

# DIONNE + GAGNON

EN PARTENARIAT AVEC

**E&B DATA**  
ECONOMIC & BUSINESS

## RAPPORT : ÉTUDE DE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE DU SECTEUR NAMUR – DE LA SAVANE



Ville de Montréal  
Direction de l'urbanisme

Octobre 2014

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>RÉSUMÉ</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
2.1	Contexte du mandat	6
2.2	Objectifs du mandat	6
2.3	Méthodologie et démarche de réalisation	6
2.4	Approche	7
<b>3</b>	<b>PORTRAIT DU TERRITOIRE NAMUR – DE LA SAVANE</b>	<b>8</b>
3.1	Portrait géographique du territoire	8
3.2	Caractéristiques globales – Ce qu’il en est aujourd’hui	9
3.3	Caractéristiques sociodémographiques	9
<b>4</b>	<b>ANALYSE DE MARCHÉ</b>	<b>12</b>
4.1	Objectif et périmètre de l’étude de marché	12
4.2	Problématique et développements récents	12
4.3	Contexte externe au territoire d’étude	12
4.3.1	Rappel de quelques enjeux de la Ville de Montréal	13
4.3.2	Orientations soutenues par les partenaires économiques et institutionnels	13
4.4	Portrait économique du territoire d’étude	13
4.5	Analyse par grappe et segment d’activité	14
4.5.1	Situation actuelle	14
4.5.2	Situation future – Grappes et segments d’activités avec potentiel intéressant	17
4.6	Créneaux d’emploi porteurs	17
<b>5</b>	<b>SOMMAIRE DE LA CONSULTATION AUPRÈS DES PARTENAIRES</b>	<b>19</b>
5.1	Analyse FFOM du territoire (Diagnostic)	19
5.2	Enjeux prioritaires	19
5.3	Conditions gagnantes perçues comme essentielles au développement du territoire	21
5.4	Secteurs économiques perçus comme porteurs pour le territoire	22
<b>6</b>	<b>ANALYSE PROSPECTIVE ET HYPOTHÈSES DE DÉPLOIEMENT</b>	<b>23</b>
6.1	Analyse prospective	23
6.1.1	Scénario de référence	22
6.1.2	Cadre prospectif du territoire Namur – de la Savane	24
6.1.3	Hypothèses contextuelles	25
6.2	Identification et évaluation des hypothèses de déploiement	26

<b>7</b>	<b>PROPOSITION DU POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE</b>	<b>30</b>
<b>7.1</b>	<b>Positionnement économique proposé</b>	<b>30</b>
<b>7.2</b>	<b>Créneaux d'emploi porteurs du positionnement</b>	<b>31</b>
7.2.1	L'industriel léger innovant ou la tertiarisation industrielle	31
7.2.2	Technologies de l'information et des communications	32
7.2.3	Services professionnels	33
7.2.4	Les services de proximité	33
<b>7.3</b>	<b>Un carrefour urbain, intelligent et connecté</b>	<b>34</b>
<b>7.4</b>	<b>Simulation du positionnement économique selon certaines variables</b>	<b>35</b>
<b>7.5</b>	<b>Conditions de succès et mesures à mettre de l'avant</b>	<b>36</b>
7.5.1	Conditions de succès	36
7.5.2	Mesures à mettre de l'avant par les intervenants	37
7.5.3	Facteurs à surveiller	37
<b>8</b>	<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>38</b>
	<b>ANNEXES</b>	<b>38</b>
	<b>Annexe 1 – Références</b>	<b>38</b>
	<b>Annexe 2 – Partenaires économiques et institutionnels rencontrés en entrevue ou présents aux ateliers</b>	<b>40</b>
	<b>Annexe 3 – Caractéristiques sociodémographiques</b>	<b>41</b>
	<b>Annexe 4 – Grappes industrielles montréalaises structurées sous forme de secrétariats</b>	<b>44</b>
	<b>Annexe 5 – Détail des zones à vocation spécifique sur l'île de Montréal</b>	<b>46</b>
	<b>Annexe 6 – Enjeux économiques de la Ville de Montréal</b>	<b>47</b>
	<b>Annexe 7 – Orientations soutenues par les partenaires économiques et institutionnels</b>	<b>47</b>
	<b>Annexe 8 – Dynamique de développement du territoire d'étude</b>	<b>49</b>
	<b>Annexe 9 – Portrait immobilier sommaire</b>	<b>51</b>
	<b>Annexe 10 – présence et potentiel structurant des grappes sur le territoire</b>	<b>53</b>
	<b>Annexe 11 – Grappes et segments d'activités avec potentiel intéressant</b>	<b>54</b>
	<b>Annexe 12 – Exemples d'hypothèses de déploiement</b>	<b>55</b>

# 1 RÉSUMÉ

La présente étude de positionnement économique du secteur Namur – de la Savane s’inscrit dans une approche visant la diversification et l’intensification des activités urbaines au sein des pôles économiques de l’agglomération de Montréal, et ce, en misant sur leurs conditions d’accessibilité, particulièrement en transport collectif.

Le territoire Namur - de la Savane offre, à ce titre, la possibilité d’y accroître les activités économiques en lien avec une utilisation accrue du transport collectif ainsi qu’une bonne accessibilité à l’échelle régionale. En effet, le secteur Namur – de la Savane est situé en périphérie du centre de Montréal, au carrefour des autoroutes 15 et 40, et est desservi par trois stations de métro. Il peut être considéré comme une tête de pont en matière de renforcement économique du pôle économique de l’Ouest. De plus, l’organisation peu structurée du territoire offre l’occasion de lui donner un nouveau souffle. En ce sens, le territoire Namur – de la Savane est jugé prioritaire en matière de planification et d’intervention.

L’étude économique vise à documenter la situation actuelle qui prévaut dans le secteur et à déterminer un positionnement susceptible de maximiser les retombées pour l’économie du territoire d’étude et, plus largement, de l’agglomération de Montréal.

Le mandat comporte trois volets, soit: 1) la réalisation d’une analyse de marché comprenant une analyse de la situation actuelle (analyse de marché), 2) La proposition d’hypothèses de déploiement des activités à privilégier selon un scénario de référence, 3) la proposition d’un positionnement économique incluant l’analyse d’éléments variables, soit des situations susceptibles de se produire à court ou à moyen terme sur le territoire d’étude.

## L’ANALYSE DE MARCHÉ

L’analyse de marché a permis de donner un premier éclairage sur les réalités économiques en mouvance et sur certains créneaux porteurs à développer pour assurer le développement futur du territoire Namur – de la Savane.

Le territoire compte près de 23 000 emplois et regroupe plus de 1 200 entreprises, incluant de grands employeurs tels que Kraft, Dollarama, Le Château et Ericsson. L’analyse a permis d’identifier que même si le territoire souffre de contraintes majeures (congestion et enclavement), ces contraintes n’ont pas empêché que la densité de l’emploi soit plus élevée par rapport à l’agglomération de Montréal dans son ensemble et que plusieurs secteurs d’activité continuent de se démarquer par leur niveau d’emploi et leur concentration dans le territoire. Ainsi, la fabrication occupe 30% de l’emploi

(11% dans l’agglomération) et le commerce (commerce de gros et commerce de détail) 26% (15% dans l’agglomération). L’emploi des services professionnels et techniques, des technologies de l’information et autres services aux entreprises est légèrement supérieur (27% contre 23%) par rapport à l’agglomération de Montréal. Parmi les autres secteurs qui se démarquent, l’on note les secteurs de la santé et du secteur pharmaceutique, de l’ameublement/design, du vêtement, de l’alimentation, de la construction ainsi que du transport/logistique.

L’analyse a ainsi permis de faire ressortir la grande diversité des secteurs d’activité économique présents sur le territoire ainsi que l’importance de l’axe des marchés (finalités) qui demeureront *vraisemblablement* porteurs dans la région montréalaise, quels que soient les développements futurs sur le plan technologique ou commercial (l’alimentation, la santé, la sécurité, etc.). Il reste que cette capacité d’accueil n’a pas été développée à sa pleine mesure, en partie à cause de sa difficulté d’accès (enclavement et congestion) qui rend plus difficile le développement de nouvelles entreprises, entraînant des achalandages encore plus élevés (automobiles et transport en commun). Cela dit, le fait que le territoire Namur – de la Savane continue d’accueillir plus de 20 000 emplois atteste d’une localisation qui demeure avantageuse.

## LES HYPOTHÈSES DE DÉPLOIEMENT

Un autre éclairage centré, cette fois, sur une approche prospective a été utilisé comme outil de réflexion afin de créer une vision fonctionnelle du futur de Namur – de la Savane, visant à détecter des visions de déploiement cohérentes avec les créneaux porteurs sur le territoire d’étude. Quatre avenues potentielles de déploiement économique ont été retenues et explorées:

1. Une hypothèse de déploiement centrée sur le **design** (commercial haut de gamme et design industriel);
2. Une hypothèse de déploiement orientée sur un **pôle de compétitivité des transports collectifs de personnes et de marchandises en milieu urbain**;
3. Une hypothèse de déploiement orientée vers un **quartier innovant axé sur les services**;
4. Une hypothèse de déploiement centrée autour d’un **quartier – communauté intelligente et connectée** – concept de *communauté intelligente*.

## LE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE PROPOSÉ

Bien que ces avenues représentent toutes des options de développement économique prometteuses, le positionnement proposé s'inscrit plutôt dans la volonté de miser sur la grande diversité des secteurs d'emploi et des avantages de localisation qu'offre le territoire. Il vise aussi à maintenir, voire à augmenter, les pôles d'emplois tout en tenant compte des développements résidentiels en cours et à venir.

Le positionnement économique proposé s'articule ainsi autour du concept de **carrefour urbain intelligent et connecté** et cherche à renforcer les caractéristiques émergentes de ce positionnement déjà présentes, à différents niveaux, sur le territoire Namur – de la Savane. L'aspect distinctif de ce «Work, Live and Play» s'inscrit dans les quatre volets suivants du positionnement :

- Le concept de **carrefour urbain**, un aspect particulier au territoire en raison de sa localisation stratégique (autour des autoroutes, aéroport, chemin de fer), situé en périphérie du centre de Montréal et pouvant être considéré comme un lien privilégié avec le pôle économique de l'Ouest. Ce positionnement se verra renforcé avec la réalisation du projet Cavendish.
- Le concept s'appuie sur un vecteur d'emploi déjà bien implanté sur le territoire d'étude avec une grande diversité de secteurs d'activité. Il s'agit d'un aspect distinctif important auquel il importe de donner un nouveau souffle en misant sur des activités économiques plus dynamiques tout en tenant compte des besoins du milieu en termes d'emploi. Parmi les créneaux d'emploi porteurs ciblés, l'on retrouve :
  - Le créneau de l'industriel léger innovant (tertiarisation industrielle) qui mise sur la fabrication personnalisée intégrant les technologies numériques et des services adaptés. La diversité sectorielle de ce créneau en forte croissance ouvre la porte à l'émergence et à l'attraction d'entreprises innovantes aux horizons diversifiés;
  - Le créneau des technologies de l'information et des communications ainsi que ceux des services professionnels et des services de proximité.
- La notion de cadre de vie est celle qui demandera le plus d'attention et qui amènera le territoire à réellement concrétiser sa nouvelle identité. En effet, la notion d'emploi est indissociable de la notion de cadre de vie. Il s'agit là de la variable qui aura le plus d'impact sur l'attraction des entreprises et les créneaux d'activités ciblés par le positionnement. L'idée sous-jacente est que l'on ne crée pas d'emplois, mais que l'on capte des entreprises qui seront intéressées à s'implanter dans un environnement de carrefour urbain. Il est

de mise que la mixité des usages ne sera pas du même type que celles que l'on retrouve dans le Quartier de l'innovation, par exemple. Certaines zones resteront davantage délimitées et associées à la notion de «Work» (secteur industriel Mont-Royal) et d'autres à la notion de «Live and Play» (Triangle, hippodrome). Cet aspect ne limite toutefois en rien le développement souhaité en fonction de la mixité des usages industriels, commerciaux et résidentiels.

- L'introduction du concept **«intelligent et connecté»** se veut être, dans le cadre du positionnement proposé, une trame de fond, voire une philosophie, du développement anticipé du territoire Namur – de la Savane. Il s'agit d'un concept encore émergent dans lequel le territoire n'a encore que très peu d'assises, mais autour duquel il serait profitable de construire, puisqu'il se connecte autour des besoins de ses habitants et de ses entreprises qui sont considérés comme des partenaires et des parties prenantes de son développement. Il s'agit d'un concept novateur de développement économique et social, mais également d'un facteur «cool» de localisation qui sera recherché à la fois par les résidents et par les entreprises.

L'introduction de ce positionnement autour du concept de carrefour urbain intelligent et connecté pourra se concrétiser de différentes façons sur le territoire, selon l'évolution des caractéristiques économiques, physiques et sociales de ses divers secteurs. Sans compter que c'est souvent à la convergence d'activités économiques jusqu'ici distinctes que se produit souvent la création de nouvelles activités. C'est donc un écosystème porteur d'innovation que ce positionnement reconnaît et soutient.

À terme, la concrétisation du positionnement économique de carrefour urbain intelligent et connecté repose sur les conditions de succès suivantes :

- Le désenclavement du territoire: ce désenclavement passe par le projet Cavendish, tel qu'il est prévu par le Plan de transport de la Ville de Montréal. Celui-ci est perçu par les partenaires économiques et institutionnels comme une condition de succès essentielle. Cette dernière vise le désenclavement par des connexions :
  - Relier Cavendish Nord et Royalmount,
  - Relier Cavendish Sud et Royalmount,
  - Relier Cavendish au site de l'hippodrome,
- Le développement du transport actif et collectif;
- La réalisation d'un quartier vivant;
- La mise en place de facteurs économiques d'attraction pour les créneaux d'emploi ciblés;
- Des mesures favorisant la densification.

## 2 INTRODUCTION

### 2.1 CONTEXTE DU MANDAT

La présente étude de positionnement économique fait suite à l'identification du territoire Namur – de la Savane à titre de grand secteur stratégique à planifier en priorité.

Le territoire d'étude correspond au territoire bordé par le boulevard Cavendish, par la voie ferrée du CP, par la frange urbaine située à l'est de l'autoroute Décarie et, au nord, par la frange située au nord de l'autoroute 40, de part et d'autre de l'échangeur Décarie.

La localisation de ce territoire, à proximité du centre-ville, est plus qu'intéressante, car elle offre une bonne accessibilité en raison de ses nombreuses infrastructures de transport (incluant autoroutes, deux stations de métro, voies ferroviaires), mais également grâce à un bassin de main-d'œuvre considérable. De plus, ce territoire comprend plusieurs zones dynamiques à vocation distincte comme la zone industrielle de Mont-Royal (dans le design haut de gamme), la Cité scientifique, la zone industrielle de Saint-Laurent, les activités commerciales et de bureau et, enfin, les zones résidentielles. Il s'agit donc d'un territoire stratégique servant de pont entre une partie de l'ouest de l'île et le centre-ville.

Plusieurs projets stimulants et structurants sont déjà envisagés dans le territoire Namur – de la Savane dont, entre autres :

- La réalisation de projets résidentiels dans le secteur Le Triangle
- La réalisation d'un projet mixte avec différentes activités, dont l'habitation, sur le site de l'ancien hippodrome;
- L'intensification des activités aux abords de l'autoroute Décarie;
- La réalisation prévue du projet Cavendish<sup>1</sup>.

D'un autre côté, la congestion automobile représente un défi important. Une desserte en transport en commun efficace devient ainsi un enjeu essentiel pour la réalisation de projets visant la mise en valeur et pour le positionnement stratégique de cette zone.

C'est dans ce contexte que la Ville de Montréal souhaite réaliser une étude de positionnement économique du territoire qui permettra d'identifier le déploiement des activités à vocations économiques à privilégier tout en tenant compte des différentes caractéristiques du territoire, de ses forces et de ses contraintes ainsi que des possibilités et des risques associés à son développement.

### 2.2 OBJECTIFS DU MANDAT

Le mandat comporte trois volets :

1. La réalisation d'une analyse de marché comprenant une analyse de la situation actuelle, l'élaboration de tendances futures du marché selon les différents segments et les créneaux d'emploi porteurs sur le territoire;
2. La proposition d'hypothèses de déploiement des activités à privilégier selon un scénario de référence;
3. Sur la base du scénario de référence, l'analyse de l'impact d'éléments variables, soit des situations susceptibles de se produire à court ou à moyen terme sur le territoire d'étude.

### 2.3 MÉTHODOLOGIE ET DÉMARCHE DE RÉALISATION

Pour répondre à la demande de la Ville de Montréal, l'entreprise Dionne + Gagnon a utilisé des éclairages distincts qui ont permis de converger vers l'identification du positionnement et des créneaux identifiés. Tout d'abord, un premier éclairage à travers une analyse de l'ensemble des données disponibles en lien avec le développement du territoire Namur – de la Savane a été réalisé. Il s'agissait de dresser un portrait du territoire et de la situation qui prévaut sur celui-ci.

<sup>1</sup> Les références au projet Cavendish intègrent les trois étapes suivantes : phase 1 : relier Cavendish Nord et Royalmount, phase 2 : relier Cavendish Sud et Royalmount, phase 3 : Relier Cavendish au site de l'hippodrome.



Parallèlement, une dizaine d'entrevues personnalisées ont été menées auprès des partenaires économiques et institutionnels interpellés par le développement du territoire d'étude. L'objectif était de valider la perception sur les enjeux et les réalités du territoire et de recueillir des informations à caractère plus qualitatif, notamment sur les besoins des entreprises dans les zones particulières du territoire et les créneaux de développement.

