAN DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

ARRONDISSEMENT AHUNTSIC-CARTIERVILLE

2023 - 2027

# TABLE DES MATIÈRES

<b>SECTION 1 - CONTEXTE</b>	2
1.1. Mots de la mairesse et de la directrice d'arrondissement	4
1.2. Sommaire exécutif	8
1.3. Introduction	9
1.4. Cadres de référence	11
<b>SECTION 2 - DIAGNOSTIC ET PORTRAIT</b>	18
2.1. Pôles commerciaux et d'emploi	19
2.2. Profil et diagnostic des pôles commerciaux	25
2.3. Identité et diagnostic par domaine d'intervention	37
2.4. Potentiel de (re)développement	44
2.5. Revue de tendances	51
2.6. Synthèse du diagnostic	56
<b>SECTION 3 - PLAN D'ACTION</b>	60
Glossaire	70







SECTION 1  
CONTEXTE



## 1.1. Mots de la mairesse et de la directrice d'arrondissement



## MOT DE LA MAIRESSE D'ARRONDISSEMENT

Je suis fière de vous présenter ce document, *Vision et Plan de développement économique de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville 2023-2027*. La vision qui sert d'assise à ce plan, ainsi que le plan lui-même, sont le résultat d'une réflexion collective et concertée de l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème économique de notre arrondissement. Il s'agit d'un plan qui offre, pour les années à venir, des orientations stratégiques adaptées à un territoire dynamique, en constante transformation et en pleine effervescence.

Basé sur des principes d'économie verte, inclusive et locale, notre Vision et notre Plan de développement économique sont des outils essentiels qui nous permettront de relever les nouveaux défis auxquels est confronté notre tissu économique. En s'appuyant sur l'innovation entrepreneuriale, la résilience de nos commerces et de nos entreprises, ainsi que sur la mise en valeur de modèles d'affaires qui prônent des pratiques écoresponsables, ce plan a pour but de soutenir et de faire rayonner les actrices et acteurs qui participent à notre vitalité économique.

Je tiens à remercier le personnel de l'Arrondissement et les différents partenaires qui ont contribué à l'élaboration de ce plan. Les membres du conseil d'arrondissement et moi-même avons très hâte de mettre en œuvre la *Vision* et le *Plan de développement économique 2023-2027* afin de favoriser l'attractivité de notre territoire tout en développant notre économie locale.

Notre territoire, qui est à la fois une porte d'entrée et un pivot du territoire montréalais, déborde d'opportunités que nous pourrions saisir grâce à cette vision commune.



*Emilie Thuillier*

**Émilie Thuillier**  
Mairesse d'Ahuntsic-Cartierville

## MOT DE LA DIRECTRICE D'ARRONDISSEMENT

À titre de Directrice de l'arrondissement d'Achuntsic-Cartierville, je tiens d'abord à remercier le personnel administratif ainsi que les acteurs économiques qui ont participé aux réflexions autour de ce document qui contient une vision dynamique de l'économie de notre arrondissement. Vous trouverez dans la *Vision* et le *Plan de développement économique de l'arrondissement Achuntsic-Cartierville 2022-2025* tous les aspects spécifiques du territoire et des acteurs économiques de l'arrondissement.

Ce document se veut un outil pour orienter nos actions pour les prochaines années et améliorer de manière significative la vitalité et la qualité des milieux de vie des commerçants de notre territoire. Basé sur trois grandes orientations, ce plan s'organise autour de trois grands domaines d'intervention : le commerce, les entreprises et le développement immobilier.

Situé au centre-nord de l'Île de Montréal, l'arrondissement se démarque par son emplacement stratégique riverain, son charme commercial, culturel et novateur. Le modèle entrepreneurial des acteurs économiques du secteur mise sur la transition écologique, inclusive et innovante.

Avec ces grandes orientations, l'administration de l'arrondissement est confiante que la progression significative du développement économique de son territoire se démarquera dans un avenir rapproché.



A handwritten signature in black ink that reads "Diane Martel".

**Diane Martel**  
Directrice d'Achuntsic-Cartierville





## 1.2. Sommaire exécutif

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

## FAITS SAILLANTS

<b>1</b> vision et <b>1</b> mission	<b>11</b> secteurs commerciaux
<b>3</b> orientations transversales	<b>1 570</b> commerces
<ul style="list-style-type: none"> <li>Innovation et créativité</li> <li>Transition écologique et résilience</li> <li>Développement adapté aux besoins</li> </ul>	<b>1 200</b> entreprises
<b>3</b> domaines d'intervention	<b>2</b> secteurs d'emplois
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce</li> <li>Entreprise</li> <li>Immobilier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>District Central</li> <li>Hamon</li> </ul>
<b>3</b> objectifs par domaine d'intervention	<b>34</b> immeubles à bureaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien aux entreprises</li> <li>Rayonnement du territoire</li> <li>Valorisation immobilière</li> </ul>	<b>20</b> organisations impliquées
Potentiel maximal de développement :	<b>16 000</b> logements potentiels
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>800 000 m<sup>2</sup></b> de superficie non-résidentielle</li> <li><b>8 milliards \$</b> de valeur foncière potentielle</li> <li><b>95 millions \$</b> de taxes foncières (base annuelle)</li> </ul>	<b>4</b> secteurs à (re)développer
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bois Franc</li> <li>Henri-Bourassa Ouest</li> <li>District Central</li> <li>Louvain Est</li> </ul>
	<b>65</b> actions
	<b>1</b> table de concertation en développement économique
	<b>12</b> tendances à suivre



## SYNTHÈSE DU PLAN D'ACTION

<b>Commerce</b>	<b>Soutien aux entreprises</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Services de livraison décarbonée</li> <li>Artères commerciales : revitalisation, dynamisme et regroupements d'affaires structurés</li> <li>Consolidation des marchés publics d'été et commercialisation des produits locaux</li> <li>Accompagnement, mesures de soutien et concours d'entrepreneuriat</li> </ul>
	<b>Rayonnement du territoire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artères commerciales : mixité commerciale, image de marque et promotion de l'achat local</li> <li>Modèles économiques innovants   Économie circulaire, collaborative et circuits courts</li> </ul>
	<b>Valorisation immobilière</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alliance des milieux d'affaires, culturels et communautaires</li> <li>Embellissement, animation, mobilier urbain, verdissement et aménagement des espaces publics</li> <li>Rénovation commerciale et mise en valeur des devantures commerciales</li> </ul>
<b>Entreprise</b>	<b>Soutien aux entreprises</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptation des règles d'urbanisme et captation des opportunités économiques</li> <li>Agriculture urbaine commerciale : croissance, distribution et développement des compétences</li> <li>Croisement intersectoriel et création d'un écosystème économique écoresponsable</li> <li>Entreprises manufacturières : croissance, formation, promotion et vente en ligne</li> </ul>
	<b>Rayonnement du territoire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prix distinction : pratiques novatrices et succès commerciaux</li> <li>Maillage entre les entreprises et les établissements d'enseignement</li> <li>Pôle d'innovation en agriculture urbaine sous serre et en environnement contrôlé</li> <li>Site web de l'arrondissement : section développement économique et communication</li> </ul>
	<b>Soutien aux entreprises</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conversion d'immeubles sous-utilisés en favorisant une mixité d'usages</li> <li>Accompagnement : locaux d'affaires adéquats et obtention des permis</li> <li>Programme de visite des principaux bâtiments du District Central</li> </ul>
	<b>Rayonnement du territoire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Guide pour faciliter l'installation d'entreprises agricoles dans les bâtiments du District Central</li> <li>Initiatives d'animations éphémères incluant l'art public</li> <li>Efficacité énergétique, mise à niveau des bâtiments et gestion écoresponsable</li> </ul>
	<b>Valorisation immobilière</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réutilisation et adaptation des espaces industriels et des bureaux</li> <li>Bâtiments industriels : amélioration des opérations de chargement, entretien et propreté</li> <li>Déminéralisation, lutte aux îlots de chaleur et mutualisation du stationnement</li> <li>Guide des bonnes pratiques d'aménagement des secteurs industriels et guide zéro déchet</li> </ul>



### 1.3. Introduction



## INTRODUCTION

L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville offre un paysage économique diversifié et dynamique, marqué par la volonté de ses acteurs de se démarquer dans la région montréalaise. L'innovation dont font preuve ses parties prenantes dans divers domaines atteste de la vitalité du milieu et du fort potentiel associé au développement de ce territoire dans les années à venir.

En 2011-2012, l'Arrondissement a réalisé son premier exercice de planification stratégique de développement économique ayant conduit à l'élaboration de sa *Stratégie de développement économique 2011-2015 – Osez Ahuntsic-Cartierville*. Cet exercice a impliqué différents exercices de consultation auprès des acteurs du milieu socio-économique, de l'arrondissement et de la Direction du développement économique et urbain de la Ville de Montréal.

En 2022, dans la lignée du *Plan stratégique Montréal 2030* et de la préparation d'une nouvelle *Stratégie de développement économique 2022-2030* de la Ville, la Direction du développement du territoire de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville souhaite se doter d'une vision et d'un plan de développement économique actualisés.

Ce nouveau document se veut rassembleur pour l'ensemble des acteurs économiques du territoire et cohérent avec les stratégies et orientations montréalaises. En intégrant les spécificités du territoire et du tissu économique de l'arrondissement, celui-ci devrait améliorer de manière significative l'impact des activités économiques sur la vitalité et la qualité des milieux de vie pour la période 2023-2027.







## 1.4. Cadres de référence

## VISION DE L'ARRONDISSEMENT EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville a l'ambition d'offrir l'une des meilleures réponses à la demande immobilière et entrepreneuriale dans la région métropolitaine au cours de la prochaine décennie.

Milieu de vie et pôle économique diversifié, se distinguant par la qualité unique de son environnement urbain, sa capacité à innover, l'effervescence de sa communauté d'affaires et sa vie commerciale de proximité, Ahuntsic-Cartierville s'affirme comme un arrondissement en croissance, terreau fertile pour le développement entrepreneurial, commercial, culturel et créatif.

La résilience de son tissu économique, l'implication et l'esprit de collaboration de ses acteurs locaux offrent l'opportunité d'en faire un arrondissement phare pour une nouvelle génération d'entrepreneurs, misant sur la transition écologique, l'économie inclusive et des modèles d'affaires innovants.

Le (re)développement du tissu urbain et bâti s'effectue dans l'optique d'accompagner la transition économique du territoire et d'assurer une offre immobilière répondant aux parcours des entreprises et des ménages, en fonction de leur maturité, de leur taille, de leur typologie d'activité ou besoins. La mutation d'Ahuntsic-Cartierville vers l'écoresponsabilité permet de retisser des liens entre ses entreprises, ses commerces et ses habitants, par l'entremise de circuits (de commercialisation) courts.

Tout autant porte d'entrée et pivot du territoire montréalais, à l'interface de ses trois grands pôles économiques, Ahuntsic-Cartierville rayonne au-delà des frontières métropolitaines et attire des investisseurs incarnant des modèles inspirants de réussite.



## MISSION DE L'ARRONDISSEMENT EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

**L'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville a pour mission de mettre en place les conditions favorables au succès des entrepreneurs et des entreprises qui choisissent d'y prospérer, et ce en collaboration avec l'ensemble de l'écosystème socio-économique du territoire.**

Le plan de développement économique guide cette mission en s'appuyant sur la vision de développement économique élaborée en concertation avec les parties prenantes du territoire.

Il se fonde sur les orientations transversales qui en découlent, les domaines d'intervention de l'Arrondissement ainsi que ses objectifs en matière de développement économique.

Ce cadre de référence, qui intègre la vision, la mission, les orientations, les domaines d'intervention et les objectifs, établit les principes de base du plan d'action présenté à la section 3.

À des fins de clarté, ces éléments ne sont pas tous repris de manière systématique dans la dernière section.

## ORIENTATIONS TRANSVERSALES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Trois orientations ont été définies pour le plan de développement économique 2023-2027.

Ces orientations sont transversales aux domaines d'intervention que sont le commerce, l'entreprise, et l'immobilier.

**ORIENTATION 1 – Stimuler l'innovation et la créativité**

**ORIENTATION 2 – Accompagner la transition écologique et la résilience des entreprises**

**ORIENTATION 3 – Accélérer le développement immobilier pour répondre aux besoins de la population**

## DOMAINES D'INTERVENTION

Le plan de développement économique s'organise autour de trois grands domaines d'intervention :

1. Le **commerce**, comme composante de la qualité de vie des quartiers;
2. Le maintien, la croissance et la transformation des **entreprises**, comme éléments de vitalité du milieu;
3. Le **développement immobilier**, comme moyen de bonifier la qualité des quartiers et l'attractivité du territoire.

Pour chacun des trois domaines d'intervention, la synthèse de la documentation et la consultation des représentants des acteurs du milieu ont permis d'identifier des champs d'action pour évaluer la performance de l'arrondissement et structurer les mesures qui devront être menées au cours de la période 2023-2027.

### COMMERCE

A : Attractivité et embellissement des secteurs commerciaux (domaine public)

B : Diversité et mixité de l'offre

C : Revitalisation

D : Animation temporaire et transitoire

E : Transition écologique

F : Réseaux professionnels

G : Nouveaux modèles d'affaires

### ENTREPRISE

A : Positionnement au sein des pôles économiques montréalais

B : Attractivité des pôles d'emploi

C : Accessibilité des pôles d'emploi / mobilité des travailleurs

D : Soutien à l'entrepreneuriat local

E : Transition écologique

F : Attraction et rétention de la main d'œuvre

### IMMOBILIER

A : (Re)développement des terrains vacants

B : Soutien aux projets structurants

C : Construction de logements familiaux, abordables et sociaux

D : Animation temporaire et transitoire

E : Investissement en immobilier durable



## OBJECTIFS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Afin d'accompagner le développement économique de son territoire, l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville :

- Offre du soutien au tissu économique local, notamment sous forme de programmes financiers ou fiscaux qui facilitent l'attraction, le démarrage, la croissance et le maintien des entreprises;
- Met en place les conditions favorables au développement économique en contribuant à la qualité de l'aménagement urbain, par le biais de ses documents de planification et outils règlementaires ainsi que par ses investissements sur le domaine public;
- Intervient dans la promotion et le marketing territorial, via ses outils de communication, les partenaires de l'Arrondissement, la programmation d'activités et d'événements.

### SOUTIEN AUX ENTREPRISES

- Accueil, référencement, accompagnement de projets d'entreprises, statistiques, recherche de locaux, de financement, de partenariat, mobilisation et dynamisation de la communauté d'affaires, logistique d'événements, incitatifs financiers, transition écologique.