Dionne + Gagnon a également tenu deux ateliers de discussion et de réflexion dans le cadre d'une démarche participative, afin d'impliquer les partenaires économiques et institutionnels dans un processus d'idéation, de discussion et de bonification des enjeux et des critères de succès pour le développement économique du territoire Namur – de la Savane.

Une analyse de marché a ensuite été effectuée par notre partenaire E&B Data selon une approche rigoureuse de mesure de l'activité économique (analyse détaillée dans la prochaine section). Ce volet important de l'étude visait à réaliser un portrait économique et immobilier qui fait état de la situation actuelle pour le territoire Namur – de la Savane ainsi que pour les zones concernées.

Finalement, une analyse prospective du territoire a été réalisée afin d'identifier certaines hypothèses de déploiement des activités à privilégier sur la base des analyses effectuées par la Ville et des résultats de l'analyse de marché. La prospective a ici été utilisée comme un outil de réflexion afin de créer une vision fonctionnelle du futur de Namur – de la Savane, permettant de détecter des vecteurs de changement et de construire des visions de déploiement cohérentes avec les créneaux porteurs sur le territoire d'étude.

À la lumière de l'analyse menée aux étapes précédentes, Dionne + Gagnon a proposé un positionnement économique du territoire qui tient compte d'éléments variables, soit des situations susceptibles de se produire à court terme ou à moyen terme sur le territoire.

## 2.4 APPROCHE

Une approche prospective doit s'asseoir sur une description factuelle et si possible chiffrée de la réalité. Bien sûr, le passé n'est pas indicatif de l'avenir, d'abord à cause de ruptures de tendances, mais aussi parce que les instances publiques désirent *réorienter* le développement et ne pas nécessairement poursuivre les stratégies de jadis. Malgré cela, une prospective doit reposer sur la meilleure compréhension possible de la situation actuelle, et à cet égard, une description chiffrée a l'avantage d'établir des poids *relatifs* (ex. : entre les zones du territoire) qui permettent une appréciation plus réaliste et précise de la situation et des enjeux actuels. Bien qu'elles se recoupent à quelques égards, trois approches de mesure peuvent être utilement distinguées, lorsqu'il s'agit de mesurer une activité économique dans le cadre d'une analyse de marché :

- **La mesure de l'activité économique principale**, telle que mesurée par le Système de classification des industries en Amérique du Nord (SCIAN);
- **L'identification de grappes**, qui rassemblent des industries dont l'activité économique principale (SCIAN) est différente, mais qui sont néanmoins apparentées, par exemple par le marché commun qu'elles desservent (ex. : sciences de la vie);
- **Les bases de données d'établissement d'entreprises**, qui permettent d'identifier concrètement les employeurs les plus grands ou les plus structurants, ou qui permettent d'identifier des mutations dans l'activité économique que rendent parfois mal les nomenclatures existantes.

Les trois méthodes ont été utilisées, avec une préférence cependant pour l'approche par grappes. Il est vrai que cette approche repose sur des définitions moins rigoureuses que l'approche par activité économique principale (SCIAN), mais les grappes permettent parfois mieux de cerner des réalités sectorielles en mouvance et dont les frontières sont poreuses. Enfin, les données ont été comparées, lorsque cela était pertinent et possible, avec les données similaires pour l'agglomération de Montréal (Île de Montréal).

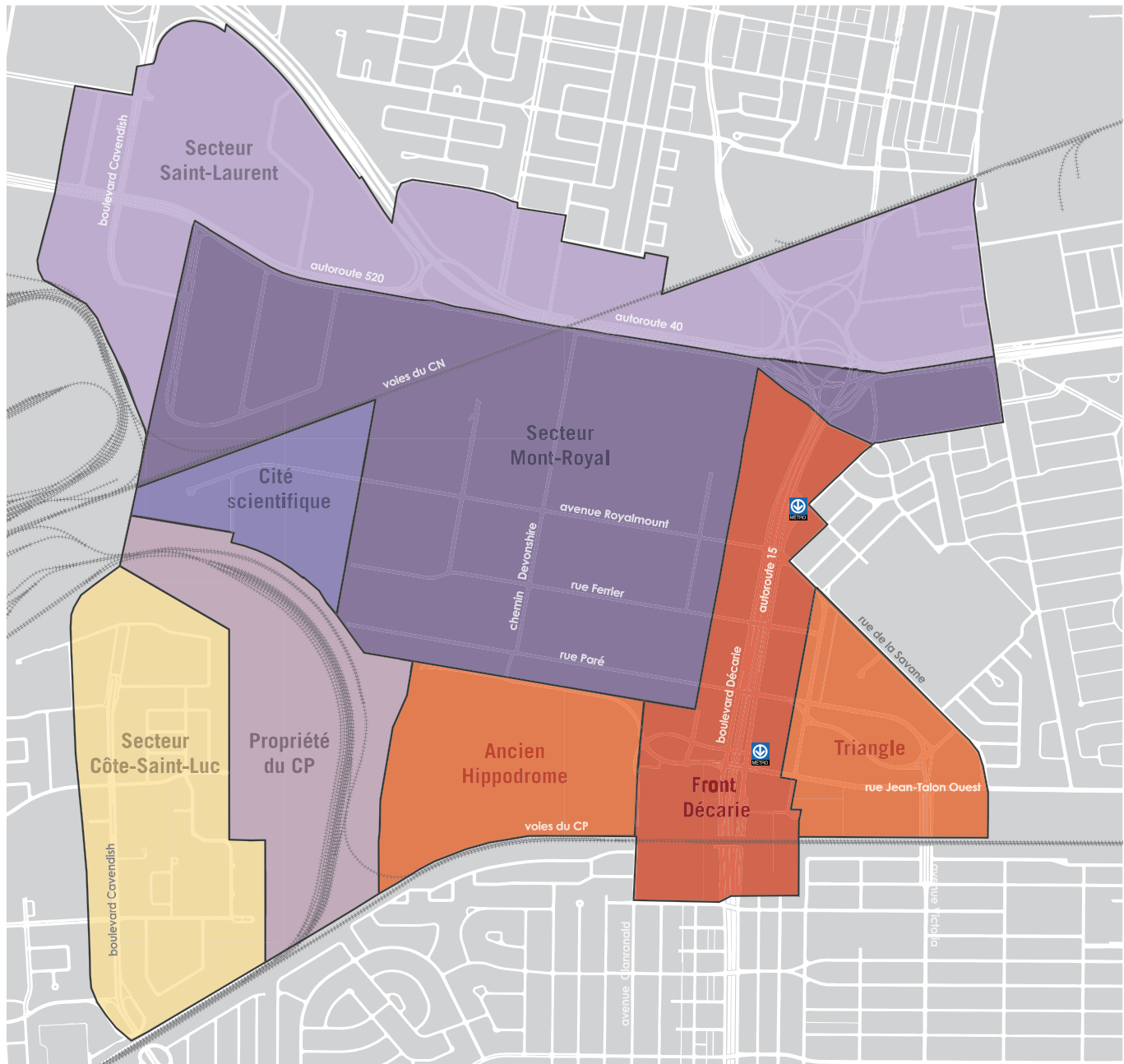
### 3 PORTRAIT DU TERRITOIRE NAMUR – DE LA SAVANE

#### 3.1 PORTRAIT GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire Namur – de la Savane s’articule autour des deux stations de métro, Namur et De la Savane. Traversé par les autoroutes 40 et Décarie, il est situé en périphérie du centre-ville de Montréal.

Ce territoire couvre une partie de deux arrondissements, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et Saint-Laurent, ainsi que deux villes, Côte-Saint-Luc et Mont-Royal. La figure suivante illustre le territoire d’étude.

Figure 1: Un territoire divisé en huit parties distinctes





Dans le cadre de cette étude, huit zones ont été délimitées selon leur vocation et leur territoire :

1. La zone Saint-Laurent;
2. La zone Mont-Royal;
3. La Cité scientifique;
4. La zone Côte-Saint-Luc;
5. La propriété du CP, avec la cour de triage;
6. L'ancien hippodrome
7. Le front Décarie;
8. Le Triangle.

### 3.2 CARACTÉRISTIQUES GLOBALES – CE QU'IL EN EST AUJOURD'HUI

Le territoire Namur – de la Savane est incontestablement une zone déstructurée, sans homogénéité. Avec ses huit zones distinctes, cette mosaïque est ainsi morcelée de zones imperméables et sans réelle identité de quartier, et ce, malgré les deux zones à vocation plus particulière, à savoir la Cité scientifique (biopharmaceutique) et le quartier « Design Royalmount » (design haut de gamme).

Avec sa localisation stratégique, aux abords d'axes routiers, ferroviaires et aériens (les deux aéroports, Trudeau et Mirabel), plusieurs grands employeurs et entreprises (tels que Kraft et Ericsson) sont venus s'installer dans le secteur. Cependant, le territoire vit quotidiennement des problèmes d'enclavement et de congestion, ce qui rend l'accès routier très difficile.

Malgré deux stations de métro et quelques lignes d'autobus, l'infrastructure de transport collectif reste relativement faible, particulièrement dans l'axe est-ouest. En ce qui concerne le transport actif, le secteur n'est pas accueillant et sécuritaire. Le parcours piéton peut être caractérisé de dangereux, particulièrement aux abords des routes congestionnées.

Le territoire est marqué par différents types de nuisances liées, par exemple, à la cour de triage du Canadian-Pacific (utilisée 24 heures par jour et 7 jours par semaine), à la présence de dépôt des neiges usées, au passage de nombreux camions et autres moyens de locomotion, etc.

Enfin, le quartier est bien évidemment marqué par un immense terrain vacant qui est celui de l'hippodrome et par le manque important de parcs pour les jeunes familles et autres habitants des environs.

### 3.3 CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Cette section propose une analyse synthétique du profil sociodémographique du territoire Namur – de la Savane, détaillée à l'[annexe 3](#), notamment en comparaison avec l'agglomération de Montréal<sup>2</sup>. Alors que les données ci-dessous sont basées sur divers documents produits, notamment par la Ville de Montréal, Emploi-Québec et Statistique Canada (recensement de 2011), la source principale de cette section est le profil de quartier Namur – de la Savane publié par Montréal en statistiques. Les références sont présentées à l'[annexe 1](#).

**Avertissement :** dans le cadre du profil sociodémographique de quartier Namur – de la Savane réalisé avec les données du recensement de 2011 de Montréal en statistiques, seules quatre des huit zones de l'étude ont été analysées. Il s'agit des zones de Côte-Saint-Luc, du Triangle, du front Décarie et de la zone industrielle de Saint-Laurent. Toutefois, les données restent relativement bien représentatives du territoire étant donné que les zones omises ne comptent que très peu de population résidentielle (Cité scientifique, ancien hippodrome, propriété du CP et zone industrielle de la ville de Mont-Royal). En effet, du territoire étudié, les zones les plus denses sont celles du Triangle, de Saint-Laurent et de Côte-Saint-Luc.

2 Pour rappel, la Ville de Montréal comprend les 19 différents arrondissements dont font partie Saint-Laurent et Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce. L'agglomération de Montréal, quant à elle, fait référence à la Ville de Montréal et aux 15 villes liées dont font partie les Villes de Mont-Royal et de Côte-Saint-Luc.

D'après le recensement de la population mené en 2011 par Statistique Canada, la population du territoire Namur – de la Savane comptait 17 170 habitants, rassemblés majoritairement dans la zone de Côte-Saint-Luc.

**Tableau 1 : Population du territoire Namur – de la Savane en 2011**

	Namur – de la Savane		Côte-Saint-Luc		Le Triangle		Front Décarie		Zone de Saint-Laurent	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Population</b>	17 170		9 050	52,8	2 400	13,9	1 155	6,7	4 565	26,6

Il faut toutefois préciser que le nombre de résidents dans Le Triangle va augmenter au cours des années qui suivent avec la construction projetée des nouveaux logements.

### FORTE VARIATION DES CATÉGORIES D'ÂGE SELON LA ZONE DU QUARTIER NAMUR-DE LA SAVANE

- L'examen des profils d'âge du secteur permet de constater que le poids relatif des personnes de plus de 65 ans est plus élevé dans le territoire Namur – de la Savane que dans l'agglomération de Montréal.
- En analysant ces informations par zone, on constate aussi que la répartition des catégories d'âge varie fortement selon la partie du territoire. Cette observation vient renforcer la caractéristique de non-homogénéité du territoire Namur – de la Savane.
- En effet, près de la moitié des personnes de plus de 65 ans du territoire Namur – de la Savane est regroupée dans Côte-Saint-Luc. Le secteur Le Triangle compte au contraire sur une présence plus forte de jeunes enfants (0-14 ans) et de jeunes travailleurs (25-34 ans).
- De plus, dans les zones de Saint-Laurent, du front Décarie et du Triangle, plus des deux tiers de la population est en âge de travailler (15-64 ans) tandis que dans la zone de Côte-Saint-Luc, cette catégorie est minoritaire.

### VARIATION DES MÉNAGES SELON LA ZONE DU QUARTIER NAMUR-DE LA SAVANE

- On constate que les personnes seules représentent près de 40% de l'ensemble des ménages du territoire Namur – de la Savane, soit une proportion équivalente à celle de l'agglomération de Montréal.
- La zone de Côte-Saint-Luc influence fortement cette situation avec 43% de ses ménages.
- Tandis que les familles avec enfants sont pour la plupart regroupées dans les zones du Triangle, du front Décarie et de Saint-Laurent.

### UNE PORTION IMPORTANTE D'IMMIGRANTS

- L'immigration est très importante dans le secteur. En effet, il y a deux fois plus d'immigrants dans le territoire de Namur – de la Savane que dans l'agglomération de Montréal. Pratiquement six résidents sur dix sont issus de l'immigration dans le territoire d'étude alors qu'ils sont trois sur dix dans l'agglomération de Montréal. Ces immigrants sont fortement concentrés dans les zones du Triangle et du front Décarie. De son côté, Côte-Saint-Luc compte, en proportion de sa population, moins d'immigrants. La population immigrante du territoire est très diversifiée et vient de différents pays tels que le Maroc, les Philippines, la Roumanie et l'Ukraine.

### UNE POPULATION AVEC UNE LANGUE MATERNELLE AUTRE QUE LE FRANÇAIS

- Au plan linguistique, on constate que seulement une personne sur cinq parle quotidiennement en français à la maison, une proportion largement inférieure à celle de l'agglomération de Montréal où cette proportion est de plus d'une personne sur deux. Alors que 97% de la population de Namur – de la Savane connaît au minimum l'une des deux langues officielles, la langue parlée à la maison est très souvent une langue étrangère.

### TAUX DE CHÔMAGE EN MOYENNE MOINS ÉLEVÉ QUE DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

- Du côté économique, on remarque que le taux de chômage est moins élevé dans le territoire Namur – de la Savane (8,2%) que dans l'agglomération de Montréal (9,7%). De façon plus précise, on remarque que le Triangle et le secteur de Saint-Laurent présentent un taux de chômage plus élevé alors qu'il est relativement bas pour les zones de Côte-Saint-Luc et du front Décarie.

## PROPORTION ÉQUIVALENTE DE PROPRIÉTAIRES ET DE LOCATAIRES

- On retrouve une proportion équivalente de propriétaires, majoritairement à Côte-Saint-Luc, et de locataires, plutôt présents dans le secteur du front Décarie.

## ÉCART IMPORTANT ENTRE LES REVENUS MOYENS DES MÉNAGES SELON LA ZONE DU TERRITOIRE

- En 2010, le revenu moyen des ménages du territoire Namur – de la Savane (71 784\$) était plus élevé que celui de l'agglomération de Montréal (63 891\$). Cette donnée moyenne n'est toutefois pas représentative du secteur en général. En examinant le tableau ci-dessous, on constate d'importants écarts de revenus selon la zone du territoire.

Tableau 2: Revenus moyens des ménages du territoire Namur – de la Savane en 2010

Revenus moyens 2010	Agglomération de Montréal	Namur – de la Savane	Côte-Saint-Luc	Le Triangle	Front Décarie	Saint-Laurent
Des ménages	63 891\$	71 784\$	84 672\$	44 989\$	44 817\$	62 097\$

En conclusion de cette section, il appert que le caractère hétérogène du territoire Namur – de la Savane au plan urbain est également observable au plan socio-économique. Cette hétérogénéité s'exprime à la fois au niveau de l'âge, de la composition des ménages, des langues parlées ou encore des revenus.



## 4 ANALYSE DE MARCHÉ

### 4.1 OBJECTIF ET PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

L'étude de marché vise à établir un portrait économique du territoire Namur – de la Savane et à dégager les options quant à son développement futur (long terme), plus spécifiquement en termes de vocations économiques. Sur le plan temporel, il s'agit de tracer le profil des investissements majeurs (voies de transport, infrastructures municipales, nouveaux immeubles ou réfections majeures) dont la réalisation s'échelonne sur 15-20 ans et qui définiront de fait le secteur pour les 50 années suivantes, voire davantage.

L'étude est centrée sur l'aspect économique plutôt que sur les aspects sociaux ou immobiliers (bien que ceux-ci aient également fait l'objet de recherches et d'analyses) ou encore les aspects d'aménagement.

- **L'aspect social** examiné concerne les questions sur les profils socioéconomiques des populations, incluant celles des zones limitrophes (ex. : Côte-des-Neiges, West Island).
- **L'aspect immobilier** concerne les questions d'âge moyen du parc immobilier et de la valeur du rôle d'évaluation. Les aspects de prix et d'absorption n'ont pas fait l'objet d'analyse, car ils reflètent des activités ou des réalités actuelles et souvent reliées à la conjoncture actuelle. Le présent mandat consistant à dégager de nouvelles activités qui pourraient être rendues possibles par des politiques publiques, et ce, sur une période relativement longue (20 ou 30 ans, voire plus), ce qui diminue fortement l'intérêt des tendances conjoncturelles actuelles. Dans ce contexte, l'analyse immobilière a donc une valeur limitée aux fins de cette étude.
- **L'aspect d'aménagement** examiné concerne la localisation actuelle des emplois et des vocations des différentes zones du territoire. Le présent mandat ne comprend pas d'orientations relatives à la localisation des vocations économiques. Le mandat vise à proposer un positionnement global qui tient compte de l'occupation et de la forme actuelle du territoire et recommander certaines interventions pour favoriser sa concrétisation, et ce, en prenant soin de laisser une certaine liberté quant aux détails physiques de son déploiement.

Bien que de nature économique, l'étude n'est pas « quantitative » pour autant, même si des données statistiques ont été fréquemment utilisées. En effet, l'étude vise à dégager les fonctions économiques auxquelles pourraient prétendre les secteurs géographiques du territoire Namur – de la Savane au cours du XXI<sup>e</sup> siècle. À cet égard, l'étude est avant tout exploratoire et repose sur une analyse prospective.

### 4.2 PROBLÉMATIQUE ET DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Le territoire Namur – de la Savane est un regroupement de zones plutôt contrastées et qui ont en commun :

- D'être connexes sur le plan géographique;
- D'être situées de part et d'autre de l'échangeur Décarie;
- D'être confrontées à des obstacles majeurs liés à la circulation, qu'il s'agisse d'obstacles (gares de triage, culs-de-sac), de congestion ou encore du caractère non optimal du transport en commun (ex. : localisation des sorties des stations de métro). À titre indicatif, l'échangeur Décarie demeure l'un des points routiers présentant la circulation parmi les plus élevées dans l'agglomération de Montréal, avec un débit journalier annuel moyen de près de 180 000 véhicules<sup>3</sup>.

### 4.3 CONTEXTE EXTERNE AU TERRITOIRE D'ÉTUDE

L'étude économique du territoire se doit de tenir compte des éléments externes qui auront une influence sur le développement futur du territoire Namur – de la Savane.

3 Transports Québec, Atlas des transports, données de 2012.

D'abord, les activités du savoir sont fortement présentes dans la grande région de Montréal. Le grand Montréal occupe la 1<sup>re</sup> place en Amérique du Nord compte tenu du nombre d'étudiants universitaires par habitant, ce qui en fait un grand incubateur de talent. L'économie du savoir est également représentée par l'existence d'une série de grappes industrielles ou d'autres zones à vocation spécifique.

Les grappes industrielles sont « des concentrations géographiques d'entreprises et d'institutions interreliées dans un domaine particulier. Elles ont un rôle moteur important dans l'économie du savoir. À ce jour, la région de Montréal compte quinze grappes dont le domaine d'activité connaît un potentiel de croissance supérieur à celui de l'économie métropolitaine. L'annexe 4 présente la liste des huit grappes industrielles de la région métropolitaine de Montréal qui se sont structurées sous forme de secrétariat.

On retrouve aussi à Montréal plusieurs zones d'emploi misant sur un positionnement distinctif dont il faut tenir compte dans le cadre des secteurs à valeur ajoutée qui seront ciblés au sein de cette étude. L'annexe 5 présente plus précisément certaines des zones identifiées. Aucune de ces zones n'est vraiment comparable au territoire Namur – de la Savane. Toutefois, certaines zones à vocation spécifique ont des caractéristiques qui se rapprochent du territoire à l'étude, telles que :

- Zone axée sur la construction neuve et sur la reconversion du patrimoine bâti (Technopole Angus, Quartier de l'innovation, Quartier Chabanel);
- Zone centrée sur le concept de *transit-oriented development* (TOD) (Campus Outremont, Quartier de la santé);
- Proximité des axes de transport (Technoparc Montréal).

### 4.3.1 Rappel de quelques enjeux de la Ville de Montréal

Dans le contexte d'une économie mondiale toujours plus compétitive, Montréal a su se donner des objectifs précis et une série de mesures et d'actions concrètes en vue de relever les défis et les enjeux économiques auxquels elle doit faire face. Ces derniers sont regroupés en six catégories distinctes (voir les détails dans l'annexe 6), reprises dans la Stratégie de développement économique 2011-2017 de Montréal :

- Renforcer et capitaliser sur son positionnement de centre de création dynamique
- Relever le défi de la main-d'œuvre
- Comment remettre l'entrepreneur au cœur de « l'écosystème » et favoriser son essor
- Accroître l'attractivité de la métropole
- Améliorer, en continu, l'offre de services aux entreprises, aux investisseurs et aux entrepreneurs
- Maintenir les zones de commerce et d'emplois, incluant les parcs industriels et technologiques, modernes et dynamiques.

### 4.3.2 Orientations soutenues par les partenaires économiques et institutionnels

Considérant l'ensemble des éléments externes qui auront une influence sur le développement futur du territoire Namur – de la Savane, il est important de tenir compte de son environnement immédiat. Au travers des plans stratégiques, des plans de développement et des plans d'action locaux pour l'économie et l'emploi (PALÉE), l'annexe 7 intègre les grandes orientations soutenues par les différents partenaires économiques et institutionnels interpellés par le développement du territoire d'étude.

## 4.4 PORTRAIT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

Cette section dresse un portrait global du bassin d'entreprises et d'emplois du territoire. Elle situe également le territoire par rapport aux zones limitrophes en en faisant ressortir les caractéristiques déterminantes pour le territoire Namur – de la Savane.

Trois grands secteurs d'activités se partagent presque également l'emploi du territoire, soit la fabrication, le commerce et les services aux entreprises. Comme on le verra ci-dessous, la proportion de ces activités y est très élevée. Nous présentons également l'évolution de ces secteurs entre 2001 et 2011.

**Avertissement :** les données concernant l'évolution de l'emploi (2001-2011) proviennent d'une source différente et ne correspondent pas exactement aux données utilisées pour évaluer le niveau de l'emploi actuel.

- **Fabrication:** 30 % de l'emploi total du territoire Namur – de la Savane se retrouve dans l'industrie de la fabrication (11 % à l'échelle de l'agglomération de Montréal). Les secteurs industriels de Mont-Royal et de la Cité scientifique accueillent 80 % de l'emploi de l'industrie de la fabrication du territoire Namur – de la Savane. L'emploi de ce secteur d'activité a, par contre, connu une baisse constante entre 2001 et 2011 dans le territoire Namur – de la Savane, avec une décroissance annuelle moyenne de 4 %. Notons cependant que l'emploi dans ce secteur d'activité est aussi en baisse dans l'ensemble de la RMR de Montréal, avec une décroissance annuelle moyenne de 3 % sur la même période.
- **Commerce (commerce de gros et de détail):** 27 % de l'emploi se situe dans l'industrie du commerce dans le territoire Namur – de la Savane (comparativement à 15 % à l'échelle de l'agglomération de Montréal). Les deux tiers des emplois de l'industrie du commerce se concentrent dans les zones industrielles de Mont-Royal et du front Décarie. La proportion d'emploi dans le commerce de détail est plus élevée dans la zone du front Décarie, alors que le commerce de gros est proportionnellement plus fort dans la zone industrielle de Mont-Royal. L'emploi de ce secteur d'activité a connu un taux de croissance annuel moyen de 2 % entre 2001 et 2011 dans le territoire Namur – de la Savane. Il s'agit d'une croissance supérieure à ce qui est observé dans l'ensemble de la RMR de Montréal (taux de croissance annuel moyen de 1 %).
- **Services professionnels et techniques, TI et autres services aux entreprises:** la part de l'emploi de cette industrie dans le territoire Namur – de la Savane (27 % de l'emploi du territoire) est légèrement supérieure à la proportion observée dans l'agglomération de Montréal (23 % de l'emploi total). Cette industrie est principalement concentrée dans les zones industrielles de Mont-Royal (20 % de l'emploi de cette industrie se retrouve dans cette zone) et du front Décarie (50 %). L'emploi de ce secteur d'activité est resté stable entre 2001 et 2011 dans le territoire Namur – de la Savane alors que l'ensemble de la RMR de Montréal affiche un taux de croissance annuel moyen de 1 % sur la même période.

On note aussi l'absence presque complète de secteurs d'activité tels que les services d'enseignement ainsi que la finance, secteurs davantage représentés dans le reste de l'agglomération de Montréal.

Par ses caractéristiques, le territoire Namur – de la Savane s'apparente davantage au profil du Pôle économique de l'Ouest de l'agglomération de Montréal:

- Par sa vocation industrielle, qui se justifie par sa localisation au cœur d'un réseau de transport critique sur le plan montréalais et même québécois (route/ferroviaire/aérien);
- Par sa vocation commerciale (tributaire du pouvoir d'achat de la population du West Island).

On ne sera pas surpris de constater que ces atouts n'aient pas permis au territoire d'être mis en valeur à sa pleine mesure, notamment en raison de sa difficulté d'accès (enclavement et congestion) qui rend plus difficile l'accueil de nouvelles entreprises, lesquelles entraîneraient des niveaux d'achalandage encore plus élevés (automobiles et transport en commun). Malgré tout, le fait que le territoire Namur – de la Savane accueille plus de 20 000 emplois, malgré son enclavement et sa congestion chronique, confirme sa localisation avantageuse.

Les données d'emploi détaillées pour chaque secteur composant le territoire Namur – de la Savane, de même que leur dynamique de développement, sont présentées à l'[annexe 8](#).

Ce portrait économique se traduit par des caractéristiques immobilières qui lui sont propres. L'[annexe 9](#) fournit plus de détails à ce sujet.

## 4.5 ANALYSE PAR GRAPPE ET SEGMENT D'ACTIVITÉ

### 4.5.1 Situation actuelle

La présente section décrit les secteurs d'activité économique du territoire d'étude, et ce, en fonction de leur niveau d'emploi. À noter que ces regroupements peuvent chacun comporter des types d'emplois se retrouvant dans plusieurs types d'activités (ex.: fabrication, commerce de gros, services aux entreprises). L'analyse sommaire qui est faite sur chacune de ces grappes repose sur:



- Des facteurs quantitatifs, à savoir le niveau d'emploi dans la grappe dans le territoire Namur – de la Savane, la croissance de l'emploi depuis 2001 et, enfin, le caractère structurant, mesuré par le multiplicateur d'emploi. À noter que le niveau de salaire moyen n'a pas été pris en compte pour deux raisons. D'abord, la moyenne ne rend pas compte des écarts parfois extrêmes. Ensuite, une population comme celle de Montréal requiert une variété de professions qui commandent des salaires variant en conséquence. Ainsi, le territoire Namur – de la Savane devra pouvoir offrir des emplois tant aux diplômés universitaires davantage représentés dans le West Island qu'aux nouveaux arrivants, dont plusieurs doivent composer avec les handicaps traditionnels (maîtrise de la langue, reconnaissance des diplômes ou des acquis, voire faible niveau d'éducation), davantage représentés dans le quartier connexe de Côte-des-Neiges.
- D'autres facteurs tels que les démonstrations de dynamisme (nouvelles immobilisations, R&D).

Les grappes sont classées par ordre décroissant d'emplois. La liste ci-dessous présente les coefficients de localisation associés à chaque grappe ainsi que le niveau d'emploi. À noter que les services aux entreprises, fortement en croissance dans l'île de Montréal, ne sont pas identifiés en tant que grappe. Ces services se retrouvent, en effet, dans plusieurs grappes, notamment en pharmacologie/science de la vie (ex. : laboratoires), en technologies de l'information ou en finances et assurances.

- **Pharmaceutique/Sciences de la vie/Santé:** cette grappe a été fort dynamique dans la région montréalaise et malgré une forte présence dans le territoire Namur – de la Savane (plus de 15 % de l'emploi total, soit plus de 3 000 emplois), les coefficients de localisation<sup>4</sup> sont faibles (présence de nombreux hôpitaux et centres de soins de santé à l'extérieur du secteur). Il s'agit, de plus, d'une grappe dont l'effet structurant est relativement élevé (création d'emploi chez les fournisseurs au Québec). En revanche, la baisse des activités de R&D des sociétés pharmaceutiques et la période d'austérité qui s'annonce en termes de dépenses publiques ne laissent pas entrevoir la poursuite de ce dynamisme dans l'avenir prévisible. À tout le moins, la proximité avec le centre hospitalier à Outremont pourra avoir des effets d'entraînement pour des services de proximité (ex. : cabinets de professionnels de la santé, laboratoires). Les entreprises telles que Pharmascience et l'Institut de recherche en biotechnologie du CNRC restent pour le moment les plus importantes de cette grappe. À ce titre, ce secteur est fortement dépendant de la présence de ces deux entreprises.
- **Services professionnels, administratifs et autres services aux entreprises:** on remarque une forte présence d'activités de soutien aux entreprises (ex. : services comptables, services juridiques et services administratifs) avec près de 3 000 emplois, soit près de 15 % de l'emploi total du territoire Namur – de la Savane (coefficient de localisation de près de 1,00). Ce type de localisation présente des avantages notables par rapport aux localisations traditionnelles du centre-ville. De plus, les entreprises établies dans le territoire Namur – de la Savane peuvent profiter de soutien à proximité pour leurs opérations (activité d'impressions, publicités et services connexes). Notons parmi cette grappe des entreprises telles que Raymark et Der Graphics.
- **Ameublement design/Articles ménagers:** ce secteur économique en transformation rapide a vu l'apparition d'établissements combinant des salles d'exposition (ex. : tapis, comptoirs de cuisine, meubles, luminaires, robinetterie haut de gamme) avec des entrepôts. Cette grappe regroupe 9 % de l'emploi total du territoire Namur – de la Savane, soit près de 2 000 emplois. Fortement représenté dans le territoire Namur – de la Savane (avec un coefficient de localisation de 2,03 en 2011), le secteur est affecté par le commerce électronique, mais diverses analyses (ex. : CEFRIO) indiquent que, relativement à plusieurs autres catégories de produits de consommation, ce type de produits est relativement moins touché par le commerce électronique. Cela semble être le cas quand les produits combinent le haut de gamme et la difficulté de bien « rendre » le produit sur Internet. C'est vraisemblablement ce qui explique la présence d'entreprises telles que Tapis d'Orient Bashir dans le premier cas ou d'IKEA, dans le second.
- **Vêtement:** ce secteur d'activité est durement touché tant sur le plan de la fabrication (concurrence des pays émergents) que sur celui du commerce électronique (ex. : articles de mode en ligne). Néanmoins, il est à prévoir qu'un noyau demeurera présent pour des raisons de proximité (« visualisation », confection sur mesure, réparations et ajustements). Ce noyau semble se concrétiser dans le territoire Namur – de la Savane. En effet, ce segment d'activité économique, représentant 8 % de l'emploi du territoire Namur – de la Savane (près de 2 000 emplois), a vu son coefficient de localisation croître depuis 2001, passant de 1,87 à 3,34 en 2011. La présence d'entreprise comme Dynamite et Le Château contribuent au développement de cette grappe.

4 Les coefficients de localisation supérieurs à 1 indiquent une surreprésentation d'une industrie (en termes d'emplois) par rapport à la région géographique considérée (dans le cas présent, la Région métropolitaine de recensement de Montréal).