### VALORISATION IMMOBILIÈRE

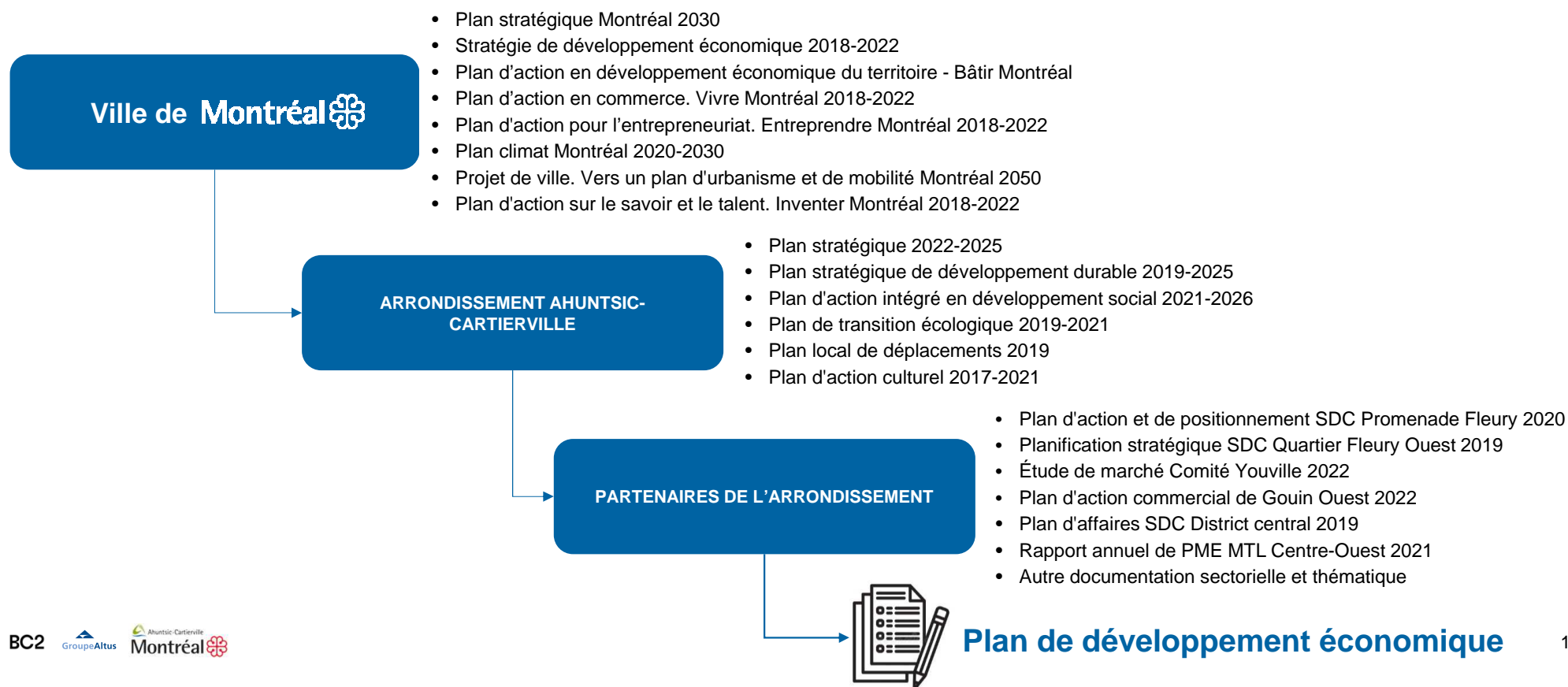
- Milieu de vie et de travail, mobilité et déplacements, embellissement du domaine public, programmes de subvention, études de marché, planification de projets urbains, démarchage d'entreprises, mise en relation avec les propriétaires et gestionnaires immobiliers.

### RAYONNEMENT DU TERRITOIRE

- Campagne d'achat local, promotions commerciales, installations éphémères, étude de positionnement, réseaux sociaux, relations avec les partenaires économiques, participation aux événements économiques montréalais, prix distinction, publicité dans des médias spécialisés.

## LOGIQUE D'ARRIMAGE DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le plan de développement de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville s'inscrit dans la lignée des orientations économiques et du plan stratégique 2030 de la Ville de Montréal. Il s'articule également en lien avec les plans et politiques de l'Arrondissement, ainsi qu'avec les différents documents sectoriels des partenaires locaux.





## SECTION 2

## DIAGNOSTIC ET PORTRAIT





## 2.1. Pôles d'emploi et commerciaux

## LES PÔLES COMMERCIAUX

L'arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville est vaste et se compose de différentes réalités locales.

Il compte plusieurs artères de quartier et pôles commerciaux dont l'identité et la vitalité varient.

- La structure commerciale d'Ahuntesic-Cartierville peut compter sur des sites en bordure du réseau autoroutier bénéficiant d'excellentes conditions d'accessibilité et de visibilité à l'échelle de l'île de Montréal.
- La population de l'arrondissement a connu une croissance au cours de la dernière décennie (+6,9 % entre 2011 et 2021, une évolution comparable à la moyenne montréalaise). En revanche, l'augmentation de la population a ralenti entre 2016 et 2021 (+0,8 % contre +3,4 % pour la Ville de Montréal).
- Lors du recensement 2021 de Statistique Canada, 135 336 personnes résidaient dans l'arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville, soit 7,7 % de l'ensemble de la population de la Ville de Montréal.
- À partir des données sur le nombre de ménages et l'estimation de leurs dépenses moyennes, le potentiel commercial en 2021 est estimé à un peu plus de 1,5 milliard de dollars.
- L'arrondissement compte près de 1 570 commerces et 1 200 entreprises sur son territoire.
- Ce potentiel est important, mais la clientèle potentielle dépasse aussi les limites de l'arrondissement.





## STRUCTURE COMMERCIALE RÉGIONALE

La structure commerciale d'Ahuntsic-Cartierville se situe dans la partie centre-nord de l'île de Montréal.

Elle est exposée à la structure commerciale des autres arrondissements environnants et de Laval.

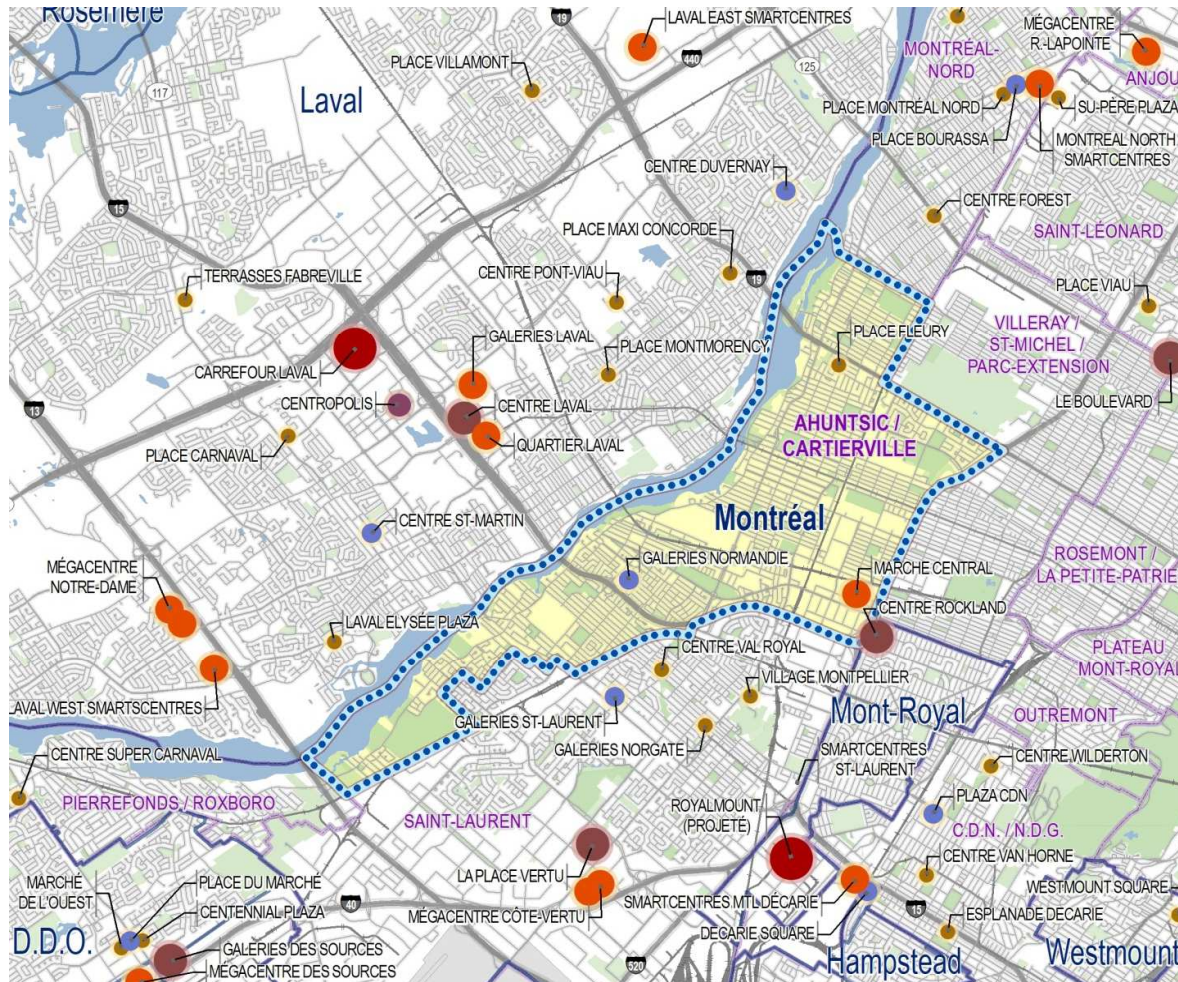
Pôles commerciaux de Laval:

- Carrefour Laval
- Centre Laval
- Galeries Laval
- Centropolis
- Mégacentre dans l'axe de l'A13

Ville Mont-Royal:

- Centre Rockland
- À venir: Royalmount

Place Vertu (Saint-Laurent)



### ARRONDISSEMENT AHUNTSIC/CARTIERVILLE



Arrondissement Ahuntsic / Cartierville

CENTRE COMMERCIAL SELON LA TYPOLOGIE

- Supra régional
- Régional
- Mégacentre
- Centre style de vie
- Communautaire
- Quartier

- Réseau routier
- Autoroute
  - Route provinciale
  - Voie locale
  - Voie ferrée
  - Limite municipale
  - Limite arrondissement de Montréal
  - Parc





## TYOLOGIES COMMERCIALES

Les typologies commerciales de l'agglomération de Montréal correspondent généralement à la classification suivante.

TYPE	SUPERFICIE
Commerce sur rue	10 000 pieds carrés et moins
Centre de quartier	10 000 – 100 000 pieds carrés
Centre communautaire	100 000 – 300 000 pieds carrés
Centre régional	300 000 – 750 000 pieds carrés
Centre suprarégional	Plus de 750 000 pieds carrés
Centre style de vie	150 000 – 500 000 pieds carrés <i>Forte composante divertissement/restauration</i>
Mégacentre	100 000 – 1 000 000 pieds carrés <i>Différents bâtiments indépendants entre eux</i>



## STRUCTURE COMMERCIALE LOCALE

### Artères/secteurs principaux

Rue Fleury Est

SDC Promenade Fleury

SDC Quartier Fleury Ouest

Rue Lajeunesse

Boulevard Gouin Ouest

Galeries Normandie

### Pôle des affaires

SDC District Central (incluant le Marché Central)

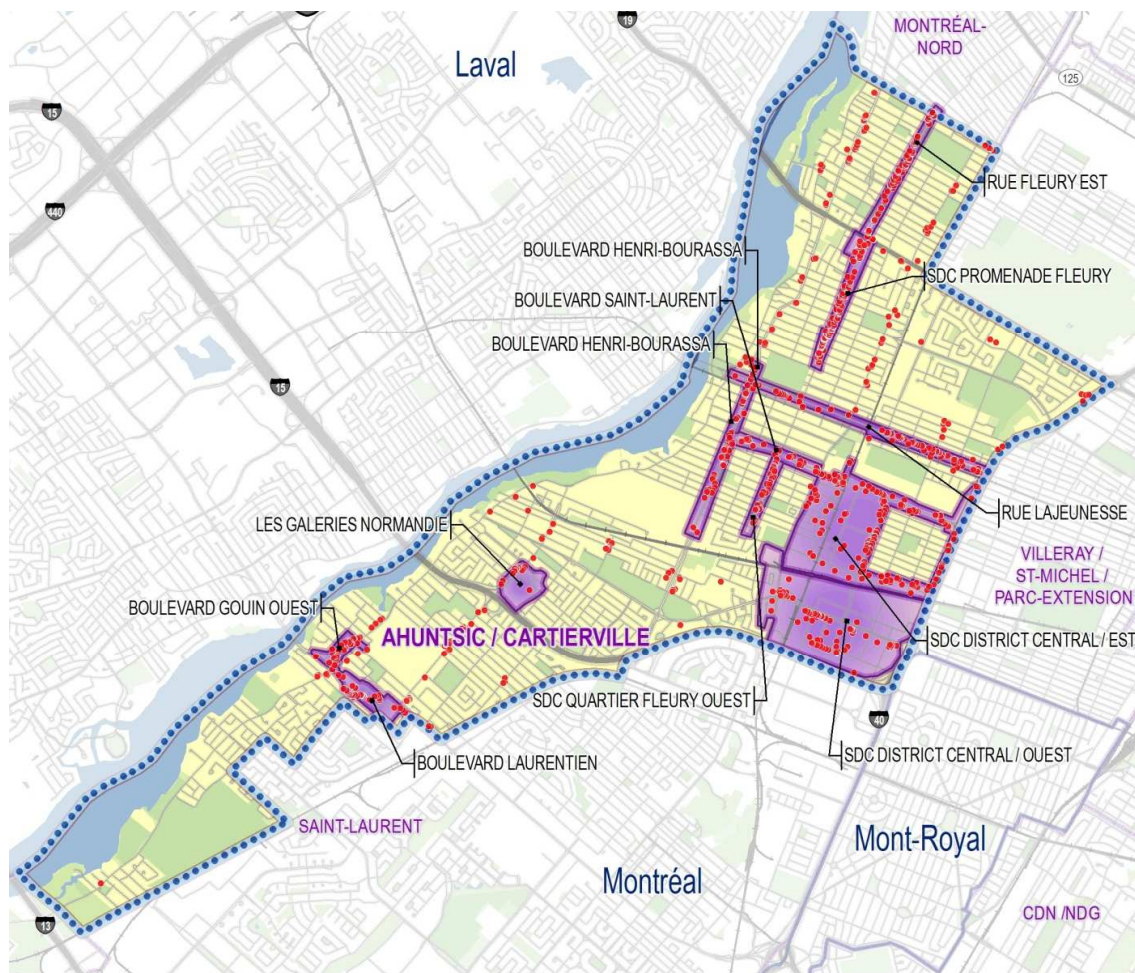
Boulevard Saint-Laurent

### Artères/secteurs secondaires

Boulevard Henri-Bourassa

Boulevard Laurentien / Salaberry

Rue Dudemaine



## ARRONDISSEMENT AHUNTSIC/CARTIERVILLE



DÉLIMITATION DES PÔLES COMMERCIAUX DE L'ARRONDISSEMENT



Arrondissement Ahuntsic / Cartierville

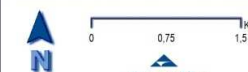
### PÔLES COMMERCIAUX

Principal pôle commercial

Commerce

### Réseau routier

- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite municipale
- Limite arrondissement de Montréal
- Parc



Groupe Altus  
1100, boulevard René-Lévesque Ouest  
Bureau 1600, Montréal, Québec, H3B 4N4  
Téléphone: 514.392.7700

## PROFIL COMMERCIAL DE L'ARRONDISSEMENT

Le profil commercial de l'arrondissement se situe globalement dans la moyenne de l'agglomération de Montréal (2022).

- Une légère surreprésentation des services professionnels (14,1 % contre 9,4 %).
- Une légère sous-représentation des activités de restauration, divertissement et hôtellerie (15,5 % contre 21,3 %).
- Un taux de vacance équivalent (12,4 %).
- Une densité commerciale (11,2 pour 1 000 habitants) un peu en deçà de celle de l'agglomération de Montréal (13,6 pour 1000 habitants).
- 34 immeubles pouvant accueillir des entreprises. Ces immeubles sont concentrés dans le District Central et le long de l'autoroute 40, avec une prédominance des espaces de classes A et B.
- 60 commerces de grande surface regroupés au Marché Central.

### Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

Portrait du commerce de rue à Montréal, mai à août 2022.

## 1 570

**Locaux commerciaux**

(situés au rez-de-chaussée et sous-sol)

Population

139 587 habitants

SDC

3

Superficie du territoire

24,2 km<sup>2</sup>

Centres commerciaux

2

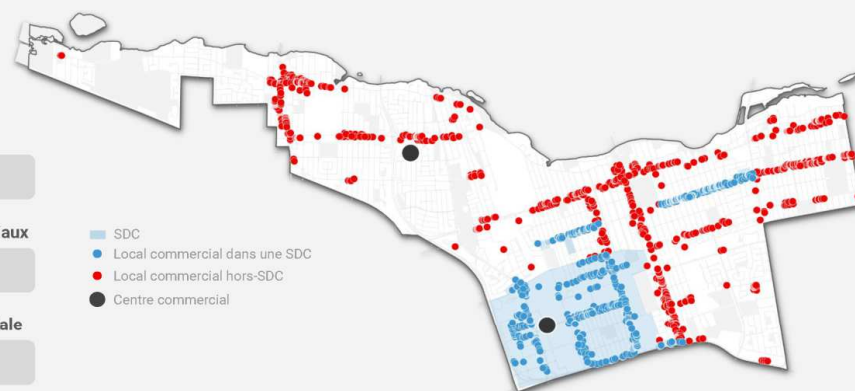
Densité de population

5 768 hab./km<sup>2</sup>

Densité commerciale

11,2

Locaux / 1 000 habitants



### Occupation des locaux commerciaux

Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

● Taux de vacance ● Taux d'occupation

2021

12,4 % 87,6 %

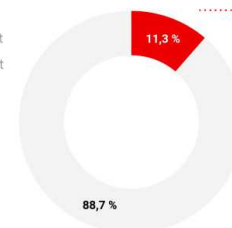
2022

12,4 % 87,6 %

### Changement de statut des locaux commerciaux

Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

● Avec changement  
● Sans changement



Les changements de statut peuvent notamment faire référence aux locaux commerciaux dont le statut est passé de vacant à occupé (vice-versa) ou aux locaux commerciaux ayant changé d'occupants.



## 2.2. Profil et diagnostic des pôles commerciaux

## RUE FLEURY EST

(entre Papineau et J.J. Gagnier)

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Diversité et nombre important de petits commerces.</li> <li>Vastes espaces verts avec un potentiel d'animation.</li> <li>Environnement résidentiel attrayant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vacance élevée des locaux commerciaux (30 locaux, soit 18 %).</li> <li>Discontinuité de la trame commerciale (insertions résidentielles).</li> <li>Aménagement déficient du domaine public sur certaines portions de la rue (végétalisation, mobilier urbain).</li> <li>Réseau de commerçants peu consolidé (pas de SDC, mais un site web: fleury-est.ca).</li> </ul>
MENACES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Enjeu de renouvellement et d'adaptation des commerces historiques aux mutations de la clientèle (familles, jeunes actifs).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrains vacants offrant un potentiel de développement immobilier (station essence abandonnée - Larose/Fleury).</li> <li>Potentiel des institutions pour la création d'une dynamique de proximité.</li> <li>Croissance démographique du quartier (+5,2 % entre 2011-2021).</li> </ul>



## PROMENADE FLEURY

(Entre Saint-Hubert et Papineau)

### FORCES

- Rue commerciale de quartier appréciée des résidents.
- Activité commerciale de proximité, variée, dynamique et dense.
- Communauté de commerçants mobilisée en SDC.
- Initiatives d'animation pérenne et conviviale de l'espace public.
- Taux de vacance faible (6,1 % contre 10,1% en moyenne pour les artères commerciales de Montréal en 2021).

### FAIBLESSES

- Tissu commercial discontinu (insertions résidentielles, principalement entre Christophe-Colomb et Papineau).

### MENACES

- Difficulté d'adaptation des commerçants au virage numérique.
- Enjeu de renouvellement et d'adaptation des commerces historiques aux mutations de la clientèle (familles, jeunes actifs).
- Difficulté d'intégrer le virage écologique dans la gestion des commerces (compostage, zéro déchet, matières recyclables).

### OPPORTUNITÉS

- Renforcement de l'intérêt pour le commerce local.
- Croissance démographique du quartier (+5,8 % entre 2011-2021).
- Troisième secteur en termes de potentiel commercial.
- Potentiel de développement comme rue d'ambiance (renforcement de l'offre de restauration et divertissement).



Ville de Montréal

Courtepointes, animation de l'espace public



Ville de Montréal

Vente trottoir



## QUARTIER FLEURY OUEST

(entre Saint-Laurent et Meilleur)

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environnement résidentiel attrayant.</li> <li>• Petite artère commerciale incorporée en SDC.</li> <li>• Commerces indépendants donnant une image d'authenticité.</li> <li>• Parc Tolhurst au centre de l'animation de l'espace public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Discontinuité de la trame commerciale.</li> <li>• Mix commercial manquant de diversité.</li> <li>• Le transport en commun sur Fleury Ouest ne permet pas de relier l'est de l'arrondissement.</li> <li>• Barrière physique (voie ferrée) avec le pôle d'emploi du District Central et vers l'ouest.</li> <li>• Manque d'attrait de l'aménagement du domaine public.</li> </ul>
MENACES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficile transition des commerces : clientèle en renouvellement, virage écologique, transition numérique.</li> <li>• Perception de quartier excentré et éloigné.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments offrant un potentiel de (re)développement.</li> <li>• Quatrième secteur en termes de potentiel commercial.</li> </ul>



Ville de Montréal

Quartier Fleury Ouest



## RUE LAJEUNESSE

(quartier Youville)

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bonne desserte en transports en commun et par le réseau actif : présence du REV ouvert à l'été 2020.</li><li>• Proximité de pôles institutionnels et d'emplois.</li><li>• Pôle d'animation temporaire de la station Youville.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Déséquilibre du mix commercial pour les achats courants.</li><li>• Taux de vacance élevé et trame discontinue.</li><li>• Pas de connexions visuelles avec les parcs du quartier.</li><li>• Importantes barrières physiques créant un effet d'enclavement.</li><li>• Aménagement déficient du domaine public.</li><li>• Présence du pont Viau favorisant la circulation de transit.</li></ul>
MENACES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Saturation de la ligne orange.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bassin de clients potentiels élevés.</li><li>• Population jeune engagée dans la revitalisation du quartier.</li><li>• Redéveloppement prochain du site Louvain.</li><li>• Potentiel de redéveloppement de plusieurs lots non construits.</li></ul>



## BOULEVARD GOUIN OUEST

(entre Notre-Dame-des-Anges et chemin Somerset)

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 commerçants rassemblés en association (AGAGO).</li> <li>• Faible taux de vacance.</li> <li>• Implication de l'AGAGO dans l'animation de l'espace public et le soutien aux commerces.</li> <li>• Environnement urbain et paysager attrayant (rivière, hôpital).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation excentrée du TOD Bois-Franc.</li> <li>• Manque d'identité commerciale définie.</li> </ul>
MENACES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artère commerciale excentrée.</li> <li>• Transit automobile important.</li> <li>• Présence de facteurs pouvant causer/accroître la pauvreté.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Importants générateurs de déplacements (hôpital, soins de santé).</li> <li>• Secteur de revitalisation urbaine intégrée (RUI).</li> </ul>



## LES GALERIES NORMANDIE

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité à l'échelle régionale par sa localisation en bordure de l'autoroute 15.</li> <li>• Sur le tracé de déplacement d'un grand bassin de consommateurs potentiels.</li> <li>• Présence de locomotives en biens courants à forte notoriété générant un achalandage récurrent.</li> <li>• Bon mix commercial pour un centre de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur fortement minéralisé avec d'importantes surfaces de stationnement extérieures.</li> <li>• Faible desserte en transport en commun et déplacements actifs.</li> <li>• Vacance légèrement élevée (5 locaux ou 11 % de l'ensemble des locaux de ce pôle).</li> </ul>
MENACES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte d'attractivité du modèle traditionnel des centres commerciaux.</li> <li>• Montée du commerce en ligne pouvant diminuer les ventes de certains types de commerces présents dans ce centre commercial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendance de (re)développement et d'optimisation des centres commerciaux (redéveloppement mixte intégrant du résidentiel).</li> </ul>





## DISTRICT CENTRAL

### FORCES

- 4e pôle d'emploi à Montréal (25 000 travailleurs).
- Importante SDC (1 857 membres).
- Rayonnement commercial régional du Marché Central.
- Loyers abordables attirant de jeunes entreprises innovantes.
- Une identité industrielle forte, ancrée dans l'histoire et le renouveau.
- Résilience des trois domaines d'affaires : design, manufacture urbaine et technologie.
- Diversité de l'offre commerciale (commerçant industriel, e-commerce).

### FAIBLESSES

- Vacance élevée des bureaux et des commerces (Chabanel).
- Lente revitalisation depuis les années 2000.

### MENACES

- Faibles synergies avec les quartiers résidentiels adjacents menaçant la viabilité commerciale.
- Environnement urbain encore peu attrayant.
- Absence de connexion directe au REM.

### OPPORTUNITÉS

- Variété de locaux convenant à différentes entreprises.
- Redéveloppement mixte avec résidentiel.
- Créneaux porteurs : pôles d'affaires, design, manufacture urbaine et technologie, et autres créneaux (mobilité).
- Potentiel d'accueil : 40 000 travailleurs.
- Vastes espaces vacants : 650 000 pieds carrés au 50-150 Louvain Ouest.



Rue et gare Chabanel



Carte du District Central

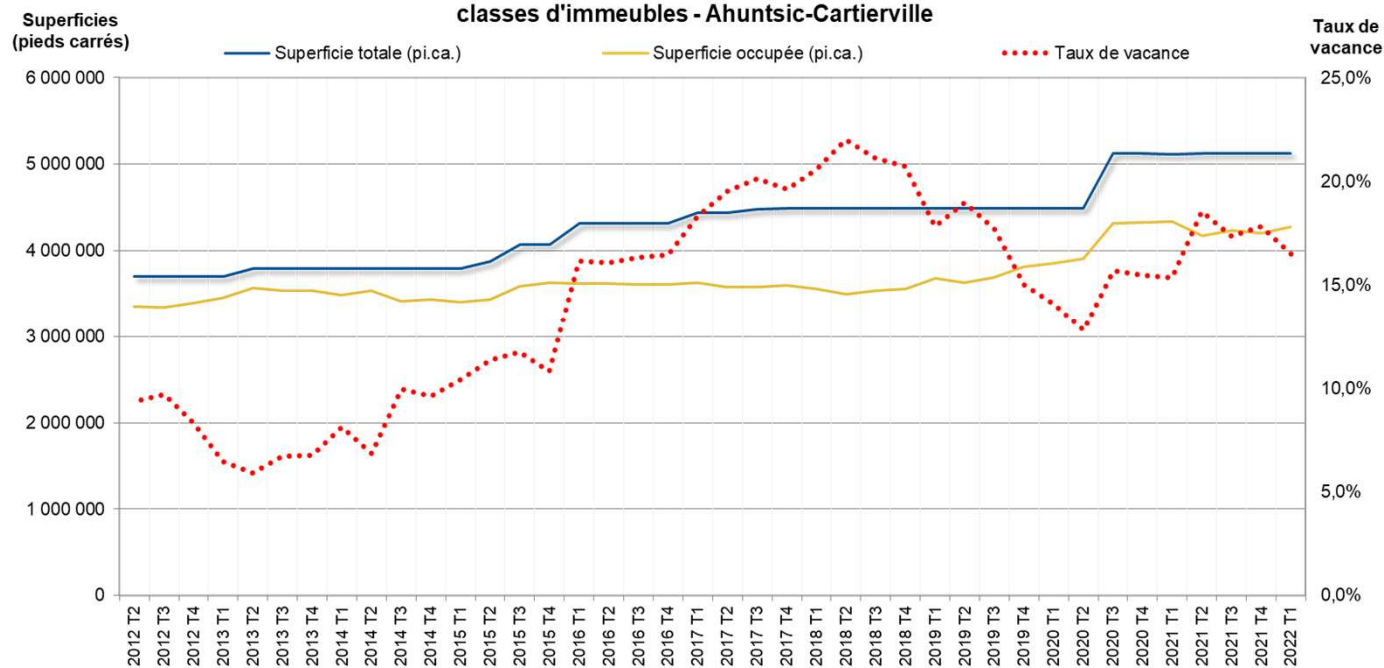


## PÔLES D'EMPLOI

### Quartier des affaires – District Central :

- La 2e plus grande SDC à Montréal (SDC District Central).
- 25 millions de pieds carrés de superficie de plancher non résidentielle (commercial et industriel) dans 300 propriétés.
- 3,9 millions de pieds carrés vacants (commercial et industriel).
- 23 immeubles à bureaux de plus de 20 000 pieds concentrant 75 % de la superficie locative de l'arrondissement.
- Un taux de vacance fluctuant pour les immeubles à bureaux (21 % en avril 2022), avec une diminution récente et modeste.
- Un taux de disponibilité élevé, facteur potentiel de pression à la diminution des loyers et d'abordabilité des espaces.