- **Alimentation :** le secteur de l'alimentation dans le territoire Namur – de la Savane est dominé par la présence d'entreprises telles que Kraft et Spenid Chocolates. Dans l'ensemble, cette grappe représente 8 % des emplois du territoire, soit près de 2 000 emplois. Malgré les difficultés d'accès au secteur, la localisation géographique centrale du secteur est favorable à la localisation de ces activités dans ce secteur. Avec un coefficient de localisation avoisinant les 1,50 depuis 2001, cette grappe semble être solidement implantée dans le territoire. À noter toutefois qu'elle demeure fortement dépendante de la présence de Kraft et de ses 1 200 emplois.
- **Technologies de l'information :** cette grappe est fortement implantée dans le territoire (8 % de l'emploi total du territoire Namur – de la Savane, soit environ 2 000 emplois), notamment avec la présence d'Ericsson. Rien ne laisse cependant croire que ce type d'activité devrait nécessairement être appelé à augmenter sa présence dans le territoire Namur – de la Savane. D'une part, les activités de fabrication liées aux technologies de l'information trouvent plus naturellement leur place dans l'Ouest-de-l'Île (entre autres, dans le Technoparc Montréal) comme en témoigne la présence d'entreprises telles que CAE et L-3 et, d'autre part, les activités de services liées aux technologies de l'information ont eu davantage tendance à se localiser au centre-ville (étant donné la concentration des clients de ces sociétés). À titre d'exemple, l'on peut mentionner IBM, CGI et CSC. Une exception possible serait l'industrie des jeux. Ceci suppose, d'une part, que le territoire Namur – de la Savane présente des avantages de localisation pour le type de professionnels et, d'autre part, que l'industrie demeure attrayante pour une localisation au Québec (crédits d'impôt). En 2011, le coefficient de localisation de cette grappe était de 1,50, en hausse depuis 2001 (1,26). Au même titre que la grappe de l'alimentation, la grappe des technologies de l'information demeure très dépendante de la présence d'une seule grande entreprise, soit Ericsson et ses 1 600 emplois.
- **Construction :** à noter que d'autres territoires dans l'agglomération de Montréal sont déjà fortement impliqués dans ce type d'activité (ex. : Saint-Léonard). Sur le territoire Namur – de la Savane, l'on note la présence d'entreprises telles que SNC-Lavalin dans le domaine du génie-conseil ou encore la Compagnie Électrique Britton dans le domaine des entrepreneurs spécialisés, qui avec les autres entreprises de cette grappe, représentent 7 % de l'emploi total de la zone (soit entre 1 500 et 2 000 emplois). Par la présence de ces entreprises, l'on note un coefficient de localisation élevé (1,39) bien qu'il soit en diminution par rapport à 2001 (2,86).
- **Transport/Entreposage et logistique :** peu présente malgré la proximité des gares de triage ferroviaires, cette grappe représente 6 % de l'emploi total du territoire Namur – de la Savane, soit environ 1 000 emplois. Les activités de soutien au transport sont présentes, mais limitées lorsque comparées (coefficient de localisation inférieur à 1,00). On note la présence d'entreprises telles qu'Atlas Entrepôts Frigorifiques et Versa Cold.
- **Hébergement/Restauration/Loisirs :** principalement présent sur le front Décarie, ce secteur d'activité regroupe les entreprises offrant une part des services de proximité nécessaires au secteur résidentiel et aux employés des autres entreprises situées dans le territoire. Malgré un coefficient de localisation inférieur à 1,00, la zone détient une base importante (5 % de l'emploi total de la zone, soit près de 1 500 emplois) d'entreprises dans cette industrie (ex. : Bâton Rouge, Holiday Inn).
- **Finances et assurances :** il est vraisemblable que ce type de localisation présente des avantages notables par rapport aux localisations traditionnelles du centre-ville (ex. : loyers moins dispendieux). Cependant, les problèmes liés à l'accès empêchent probablement le développement de cette grappe sur le territoire (seulement 4 % de l'emploi total du territoire Namur – de la Savane, soit près de 1 000 emplois). Le coefficient de localisation indique que l'importance de cette industrie dans le territoire Namur – de la Savane diminue, son coefficient étant passé de 1,10 en 2001 à 0,80 en 2011.
- **Automobile :** formant 4 % de l'emploi du territoire Namur – de la Savane, soit près de 1 000 emplois, le segment de l'automobile est principalement composé de salles d'exposition, de garages, de compagnies de location et d'entreprises spécialisées dans la fabrication de pièces automobiles (ex. : Volvo, Pièces d'autos Jean Talon). Le coefficient de localisation de cette industrie dans le territoire Namur – de la Savane est élevé (coefficient de localisation de 1,15), reflétant la présence d'entreprises telles que Audi, Volvo et Subaru.
- **Autres activités de fabrication et de distribution :** la présence de nombreux bâtiments industriels a permis l'établissement d'entreprises de fabrication et de distribution de tout genre de produits (ex. : équipements électroniques, articles personnels). Cette grappe résiduelle ne représente que 2 % de l'emploi du territoire, mais possède un coefficient de localisation élevé (2,20), reflétant la capacité du territoire Namur – de la Savane à accueillir les activités de fabrication et de distribution de tout genre.

À noter que plusieurs de ces grappes ou segments d'activité gagneront à la densification démographique qui a déjà commencé à se produire sur le territoire Namur – de la Savane et dans Le Triangle en particulier (voir la section sociodémographique). Les nouveaux ménages auront des besoins, par exemple en termes d'alimentation ou de santé, qui finiront par attirer les établissements correspondants (ex. : marchés, épiceries, cliniques, pharmacies).

#### 4.5.2 Situation future – Grappes et segments d'activités avec potentiel intéressant

Étant donné les nombreux facteurs de rupture de tendances, il est hasardeux de prétendre identifier les grappes qui, dans une région donnée, auront une importance économique réelle à long terme (cinquante ans et davantage). Ces ruptures peuvent être associées à des percées technologiques (ex. : impact de l'impression 3D sur le secteur manufacturier), à l'arrivée de nouveaux pays concurrents et à leur impact sur nos industries (ex. : aéronautique) ou encore à la réingénierie – possiblement extrême – des services gouvernementaux (ex. : services de santé). Un exercice préliminaire visant à évaluer la dynamique et le potentiel structurant des activités présentes sur le territoire a été réalisé et est détaillé en [annexe 10](#).

Dans une démarche de long terme cependant, il peut être utile d'employer le concept de grappes dites « de proximité ». L'utilisation du terme *grappe* se veut ici différente des grappes industrielles qui sont « des concentrations géographiques d'entreprises et d'institutions interreliées dans un domaine particulier. » Le terme *grappe*, formulé dans le cadre de cette section, s'applique à des activités économiques qui doivent nécessairement être localisées à proximité immédiate, voire au cœur d'un grand marché de consommateurs et qui, liées à l'humain, sont peu susceptibles de changer à long terme, même si certains services pourront désormais être offerts à distance (ex. : télésurveillance, télédiagnostic). On peut en dénombrer cinq : l'alimentation, la santé, la sécurité, le transport/logistique et la construction. La description de ces grappes ainsi que des exemples d'activités qui en sont issues sont présents à l'[annexe 11](#)

On notera l'absence du secteur des technologies de l'information, tout d'abord parce que ces technologies sont de plus en plus mobiles (informatique), mais aussi parce qu'elles s'intègrent dans chacune des grappes ci-dessus<sup>5</sup>.

Ces grappes sont appelées à demeurer dans l'agglomération de Montréal. La question est maintenant de savoir lesquelles pourraient être compatibles avec le territoire Namur – de la Savane et à quelles conditions.

## 4.6 CRÉNEAUX D'EMPLOI PORTEURS

L'identification des créneaux porteurs pour assurer le développement futur du secteur Namur – de la Savane repose sur une analyse matricielle portant sur deux axes, à savoir : 1) l'axe fonctionnel, 2) l'axe des marchés (« finalités »). Ces créneaux sont cependant conditionnels au développement immobilier et à l'adaptation des infrastructures physiques en place (ex. : désenclavement) et à leur développement (ex. : sous-secteur de l'hippodrome).

**L'axe fonctionnel** représente les différentes fonctions économiques qui sont à la fois envisageables et désirables pour le secteur :

- **Les services de proximité.** Il s'agit ici des activités économiques compatibles avec les projets résidentiels en construction ou en planification, qu'il s'agisse de services privés (ex. : alimentation, services à la personne) ou publics (ex. : écoles, bibliothèques, CHSLD). Ce type d'activités est certainement appelé à profiter de la croissance démographique et des développements immobiliers surtout dans le front Décarie, Le Triangle et potentiellement l'hippodrome.
- **Les services professionnels et administratifs** dont le rayonnement est au moins montréalais, pour lesquels l'accès physique aux grandes voies de transport demeure important, mais qui n'ont pas nécessairement besoin d'être situés au centre-ville. L'accessibilité à des espaces de bureaux que pourraient fournir les sous-secteurs du front Décarie, du Triangle et de l'hippodrome est également primordiale pour ces services.
- **Le commerce de gros** (incluant les centres de distribution) qui tablera sur l'accès au bassin de travailleurs se trouvant à proximité immédiate (Côte-des-Neiges, Saint-Laurent) et pour lequel le secteur Namur – de la Savane constituera plus que jamais un site attrayant lorsque sa problématique d'enclavement et de congestion chronique aura été allégée.
- **Certaines fonctions industrielles** incluant la R&D et la fabrication légère.

5 Ce point amène celui de l'hybridation entre les grappes. En effet, c'est souvent en des lieux de rencontre entre des activités apparemment distinctes que se font l'innovation et le développement de nouvelles activités. On prendra garde de ne pas définir de façon trop restrictive les vocations économiques préférées.

On peut également esquisser certaines fonctions qui pourraient être appelées à se développer (ex.: agriculture urbaine) à moyen ou long terme.

**L’axe des marchés (« finalités »)** représente les marchés qui demeureront vraisemblablement porteurs dans la région montréalaise, quels que soient les développements futurs sur le plan technologique ou commercial. Tel que décrit en détail à l’annexe 11, on y retrouve donc plusieurs types d’activités déjà présents dans le secteur, soit l’alimentation, la santé, la sécurité, le transport/logistique et la construction

Tel qu’il a été mentionné, ces finalités associées à des fonctions économiques représentent des grappes dont l’établissement et le déploiement dans le secteur Namur – de la Savane sont possibles. C’est donc au croisement de ces axes que l’on peut identifier les activités qui sont à la fois compatibles avec le secteur Namur – de la Savane et dont l’implantation est effectivement envisageable dans une perspective de long terme. Le tableau ci-dessous présente donc des exemples de telles activités.

**Tableau 3: Créneaux porteurs d’emplois du secteur Namur – de la Savane selon les axes de fonction et de finalité (marchés)**

Fonction	Marché					
	Alimentation	Santé	Construction	Sécurité	Transport et logistique	Autres
Services de proximité	Épicerie/Marchés Restaurants/ Traiteurs	Pharmacies Cliniques CHSLD	–	Services de sécurité	Garages Location de véhicules Services de livraison	Loisirs
Services professionnels et techniques	Courtiers Services de publicité	Cabinets de spécialistes Laboratoires (tests) Assurances (personnes, vie)	Services d’architectures Génie-conseil Contracteurs	Assurances-biens Cybersécurité	–	Services TI
Commerce de gros	Centres de distribution alimentaires	Équipement médical	Salles de montre	–	Pièces	Équipements et pièces électroniques
Industrie légère et autres (incluant fonctions futures)	Agriculture urbaine Centres de tri (ex.: emballage) Centres de valorisation	Médicaments personnalisés Recherche et développement Recyclage de produits médicaux et hospitaliers	Parc et services d’équipements électroménagers	Systèmes de sécurité, de surveillance et de télédétection	Parc et services de véhicules en partage Transport électrique Recyclage/ Réusinage	Vêtements Imprimerie 3D

Source: E&B Data, 2014.

On notera plus spécifiquement qu’aucun secteur n’a été « privilégié » plus qu’un autre, et ce, pour plusieurs raisons :

- D’abord, la gamme relativement étendue des créneaux est rendue possible par la taille du territoire, par la grande diversité de ses secteurs d’emploi et par les avantages de localisation qu’ils offrent.
- De plus, le ciblage exclusif présente le risque que le créneau sélectionné puisse évoluer de façon contraire aux attentes. Étant donné la perspective de moyen et long terme suivie dans cette étude, un tel scénario n’est malheureusement pas à écarter. Une stratégie de « portefeuille » comportant une diversification paraît donc désirable. De plus, c’est souvent à la convergence d’activités économiques jusqu’ici distinctes que se produit souvent la création de nouvelles activités. C’est donc un *écosystème porteur d’innovation* que cette approche matricielle reconnaît et soutient.

On notera enfin l’ouverture pour des *activités nouvelles* qui pourraient voir le jour et prendre même de l’ampleur dans un environnement urbain tel que celui du territoire Namur – de la Savane, que ce soit dans le secteur primaire (ex.: agriculture urbaine), secondaire (ex.: imprimerie 3D, médicaments personnalisés) ou encore tertiaire (ex.: transport électrique). De nouvelles activités seront également appelées à se développer en raison de nouveaux modes de consommation (ex.: location de véhicules, d’électroménagers), de livraison (ex.: drones) et d’intégration de cycle de vie des produits (récupération, tri, valorisation).

## 5 SOMMAIRE DE LA CONSULTATION AUPRÈS DES PARTENAIRES

La démarche d'élaboration de l'étude économique a été bonifiée par la participation de quelques partenaires et parties prenantes dans le cadre de deux ateliers de discussion, de réflexion et d'idéation. Cette section propose une synthèse des opinions exprimées par les participants à travers l'identification des enjeux prioritaires, des conditions gagnantes au développement du territoire ainsi que des secteurs économiques perçus comme les plus porteurs.

### 5.1 ANALYSE FFOM DU TERRITOIRE (DIAGNOSTIC)

Le tableau qui suit résume les principales forces, faiblesses, opportunités et menaces (FFOM) qui caractérisent le territoire Namur – de la Savane.

Tableau 4: Forces, faiblesses, opportunités et menaces

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un carrefour urbain ayant une localisation stratégique (autoroutes, aéroport, chemins de fer)</li><li>• Deux stations de métro</li><li>• La présence de quelques grands employeurs (Kraft, Ericsson et autres)</li><li>• Deux zones à vocation particulière: Cité scientifique, Quartier Design Royalmount</li><li>• Des loyers commerciaux et industriels qui demeurent accessibles</li><li>• La diversité des secteurs économiques présents sur le territoire</li><li>• L'émergence de services professionnels (santé, etc.)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un territoire morcelé avec des zones imperméables</li><li>• L'enclavement et la congestion</li><li>• Une difficulté de transport sur l'axe est-ouest principalement</li><li>• L'offre limitée du transport collectif et actif (parcours piéton dangereux)</li><li>• Nuisances liées à la gare de triage du Canadien Pacifique</li><li>• Nuisances liées à la présence du site de dépôt des neiges usées</li><li>• De vieux bâtiments industriels dont l'entretien n'est pas à jour et qui sont difficiles à convertir</li></ul>
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un immense terrain vacant, non contaminé (hippodrome)</li><li>• Les effets positifs du développement de la zone du Triangle</li><li>• Les effets positifs du développement résidentiel projeté</li><li>• La forte présence du secteur manufacturier (fabrication) et la possibilité d'opérer une transformation</li><li>• La présence importante du secteur commercial (détail et gros)</li><li>• La réalisation du projet Cavendish</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le risque de relocalisation ou de fermeture de quelques grands employeurs (Kraft, Ericsson, IRB)</li><li>• La spéculation immobilière et l'impact sur les coûts d'achat</li><li>• Le risque de vétusté accrue des bâtiments industriels</li><li>• Les problèmes de circulation qui risquent de demeurer malgré la réalisation du projet Cavendish</li><li>• Les défis de cohabitation entre secteur industriel et résidentiel en tenant compte des développements résidentiels projetés</li></ul>

### 5.2 ENJEUX PRIORITAIRES

Les ateliers ont également permis de faire ressortir quelques enjeux prioritaires tels que perçus par les partenaires. Cinq types d'enjeux prioritaires ont été identifiés:

#### 1. L'enclavement du territoire et la congestion chronique

La problématique du transport et de la mobilité est double: d'une part, le territoire est caractérisé par d'importantes barrières physiques (axes routiers et ferroviaires) qui créent un enclavement du territoire. D'autre part, sa position stratégique en tant que carrefour urbain, la présence de nombreux camions et un service routier parfois peu optimal en font l'une des routes les plus congestionnées de la métropole.



## 2. La cohabitation entre industriel et résidentiel

Le territoire Namur – de la Savane est partagé en huit zones distinctes, non homogènes, où cohabitent deux mondes qui fonctionnent différemment et qui n'ont pas les mêmes besoins: le monde du résidentiel et le secteur industriel. À terme, une cohabitation réussie entre ces deux entités est un enjeu prioritaire retenu.

## 3. La sécurité pour les piétons et cyclistes

Le territoire est actuellement desservi par de nombreuses rues larges ainsi que des intersections mal définies créant des problèmes de sécurité de déplacement pour les nombreux piétons et cyclistes.

## 4. La création d'emplois de qualité

Alors que de nombreuses entreprises liées à l'économie du savoir sont présentes sur le territoire (sciences de la vie, TIC, etc.), le revenu moyen des employés est relativement bas, et une grande partie des emplois est destinée à de la main-d'œuvre dite non qualifiée, voire peu qualifiée. À titre d'exemple, la grande majorité des entreprises de la Cité scientifique ne fait pas de recherche, mais bien de la production et de l'assemblage de produits.