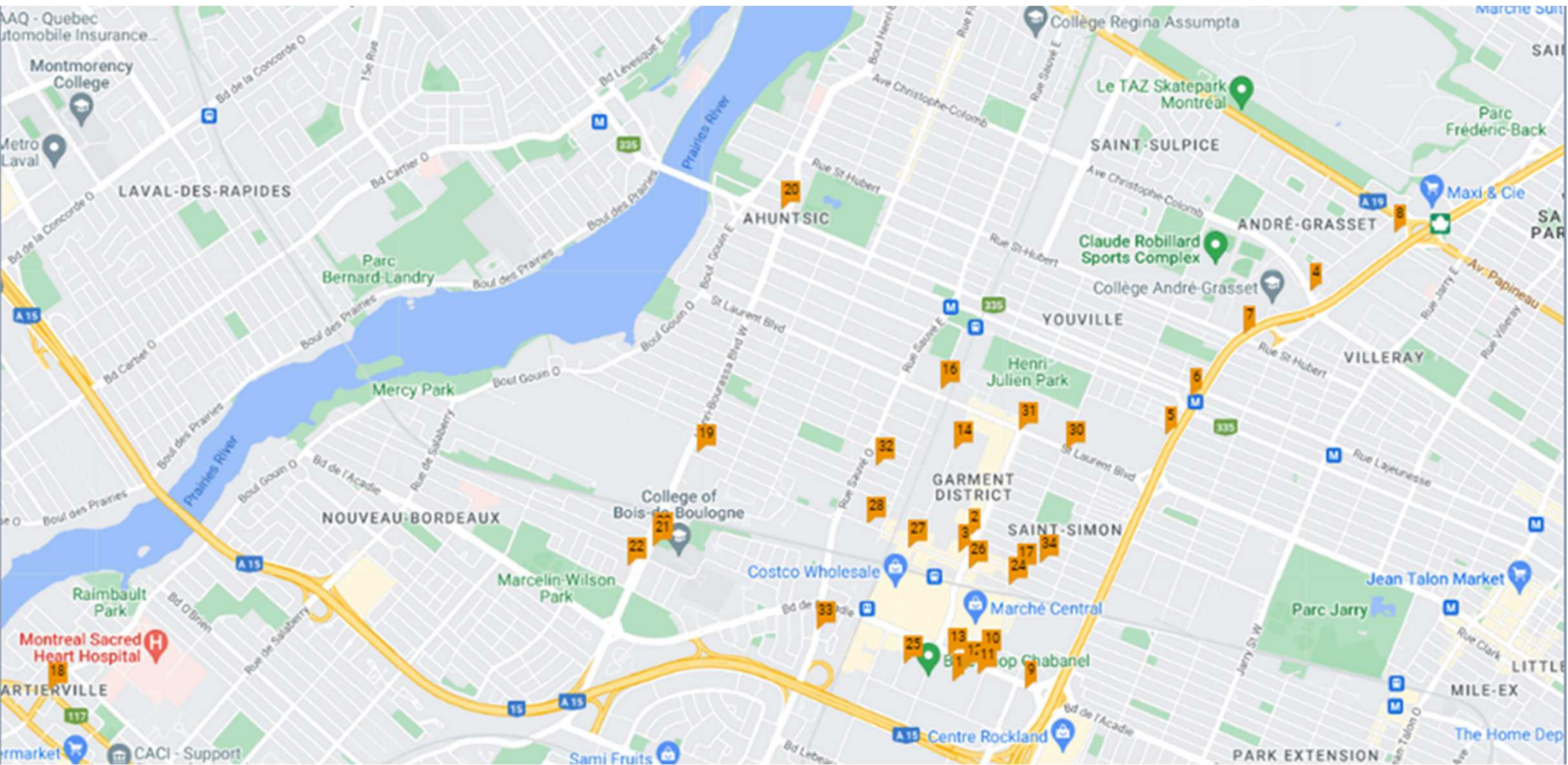
Évolution du marché des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Ahuntsic-Cartierville



### Secteur industriel – Hamon :

- Un ensemble d'une douzaine de bâtiments accueillant des entreprises de pointe (médical, dentaire) et rassemblés dans le secteur industriel Hamon.
- Un potentiel élevé de (re)développement et de requalification.

## PRINCIPAUX IMMEUBLES À BUREAUX (20 000 PI.CA. ET PLUS)



Source : Altus



## PRINCIPAUX IMMEUBLES À BUREAUX (20 000 PI.CA. ET PLUS)

### Inventaire des immeubles de bureaux localisés à Ahuntsic-Cartierville

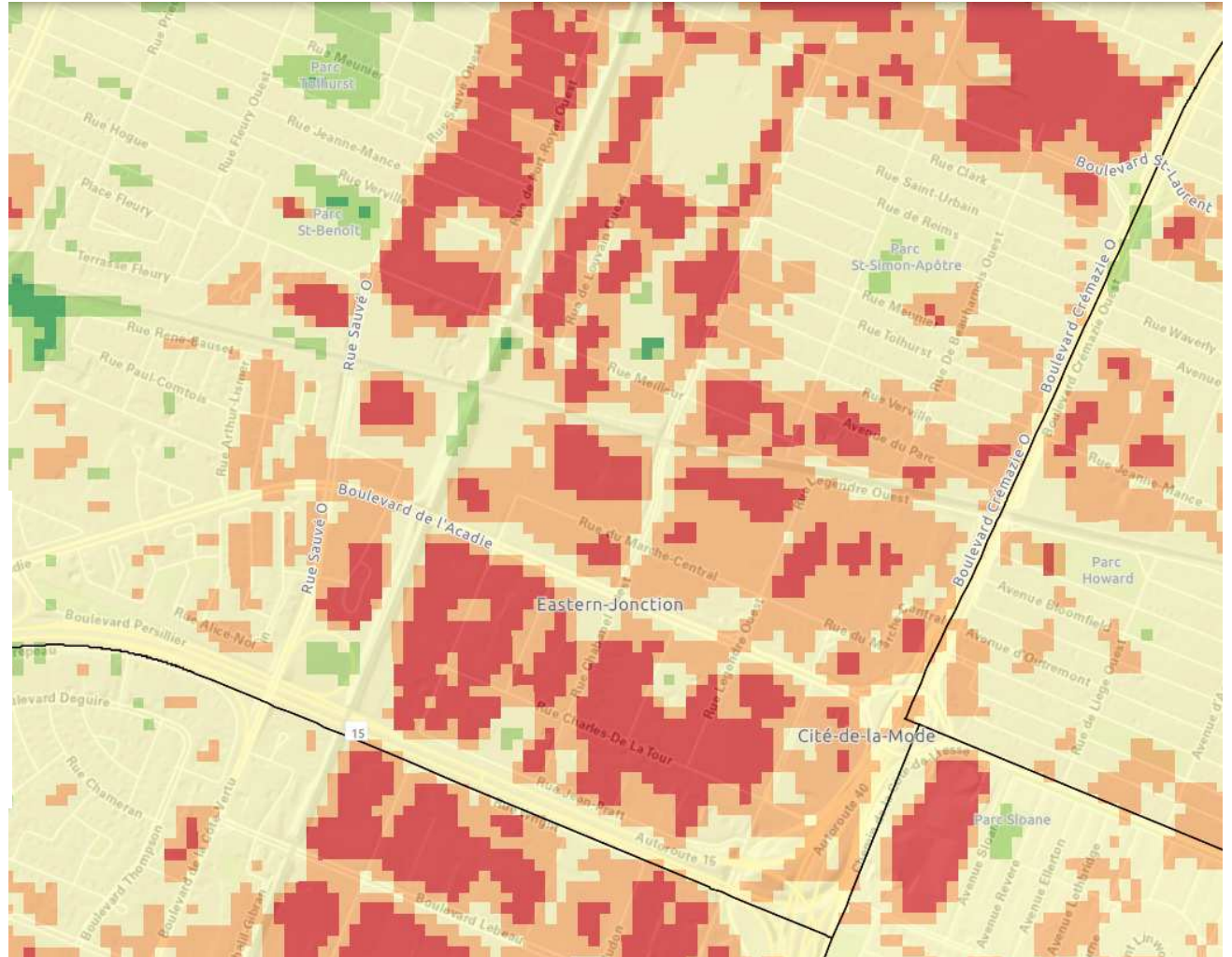
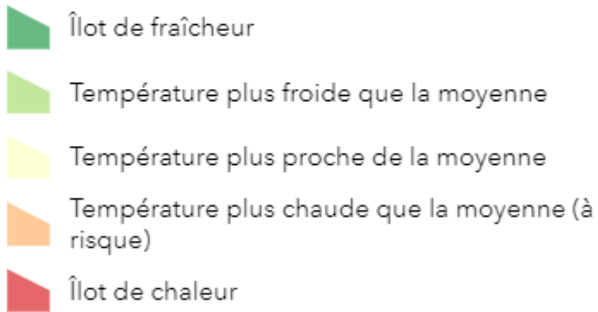
No sur la carte	Nom de l'immeuble	Adresse	Année de construction	Classe	No. d'étages	Étage type (pi. ca.)	Superficie bureaux (pi.ca.)	Superficie de bureaux vacante (pi.ca.)	Superficie de bureaux vacante (%)
1	1400-1440 rue Antonio-Barbeau	1400-1440 rue Antonio-Barbeau	1978	C	2	38 000	76 000	22 312	29,4%
2	433 rue Chabanel Ouest - Tour Sud	433 rue Chabanel Ouest	1985	B	12	38 000	437 556	249 428	57,0%
3	555 Midtown	555 rue Chabanel Ouest	1982	B	15	48 745	731 185	170 171	23,3%
4	CRIQ   Édifice CCQ	8475 avenue Christophe-Colomb	2012	A	8	17 500	140 000	0	0,0%
5	255 boulevard Crémazie Est	255 boulevard Crémazie Est	1967	B	12	22 000	245 880	53 926	21,9%
6	Complexe FTQ/Tour Louis-Laberge	545-565 boulevard Crémazie Est	1993	A	17	15 000	265 000	16 102	6,1%
7	827 boulevard Crémazie Est	827 boulevard Crémazie Est	1991	A	5	23 000	85 000	0	0,0%
8	Le 1611 Crémazie	1611 boulevard Crémazie Est	1985	A	10	21 400	214 000	0	0,0%
9	9000 L'Acadie	9000 boulevard de l'Acadie	1984	B	2	34 992	50 792	0	0,0%
10	Immeuble 9001 L'Acadie	9001 boulevard de l'Acadie	1992	A	11	17 000	176 115	28 876	16,4%
11	9150 L'Acadie	9150 boulevard de l'Acadie	1976	B	2	16 000	32 534	0	0,0%
12	9200 L'Acadie	9200 boulevard de l'Acadie	1976	B	2	16 461	33 566	0	0,0%
13	Le 9250	9250 boulevard de l'Acadie	1989	B	3	20 000	52 150	28 858	55,3%
14	101-111 rue de Louvain Ouest	101-111 rue de Louvain Ouest	1946	C	1	121 938	121 938	16 607	13,6%
15	Complexe Port-Royal	35 rue de Port-Royal Est	1991	B	6	25 000	143 725	25 000	17,4%
16	Complexe Port Royal	75 rue de Port-Royal Est	1991	B	6	25 000	143 725	25 000	17,4%
17	9090 avenue du Parc	9090 avenue du Parc	1961	C	3	27 000	83 103	15 000	18,0%
18	5995 boulevard Gouin Ouest	5995 boulevard Gouin Ouest	1987	C	3	25 224	30 000	23 794	79,3%
19	550-560 boulevard Henri-Bourassa Ouest	550-560 boulevard Henri-Bourassa Ouest	1975	B	4	10 000	40 400	14 470	35,8%
20	575-577 boulevard Henri-Bourassa Est	575-577 boulevard Henri-Bourassa Est	1983	C	3	20 000	44 410	0	0,0%
21	1405 boulevard Henri-Bourassa Ouest	1405 boulevard Henri-Bourassa Ouest	1977	C	3	9 400	28 800	0	0,0%
22	Clinique Bois-de-Boulogne	1575 boulevard Henri-Bourassa Ouest	1976	C	6	16 417	98 501	0	0,0%
23	1600 boulevard Henri-Bourassa Ouest	1600 boulevard Henri-Bourassa Ouest	1984	B	6	16 000	95 000	0	0,0%
24	545 rue Legendre Ouest	545 rue Legendre	1963	C	4	11 000	43 048	0	0,0%
25	Édifice Baltex	1350 rue Mazurette Ouest	1974	C	4	60 000	182 947	12 400	6,8%
26	9292 rue Meilleur	9292 rue Meilleur	1965	C	6	18 000	109 740	0	0,0%
27	9600 rue Meilleur	9600 rue Meilleur	1973	C	10	63 762	637 623	136 000	21,3%
28	Complexe Muse	9755-9775 rue Meilleur	1959	C	nd	nd	102 132	90 000	88,1%
29	10345 avenue Papineau	10345 avenue Papineau	1989	B	3	7 800	24 000	1 920	8,0%
30	9060-9090 boulevard Saint-Laurent	9060-9090 boulevard Saint-Laurent	1940	C	3	4 576	20 578	0	0,0%
31	9300-9340 boulevard Saint-Laurent	9300-9340 boulevard Saint-Laurent	1986	C	11	55 000	250 000	0	0,0%
32	250 rue Sauvé Ouest	250 rue Sauvé Ouest	1965	C	6	63 333	335 000	0	0,0%
33	Centre Adonis Inc.	1805 rue Sauvé Ouest	1989	B	2	14 000	28 000	0	0,0%
34	9850-9852 rue Verville	9850-9852 rue Verville	1963	C	2	10 000	20 000	0	0,0%
							<b>5 122 448</b>	<b>929 864</b>	<b>18,2%</b>

Source : Altus InSite, avril 2022.

## ÎLOTS DE CHALEUR DANS LE DISTRICT CENTRAL

Un îlot de chaleur intra-urbain (ICIU) désigne la différence de température observée entre les milieux urbains et les zones rurales environnantes.

Source : Plan d'adaptation aux changements climatiques de l'agglomération de Montréal 2015-2020







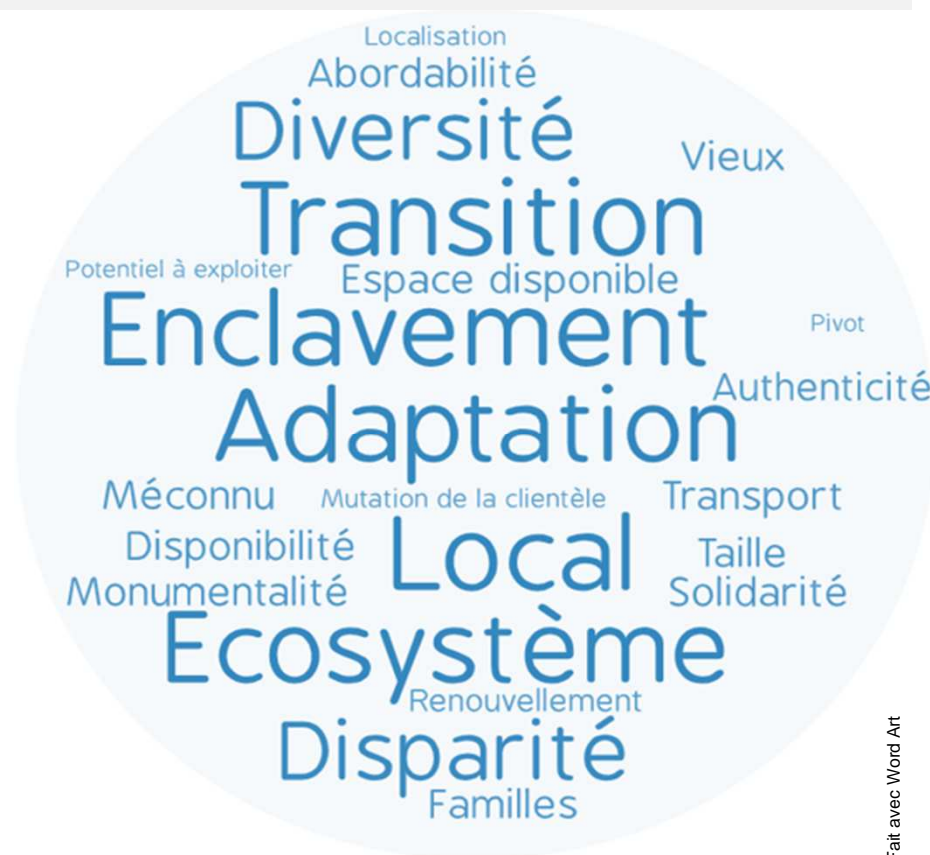
### 2.3. Identité et diagnostic par domaine d'intervention

## IDENTITÉ ÉCONOMIQUE DE L'ARRONDISSEMENT

La réflexion sur l'identité économique d'Ahuntsic-Cartierville est le résultat de la synthèse de la documentation produite par l'arrondissement et les différents partenaires locaux ainsi que d'échanges tenus avec les représentants du milieu.

Ahuntsic-Cartierville est ainsi un arrondissement :

- Constitué d'un **écosystème économique diversifié**, associant un quartier d'affaires majeur à des artères commerciales de quartier;
- Faisant l'objet de **mutations et d'un renouvellement** des modèles d'affaires et du positionnement économique de ses commerces, industries et entreprises;
- Marqué par un **fort attachement local** de sa population et de ses acteurs économiques;
- Bénéficiant d'une **localisation stratégique** à la convergence des trois pôles économiques montréalais (Ouest, Centre, Est);
- Présentant des **défis d'enclavement et d'accessibilité** dans certaines portions de son territoire;
- Offrant un très **fort potentiel de (re)développement** et de requalification de secteurs vacants, sous-développés ou dévitalisés;
- Favorisant un développement économique **inclusif, durable et socialement responsable**.



## CADRE D'ÉVALUATION DES TROIS DOMAINES D'INTERVENTION

La synthèse de la documentation et la consultation des représentants du milieu permettent de proposer une évaluation de la situation pour chaque domaine d'intervention (commerce, entreprise et développement immobilier) et champ d'action, selon une échelle de performance de 5 niveaux. Cette échelle permet d'évaluer le type de mesure et l'intensité des actions qui devront être consacrées au cours de la période 2023-2027.

**1 - Démarquer/valoriser** : La performance du champ d'action représente une référence. Un programme de monitoring et de suivi doit être mis en place afin de maintenir ce niveau. Des actions complémentaires peuvent permettre d'en renforcer encore la performance et le rayonnement.

**2 – Affirmer** : Les mesures précédemment entreprises ont permis d'augmenter le niveau de performance du champ d'action . D'autres actions doivent toutefois être mises en place sur le long terme pour consolider la situation.

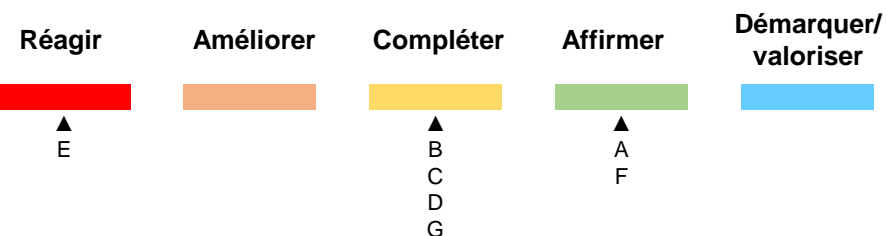
**3 – Compléter** : Des actions ont été entreprises mais elles demeurent insuffisantes. Le champ d'action nécessite des mesures complémentaires pour en renforcer la performance et l'efficacité.

**4 – Améliorer** : La situation est inférieure au niveau de performance minimal attendu. Une série d'actions est nécessaire à court terme pour améliorer la performance du champ d'action.

**5 – Réagir** : La performance du champ d'action est très inférieure à la situation attendue. Les actions déjà entreprises sont inexistantes ou insuffisantes. Des mesures doivent être prises à court terme pour améliorer la situation et éviter qu'elle ne se dégrade.

## COMMERCE

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des artères commerciales qui ont bénéficié des dynamiques liées à la pandémie de COVID-19 : télétravail, achat local, solidarité.</li> <li>Appui sur des réseaux professionnels forts, qui agissent comme des locomotives citoyennes, et sur des initiatives d'animation de l'espace public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le District Central, à l'exception du Marché Central, un secteur plus faible en raison de son enclavement, des enjeux d'accessibilité, de sa déconnexion des milieux résidentiels avoisinants et de l'inadéquation entre les locaux offerts et la demande.</li> <li>Autres secteurs commerciaux enclavés</li> </ul>
MENACES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des transitions qui pourraient devenir des menaces si elles ne sont pas transformées en opportunités : mutation de la clientèle, transition numérique, transition écologique, pénurie de main-d'œuvre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La diversité des sous-secteurs de l'arrondissement, une opportunité majeure en termes de mutualisation des expertises et de développement d'un écosystème commercial fort (District Central + artères commerciales).</li> </ul>



### COMMERCE

A : Attractivité et embellissement des secteurs commerciaux (domaine public)

B : Diversité et mixité de l'offre

C : Revitalisation

D : Animation temporaire et transitoire

E : Transition écologique

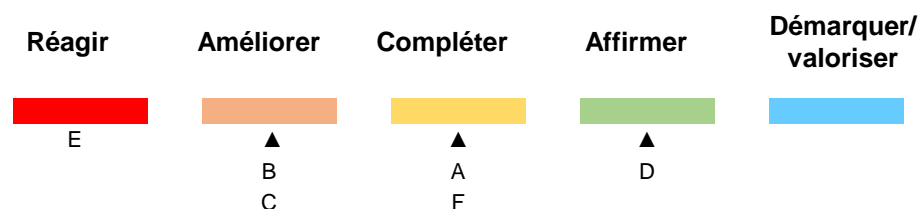
F : Réseaux professionnels

G : Nouveaux modèles d'affaires



## ENTREPRISE

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un environnement favorable et ouvert - « tout est possible » - pour les entreprises : espaces disponibles à coût abordable, tendances traditionnelles et nouvelles (manufactures urbaines).</li> <li>Le District Central, « connecteur d'opportunités » dans la région métropolitaine.</li> <li>Renforcement de l'avantage comparatif des secteurs péri-centraux avec la pandémie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le manque d'attrait du District Central pour les employés : infrastructures, accessibilité en transport en commun et actif.</li> <li>Des enjeux de cohabitation des usages (camionnage, enclavement).</li> <li>Peu d'options pour la mobilité active sécuritaire et efficace.</li> </ul>
MENACES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>La pénurie de main-d'œuvre, menace pour les prochaines années.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'importance de la reconnexion entre secteurs d'emploi et secteurs résidentiels (économie verte, maintien de l'emploi en ville) pour la vitalité du domaine.</li> </ul>



### ENTREPRISE

A : Positionnement au sein des pôles économiques montréalais

B : Attractivité des pôles d'emploi

C : Accessibilité des pôles d'emploi / mobilité des travailleurs

D : Soutien à l'entrepreneuriat local

E : Transition écologique

F : Attraction et rétention de la main-d'œuvre

## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

### FORCES

- L'immobilier, un atout pour l'arrondissement, en comparaison avec d'autres secteurs de l'île de Montréal.
- De vastes superficies à louer à tarif abordable (District Central).
- Des espaces vacants de grande taille, offrant des opportunités de (re)développement ou d'optimisation du foncier (1,3 millions de pieds carrés, dont 650 000 pieds carrés au 50-150 Louvain Ouest).

### FAIBLESSES

- Une forte disparité du cadre bâti dans l'arrondissement.
- La monumentalité de certaines artères (Chabanel), défi pour l'accessibilité et l'échelle humaine des déplacements piétons.
- Taux de croissance démographique de l'arrondissement en stagnation à +0,8% (entre 2016 et 2021), alors que la moyenne montréalaise est de +3,4%.

### MENACES

- Une inadéquation entre offre immobilière et demande de locaux qui pourrait freiner le développement du secteur, et notamment l'implantation d'entreprises en démarrage.
- Des besoins en développement résidentiel réels : il s'agit d'un facteur de croissance et de consolidation.

### OPPORTUNITÉS

- La pandémie de Covid-19, facteur favorable au développement de secteurs péri-centraux comme le District Central.
- Des choix de redéveloppement d'espaces vacants (50-150 Louvain Ouest) qui dicteront la conduite des investissements sur le territoire.

Réagir

Améliorer

Compléter

Affirmer

Démarquer/  
valoriser



E



A

C

D



B

### DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

A : (Re)développement des terrains vacants

B : Soutien aux projets structurants

C : Construction de logements familiaux, abordables et sociaux

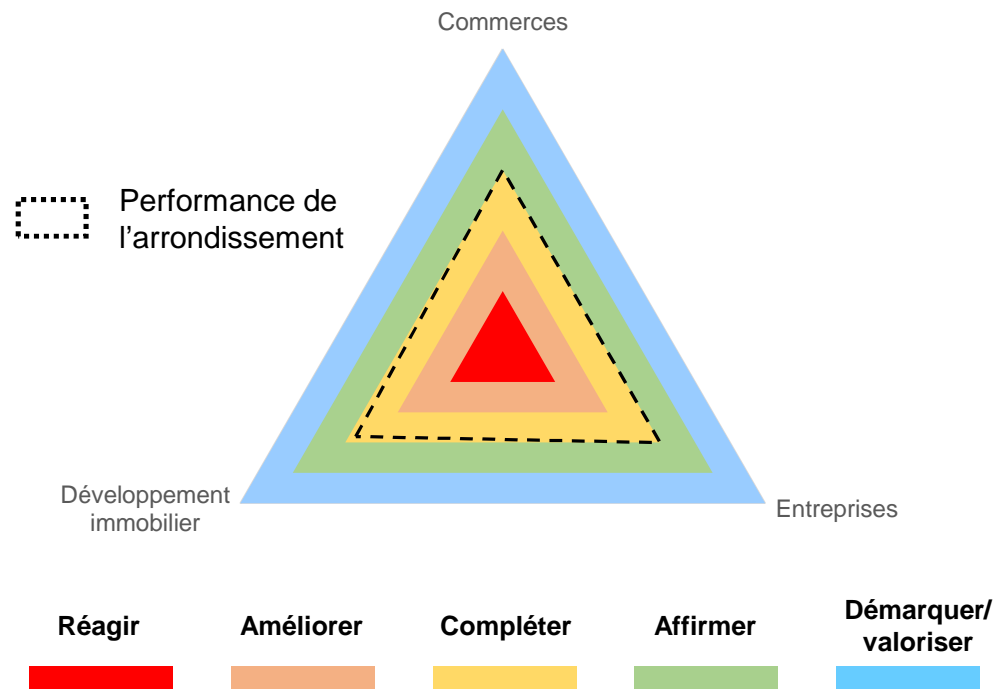
D : Animation temporaire et transitoire

E : Investissement en immobilier durable

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAR DOMAINE D'INTERVENTION

**Une situation qui correspond à l'échelle d'intervention « Compléter » :** Des actions ont été entreprises, mais elles demeurent insuffisantes. Le champ d'action nécessite des mesures complémentaires pour en renforcer la performance et l'efficacité.

Il est justifié de définir une vision qui guidera la définition d'un plan de développement économique pour les prochaines années ainsi que les actions à mettre en œuvre sur le territoire.



## 2.4. Potentiel de (re)développement





## POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Dans l'arrondissement, de nombreux lots pourraient faire l'objet de développement et de redéveloppement.

La majorité d'entre eux est intégrée à des démarches de planification et a déjà fait l'objet d'une évaluation de potentiel :

- TOD de la gare Bois-Franc (Cartierville);
- TOD des gares Chabanel et Ahuntsic (District Central);
- PPU Henri-Bourassa Ouest (Ahuntsic);
- Écoquartier Louvain-Est (Ahuntsic).

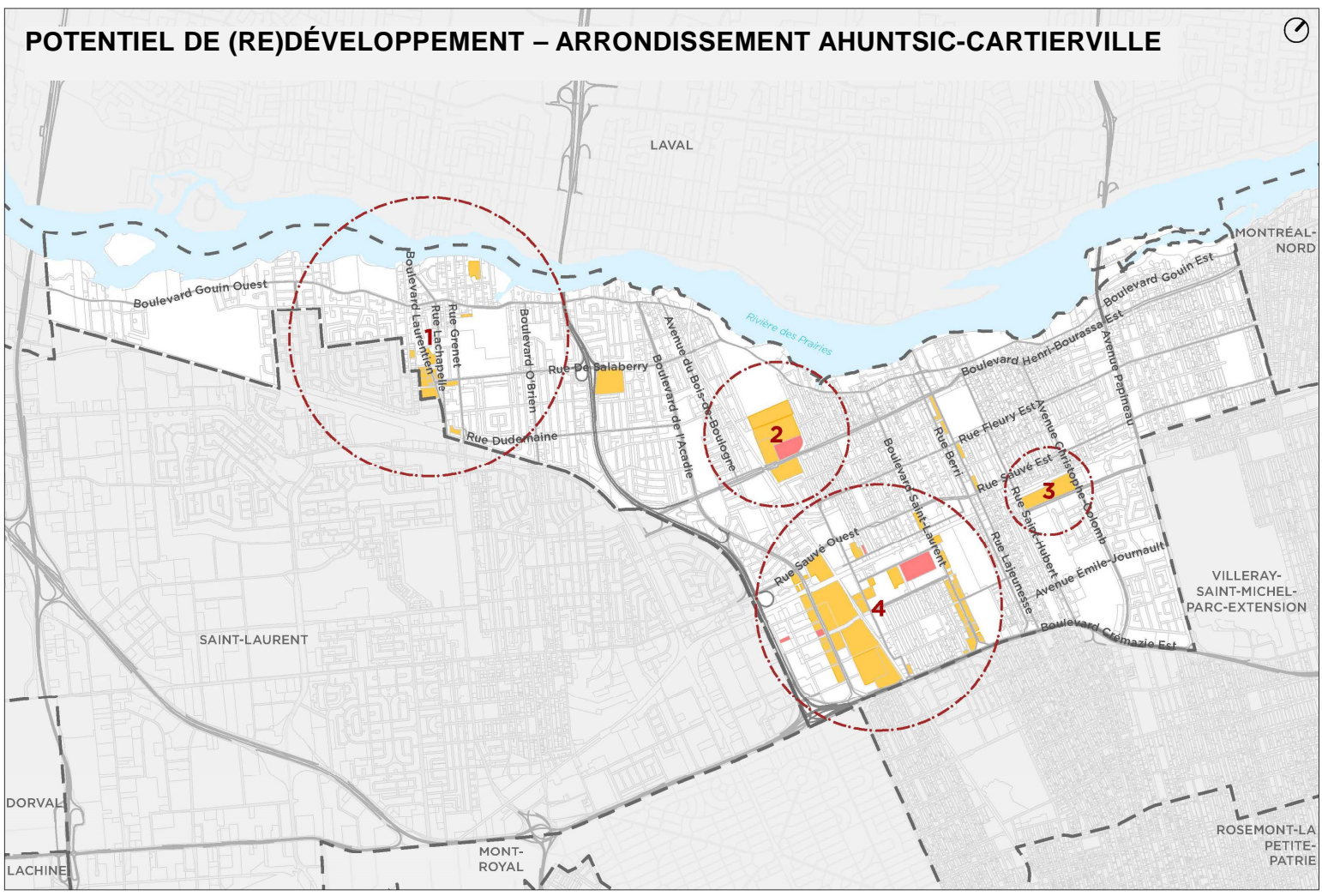


Les cartes suivantes présentent la localisation des lots à (re)développer situés principalement dans ces secteurs de planification.