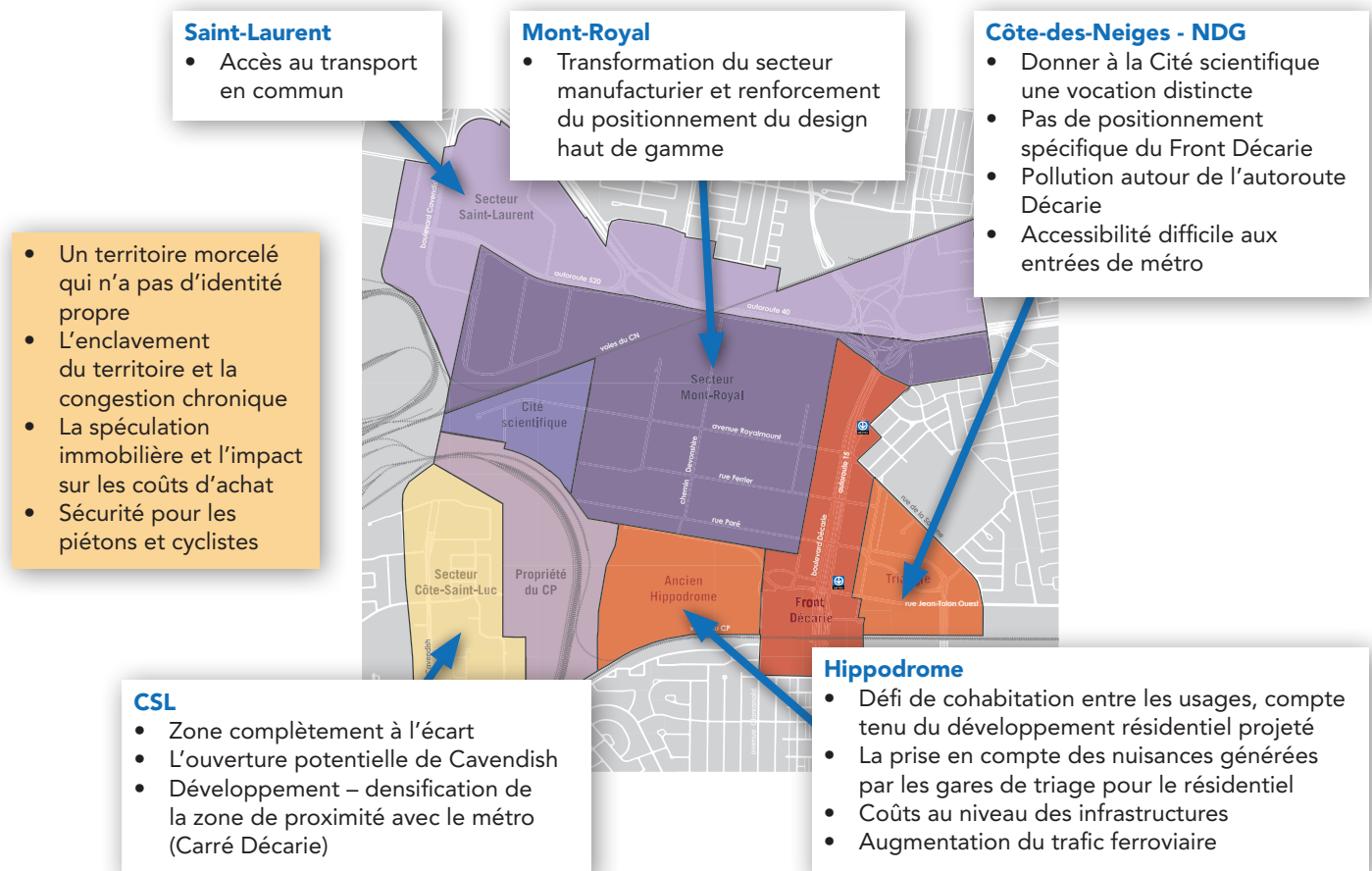
## 5. La transformation du secteur manufacturier et la perte des emplois associés

Le territoire Namur – de la Savane n'échappe pas à cette tendance québécoise. Il voit ainsi son secteur manufacturier se transformer au profit d'autres secteurs ou de constructions résidentielles. Cette transformation risque d'entraîner des pertes d'emploi dans le territoire d'étude.

Parmi les autres enjeux soulevés, l'on trouve: 1) le besoin de créer une meilleure mixité sociale afin d'éviter l'embourgeoisement et limiter la ghettoïsation des populations, 2) la spéculation immobilière engendrée par la construction de copropriétés résidentielles et l'impact sur les coûts d'achat et de loyer qui s'en suivent, 3) le défi de l'intégration économique de la population immigrante.

Le schéma qui suit souligne les grands enjeux par zone géographique, soulevés lors des ateliers et des entrevues.

**Figure 2: Grands enjeux soulevés lors des ateliers et des entrevues (par zone géographique)**





## 5.3 CONDITIONS GAGNANTES PERÇUES COMME ESSENTIELLES AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Les conditions gagnantes, telles que données par ordre de priorité par les participants lors des ateliers de consultation, reflètent la vision d'un territoire dynamique, en évolution et à fort potentiel structurant. Cinq conditions gagnantes se démarquent et devront être considérées comme des jalons importants pour le développement du territoire.

- 1. La réalisation de Cavendish** – Le projet du boulevard Cavendish, tel que prévu par le Plan de transport de la Ville de Montréal, est perçu par les partenaires économiques comme une condition gagnante essentielle au désenclavement du site. Celui-ci implique des connexions : 1) Cavendish Nord – Royalmount, 2) Cavendish Sud – Royalmount, 3) Cavendish – site de l'hippodrome.
- 2. Le développement du transport en commun et actif** – La circulation et le transport ont été des sujets abondamment discutés tout au long de la démarche. Le développement du transport en commun et actif est perçu comme une condition de succès essentielle visant à améliorer les déplacements des résidents et des employés. L'automobile demeure le mode de transport dominant, malgré la présence de deux stations de métro. Un développement réussi passera impérativement par une amélioration de l'offre de transport sécuritaire et invitant ainsi que par l'utilisation d'un transport actif « intermodalisé ».
- 3. La réalisation d'un quartier vivant de type carrefour urbain** – Le concept de carrefour urbain issu du « Work, Live and Play » est perçu par les participants comme un concept attrayant pour le territoire Namur – de la Savane. À Montréal et en périphérie, ce concept est de plus en plus présent dans les nouveaux gros projets comme celui du quartier DIX30 ou du territoire Griffintown, pour ne citer qu'eux.
- 4. Une offre de condos industriels, labs, petits locaux** – À la vue des enjeux et des transformations économiques du territoire (baisse des entreprises manufacturières, hausse des services professionnels, hausse des loyers, volonté de promouvoir l'économie du savoir, l'entrepreneuriat et l'innovation à Montréal, etc.), les partenaires économiques perçoivent qu'il serait essentiel de mettre en avant l'importance de la création d'espaces de travail de type « Fab Lab »<sup>6</sup> et de condos industriels comme conditions gagnantes au réaménagement du quartier.
- 5. La création d'un effet de quartier (usages)** – Les partenaires consultés perçoivent comme important de créer une vie de quartier dans le cadre du réaménagement du territoire en répondant aux besoins des résidents en services et commerces de proximité de toutes sortes. La convivialité des espaces et l'environnement urbain sont ainsi perçus comme une condition de succès. L'importance de la présence de services a tout spécialement été soulevée, tels que les services institutionnels (écoles, centres de la petite enfance (CPE), services de santé, etc.) et les commerces de proximité (pharmacie, épicerie, buanderie, dépanneur, nettoyeur, etc.). Cela atténuera l'impact négatif de l'imperméabilité des secteurs géographiques actuellement présents entre certains d'entre eux.

D'autres conditions gagnantes ont également reçu l'appui des participants lors des ateliers. Notons, entre autres :

- **La mixité sociale** – Une condition de succès retenue est l'importance de favoriser la mixité sociale en assurant une typologie variée de logements dans le territoire. À ce titre, le Conseil communautaire Côte-des-Neiges propose le développement de 2 500 unités de logements sociaux et communautaires<sup>7</sup> destinés à des clientèles diverses. L'objectif est de contribuer au sentiment de sécurité et au dynamisme du quartier, tout en accordant une place plus importante aux besoins des ménages à revenus faibles ou modestes.
- **L'importance d'amener du manufacturier léger (multi-étages)** – En tenant compte des différents actifs dont dispose le secteur Namur – de la Savane, par exemple l'accès direct à différents axes de transport et le potentiel de développement/aménagement d'espaces de travail dans des bâtisses à multi-étages, il est paru important, lors des ateliers, que le secteur de l'industriel léger ait sa place sur le territoire.

6 Le Fab Lab est un lieu ouvert au public où il est mis à sa disposition toutes sortes d'outils, notamment des machines-outils pilotées par ordinateur, pour la conception et la réalisation d'objets.

7 Blue Bonnets – Un quartier à vivre! Conseil communautaire Côte-des-Neiges.

- **La densification** – La densification verticale a été retenue comme condition gagnante au projet. Cette densification devra favoriser la cohabitation industrielle, résidentielle et commerciale en valorisant les fonctions de commodité, de services, mais aussi en leur rendant une attractivité financière et surtout habitable.
- **Bâtir avec une approche à long terme** – Une condition gagnante au projet est de se projeter dans l’avenir, d’attaquer ce projet en pensant au Montréal de demain, mais également à celui d’après-demain. On bâtit un territoire suivant un développement qui sera réellement à son apogée dans 50, 60 ans.
- **L’accessibilité aux stationnements** – Bien que le transport actif et le transport collectif soient essentiels au développement du territoire, il a été spécifié que les développements et les modifications prévus devront tenir compte du fait que le territoire demeure un carrefour géographique où un grand nombre d’employés et de clients proviennent de divers endroits de la région de Montréal et n’utilisent pas le transport en commun. La rareté des stationnements est déjà une réalité, notamment depuis la construction du secteur Le Triangle, et la venue de nouveaux résidents continuera d’accroître le phénomène. Une préoccupation pour plusieurs propriétaires de commerces et d’édifices, qui devra être prise en compte dans le développement du territoire.

## 5.4 SECTEURS ÉCONOMIQUES PERÇUS COMME PORTEURS POUR LE TERRITOIRE

Les ateliers et les rencontres avec les partenaires économiques et institutionnels ont également fait ressortir différents secteurs présents sur le territoire et qui sont perçus par ces derniers comme porteurs en termes de développement économique. Les trois secteurs suivants ont été particulièrement remarqués :

1. Les services professionnels;
2. Les technologies de l’information;
3. Le secteur pharmaceutique/science de la vie/santé.

### LES SERVICES PROFESSIONNELS

Dans l’ensemble, le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques (PST) est très présent sur le territoire et est perçu comme porteur. En termes de proportion d’emploi dans le territoire de Namur – de la Savane, ce secteur-ci est passé de 15% à 19% entre 2006 et 2011, une hausse que les autres secteurs d’activité n’ont pas connue<sup>8</sup>. Il est voué à continuer à se développer avec les investissements et les transformations prévus sur le territoire. En effet, les entreprises de services professionnels, axées sur la demande des clients, offrent un éventail de services de plus en plus larges afin de proposer une formule multiservices et d’accroître la rentabilité. De plus, les entreprises externalisent de plus en plus les fonctions internes (comme les TI, les services juridiques et les services de comptabilité), ce qui procure plus de travail aux entreprises de services professionnels.

Au Canada, le secteur est en plein essor. Les ventes ont progressé de 13,5% entre 2007 et 2011, pour s’établir à 122,3 milliards de dollars en 2011. L’emploi a affiché une croissance de 13,7% pendant la même période.

### LES TECHNOLOGIES DE L’INFORMATION ET DES COMMUNICATIONS (TIC)

Tel qu’il a été souligné dans la section précédente, la grappe des TIC est bien implantée dans le territoire avec près de 8% de l’emploi. Il s’agit d’un créneau également perçu comme porteur par plusieurs participants aux ateliers, qui correspond aux forces économiques de Montréal et qui est transversal à toutes les entreprises en termes de besoins. Il repose sur la création, le savoir et la résolution de problèmes (par exemple, à travers des logiciels, des services de conseil, la recherche et le développement, etc.) qui peuvent être aisément associés aux diverses entreprises et aux différents secteurs présents sur le territoire. Il y a donc un lien transversal à explorer entre certains secteurs (par exemple, l’alimentation, les sciences de la vie, etc.) et les technologies de l’information.

### PHARMACEUTIQUE/SCIENCES DE LA VIE/SANTÉ

Ce secteur économique a une forte présence sur le territoire avec plus de 15% de l’emploi total, lié en grande partie à la Cité scientifique et à l’industrie biopharmaceutique. Toutefois, l’Institut de recherche en biotechnologie (IRB), l’un des moteurs du secteur sur le territoire, subit actuellement une forte pression avec des pertes d’emplois, victime en partie de l’allocation de fonds fédéraux qui a avantagé d’autres régions au Canada. D’autre part, tel qu’il a été mentionné dans l’analyse de marché, la baisse des activités de R&D des sociétés pharmaceutiques et la période d’austérité qui s’annonce en termes de dépenses publiques diminuent le potentiel de ce secteur économique.

8 Source : Statistique Canada, recensements de 2006 et 2011.

À tout le moins, le développement pourrait miser sur la proximité du territoire Namur – de la Savane avec le nouveau campus universitaire d’Outremont et tirer profit de ses effets d’entraînement pour différents types de services liés à la santé plus particulièrement. Il ne faut pas non plus perdre de vue le développement des nouveaux projets qui se déroulent à proximité, essentiellement sur le territoire de l’arrondissement Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce, avec le développement du campus Glen du CUSM, d’un grand centre de recherche (Institut de recherche McGill) en plus des deux projets majeurs d’expansion (CHU Sainte-Justine, Hôpital général juif). Dans ce contexte, il est possible d’anticiper sur le fait que certains édifices dans le territoire Namur – de la Savane modifieront leur vocation pour prendre un virage plus médical sur le plan commercial (cliniques, laboratoires, etc.).

## 6 ANALYSE PROSPECTIVE ET HYPOTHÈSES DE DÉPLOIEMENT

La deuxième partie de l’étude consiste à élaborer et à proposer des hypothèses de déploiement des activités à privilégier sur la base des résultats des étapes préalables. Pour ce faire, un cadre d’analyse prospectif a été utilisé. Celui-ci repose sur les paramètres suivants :

1. Un scénario de référence tel que proposé par la Ville de Montréal;
2. Un cadre prospectif (cadre global et cadre économique);
3. Des hypothèses contextuelles.

### 6.1 ANALYSE PROSPECTIVE

#### 6.1.1 Scénario de référence

Le scénario de référence est défini en fonction des analyses du territoire et du portrait réalisés par la Ville, et de certaines caractéristiques jugées structurantes pour le positionner au plan économique.

De façon plus précise, l’ensemble de ces éléments sont :

- La réalisation de l’ensemble des projets résidentiels, en cours ou projetés, totalisant quelque 10 000 logements dans Le Triangle et sur le site de l’ancien hippodrome;
- Le positionnement actuel du secteur Mont-Royal dans le design haut de gamme;
- La présence de la Cité scientifique;
- La proximité d’une concentration d’hôpitaux (CHU Sainte-Justine, Hôpital général juif, futur CUSM);
- La présence d’une activité économique et commerciale aux abords de l’autoroute Décarie;
- La présence de deux stations de métro;
- La congestion routière observée sur l’autoroute 15 et aux différentes intersections du boulevard Décarie;
- Le maintien, voire l’expansion, des activités ferroviaires du CP ainsi que des activités de camionnage qui en découlent;
- La localisation du secteur dans un territoire de transition entre le centre-ville et le pôle économique de l’Ouest.



## 6.1.2 Cadre prospectif du territoire Namur – de la Savane

Afin d'élaborer de façon cohérente les hypothèses de déploiement des activités à privilégier, un « cadre prospectif » comprenant plusieurs scénarios a été élaboré. Ce cadre comporte des scénarios globaux et économiques qui ont une très forte probabilité d'être une réalité en 2030.

### LE CADRE PROSPECTIF GLOBAL 2030

Le tableau qui suit illustre le cadre prospectif global qui prévaut en 2030 et les scénarios retenus. Il s'articule autour du concept de « Work, Live and Play » tel qu'il a été décrit dans la section précédente et qui combine un milieu de travail dynamique et ceux d'une vie personnelle et sociale enrichissante.

Tableau 5 : Cadre prospectif global 2030

<b>Cavendish réalisé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2030, le projet Cavendish aura été réalisé à travers ses trois variantes, soit celle reliant Cavendish Nord et Royalmount, celle reliant Cavendish Sud et Royalmount et enfin celle reliant Cavendish au site de l'hippodrome.</li> </ul>
<b>Zone qui demeure congestionnée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bien que le projet Cavendish ait été réalisé, le parc automobile qui transite autour du territoire demeurera important en 2030. Ainsi, la congestion restera une réalité, notamment à cause de la densification du territoire et de son développement économique.</li> </ul>
<b>Densification avec optimisation de la zone du 500 m (autour des métros)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2030, la densification sera la norme à Montréal. On observe actuellement un certain phénomène de densification du développement de nouvelles unités résidentielles tant aux États-Unis qu'au Québec. Les études de marché actuelles<sup>9</sup> aux États-Unis établissent que près du tiers, voire des deux tiers, des acheteurs préfèrent des quartiers comportant les caractéristiques associées aux quartiers compacts, densifiés.</li> <li>En 2030, le territoire se sera ainsi développé avec une densité de population moyenne à forte, qui aura permis de favoriser le développement d'une offre de services de proximité pour les résidents.</li> </ul>
<b>Transport actif et collectif développé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2030, le transport actif et collectif s'articulera autour de la création d'un milieu de vie dense basé sur les principes du TOD, tel que prévu dans le Plan d'urbanisme de Montréal. Celui-ci assurera l'attractivité et la compétitivité du quartier alors que différentes mesures auront été mises de l'avant comme l'accessibilité du site par divers modes de transport ainsi que la connectivité des voies d'accès à la trame urbaine, l'aménagement d'un réseau piéton et cyclable en site propre, isolé de la circulation lourde pour encourager et sécuriser les déplacements actifs, etc.</li> </ul>
<b>Moins d'espaces de terrain pour le stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2030, la voiture ne sera pas éliminée, mais aura plutôt un rôle moins important. On trouvera moins d'espaces de terrain pour le stationnement, mais plutôt des stationnements plus efficaces, souvent étagés et misant sur la tarification et le partage (aires de stationnement communes localisées dans des endroits stratégiques afin de minimiser les empreintes au sol).</li> </ul>
<b>Quartier centré sur les principes du Développement durable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2030, le territoire Namur – de la Savane aura misé sur plusieurs critères du développement durable et aura ainsi mis de l'avant plusieurs mesures, dont certaines sont déjà prévues dans le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015, telles que l'atténuation des îlots de chaleur, le verdissement, la gestion durable des eaux de pluie, la construction de bâtiments « durables » susceptibles de faire l'objet de certifications environnementales et plusieurs moyens qui auront permis de restreindre l'empreinte écologique des établissements humains.</li> </ul>
<b>Prix des terrains spacieux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouveaux investissements immobiliers, notamment dans le secteur résidentiel, concourront à la surenchère de certains terrains et immeubles de bureaux et commerciaux. Les prix connaîtront une croissance marquée avec le regain et le repositionnement du territoire, notamment ceux autour des métros. Étant donné que la quantité des terrains à proximité des stations sera limitée par le nombre de stations dans un marché compétitif, les ménages et les entreprises devraient convoiter ces localisations, ce qui fera croître le prix. Ainsi, en théorie, les bénéfices d'accessibilité seront capitalisés dans les valeurs foncières dans les marchés compétitifs (Alonso, 1964; Muth, 1969; in Cervero Duncan, 2001).</li> </ul>

9 La revue du commissariat général du développement durable – Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure, mars 2012.