Elles comprennent une évaluation très générale du potentiel maximal, à terme, de développement résidentiel, de développement non-résidentiel, de la valeur foncière et des revenus fonciers générés.

Les données des documents de planification sont actualisées en fonction des taux de taxe foncière applicables dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville en 2022.

# POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT – ARRONDISSEMENT AHUNTSIC-CARTIERVILLE



— Limites d'arrondissement

■ Terrain à développer  
■ Terrain à redévelopper

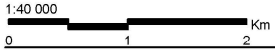
○ Secteur de potentiel de (re)développement

- 1) Gare Bois-Franc
- 2) Henri-Bourassa Ouest
- 3) Écoquartier Louvain-Est
- 4) Gare Chabanel et Ahuntsic/St-Laurent

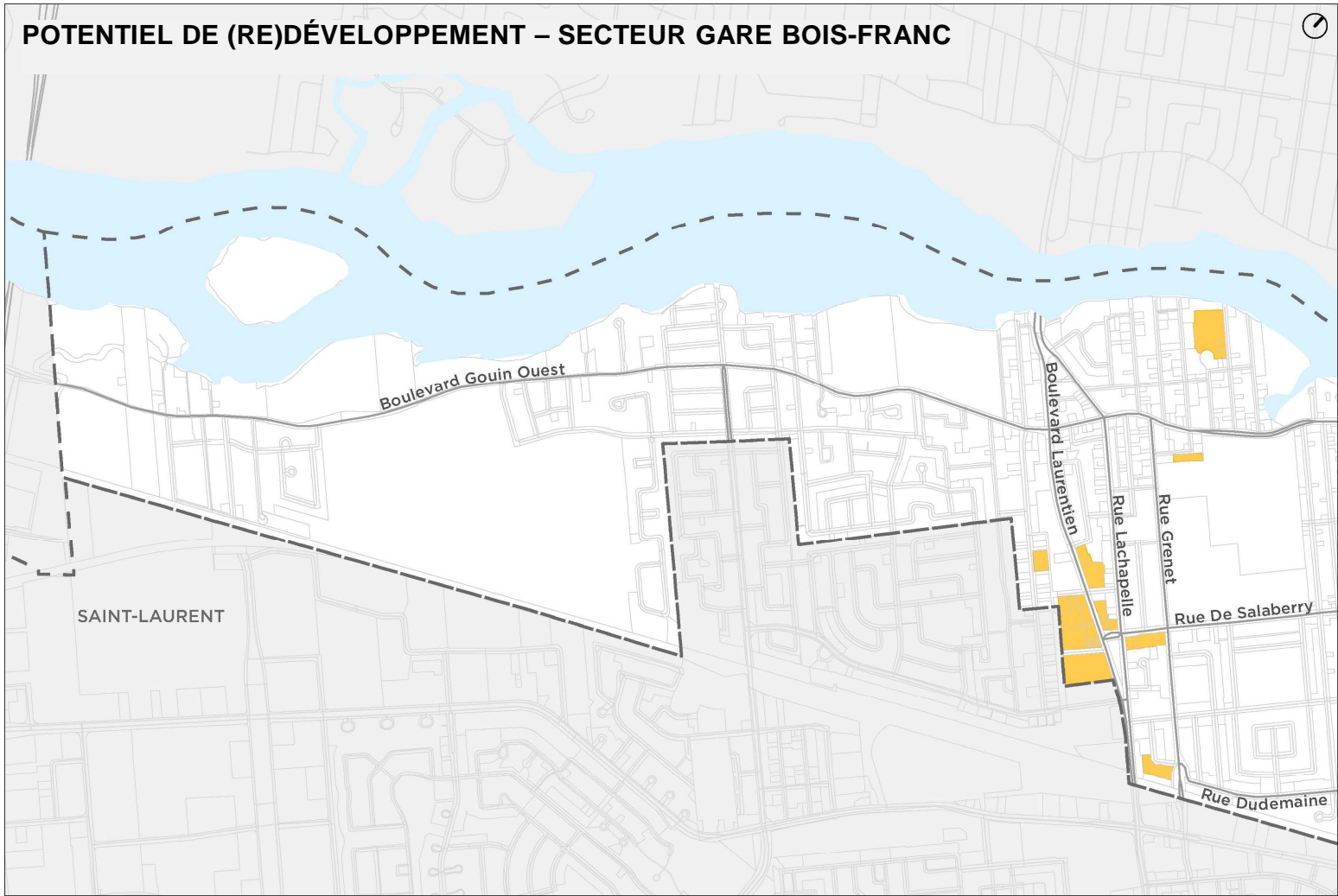
## ARRONDISSEMENT AHUNTSIC-CARTIERVILLE



Potentiel résidentiel (unités)	16 198
Superficies de plancher non-résidentielles (pi.ca.)	8 867 000
Valeur foncière (\$)	8 015 000 000 \$
Revenus fonciers annuels (\$) (taux de taxation 2022)	94 210 000 \$

Sources: Ville de Montréal - Ahuntsic-Cartierville (2022), CMM (2018)



# POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT – SECTEUR GARE BOIS-FRANC

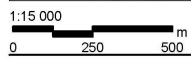


-  Limites d'arrondissement
-  Terrain à redévelopper

## SECTEUR GARE BOIS-FRANC

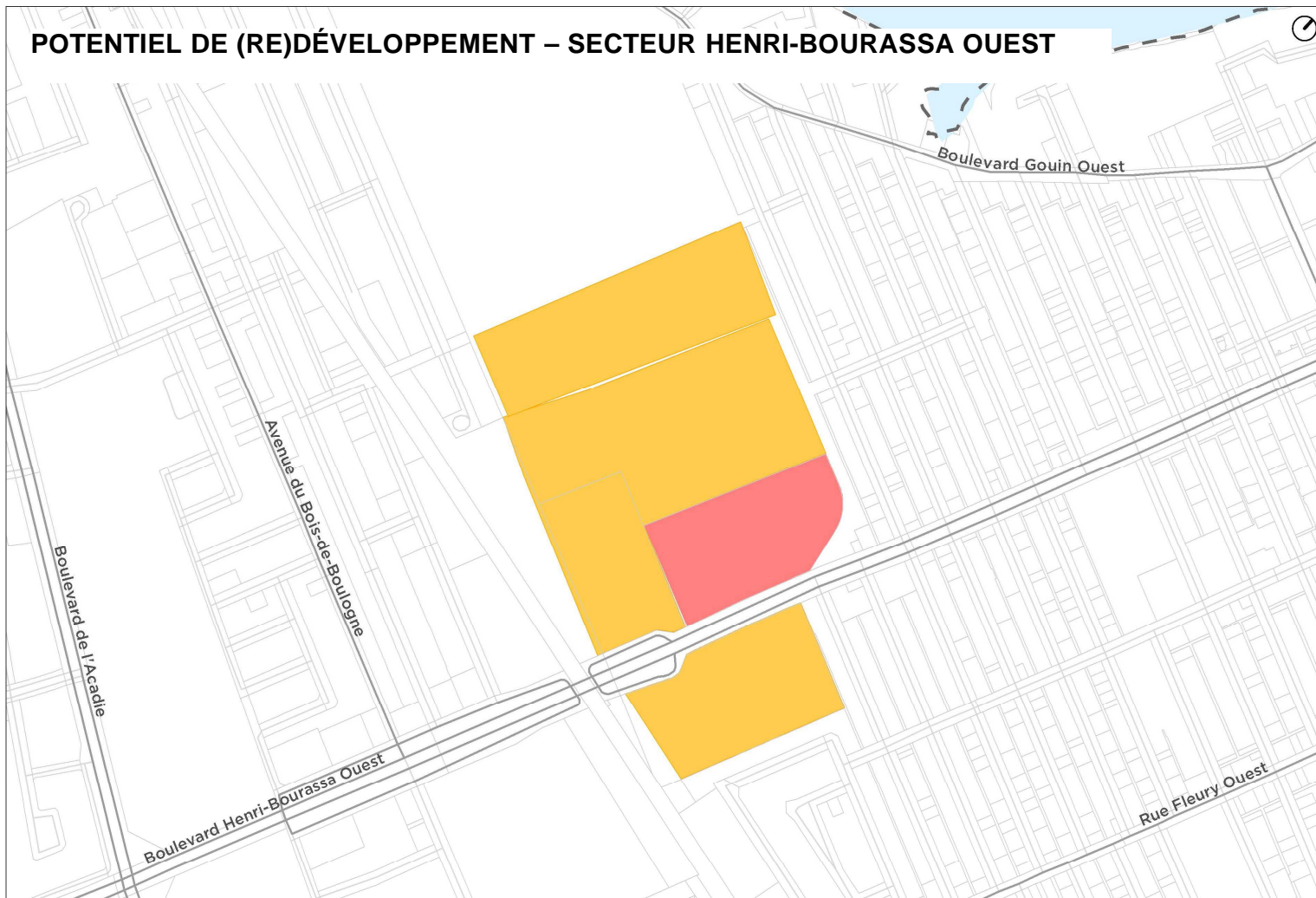
Potentiel résidentiel (unités)	1 846
Superficies de plancher non-résidentielles (pi.ca.)	85 000
Valeur foncière (\$)	872 500 000 \$
Revenus fonciers annuels (\$) (taux de taxation 2022)	7 225 000 \$

Sources: Ville de Montréal - Ahuntsic-Cartierville (2022), CMM (2018)





# POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT – SECTEUR HENRI-BOURASSA OUEST

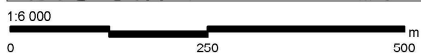


-  Limites d'arrondissement
-  Terrain à développer
-  Terrain à redévelopper

## SECTEUR HENRI-BOURASSA OUEST

Potentiel résidentiel (unités)	2 591
Superficies de plancher non-résidentielles (pi.ca.)	121 100
Valeur foncière (\$)	1 224 800 000 \$
Revenus fonciers annuels (\$) (taux de taxation 2022)	10 154 000 \$

Sources: Ville de Montréal - Ahuntsic-Cartierville (2022), CMM (2018)





# POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT – SECTEUR ÉCOQUARTIER LOUVAIN-EST



— Limites d'arrondissement

■ Terrain à redévelopper



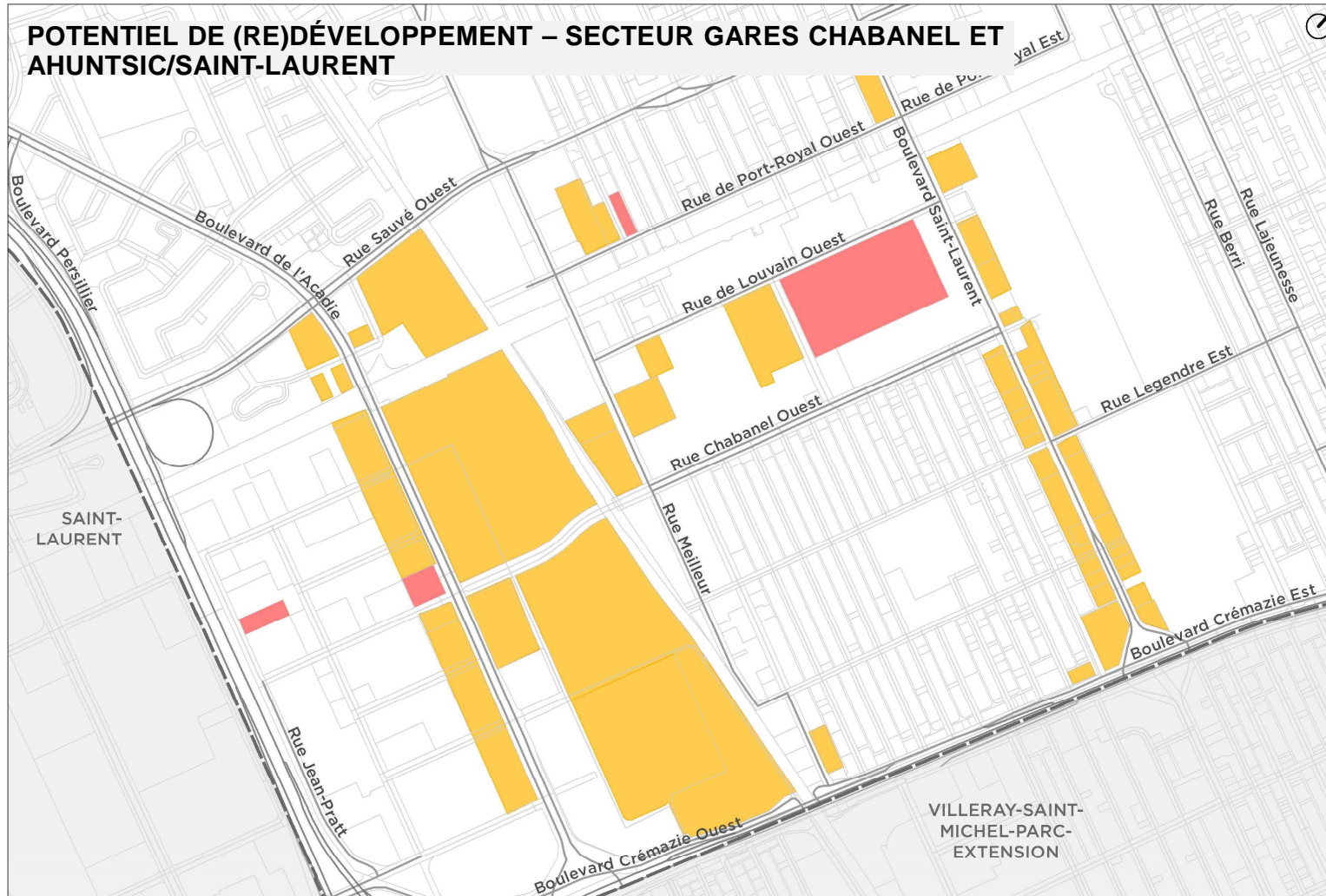
## SECTEUR ÉCOQUARTIER LOUVAIN-EST




Potentiel résidentiel (unités)	900
Superficies de plancher non-résidentielles (pi.ca.)	21 500
Valeur foncière (\$)	296 500 000 \$
Revenus fonciers annuels (\$) (taux de taxation 2022)	2 423 000 \$

Sources: Ville de Montréal - Ahuntsic-Cartierville (2022), CMM (2018)



# POTENTIEL DE (RE)DÉVELOPPEMENT – SECTEUR GARES CHABANEL ET AHUNTSIC/SAINT-LAURENT

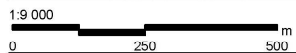


-  Limites d'arrondissement
-  Terrain à développer
-  Terrain à redévelopper

## SECTEUR GARE CHABANEL ET AHUNTSIC/SAINT-LAURENT

Potentiel résidentiel (unités)	9 985
Superficies de plancher non-résidentielles (pi.ca.)	8 352 000
Valeur foncière (\$)	5 167 000 000 \$
Revenus fonciers annuels (\$) (taux de taxation 2022)	69 560 000 \$

Sources: Ville de Montréal - Ahuntsic-Cartierville (2022), CMM (2018)





## 2.5. Revue des tendances



## PRÉSENTATION DES GRANDES TENDANCES

La synthèse de différentes tendances, portant sur chacun des trois grands domaines d'intervention, permet de présenter des projets, des outils et des démarches inscrites dans des contextes de réflexion similaires à celui qui porte sur le devenir économique de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Au niveau commercial, l'évolution des aspirations des clientèles, en lien avec une hausse des préoccupations environnementales, entraîne une redéfinition des modèles de consommation et d'affaires. Ceux-ci se structurent davantage autour d'aspirations locales, misant sur des modèles urbains de proximité et authentiques. Parallèlement, les innovations technologiques et les effets de la pandémie renforcent le virage numérique.