## LE CADRE PROSPECTIF ÉCONOMIQUE 2030

Le cadre prospectif économique s'articule autour de scénarios qui intègrent les possibilités réelles en 2030.

Tableau 6 : Cadre prospectif économique 2030

<b>Développement et transformation des emplois dans les secteurs importants sur le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>En 2030, les changements dans l'environnement économique auront eu des impacts profonds sur la structure d'emploi du territoire. La tertiairisation de sa base économique se sera accentuée, et des acteurs importants auront quitté le territoire (l'hypothèse tient compte du risque de perdre des acteurs économiques importants, un scénario qui pourrait être une réalité en 2030).</li></ul>
<b>Une partie des employés du territoire habitent le site ou se déplacent en transport actif/collectif</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>En 2030, la densification et la création d'un milieu de vie autour des principes du TOD auront un impact sur le nombre de travailleurs qui se déplaceront en transport en commun dans le secteur. Celui-ci aura considérablement augmenté. Il est démontré que les variables qui influencent le partage entre les modes sont les densités, la mixité dans l'utilisation du sol, l'accès à pied et, évidemment, l'existence de services de transports collectifs. D'autre part, un impact indirect sera l'augmentation de travailleurs qui habiteront le territoire, notamment grâce à la mixité des usages qui aura été privilégiée.</li></ul>
<b>Augmentation du nombre d'emplois spécialisés (de qualité)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>En 2030, le territoire aura vu le nombre d'emplois de qualité augmenter du fait de la transformation vers des activités liées à l'économie du savoir. À noter que le cadre conceptuel de la qualité de l'emploi de l'Institut de la statistique du Québec s'articule autour de la rémunération, des heures de travail, de la qualification et de la stabilité.</li></ul>
<b>Mixité d'usages – Industriel léger et services professionnels (TIC, santé, design) ainsi que commercial</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le territoire aura misé sur la cohabitation des usages et des fonctions avec des projets qui feront appel à deux usages ou plus à l'intérieur d'un même bâtiment. On retrouvera, par exemple, en 2030, des édifices à logement multifamilial et des bureaux ainsi que des édifices avec studio, commerces et industriel léger.</li></ul>
<b>Légère augmentation des emplois</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>La nouvelle vocation du territoire aura engendré une augmentation des emplois sur le territoire passant de 22 700 emplois en 2011 à près de 25 000 emplois en 2030.</li></ul>

### 6.1.3 Hypothèses contextuelles

L'élaboration du cadre prospectif repose également sur les hypothèses contextuelles suivantes :

- Quelle que soit l'évolution de la concurrence internationale ou du contexte technologique (ex. : numérique, électrification des transports, véhicules sans conducteur), **la population de la région de Montréal continuera d'exiger certains produits et services qui ne pourront être dispensés que localement**. Le numérique bouleversera les activités économiques sans éliminer la nécessité d'un lien physique entre fournisseur et client pour certains produits et services. La fabrication locale ne disparaîtra pas. En revanche, il est à prévoir que l'emploi qui y est directement associé continuera à décliner.
- Le Québec, et Montréal en particulier, continuera d'être une terre d'accueil pour immigrants**, ce qui contribuera à compenser les effets du vieillissement de la population québécoise sur le marché du travail. Ces immigrants continueront de se localiser en des zones connexes à celle du territoire Namur – de la Savane (ex. : Côte-des-Neiges, Saint-Laurent).
- Les infrastructures de transport connexes au territoire** (routières, ferroviaires, aéroportuaires) **continueront d'être modernisées et demeureront centrales à l'économie montréalaise et même québécoise**.
- L'ouest de l'île continuera de représenter un bassin de consommateurs** dont les revenus seront supérieurs à la moyenne montréalaise.
- L'île de Montréal connaîtra une densification progressive de sa population, au gré de la revitalisation de zones de grand gabarit** (échangeur Turcot, prolongement du boulevard l'Assomption, zones d'industries lourdes dans l'est de l'île, Pôle santé d'Outremont, zone du Havre, bassin Wellington).

## 6.2 IDENTIFICATION ET ÉVALUATION DES HYPOTHÈSES DE DÉPLOIEMENT

Cette section propose des hypothèses de déploiement qui ressortent des analyses préalables. Elles représentent toutes des options de développement économique prometteuses à l'intérieur du cadre prospectif 2030, tel qu'il a été élaboré dans la section précédente. À noter qu'elles ne reposent pas sur de simples projections de tendances. D'une part, parce que l'horizon temporel est si long que des ruptures de tendances sont presque inévitables, qu'il s'agisse de ruptures technologiques ou encore de ruptures dans la compétitivité de telle ou telle industrie. D'autre part, parce qu'elles reposent sur une volonté des administrations publiques locales d'orienter le développement futur du territoire.

Quatre avenues d'hypothèses de déploiement des activités à privilégier ont été identifiées et évaluées :

1. Une hypothèse de déploiement centrée sur le **design** (commercial haut de gamme et design industriel);
2. Une hypothèse de déploiement orientée sur un **pôle de compétitivité des transports collectifs de personnes et de marchandises en milieu urbain**;
3. Une hypothèse de déploiement orientée vers un **quartier innovant axé sur les services**;
4. Une hypothèse de déploiement centrée autour d'un **quartier – communauté intelligente et connectée** – concept de *communauté intelligente* (carrefour urbain – intelligent et connecté).

Chacune de ces avenues est centrée sur plusieurs des caractéristiques suivantes :

- Une compatibilité avec le cadre prospectif élaboré dans la section précédente;
- Un potentiel de développement axé sur des créneaux en croissance;
- Des vecteurs de développement complémentaires pouvant être mis en valeur par un ou plusieurs des créneaux d'emploi présents sur le territoire (par exemple, le design industriel par certaines entreprises manufacturières);
- Un positionnement qui confère une image distinctive par rapport aux autres zones à vocation spécifique sur l'île de Montréal (voir section 4.4.2);
- Le potentiel de création de nouveaux emplois (en nombre ou en qualité);
- Un ancrage autour du secteur des technologies de l'information.

### HYPOTHÈSE 1: DESIGN COMMERCIAL HAUT DE GAMME ET DESIGN INDUSTRIEL

Cette hypothèse de déploiement est centrée autour de l'idée de faire du territoire Namur – de la Savane un pôle de design (commercial et industriel) en favorisant les activités économiques à forte valeur ajoutée et en attirant des entreprises qui misent sur le design commercial (designers, architectes, mode-vêtements, commerce haut de gamme, etc.) ou sur le design industriel (designers industriels, fabrication, ingénierie) pour se différencier. À noter que le design en tant que discipline transversale est au cœur de l'innovation et touche à la presque totalité des secteurs économiques et industriels du Québec.

D'autre part, l'hypothèse de déploiement s'inscrit dans la lignée du positionnement actuel de la zone industrielle de Ville Mont-Royal, centré sur le design intérieur haut de gamme – Quartier du design Royalmount.

Cette hypothèse de déploiement mise sur des activités qui seront en croissance au cours des prochaines années. À noter qu'il y a eu une croissance rapide sur le plan mondial de la promotion du design et de l'implantation de programmes et de politiques de design au cours des dernières années. Dans le contexte actuel de globalisation des marchés, le design industriel notamment est considéré comme un outil stratégique et un facteur d'innovation et de compétitivité devenu indispensable. Peu importe le moyen choisi pour soutenir et protéger le design comme secteur, presque toutes les grandes économies de ce monde s'entendent pour dire que le design est un facteur essentiel de croissance et de prospérité. Certaines économies se sont d'ailleurs dotées d'une politique de design officielle, et d'autres ont préféré implanter plusieurs initiatives sur les plans national, régional ou local.

D'après un rapport publié en 2010 par le gouvernement du Québec, *Le design industriel au Québec: un outil stratégique de compétitivité économique*, deux tiers des entreprises qui ont travaillé avec un designer industriel envisagent un retour sur l'investissement en moins de trois ans.

**« Les économies les plus performantes ont compris que l'innovation technologique et le design sont indissociables de leur stratégie de développement. »**

[www.missiondesign.org](http://www.missiondesign.org)



Cette hypothèse de déploiement aurait des retombées (emplois et économiques) sur les secteurs suivants déjà présents sur le territoire :

- Services professionnels;
- Ameublement design/Articles ménagers (commerce de gros et de détail);
- Vêtements;
- Alimentation.

L'hypothèse de déploiement économique présentée comporte plusieurs avantages, mais également des inconvénients qui sont détaillés dans le tableau qui suit. D'autre part, des exemples de déploiements similaires ailleurs dans le monde sont indiqués dans l'annexe 12.

**Tableau 7 : Avantages et inconvénients de l'hypothèse 1 (design commercial haut de gamme et design industriel)**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur lié au design commercial important (9 % des emplois – 2 000 emplois) qui peut continuer à se développer en partie à travers la transformation de la base industrielle et par le positionnement du quartier design Royalmount</li> <li>• Potentiel de se positionner avec le design industriel dans la tendance du nouveau créneau manufacturier léger à travers l'impression 3D qui repose sur le design, la co-innovation et la collaboration</li> <li>• Intégration d'emplois spécialisés et non spécialisés</li> <li>• Compatibilité avec le positionnement actuel en design</li> <li>• Lien possible avec les universités et le milieu du design</li> <li>• Réutilisation possible des immeubles industriels actuels</li> <li>• S'appuie sur le positionnement de la Ville de Montréal qui est reconnue comme ville de design par l'UNESCO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur tributaire de l'activité économique</li> <li>• Risque lié au potentiel de développement d'un secteur émergent (impression 3D)</li> </ul>

## **HYPOTHÈSE 2: PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ DES TRANSPORTS DE PERSONNES ET DE MARCHANDISES EN MILIEU URBAIN**

Cette hypothèse de déploiement mise sur le défi de transformation du territoire, actuellement encore ancré sur la localisation stratégique de ses axes routiers, du transport ferroviaire et du transport aérien et qui sera inévitablement amené à se redéfinir en tenant compte des projets résidentiels projetés et de la cohabitation nécessaire avec le transport collectif et actif.

À terme, le territoire représentera une forme de microcosme de la ville de demain où la mobilité des personnes et des marchandises sera l'un des enjeux stratégiques. L'hypothèse de déploiement présentée se veut une démarche expérimentale autour de tous les modes de déplacement et des nouveaux services offerts aux citoyens et aux professionnels du territoire pour faciliter et rendre plus « durables » leurs déplacements et leur approvisionnement.

L'objectif serait de permettre aux entreprises et aux structures de recherche de coopérer et de monter des projets collaboratifs en vue de mettre au point des produits, des procédés ou des services commercialisables à moyen terme, générateurs d'activité économique et créateurs d'emploi. Le pôle pourrait intervenir à différents niveaux (études, prototypage, expérimentations, simulation, etc.) nécessaires au développement, à l'intégration et à la promotion commerciale de nouveaux systèmes de transports collectifs urbains.

L'hypothèse de déploiement présentée comporte de réelles possibilités interdisciplinaires susceptibles de conduire à la fois à l'amélioration des services et à l'optimisation des processus. Le pôle toucherait directement (retombées et emplois locaux) les secteurs suivants, déjà présents sur le territoire :

- Services professionnels;
- Technologies de l'information;
- Transport/Entreposage et logistique;
- Automobile.

**Tableau 8 : Avantages et inconvénients de l'hypothèse 2 (pôle de compétitivité des transports de personnes et de marchandises en milieu urbain)**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionnement centré sur la localisation stratégique et sur les défis de transport et d'accessibilité du territoire</li> <li>• Possibilité de développer un laboratoire « terrain » pour l'optimisation du transport de personnes et de marchandises en harmonie avec l'espace urbain</li> <li>• Infrastructures présentes sur le territoire (ferroviaire, deux stations de métro, etc.)</li> <li>• 6% de l'emploi, soit environ 1 000 emplois actuels, dans le secteur du transport et de la logistique</li> <li>• Lien potentiel avec la grappe de transport avancée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionnement distinctif limité, touchant à quelques secteurs seulement</li> <li>• Rôle moteur limité pour le territoire en termes de création d'emplois</li> <li>• Cohabitation difficile avec des zones axées sur le développement résidentiel</li> </ul>

### HYPOTHÈSE 3: QUARTIER INNOVANT AXÉ SUR LES SERVICES

La troisième hypothèse de déploiement est axée sur la création d'un quartier de l'innovation, centré sur la dimension de services, un créneau d'emploi porteur dans le territoire (services TI, santé, design, etc.) et qui pourrait se regrouper sous une forme de communauté dynamique, créative et engagée.

Le quartier de l'innovation axé sur les services ne se limite pas à son impact sur les modèles d'affaires des entreprises de services, mais vise également à explorer l'innovation urbaine, sociale et culturelle. L'objectif est que le quartier ne vive pas uniquement au rythme des entreprises qui y sont présentes ou qui s'y installeront, mais également à celui de la population qui l'habitera. Le projet vise à créer, en misant en partie sur une offre de services innovants, un milieu de vie de qualité, diversifié et susceptible d'attirer davantage de résidents, de commerces de proximité et de services publics modernes.

À travers cette hypothèse de déploiement, le territoire pourrait, au même titre que le modèle proposé à San Francisco (voir annexe 12), devenir un centre d'entreprises en démarrage adressant certains des défis de la Ville de Montréal en lien avec les services aux citoyens (gouvernance, efficacité, rapidité de réponse, etc.). Un déploiement axé sur les services et les TIC permettrait, par exemple, de travailler sur les défis des villes de demain à faire baisser les coûts de certains services publics tout en conservant un niveau de qualité inchangé, et parfois supérieur, en accroissant leur personnalisation (administration en ligne, guichet unique, accessibilité universelle), etc.

Cette hypothèse de déploiement toucherait directement (retombées et emplois locaux) les secteurs suivants, déjà présents sur le territoire :

- Services professionnels;
- Technologies de l'information;
- Pharmaceutique/science de la vie/santé;
- Finance et assurances.

**Tableau 9 : Avantages et inconvénients de l'hypothèse 3 (quartier innovant axé sur les services)**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte présence d'activités de soutien aux entreprises dans le territoire (15% de l'emploi – 3 000 emplois)</li> <li>• Avantages par rapport à la localisation du centre-ville (coûts)</li> <li>• Présence croissante de résidents et de clients</li> <li>• Inclut les services de santé (médicaux, infirmiers, pharmaceutiques, etc.) et les services TI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionnement distinct difficile à cause des autres quartiers de l'innovation et des quartiers de la créativité à Montréal</li> <li>• Positionnement qui limite le développement du secteur de la fabrication, un secteur important</li> <li>• Nécessite idéalement un «Anchor» (ex.: institut de recherche, entreprise, université, etc.)</li> </ul>

## HYPOTHÈSE 4: QUARTIER – COMMUNAUTÉ INTELLIGENTE ET CONNECTÉE

La quatrième hypothèse de déploiement mise sur le concept de communauté intelligente et connectée qui se construit autour des besoins de ses habitants et de ses entreprises, qui ne sont plus considérés comme des consommateurs de services, mais comme des partenaires et des parties prenantes de son développement. Cette hypothèse mise sur la démocratisation des moyens d'information et des technologies de l'information qui permettent ainsi plus de participation.

À cet égard, l'hypothèse de déploiement présentée inclut la technologie dans son ensemble faisant en sorte qu'elle puisse être intégrée à plusieurs niveaux, soit aux dispositifs et appareils individuels, aux bâtiments, aux rues, au quartier. Cette interconnexion permet d'augmenter la productivité, de créer des emplois, de protéger l'environnement et, en somme, d'améliorer la qualité de vie. Il s'agit d'un concept en émergence de développement économique et social aussi appelé communauté virtuelle, branchée, ingénieuse, ouverte, etc.

Les créneaux d'emploi touchés dans le territoire seraient multiples (services professionnels, technologies de l'information, etc.) et seraient amenés à se transformer à travers des facteurs de développement à la fois endogènes (activités émergentes sur le territoire) et exogènes (activités à fort potentiel de croissance).

**Tableau 10: Avantages et inconvénients de l'hypothèse 4 (quartier – communauté intelligente et connectée)**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ne se limite à aucun secteur spécifique (pas de spécialité) et reste en lien avec la diversité économique sur le territoire</li><li>• En lien avec le positionnement de Montréal, ville intelligente (stratégie de « Montréal, ville intelligente et numérique 2014 »)</li><li>• Mise sur le développement des infrastructures, infostructures (informations par senseurs, <i>open data</i>, etc.) et l'engagement de la communauté</li><li>• Mise sur une hétérogénéité grandissante de personnes (spécialistes et profanes) et de la mixité des usages (résidentiel, industriel, commercial)</li><li>• Image valorisée et <i>cool</i> d'un concept en émergence</li><li>• S'articule autour du développement durable et de l'intégration de nouvelles technologies</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Positionnement distinctif plus difficile à cause du positionnement de Montréal</li><li>• Potentiel de création d'emplois limité issu de ce positionnement</li></ul>



## 7 PROPOSITION DU POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE

### 7.1 POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE PROPOSÉ

Chacune des quatre avenues de positionnement économique élaborées dans la section précédente est intéressante, mais aucune, de manière indépendante, ne constitue une option suffisamment forte en termes de positionnement économique.