Pour les entreprises, la notion d'écosystème urbain prend tout son sens avec les nouveaux modèles de synergie se développant autour du concept d'économie circulaire et d'intensification urbaine. Dans un contexte de compétition accrue pour l'espace, avec une hausse de la pression foncière, les villes réfléchissent aux modalités de maintien de l'emploi en ville, valorisant la qualité du cadre de travail, la cohabitation des usages et les modèles de production adaptés à des secteurs urbains denses.

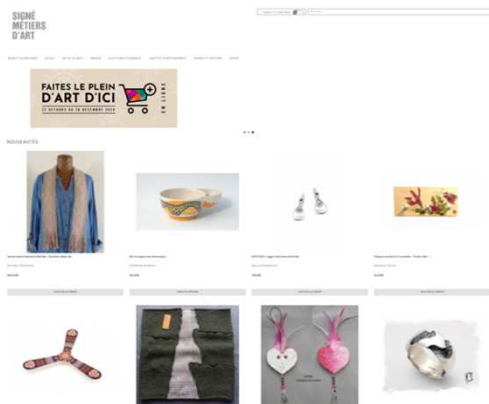
Pour appuyer la qualité du milieu et l'attractivité du territoire, le développement immobilier fait également l'objet de nouvelles tendances d'aménagement misant sur la flexibilité, l'adaptabilité et la réutilisation. Le concept de ville résiliente implique ainsi de développer des modèles capables d'évoluer dans le temps et de répondre aux besoins de différents types de clientèles.



## TENDANCES AU NIVEAU DU COMMERCE

### Virage numérique

Les modalités de consommation se sont diversifiées. Le virage numérique impose toutefois des adaptations : création ou mise à jour d'un site Internet transactionnel, système de livraison des achats en ligne, gestion des retours clients, etc.



Site internet, « Signé métiers d'art », vitrine en ligne de produits faits au Québec

### Achat local

Le changement de modes de vie des jeunes générations, la préoccupation environnementale croissante conduisent les consommateurs à être plus soucieux de la provenance des produits. Le principe de proximité, misant sur l'économie locale, devient une tendance forte, contribuant à dynamiser les artères de quartier.



SDC Wellington, Montréal, casiers intelligents, « Du LUV dans ton casier »

### Convivialité

Renversant la tendance du tout-à-l'auto, les rues conviviales visent à repenser la place des usagers dans l'aménagement des rues (transport en commun, piétons, cyclistes, etc.). Elles contribuent à la convivialité, à la sécurité et à l'attractivité locale. Des mesures transitoires peuvent permettre de tester des aménagements.



Place de Castelnau, Montréal, aménagement d'une place publique conviviale

### Transition écologique

Le développement de pratiques écoresponsables dans les commerces contribue à la réduction de leur bilan carbone, mais répond aussi aux attentes des consommateurs. Les initiatives sont nombreuses, dont la gestion, la lutte contre le gaspillage alimentaire, les circuits de proximité, la réduction des emballages, etc.



Source: Observatoire prospectif du Commerce

## TENDANCES AU NIVEAU DES ENTREPRISES

### Milieu de travail

La recherche de milieux de travail agréables, avec de nombreux services, est un élément toujours plus important dans le choix d'un lieu de travail par les employés. La présence d'espaces de rassemblement, dans lesquels il est possible de faire communauté, sont recherchés.

### Économie circulaire

L'économie circulaire est un modèle économique nouveau qui vise à réduire l'empreinte environnementale et à contribuer au bien-être des individus et des collectivités. Elle vise aussi à optimiser les partenariats entre les entreprises pour l'utilisation et le partage des ressources (main-d'œuvre, équipements, produits, etc.).

### Agriculture urbaine

L'agriculture urbaine a connu un essor récent, lié aux enjeux environnementaux. Son potentiel en matière de production alimentaire de proximité ouvre des perspectives sur le plan de la commercialisation. Le créneau des fermes maraîchères sur toit est une piste de développement à explorer.

### Manufacture urbaine

À la différence de l'industrie manufacturière traditionnelle, la manufacture urbaine tire parti des opportunités offertes par la ville : ses produits sont de haute valeur ajoutée car leur fabrication est locale, s'appuie sur les savoirs et les maillages possibles au sein des écosystèmes urbains et sur la haute technologie. L'impact environnemental est faible.



The HIVE Montréal, espace de coworking au 55, rue de Louvain Ouest



Ouistitine, entreprise de fabrication de jouets à partir de fibres naturelles réutilisées et récupérées, Montréal



Les serres Lufa, une entreprise de serres commerciales sur les toits, région métropolitaine de Montréal



Systèmealux, fabrication de luminaires de haute qualité, 9320 St-Laurent

## TENDANCES AU NIVEAU DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

### Immobilier flexible

Les tendances récentes du marché des bureaux, accrues par la pandémie, ont révélé de nouveaux besoins. Les entreprises recherchent des espaces à bureaux polyvalents, diversifiés, bien équipés et modulables, adaptés à leur parcours.

### Diversité des logements

L'évolution du marché résidentiel fait ressortir une tendance à la diversification des typologies d'habitation, contribuant à la mixité des quartiers et répondant aux besoins de différents types de ménages (changements dans la taille des ménages, dans les modèles familiaux et dans les modes de vie).

### Réutilisation adaptative

Tendance croissante en architecture et en urbanisme, la « réutilisation adaptative » vise à transformer d'anciens bâtiments, souvent de nature industrielle, pour y accueillir de nouvelles activités répondant aux besoins actuels du marché et de la communauté dans lequel elles s'insèrent, tout en assurant la mise en valeur de l'esprit du lieu.

### Temporaire et transitoire

L'occupation temporaire et transitoire de bâtiments et de terrains vacants permet d'utiliser la latence liée à la mise en œuvre des projets immobiliers pour développer des projets bénéfiques pour la communauté et la vitalité du milieu. La démarche peut aider à révéler le potentiel d'un site et à impulser la revitalisation d'une rue ou d'un quartier.



Fabrik8, espace à bureaux avec des superficies locatives variables et des baux de court à long terme dans le Mile-Ex, Montréal



Anciens ateliers municipaux de Rosemont, projets incluant une mixité de logements, Montréal



125 Chabanel Ouest, ancienne usine de vêtements convertie en 192 lofts



Esplanade-Louvain, site municipal du 50-150 Louvain Ouest





## 2.6. Synthèse du diagnostic Forces Faiblesses Menaces Opportunités



## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC – COMMERCES

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Plusieurs artères commerciales dynamiques et diversifiées.</li><li>• Identité cultivée par des associations commerçantes engagées.</li><li>• Soutien proactif de la part de l'Arrondissement.</li><li>• Initiatives d'animation de l'espace public.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inadéquation de certains commerces aux évolutions des clientèles et de leurs attentes.</li><li>• Niveau d'activité plus faible et taux de vacance plus élevé dans certaines artères (Fleury Est, Gouin Ouest, Galeries Normandie, Lajeunesse).</li><li>• Manque de créneaux commerciaux distinctifs attirants (destination) au-delà de l'arrondissement, à l'exception du Marché Central.</li><li>• Manque de synergie entre les commerçants et les autres entreprises.</li></ul>
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tendances fortes vers l'échelle de proximité (achat local, attachement au quartier).</li><li>• Mutation de la clientèle (familles, jeunes actifs) dans la majorité des secteurs.</li><li>• Potentiel de (re)développement et de requalification des artères et pôles commerciaux.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Difficile adaptation des commerçants historiques aux besoins des nouvelles clientèles et manque d'intérêt et difficultés à amorcer le virage numérique des commerces.</li><li>• Pénurie de main-d'œuvre (pérennité et formation du personnel).</li></ul>

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC – ENTREPRISES

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Grande diversité d'entreprises (taille, secteur).</li><li>• Soutien important à l'écosystème entrepreneurial local.</li><li>• Localisation stratégique de l'arrondissement et bonne accessibilité routière.</li><li>• Le cadre bâti actuel et les caractéristiques des immeubles.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Desserte inégale du territoire par le réseau de transport actif et en commun.</li><li>• Taux de vacance des bureaux comparable au centre-ville avec une meilleure réponse à la crise</li><li>• Barrières physiques entre les sous-secteurs de l'arrondissement.</li><li>• Secteurs économiques traditionnels en déclin et en cours de reconversion.</li></ul>
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Situation du District Central comme pivot et « connecteur d'opportunités » au niveau montréalais.</li><li>• Amélioration de l'accessibilité et de la mixité des milieux, avec l'aménagement des aires TOD Chabanel, Ahuntsic et Bois-Franc.</li><li>• Tendances de développement orientées sur le maintien de l'emploi en ville et la proximité des milieux de vie et d'emploi..</li><li>• Positionnement potentiel dans des créneaux stratégiques: pôles d'emploi, design, manufacture urbaine et technologie, et autres créneaux (mobilité).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Faibles connexions entre les pôles d'emploi et les quartiers résidentiels environnants.</li><li>• Absence de connexion du quartier d'affaires du District Central au REM.</li></ul>

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC – DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absorption positive des pieds carrés de bureaux et à un rythme stable depuis dix ans.</li> <li>• Dynamisme locatif de la manufacture urbaine/industriel.</li> <li>• Disponibilité de locaux pour différents types d'entreprises.</li> <li>• Cadre bâti de qualité, caractéristiques des immeubles (ex : quais de chargement, ensoleillement), abordabilité du pied carré.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disparité du cadre bâti, avec des enjeux d'enclavement de certains secteurs.</li> <li>• Des fonctions urbaines juxtaposées, sans vision immobilière d'ensemble.</li> <li>• Desserte inégale du territoire avec des effets d'enclavement de certains secteurs.</li> </ul>
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disponibilité de locaux de qualité supérieure (classes A et B) à des tarifs plus abordables qu'au centre-ville.</li> <li>• Terrains vacants de très grande superficie offrant un potentiel de (re)développement et de création de nouvelles valeurs foncières.</li> <li>• Options de réutilisation adaptative de tous types d'espaces.</li> <li>• Incertitude des impacts à long terme de la pandémie sur le marché de bureaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de locaux adaptés à des entreprises ayant besoin de peu de pieds carrés dans le District Central.</li> <li>• Incertitude des impacts à long terme de la pandémie sur le marché de bureaux.</li> <li>• Pénurie de logement répondant au profil des travailleurs qui pourrait menacer le modèle Live, Work, Play dans certains secteurs.</li> </ul>



SECTION 3

PLAN D'ACTION



## PRÉSENTATION DU PLAN D'ACTION

Le plan d'action en matière de développement économique constitue la feuille de route que se donne l'Arrondissement d'Achuesic-Carterville pour atteindre la vision formulée pour les années à venir et répondre aux enjeux qui ont été identifiés.

Pour ce faire, le plan d'action s'appuie sur les trois domaines d'intervention de l'Arrondissement, soit le commerce, l'entreprise et l'immobilier. Pour chacun de ces domaines, les actions visent le soutien aux entreprises, le rayonnement du territoire et la valorisation immobilière.

Le plan d'action comporte 65 actions à réaliser durant la période 2023 à 2027. Il prévoit des indicateurs mesurables, une appréciation du niveau d'intensité des efforts à déployer pour réaliser les actions prévues ainsi qu'une énumération des principales parties prenantes qui pourront, de différentes manières, contribuer à la réalisation des actions.

L'Arrondissement est partie prenante de chacune des actions et en est le principal initiateur. Certaines actions dépendent toutefois de la réalisation de certaines interventions relevant plus directement d'une ou de plusieurs parties prenantes. Dans ces cas, l'Arrondissement intervient comme facilitateur pour assurer la réalisation d'interventions préalables à l'atteinte des actions prévues au plan.

## DOMAINE D'INTERVENTION : COMMERCE | OBJECTIF : SOUTIEN AUX ENTREPRISES

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		2023	2024	2025	2026	2027	
N° 1.CS – Promouvoir l'usage des services de livraison décarbonée et les initiatives de mobilité durable	Nombre d'initiatives	+	+	+	+	+	Envoi Montréal, Montréal en commun, SDÉ, PAMD, AGA, SDC, Jalon Montréal, Agence de mobilité durable
N° 2.CS – Soutenir, selon la demande, le développement de nouveaux regroupements d'affaires structurés dans les secteurs de Youville, de Gouin Ouest et de Fleury Est	Un regroupement par année	+	+	+	+	+	PME MTL, AGA, SDÉ, ASDCM
N° 3.CS – Mutualiser des ressources afin de soutenir la revitalisation et le dynamisme des artères commerciales	Heures de service	+	+	+	+	+	Lajeunesse/Youville, Gouin Ouest, Fleury Est, SDC, etc.
N° 4.CS – Soutenir la réalisation des initiatives d'aménagement, de promotion et d'animation des partenaires qui contribuent à la vitalité des artères commerciales	Programmation annuelle	+	+	+	+	+	SDC, AGA, PME MTL, MAC, Îlot 84, Solon, etc.
N° 5.CS – Développer une grille d'auto-évaluation pour inciter à la réduction des impacts environnementaux générés par la tenue d'événements commerciaux et favoriser les comportements écoresponsables	Nombre d'actions concrétisées	+	+	+	+	+	SDC, AGA, PME MTL, MAC, Îlot 84, Solon, BTER, etc.
N° 6.CS – Stimuler l'occupation des bâtiments commerciaux par des mesures visant l'entrepreneuriat	Taux de vacance à moins de 8%	+	+	+	+	+	PME MTL, SDC, AGA, etc.
N° 7.CS – Consolider les marchés publics d'été ainsi que les marchés mobiles	Maintien de 30 journées	+	+	+	+	+	MAC, Centrale agricole, SDÉ, CGMPM
N° 8.CS – Sonder la population sur la satisfaction à l'égard des marchés publics d'été	Sondage annuel	+	+	+	+	+	MAC
N° 9.CS – Participer au recrutement, à la création de synergies et à la commercialisation des produits locaux auprès des marchés publics	Hausse de 10% du NB de marchands	+	+	+	+	+	MAC, Centrale agricole, CRETAU, etc.
N° 10.CS – Pérenniser le marché solidaire Ahuntsic à la station de métro Sauvé	Installation d'un nouveau kiosque	+	+	+	+	+	MAC, CGMPM, STM, etc.
N° 11.CS – Informer et accompagner les établissements situés dans un secteur affecté par des travaux majeurs au sujet des programmes d'aide financière	Participation de 20% des commerces	+	+	+	+	+	SDC, AGA, SDÉ, etc.
N° 12.CS – Informer, encourager et accompagner les commerçants admissibles à soumettre leur candidature à des programmes d'accompagnement afin qu'ils bénéficient pleinement des mesures de soutien applicables aux commerces	Trois rencontres par année	+	+	+	+	+	CQCD, PME MTL, <i>Détail Formation</i> , SDÉ, DEC, BDC, MEI, Fondation, etc.

### Légende

Niveau d'intensité des efforts : faible + moyen + fort +

## DOMAINE D'INTERVENTION : COMMERCE | OBJECTIF : RAYONNEMENT DU TERRITOIRE

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	
<b>N° 1.CR</b> – Appuyer le développement d'une identité visuelle pour les artères commerciales de Lajeunesse et Fleury Est	Un concept approuvé	+	+	+	+	+	Comité Youville, AGA, organismes, etc.
<b>N° 2.CR</b> – Renforcer la densité et la mixité commerciale par des actions de démarchage	10 rencontres par année	+	+	+	+	+	SDC, AGA, etc.
<b>N° 3.CR</b> – Poursuivre la diffusion de campagnes d'achat local et relayer celles des partenaires	Une campagne par année	+	+	+	+	+	SDC, AGA, PME MTL, etc.
<b>N° 4.CR</b> – Concerter les organisations qui préconisent l'usage de modèles économiques innovants tels que l'économie circulaire et l'économie collaborative afin de favoriser la création d'un écosystème économique écoresponsable	Deux rencontres par année	+	+	+	+	+	LocoMotion, Solon, FabLab, bibliothèque d'outils, tiers lieux, tables de quartier, SDC District Central, AGA, MEAC, CJE ABC, PME MTL, etc.
<b>N° 5.CR</b> – Encourager les commerçants à intégrer des organisations de soutien d'affaires (réseautage, formation, main d'œuvre, meilleures pratiques, consultation, colloques, événements, nouvelles technologies, virage numérique, etc.)	Trois rencontres par année	+	+	+	+	+	CCMM, CQCD, détail formation, etc.

### Légende

Niveau d'intensité des efforts :    faible +    moyen +    fort +

## DOMAINE D'INTERVENTION : COMMERCE | OBJECTIF : VALORISATION IMMOBILIÈRE

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		2023	2024	2025	2026	2027	
N° 1.CV – Rendre disponible une liste des principaux gestionnaires et propriétaires d'immeubles d'affaires dans l'arrondissement	Une liste à jour	+	+	+	+	+	SDC, AGA, PME MTL
N° 2.CV – Développer des alliances entre les milieux des affaires, culturels et communautaires afin d'améliorer l'expérience de la clientèle sur les rues commerciales	Une initiative par année	+	+	+	+	+	SDC, AGA, DCB
N° 3.CV – Soutenir les efforts d'embellissement, d'animation, de verdissement et d'aménagement des espaces publics ainsi que les interventions prévues au PLD	Une initiative par secteur	+	+	+	+	+	SDC, AGA, etc.
N° 4.CV – Initier un concept d'embellissement, de verdissement et d'aménagement des espaces publics dans le secteur Youville	Un concept		+	+	+	+	Comité Youville, Solon
N° 5.CV – Accompagner la réalisation des aménagements transitoires de la rue Fleury Ouest prévus au concept de réaménagement de la rue développé par la SDC	Un aménagement par année		+	+	+	+	SDC Quartier Fleury Ouest
N° 6.CV – Initier un concept d'aménagement du domaine public de la rue Fleury Est	Un concept par année		+	+	+	+	Regroupement Fleury Est, SDÉ
N° 7.CV – Inciter les membres des SDC et associations à mettre en valeur leurs vitrines et devantures commerciales	Une rencontre par année	+	+	+	+	+	SDC, AGA, PME MTL
N° 8.CV – Faire profiter les secteurs commerciaux des programmes incitatifs à la rénovation commerciale et à l'accessibilité universelle des commerces	Deux dossiers de candidature par année	+	+	+	+	+	SDC, AGA, etc.

### Légende

Niveau d'intensité des efforts : faible + moyen + fort +



## DOMAINE D'INTERVENTION : ENTREPRISE | OBJECTIF : SOUTIEN AUX ENTREPRISES

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	
N° 1.ES – Collaborer à l'adaptation des règles d'urbanisme afin de mieux capter les opportunités de développement économique	Nombre de certificats d'occupation	+	+	+	+	+	PME MTL, SDC, AGA, SUM, SDÉ
N° 2.ES – Poursuivre l'animation de la Table de concertation en développement économique	Trois rencontres par année	+	+	+	+	+	PME MTL, SDC, AGA, SDÉ, élus, etc.
N° 3.ES – Étendre le développement de projets d'agriculture urbaine commerciale à l'ensemble du District Central et faciliter l'installation dans les bâtiments existants	Une installation par année	+	+	+	+	+	SDC District Central, propriétaires immobiliers, MontréalCulteurs, etc.
N° 4.ES – Soutenir la commercialisation des produits des productions agricoles locales au sein du réseau des marchés publics et des commerces du territoire (restaurants et épiceries locales)	Participation de 30 % des producteurs	+	+	+	+	+	MAC, CGMPM, Centrale agricole, CRETAU, etc.
N° 5.ES – Soutenir les initiatives visant à informer, sensibiliser, éduquer et développer les compétences professionnelles et techniques en agriculture urbaine commerciales	Une formation par année	+	+	+	+	+	MAC, CGMPM, Centrale agricole, PME MTL, CRETAU, MontréalCulteurs, etc.
N° 6.ES – Concerter les organisations qui préconisent l'usage de modèles économiques innovants tels que l'économie circulaire et l'économie collaborative, les circuits courts, l'économie sociale, les ateliers d'artistes afin de favoriser le croisement intersectoriel et la création d'un écosystème économique écoresponsable et innovant	Deux rencontres par année	+	+	+	+	+	SDC District Central, PME MTL
N° 7.ES – Favoriser le développement des entreprises manufacturières locales en évaluant la faisabilité du concept de commerçant industriel	Un sondage	+	+	+	+	+	SDC District Central, PME MTL
N° 8.ES – Collaborer au dynamisme de l'industrie du vêtement par une offre de formations spécialisées ou la participation à des « cercles de collaboration »	Deux formations par année		+	+	+	+	PME MTL, SDC District Central, Vestechpro
N° 9.ES – Évaluer l'intérêt des entreprises de l'industrie du vêtement pour un évènement de type promotion commerciale sur rue ou la création d'une plateforme numérique collaborative de vente en ligne	Un sondage	+	+	+	+	+	SDC District Central

### Légende

Niveau d'intensité des efforts : faible + moyen + fort +

## DOMAINE D'INTERVENTION : ENTREPRISE | OBJECTIF : RAYONNEMENT DU TERRITOIRE

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	
N° 1.ER – Promouvoir les pratiques novatrices et les succès commerciaux par la création d'un prix distinction	Un prix annuel	+	+	+	+	+	SDC District Central, PME MTL
N° 2.ER – Inciter au maillage entre les entreprises et les établissements d'enseignements	Une rencontre par année	+	+	+	+	+	CCTT, BLEU, SDC, AGA, Cégep, etc.
N° 3.ER – Promouvoir la création d'un Pôle d'innovation métropolitain en agriculture urbaine sous serre et en environnement contrôlé	Une subvention de la Ville	+	+	+	+	+	SDÉ, PME MTL, SDC District Central, Collège Ahuntsic, CRETAU, MontréalCulteurs, etc.
N° 4.ER – Positionner le secteur industriel Hamon en tant que lieu d'accueil favorisant les entreprises de pointe	Un inventaire du milieu		+	+	+	+	PME MTL, Collège Bois-de-Boulogne
N° 5.ER – Recréer une section Développement économique sur le site web de l'arrondissement	Mise en ligne	+	+	+	+	+	
N° 6.ER – Créer ou soutenir une campagne de communication présentant des portraits d'entreprises et relayer celle des partenaires	Une campagne par année	+	+	+	+	+	SDC District Central
N° 7.ER – Faire connaître la concentration des entreprises en agroalimentaire au sein du District Central	Un article dans un média spécialisé	+	+	+	+	+	SDC District Central, CMM
N° 8.ER – Faire connaître la concentration des entreprises de type « décors /design / art de vivre » au sein du District Central	Un article dans un média spécialisé	+	+	+	+	+	SDC District Central, CMM
N° 9.ER – Transmettre une lettre de bienvenue personnalisée aux nouvelles entreprises	Une lettre avec chaque certificat	+	+	+	+	+	

### Légende

Niveau d'intensité des efforts : faible + moyen + fort +

## DOMAINE D'INTERVENTION : IMMOBILIER | OBJECTIF : SOUTIEN AUX ENTREPRISES

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	
N° 1.IS – Accompagner les entreprises pour faciliter l'obtention des permis requis	Accompagner tous les projets	+	+	+	+	+	Entreprises, propriétaires immobiliers
N° 2.IS – Accompagner les initiatives de conversion d'immeubles sous-utilisés en favorisant une mixité d'usages	Accompagner tous les projets	+	+	+	+	+	SDC District Central, PME MTL
N° 3.IS – Accompagner les entreprises dans la recherche de locaux d'affaires adéquats	Une entreprise par semaine	+	+	+	+	+	SDC District Central, PME MTL
N° 4.IS – Établir une collaboration avec les propriétaires et gestionnaires immobiliers et un programme de visite des principaux bâtiments du District Central	Dix visites par année	+	+	+	+	+	SDC District Central, PME MTL

### Légende

Niveau d'intensité des efforts : faible + moyen + fort +

## DOMAINE D'INTERVENTION : IMMOBILIER | OBJECTIF : RAYONNEMENT DU TERRITOIRE

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	
<b>N° 1.IR</b> – Rencontrer les promoteurs, les courtiers immobiliers et les organismes impliqués dans l'habitation pour présenter les opportunités du territoire	Cinq rencontres par année	+	+	+	+	+	Service de l'habitation
<b>N° 2.IR</b> – Diffuser le guide pour faciliter l'installation d'entreprises agricoles dans les bâtiments existants du District Central	Cinq rencontres par année	+	+	+	+	+	Centrale Agricole, CRETAU, MontréalCulteurs
<b>N° 3.IR</b> – Favoriser la mise en place d'initiatives d'animation éphémère incluant l'art public et le développement de quartiers culturels	Un projet par regroupement	+	+	+	+	+	SDC, AGA, SDÉ, Maison de la culture, bibliothèques, CCCC, DCB, EDS, etc.
<b>N° 4.IR</b> – Participer aux activités du domaine de la promotion immobilière et du développement économique	Trois activités par année	+	+	+	+	+	
<b>N° 5.IR</b> – Collaborer avec la SDC District Central pour assurer une présence régulière dans les médias spécialisés	Six publications par année	+	+	+	+	+	SDC District Central
<b>N° 6.IR</b> – Promouvoir les programmes d'aide en matière d'efficacité énergétique, de mise à niveau des bâtiments et de gestion écoresponsable des matières résiduelles	Une rencontre par année	+	+	+	+	+	SDC District Central, SDÉ, BTER

### Légende

Niveau d'intensité des efforts : faible + moyen + fort +



## DOMAINE D'INTERVENTION : IMMOBILIER | OBJECTIF : VALORISATION IMMOBILIÈRE

ACTIONS	INDICATEURS	ANNÉES					PARTIES PRENANTES
		2023	2024	2025	2026	2027	
N° 1.IV – Participer à la production d'une étude sur le potentiel de réutilisation adaptative et/ou d'adaptabilité des espaces industriels et de bureaux du District Central	Une étude		+	+	+	+	SDC District Central, CCMM, SDÉ
N° 2.IV – Inciter l'utilisation des mesures visant le verdissement, la déminéralisation et l'embellissement du District Central	Une intervention par année	+	+	+	+	+	SDC District Central, SDÉ, PAMD, SIDE, BTER, SOVERDI, Ville en Vert
N° 3.IV – Encadrer l'amélioration des opérations de chargement et déchargement des immeubles	Permis de transformation	+	+	+	+	+	Gestionnaires et propriétaires immobiliers
N° 4.IV – Inciter à l'entretien et à la propreté des propriétés industrielles	Nombre de constats d'infraction	+	+	+	+	+	SDC District Central
N° 5.IV – Développer un concept de réaménagement du domaine public du boulevard St-Laurent	Un concept			+	+	+	SDC District Central, SDÉ, SUM, BTER, STM
N° 6.IV – Intervenir auprès des gestionnaires et propriétaires d'immeubles afin de réduire les îlots de chaleurs	Permis de transformation	+	+	+	+	+	SDC District Central, SDÉ, PAMD, SIDE, BTER, SOVERDI, Ville en Vert
N° 7.IV – Collaborer aux initiatives de développement d'une signalétique propre au District Central	Pavoisement installé	+	+	+	+	+	SDC District Central
N° 8.IV – Accroître le taux d'occupation des grands bâtiments du District Central	Nombre de certificats	+	+	+	+	+	SDC District Central
N° 9.IV – Diffuser le guide des bonnes pratiques d'aménagement des secteurs industriels dans le District Central	Dix visites par année	+	+	+	+	+	SDC District Central
N° 10.IV – Diffuser le guide zéro déchet dans le District Central	Dix visites par année	+	+	+	+	+	SDC District Central
N° 11.IV – Collaborer à doter le District Central d'un moyen de déplacement autonome à partir d'une station de métro ou du REM	Une solution identifiée		+	+	+	+	SDC District Central, SDÉ, BTER, STM
N° 12.IV – Coordonner une démarche visant la mutualisation du stationnement auprès des grands propriétaires immobiliers	Une solution identifiée	+	+	+	+	+	SDC District Central

### Légende

Niveau d'intensité des efforts : faible + moyen + fort +

## GLOSSAIRE

**AGA** : Association de Gens d'Affaires

**ASDCM** : Association des sociétés de développement commercial de Montréal

**BDC** : Banque de développement du Canada

**BLEU** : Bureaux de liaison entreprises-universités

**BTER** : Bureau de la transition écologique et de la résilience

**CCCC** : Centre culturel et communautaire Cartierville

**CCMM** : Chambre de commerce du Montréal métropolitain

**CCTT** : Centres collégiaux de transfert de technologie

**CGMPM** : Corporation de Gestion des Marchés Publics de Montréal

**CJE ABC** : Carrefour jeunesse-emploi Ahuntsic Bordeaux-Cartierville

**CQCD** : Conseil québécois du commerce de détail

**CRET AU** : Carrefour de recherche, d'expertise et de transfert en agriculture urbaine

**DEC** : Développement économique Canada

**DCB** : Division de la culture et des bibliothèques

**EDS** : Équipe du développement social

**MAC** : Les Marchés Ahuntsic-Cartierville

**MEAC** : Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville

**MEI** : Ministère de l'Économie et de l'Innovation

**PAMD** : Programme aménagement, mobilité et pratiques durables

**PME MTL** : Réseau d'experts en soutien aux entrepreneurs et aux entreprises créé par la Ville de Montréal

**SIDE** : Programme de soutien aux initiatives de développement économique

**SDC** : Société de développement commercial

**SDÉ** : Service du développement économique

**STM** : Société des transports de Montréal

**SUM** : Service de l'urbanisme et de la mobilité