L'identification du positionnement économique pour le territoire Namur – de la Savane tient compte :

- De la nature de son tissu économique et de sa localisation géographique, avantageuse et stratégique;
- Des paramètres du cadre prospectif;
- Des orientations d'aménagement résidentiel prévues sur le territoire pour les prochaines années;
- Des tendances économiques et sectorielles mises de l'avant par la Ville de Montréal à travers le Plan d'urbanisme et la Stratégie de développement économique 2011-2017.

En tenant compte ainsi de l'ensemble de ces paramètres détaillés dans les sections précédentes, il apparaît clair que le positionnement devra s'articuler autour du concept de carrefour urbain et qu'il faudra chercher à renforcer les caractéristiques émergentes de ce positionnement déjà présentes, à différents niveaux, sur le territoire Namur – de la Savane.

En effet, ce concept de carrefour urbain a été maintes fois soulevé en raison de la localisation stratégique du territoire Namur – de la Savane (autour des autoroutes, aéroport, chemin de fer), un territoire situé en périphérie du centre de Montréal et qui peut être considéré comme un lien privilégié avec le pôle économique de l'Ouest. Ce positionnement se verra renforcé avec la réalisation de Cavendish et permettra de donner un nouveau souffle avec de nouvelles issues, nord, est et ouest de l'île.

D'autre part, dans le concept «Work, Live and Play», la notion de «Work» est un vecteur déjà bien implanté sur le territoire d'étude avec une grande diversité de secteurs d'activité et où les secteurs de la fabrication, du commerce et des services professionnels, TI et autres services aux entreprises se partagent presque également l'emploi. Il s'agit, dans ce contexte, d'identifier de nouveaux créneaux avec un potentiel de croissance positif et de renforcer les créneaux compétitifs déjà présents sur le territoire et qui favorisent la localisation des activités et de l'emploi. Ces derniers sont exposés dans la section qui suit.

Le réel défi du concept «Work, Live and Play» sur le territoire Namur – de la Savane est la notion de «Live and Play» ou de cadre de vie. En effet, la notion d'emploi est indissociable de la notion de cadre de vie. Il s'agit là de la variable qui aura le plus d'impact sur l'attractivité des entreprises et sur les créneaux d'activités ciblés par le positionnement. Il est, dans ce contexte, impératif d'intervenir en faveur d'un environnement de qualité, en prenant en compte les considérations locales qui améliorent la qualité de vie des citoyens et qui rendent le cadre urbain plus viable et attrayant. Cet aspect demeure encore très émergent sur le territoire, et les développements en cours et à venir auront un impact considérable sur le développement et le positionnement économique. L'idée sous-jacente est que l'on ne crée pas d'emplois, mais que l'on capte des entreprises qui seront intéressées à s'implanter dans un carrefour urbain, comprenant des entreprises performantes, une offre de logements diversifiés et durables, des réseaux de transport efficaces, un cadre de vie de qualité, etc. Bref, attractivité, compétitivité et développement économique vont de pair.

Ce défi est d'autant plus complexe qu'il se trouve à la croisée de multiples champs disciplinaires et mobilise de nombreux acteurs aux intérêts divergents. La complexité physique du territoire composé de zones géographiques contrastées, sur laquelle l'on ajoute la complexité de la multiplicité administrative a déjà été soulevée dans l'analyse de marché. Finalement, il importe de signaler qu'il s'agit aussi d'un territoire en transition sur lequel de nouveaux développements résidentiels sont prévus et où les créneaux d'emploi actuels continueront d'être présents, malgré les transformations proposées.

## 7.2 CRÉNEAUX D'EMPLOI PORTEURS DU POSITIONNEMENT

Dans le concept d'emploi, certains créneaux d'activités ont été retenus en raison de leur potentiel de croissance positif, mais également parce qu'ils correspondent à des forces présentes dans le tissu économique local et sont compatibles avec le positionnement proposé. Ces créneaux sont :

- L'industriel léger innovant ou la tertiarisation industrielle;
- Les technologies de l'information et des communications;
- Les services professionnels;
- Les services de proximité (incluant la dimension commerciale).

### 7.2.1 L'industriel léger innovant ou la tertiarisation industrielle

Le secteur économique de l'industriel léger innovant permet de mettre en valeur la grande diversité des créneaux d'activités présents sur le territoire Namur – de la Savane, un actif important du territoire d'étude. Il s'agit d'un secteur économique qui intègre des composantes de fabrication à des composantes technologiques (logiciels, base de données, impression 3D, etc.) et de services (design industriel, services scientifiques et techniques) visant à produire des matériaux et produits à valeur ajoutée. Cette tertiarisation industrielle liée à la fabrication personnalisée intégrant les technologies numériques et des services adaptés est vouée à croître de manière importante au cours des prochaines années<sup>10</sup>.

En effet, l'industriel léger est en pleine transformation. Du point de vue des produits, le clivage qui oppose services, technologies et industrie est dépassé. Quand on vend un produit aujourd'hui, il y a une part croissante de technologies et de services incorporés. L'entreprise Kaba Ilco, située sur le territoire Namur – de la Savane et spécialisée dans la conception de systèmes de verrouillage électroniques de pointe, en est un bon exemple. Du point de vue du consommateur, les exigences vont aller vers une personnalisation accrue et des délais raccourcis. Du point de vue technologique, les progrès de la robotique, du numérique et de l'impression 3D vont offrir de nouvelles possibilités pour un grand nombre de secteurs, dont il est encore très difficile de percevoir les ramifications.

À cet égard, le secteur de l'industriel léger innovant dispose déjà d'actifs sur le territoire Namur – de la Savane, liés à sa diversité (grand nombre de secteurs présents) et à sa taille urbaine (proximité du marché de consommation, du transport en commun, axes routiers, etc.), qui sont des facteurs d'attraction importants. Il faut ajouter à ces derniers l'accès à des ressources spécifiques (services avancés, ressources humaines qualifiées et non qualifiées, centres de R&D, etc.), sans oublier la présence proche d'universités qui permettent de consolider les processus de transfert de connaissances et d'apprentissage.

En plus de ces actifs, le secteur de l'industriel léger innovant aura besoin pour se développer de miser sur :

- **La conversion des espaces industriels** à des fins d'activités mixtes et l'offre de nouvelles possibilités de remaillage, où l'activité industrielle légère coexistera avec d'autres types d'activités. On peut, par exemple, transformer ou développer des bâtiments à usage mixte, où la partie inférieure est un hangar faisant office d'usine ou d'entrepôt, tandis que l'étage est destiné aux bureaux de l'entreprise.
- **Le développement du créneau de design industriel** comme activité créative visant à élaborer les différentes caractéristiques d'objets, de procédés, de services et de systèmes comme vecteur d'innovation et de différenciation.
- **L'impression 3D**: l'impression tridimensionnelle permet aux entreprises de développer rapidement des produits et d'y apporter des modifications avant de mettre en œuvre les procédés onéreux associés aux méthodes traditionnelles de fabrication. Ses champs d'application sont donc immenses. La fabrication additive (impression 3D) a déjà commencé à donner lieu à des changements profonds dans l'industrie dans des domaines extrêmement diversifiés. Les capacités des imprimantes 3D augmentent de manière exponentielle année après année et déjà, elles utilisent une gamme très diversifiée de matériaux, dont l'uréthane, certains métaux, des tissus humains et même des produits alimentaires, pour n'en nommer que quelques-uns. Le grand intérêt de cette technologie 3D est son potentiel dans l'ultra-personnalisation.

<sup>10</sup> ParieTech review, Les défis industriels de l'impression 3D, avril 2014.

Parmi les créneaux d'intérêt du secteur de l'industriel léger innovant pour le territoire Namur – de la Savane, l'on retrouve :

- **Les sciences de la vie**, parmi lesquelles le secteur de l'industriel léger innovant peut se positionner, par exemple dans le prototypage rapide et la fabrication de produits médicaux.
- **Les grappes de proximité**, qui sont des secteurs interpellés par le design industriel, la fabrication personnalisée et les services adaptés:
  - Santé (aides orthopédiques, prothèses auditives, etc.);
  - Alimentation;
  - Sécurité.
- **Le secteur commercial**, qui pourrait également bénéficier de l'industriel léger innovant. Il s'agit ici d'activités déjà bien implantées sur le territoire. Le positionnement ouvre la voie à la fabrication et au prototypage d'objets comme des jouets, des pièces détachées, des bijoux, des éléments de mobilier, etc.

## 7.2.2 Technologies de l'information et des communications

Le secteur économique des technologies de l'information et des communications (TIC) est fortement implanté sur le territoire Namur – de la Savane, avec plus de 2 000 emplois représentant 8% de l'emploi, soit la même proportion que le grand Montréal, comme le rapporte le plus récent profil de l'industrie dressée par TechnoMontréal<sup>11</sup> (92 377 personnes). Il s'agit d'un secteur porteur pour l'économie montréalaise, qui aurait même connu une croissance deux fois plus rapide que l'ensemble de l'économie montréalaise au cours des dix dernières années.

Sur le territoire Namur – de la Savane, le secteur des TIC est surtout tributaire de l'entreprise Ericsson, le plus important fournisseur mondial de technologies et de services destinés aux entreprises de télécommunications. Aujourd'hui, environ 85% de toutes les communications sur appareils mobiles au Canada passent par un équipement et des logiciels signés Ericsson.

Dans ce contexte, le renforcement et la diversification de ce secteur de l'économie du savoir dans le territoire Namur – de la Savane devrait être un vecteur de développement à exploiter. D'autant plus qu'il permettrait de renforcer l'**intensité technologique** des entreprises qui œuvrent dans le secteur de l'industriel léger innovant. Le développement de nouveaux champs d'expertise devrait entraîner dans son sillage une nouvelle dynamique d'innovation ainsi que la mise place d'infrastructures de collaboration et d'innovation intersectorielles (Fab Labs, lieux de collaboration, etc.).

D'autre part, la proximité du territoire Namur – de la Savane dans un axe nord-sud avec le centre-ville de Montréal et le Quartier de l'innovation ainsi que la facilité d'accès en transport collectif devraient permettre à ce secteur d'activité de développer un lien privilégié avec les acteurs technologiques du centre-ville. La pression croissante sur les prix des loyers au centre-ville pourrait également amener des entreprises du secteur des TIC à s'implanter sur le territoire Namur – de la Savane, en tenant compte de la transformation du cadre urbain à venir.

Parmi les créneaux d'intérêt du secteur des technologies de l'information pour le territoire Namur – de la Savane, l'on retrouve :

- **Les logiciels et applications**
  - Édition de logiciels;
  - Conception de systèmes informatiques et traitement de données.
- **Les services informatiques**
  - Développement et intégration de systèmes et applications et traitement de données (incluant la numérisation et l'animation); distribution, réparation et entretien, accès à Internet, design, laboratoires d'essais et formation en informatique.

11 « Technologies de l'information – Montréal pourrait devenir la capitale mondiale du numérique », Le Devoir, 23 juin 2014



- **Le commerce électronique**

- Le commerce électronique jouera un rôle moteur croissant pour le secteur commercial, un secteur bien présent sur le territoire d'étude. Au cours de l'année 2012, près d'un adulte québécois sur deux (47 %) a réalisé des achats en ligne. La valeur moyenne des achats mensuels est également en croissance, passant de 63 \$ entre 2009 et 2012 pour atteindre 333 \$<sup>12</sup>. Il s'agit là d'un créneau qui est intégré de plus en plus dans certaines parties du territoire d'étude.

- **Les réseaux**

- Avec le développement des applications sur l'Internet comme la vidéoconférence, la voix sur IP (protocole Internet) et les nouveaux services pour la large bande, l'infrastructure de fibre optique devra continuer à croître d'une façon importante sa capacité de transporter l'information. L'industrie prévoit que le trafic sur Internet pourrait augmenter de 70 fois d'ici 2020<sup>13</sup>.

- **La cybersécurité**

- Elle couvre l'ensemble des mesures de sécurité en ligne susceptibles d'être prises pour se défendre contre des attaques de réseaux informatiques (anti-virus, pare-feux, cryptage, etc.). La cybersécurité est un secteur en bonne santé et en plein essor. On estime que les emplois relatifs aux systèmes de réseaux ou à la sécurité de l'information devraient croître considérablement au cours des prochaines années<sup>14</sup>.

### **7.2.3 Services professionnels**

Le secteur des services professionnels comprend les activités de soutien aux entreprises, un secteur également bien implanté dans le territoire avec près de 3 000 emplois. Le rayonnement des entreprises du secteur est au moins montréalais, pour lesquelles l'accès physique aux grandes voies de transport demeure important, mais qui n'ont pas nécessairement besoin d'être situées au centre-ville.

De plus, les entreprises établies sur le territoire Namur – de la Savane peuvent profiter des développements résidentiels en cours et à venir. On voit déjà apparaître une multitude de nouveaux services professionnels liés à la santé notamment (cliniques, etc.). Finalement, ce type de secteur s'imbrique très bien dans l'aménagement de secteurs multifonctionnels, combinant lieux d'habitation et de travail, de moyenne et forte densité.

Parmi les créneaux d'intérêt du secteur des services professionnels pour le territoire Namur – de la Savane, l'on retrouve :

- Design industriel;
- Services de santé;
- Architecture et design intérieur;
- Agences de communication, de publicité et animation Web;
- Services scientifiques et techniques.

### **7.2.4 Les services de proximité**

Le secteur des services de proximité permet de créer une vie de quartier qui sera d'autant plus florissante avec le projet de réaménagement et le développement de services et commerces de proximité de toutes sortes qui répondent aux besoins des résidents. Stratégiquement positionnés, ces services serviront de pont entre les différents secteurs géographiques et faciliteront les échanges sociaux et économiques sur le territoire (principe de percolation des secteurs). De manière générale, toute la dimension commerciale est comprise dans cette catégorie.

Il s'agit d'un développement extrêmement souhaitable, qui suivra graduellement son cours dans la mesure où les besoins émergeront au sein des secteurs géographiques. Certains besoins pourront toutefois être davantage encouragés (par exemple, CPE, services de santé, etc.) tout en s'assurant qu'ils soient bien répartis sur le territoire.

12 « Le commerce électronique et les services bancaires en ligne » enquête de NETendances, cefrio.qc.ca.

13 « TIC et développement durable : Perspectives 2012 - Panorama de la situation actuelle et propositions à destination des pouvoirs publics », mediaterrre.org.

14 "IT Security Industry To Expand Tenfold", Forbes, 14 août 2013.

## 7.3 UN CARREFOUR URBAIN, INTELLIGENT ET CONNECTÉ

Dans le cadre de la réalisation du positionnement d'un carrefour urbain, le territoire Namur – de la Savane sera amené à vivre une transformation de ses facteurs de localisation. Ce branding de carrefour urbain issu du «Work, Live and play» pour ce territoire se différencie des autres du même type par l'intégration de trois vecteurs complémentaires et distinctifs illustrés dans le tableau qui suit :

**Tableau 11: Transformation vers un carrefour urbain, intelligent et connecté**

Années 80-90	Années 2010	Positionnement proposé
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrefour de transport (logistique) et industriel lourd (autoroute, West Island et centre-ville)</li> <li>• Bassin de main-d'œuvre non spécialisée accessible par transport en commun</li> <li>• Prix des terrains abordables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrefour de fabrication, de commerces et de services</li> <li>• Bassin de main-d'œuvre non spécialisée accessible par transport en commun</li> <li>• Prix des terrains en croissance</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Un CARREFOUR URBAIN où la notion d'emploi est intégrée à la notion de cadre de vie :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'industriel cohabite avec le commercial et le résidentiel</li> <li>- L'automobile cohabite avec le transport actif et collectif</li> </ul> </li> <li><b>2. Une mixité économique et des créneaux d'emploi porteurs axés sur l'industriel léger et l'innovation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriel léger innovant, technologies de l'information, services professionnels</li> <li>- Bassin de main-d'œuvre non spécialisée et spécialisée accessible par transport en commun</li> <li>- Adaptation de l'offre commerciale due aux prix de terrains dispendieux</li> </ul> </li> <li><b>3. Une Communauté intelligente et connectée</b></li> </ol>

L'introduction du concept de carrefour urbain **intelligent et connecté** se veut, dans le cadre du positionnement proposé, une trame de fond, voire une philosophie, au développement anticipé du territoire Namur – de la Savane.

Il s'agit d'un concept encore émergent dans lequel le territoire n'a encore que très peu d'assises, mais autour duquel il serait profitable de construire puisqu'il se connecte autour des besoins de ses habitants et de ses entreprises, qui sont considérés comme des partenaires et des parties prenantes de son développement. Il s'agit également d'un facteur *cool* de localisation, recherché à la fois par les résidents et par les entreprises.

Cet axe de positionnement mise sur la démocratisation des moyens d'information et des technologies de l'information qui permettent ainsi plus de participation. À terme, les communautés intelligentes :

- Cherchent à maintenir une grande qualité de vie pour tous;
- Jouent un grand rôle dans la création d'emplois et la croissance économique;
- Permettent l'utilisation efficace des qualités et forces traditionnelles, mais dans un environnement économique nouveau;
- Permettent d'établir un écosystème favorisant la créativité et l'innovation;
- Favorisent la participation de tous dans l'économie haute-vitesse;
- Permettent l'apparition d'une transformation à tous les niveaux – «Work, Live and Play»;
- Favorisent la mise en place de visions communes de développement entre les acteurs du milieu.

Ci-dessous sont présentés quelques exemples tangibles de projets et d'approches liés au développement d'un quartier intelligent et connecté :

- Développement de l'éclairage public intelligent à faible consommation;
- État en temps réel du déneigement des rues depuis un ordinateur ou un téléphone intelligent;
- Gestion de tous types de données issues de capteurs électroniques;
- Intégration de différents modes de transport en un seul système efficace, facilement accessible, abordable, sûr et écologique, et ce, par la mise en place des dernières technologies de transport en commun et de mobilité électrique;
- Panneaux solaires sur les toits des édifices et toutes autres installations de production d'électricité renouvelable;
- Mesure du niveau de pollution;
- Surveillance du trafic routier;
- Gestion des bornes de recharge des véhicules électriques;
- Stationnements intelligents avec des capteurs électroniques;
- État en temps réel des réseaux de distribution public.

## 7.4 SIMULATION DU POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE SELON CERTAINES VARIABLES

La réalisation de la vision du carrefour urbain intelligent et connecté pourrait subir l'impact de variables indépendantes, susceptibles de se produire à court ou à moyen terme sur le territoire Namur – de la Savane.

Il est important de noter que la réalisation du projet Cavendish est une variable incontournable au positionnement proposé d'un carrefour urbain intelligent et connecté. Le risque de non-réalisation rendra extrêmement difficile la réalisation du potentiel du territoire et du développement de ses créneaux d'emploi.

Le tableau qui suit évalue le niveau d'impact de certaines variables sur le positionnement proposé.

**Tableau 12: Simulation du positionnement économique selon certaines variables**

Variables	Niveau d'impact	Commentaires
Réalisation prévue du projet Cavendish <ul style="list-style-type: none"> <li>Phase 1 : relier Cavendish Nord et Royalmount</li> <li>Phase 2 : relier Cavendish Sud et Royalmount</li> <li>Phase 3 : relier Cavendish au site de l'hippodrome</li> </ul>	Très élevé	Il s'agit d'une condition de réussite incontournable soulevée par les acteurs économiques consultés. Ne fera pas en sorte toutefois de résorber complètement la problématique chronique de congestion du secteur.
Mise en place de mesures structurantes en transport collectif	Très élevé	Le positionnement retenu repose en grande partie sur l'intermodalité des TC. Les infrastructures sont déjà présentes. L'offre devra être bonifiée pour tenir compte des nouveaux besoins des résidents et travailleurs. Représente une solution à l'automobile et, par conséquent, une diminution potentielle de la congestion.
Mise en place d'infrastructures structurantes en transport actif	Très élevé	Quasi absents actuellement, les parcours de transport actif devront être intégrés à la trame urbaine afin de rendre attrayant le déplacement actif. Représente un incitatif à l'utilisation des TC.
Élaboration et maintien d'une vision commune de positionnement	Très élevé	Condition essentielle à la réussite d'un positionnement stratégique de développement.
Implantation d'un centre commercial d'envergure régionale aux abords de l'échangeur Décarie	Moyen	Il ne s'agit pas d'un secteur d'activité économique spécifiquement ciblé dans le positionnement retenu. La congestion est déjà très problématique. L'ajout d'un mégacentre commercial accentuerait celle-ci, sans compter qu'il n'apparaît pas porteur du renouveau urbain recherché. Cela dit, situé au carrefour de deux axes routiers importants, le site peut offrir une grande attractivité pour les investisseurs. Création d'un nombre important d'emplois, mais de faible qualité.

## 7.5 CONDITIONS DE SUCCÈS ET MESURES À METTRE DE L'AVANT

### 7.5.1 Conditions de succès

Dans le but d'assurer le succès du positionnement d'un carrefour urbain intelligent et connecté, certaines conditions de réussite doivent être mises de l'avant. Celles-ci sont réparties en cinq catégories :

#### 1. LE DÉSENCLAVEMENT DU TERRITOIRE

Le désenclavement passe par le projet Cavendish, tel qu'il est prévu dans le Plan de transport de la Ville de Montréal. Comme il a déjà été mentionné, celui-ci est perçu par les partenaires économiques et institutionnels comme une condition de succès essentielle. Celle-ci implique le désenclavement par des connexions :

- Relier Cavendish Nord et Royalmount;
- Relier Cavendish Sud et Royalmount;
- Relier Cavendish au site de l'hippodrome.

#### 2. LE DÉVELOPPEMENT DU TRANSPORT ACTIF ET COLLECTIF

- Faciliter l'accès au site pour les résidents et les employés par une planification structurée et intégrée des modes de déplacement de manière à ce que seuls les déplacements nécessaires soient faits en automobile;
- Contribuer à ce qu'une partie importante des employés puisse se déplacer aisément en transport actif et collectif.

#### 3. LA RÉALISATION D'UN QUARTIER VIVANT INTÉGRANT LA NOTION DE CADRE DE VIE À CELLE D'EMPLOI

- Favoriser le développement d'un milieu urbain et branché;
- Travailler à la convivialité des espaces et de l'environnement urbain;
- Contribuer au développement de services tels que les services institutionnels (écoles, centres de la petite enfance (CPE) et services de santé, etc.) et les commerces de proximité (pharmacie, épicerie, buanderie, dépanneur, nettoyeur, etc.);
- Mettre en place des mesures permettant de favoriser la mise à niveau de certains immeubles industriels et commerciaux;
- Favoriser la mixité sociale en assurant une typologie variée de logement dans le territoire.

#### 4. LA MISE EN PLACE DE FACTEURS D'ATTRACTION ÉCONOMIQUE POUR LES CRÉNEAUX D'EMPLOI CIBLÉS

- Assurer le soutien aux entreprises industrielles traditionnelles qui cherchent à se positionner dans le créneau de l'industriel léger innovant;
- Favoriser le développement d'une offre de condos industriels, labs et petits locaux pour une utilisation à long terme, mais aussi flexible (base de projets, etc.);
- Mettre en place des conditions facilitant la formation et la mise à niveau de la main-d'œuvre;
- Réaliser un incubateur de design industriel – espaces de travail collaboratif;
- Créer un Fab Lab avec équipements à la disposition des entreprises.

#### 5. LA DENSIFICATION

- Assurer une concertation entre les différents acteurs afin de favoriser la cohabitation industrielle, résidentielle et commerciale;
- Favoriser l'implantation de bâtiments conçus de manière à avoir des espaces verts permettant la plantation contre les îlots de chaleur;
- Réaliser des projets qui intègrent des éléments du concept de développement durable.

## 7.5.2 Mesures à mettre de l'avant par les intervenants

Parmi les mesures à mettre de l'avant afin d'assurer le succès du positionnement proposé, une première apparaît comme absolument essentielle, soit la **mise en place d'un comité de suivi et de coordination**.

Ce comité regrouperait les parties prenantes engagées dans le développement du territoire, soit la Ville de Montréal, la Ville de Mont-Royal, la Ville de Côte-Saint-Luc, ainsi que les arrondissements touchés, Saint-Laurent et Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce. Vu le morcellement du territoire et le grand nombre de parties prenantes concernées, ce comité de coordination, qui devrait normalement relever de la ville centre, s'avère essentiel afin de pouvoir mettre en place le positionnement proposé.

Ce comité pourra ainsi coordonner les différentes mesures suivantes, à mettre en place pour la suite du projet :

- **Communication du positionnement aux différentes parties prenantes** (élus, partenaires de développement économique, promoteurs, groupes communautaires, etc.) afin de composer, entre autres, avec l'enjeu d'acceptabilité sociale. Cette étape est essentielle à la poursuite du projet de positionnement du territoire.
- **Élaboration d'un plan d'action intégré** avec phasage des actions à réaliser (incluant les projets structurants privés et publics) et planification budgétaire sommaire. Ce plan d'action devra être réaliste et tenir compte de l'approche à long terme visée par le positionnement du territoire.
- **Effort de collaboration entre les partenaires économiques et institutionnels** facilitant la cohérence dans les actions. Il s'agit en fait d'efforts soutenus de concertation. Cela sera atteint seulement si le comité de coordination se réunit de façon régulière et agit en interrelation avec ses partenaires.
- **Intégration des promoteurs et propriétaires immobiliers dans le processus** afin qu'ils puissent promouvoir ou saisir les occasions d'affaires sur le territoire. Leur collaboration sera importante pour la mise en place de mesures ou de projets qui verront le jour.
- **Planification en tenant compte d'une période de transition** pendant laquelle certaines activités continueront d'être présentes sur le territoire. Il s'agit de souligner de nouveau que l'approche proposée s'envisage à long terme, certains changements en profondeur vont donc s'opérer sur une période de temps assez longue.

## 7.5.3 Facteurs à surveiller

Il importe de soulever également les facteurs à surveiller, qui pourraient nuire à la mise en place du positionnement projeté :

- **Le développement en dehors des communautés (ancrage territorial)** – Le lien et la proximité avec la communauté ne devraient pas être minimisés. Il faut ainsi s'assurer de bien consulter ou favoriser la collaboration avec les organisations et les parties prenantes locales dans le processus de développement du territoire.
- **Manque de caractère distinctif** – La concurrence est forte, elle s'étale sur une multitude d'autres territoires qui tentent également de se développer. Ainsi, outre la nécessité de développer ou de maintenir les caractéristiques du territoire, les parties prenantes doivent aussi réussir à miser et à communiquer le caractère distinctif du territoire pour que celui-ci soit pris en considération lors des choix de localisation ou de développement.
- **Taux d'occupation toujours plus lent que prévu, temps de développement** – On surestime souvent la portée d'un tel projet sur le court terme, mais on le sous-estime souvent sur le long terme. La portée du projet proposé est réelle, mais il est possible et même probable que cela prenne du temps et que les transformations soient plus longues à arriver.
- **Trop de mixité horizontale, pas assez de densification économique** – La mixité fait partie intégrante du territoire et ne doit pas être perdue de vue. Toutefois, cette mixité va évoluer, particulièrement avec l'arrivée importante de nouveaux résidents et la transformation des secteurs économiques. On devrait donc encourager une densification des usages économiques tout en maintenant une mixité des usages.
- **Manque de vision holistique du développement** – Au vu des nouveaux défis complexes à relever dans un environnement de ressources limitées, il importe d'adopter des approches holistiques en termes de planification et de gestion. Le développement de chacun des secteurs géographiques, conditionné jusqu'à présent par les orientations de son arrondissement ou de sa ville, doit dorénavant intégrer une vision globale qui assurera la cohérence du développement, transcendant ainsi les limites des champs d'intervention, traditionnellement établis.

## 8 REMERCIEMENTS

La présente étude de positionnement économique du secteur Namur – de la Savane a été réalisée grâce notamment à l'apport de plusieurs partenaires et collaborateurs.

Nous aimerions tout particulièrement remercier :

- Notre partenaire, **Jean Matuszewski**, économiste et président d'E&B DATA, une firme spécialisée en études d'impacts économiques, ainsi que Gaetan Dormoy, analyste.
- Notre comité aviseur formé de deux (2) experts indépendants :
  - **Jean-Philippe Meloche, PhD**, professeur adjoint à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.
  - **Marina Frangioni**, candidate DBA, professeure suppléante au département de management et de gestion des ressources humaines à l'université de Sherbrooke, chercheur CIRANO, ÉRMI.
- Notre collaboratrice, **Geneviève Poulin**, urbaniste est présidente de la firme Stratégies immobilières LGP inc. spécialisée en analyse de projets immobiliers et de développement économique.

## ANNEXES

### ANNEXE 1 – RÉFÉRENCES

#### Documents et rapports

- « Étude de potentiel – Marché des bureaux et du commerce de détail », étude de Raymond Chabot Grant Thornton pour la Ville de Montréal – Secteur de l'ancien hippodrome de Montréal, 2011.
- « Étude du potentiel économique et résidentiel du secteur de l'ancien hippodrome de Montréal », étude de l'ADEC pour la Ville de Montréal, 2011.
- « Demain Montréal – Document de discussion », projet de plan de développement de Montréal, version révisée d'avril 2012.
- « Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable », Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), Communauté métropolitaine de Montréal, décembre 2011.
- « Profil de quartier – Namur – de la Savane », préparé par Montréal en statistiques pour la Division de la planification urbaine pour la Ville de Montréal, septembre 2013.
- « Planification détaillée du secteur Namur – de la Savane – Synthèse de la problématique du transport et de la mobilité », préparé par Érik Provost de la Division de l'aménagement et du design urbain de la Ville de Montréal, décembre 2013.
- « Concours de design urbain – Réaménagement du secteur Namur-Jean Talon Ouest », Ville de Montréal, arrondissement Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce et Bureau de design de la Ville de Montréal, avril 2011.
- « Demain Montréal – Hippodrome de Montréal : la Ville se déploie et se renouvelle », Forum d'échange, Des quartiers de type TOD pour le Grand Montréal, présentation de M. Daniel Lafond, Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (CDN-NDG), octobre 2012.
- « Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau – Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) », projet par la Ville de Montréal et les arrondissements concertés, décembre 2012.
- « Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et de Castelnau », rapport de consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal, juillet 2013.
- « Le développement du site de l'hippodrome de Montréal : une perspective communautaire » par la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, 2012.
- « Blue Bonnets – Un quartier à vivre! », par le Conseil communautaire Côte-des-Neiges/Snowdon, 2009.



- « Étude d'impact des projets de recherche et d'investissement dans les domaines des sciences de la vie et des technologies de l'information et des communications », rapport final, réalisé par l'IPSE pour l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, février 2012.
- « Balises pour le développement du site de l'hippodrome de Montréal (Blue Bonnets) », Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, 2012.
- « Plan de développement de Montréal », mémoire de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, septembre 2013.
- « Projet de requalification du secteur Namur-Jean-Talon Ouest », rapport de consultation publique, par l'Office de consultation publique de Montréal, février 2010.
- « Étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau – Rapport – volet 1 : diagnostic intégré », réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton, 2012.
- « Rapport de synthèse de la démarche de concertation sur la planification du site de l'hippodrome et ses abords », Direction de l'urbanisme, Division de l'aménagement et design urbain, février 2014.
- « Profil sectoriel – Commerce de gros », par l'agglomération de Montréal (Montréal en statistiques), octobre 2013.
- « Profil sectoriel – Soins de santé et assistance sociale », par l'agglomération de Montréal (Montréal en statistiques), octobre 2013.
- « Profil sectoriel – Commerce de détail », par l'agglomération de Montréal (Montréal en statistiques), octobre 2013.
- « Profil sectoriel – Services professionnels, scientifiques et techniques », par l'agglomération de Montréal (Montréal en statistiques), octobre 2013.
- « Profil sectoriel – Industrie de l'information et industrie culturelle », par l'agglomération de Montréal (Montréal en statistiques), octobre 2013.
- « Profil sectoriel – Fabrication », par l'agglomération de Montréal (Montréal en statistiques), octobre 2013.
- « Profil sociodémographique de l'agglomération de Montréal », par la Ville de Montréal (Montréal en statistiques), édition mars 2014.
- « Profil sociodémographique de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce », par la Ville de Montréal (Montréal en statistiques), édition mars 2014.
- « Profil sociodémographique de la Ville de Mont-Royal », par la Ville de Montréal (Montréal en statistiques), édition mars 2014.
- « Profil sociodémographique de l'arrondissement de Saint-Laurent », par la Ville de Montréal (Montréal en statistiques), édition mars 2014.
- « Profil sociodémographique de la Ville de Côte-Saint-Luc », par la Ville de Montréal (Montréal en statistiques), édition mars 2014.
- « Les défis industriels de l'impression 3D », par *Paris Tech Review*, avril 2014.
- Transport Québec, Atlas des transports, données de 2012.
- « Le commerce électronique et les services bancaires en ligne », enquête NETendances, CEFRIO.
- PALÉE – Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2014-17, Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce.
- Statistique Canada, recensements de la population de 2006 et 2011.
- U. S. Environmental Protection Agency, 2010.

### Sources internet

- Les grappes industrielles, [www.grappesmontreal.ca](http://www.grappesmontreal.ca)
- Stratégie de développement économique 2011-2017, Ville de Montréal, [www.sdemontreal.com/fr](http://www.sdemontreal.com/fr)
- Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, [ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme](http://ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme)

## ANNEXE 2 – PARTENAIRES ÉCONOMIQUES ET INSTITUTIONNELS RENCONTRÉS EN ENTREVUE OU PRÉSENTS AUX ATELIERS

1	<b>Jennifer Auchinleck</b>	Arrondissement de CDN-NDG, organisatrice communautaire, Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges
2	<b>Guy Bazinet</b>	CLD les 3 Monts, directeur général
3	<b>Lise Bernier</b>	Direction de l'urbanisme et du développement économique, Ville de Montréal
4	<b>Christian Chiasson</b>	Ville de Côte-Saint-Luc, urbaniste
5	<b>Dino Crédico</b>	Arrondissement de CDN-NDG
6	<b>Jeff Davey</b>	Ville de Côte-Saint-Luc, gestionnaire du développement urbain
7	<b>Alexandre Dion</b>	Direction de l'urbanisme et du développement économique, Ville de Montréal
8	<b>Yves Gignac</b>	Ville de Mont-Royal, directeur du développement économique
9	<b>Manon Grégoire</b>	Canadien Pacifique, directeur immobilier Québec
10	<b>Bonnie Hill</b>	Ville de Mont-Royal, chef de division urbanisme
11	<b>Daniel Jean</b>	CREIT Management, gestionnaire immobilier
12	<b>Claude Lauzon</b>	CDEC Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, directeur
13	<b>Sophie Mainville</b>	Développement économique Saint-Laurent, directrice développement durable
14	<b>Ana Maria Mujica</b>	CLE Côte-des-Neiges, directrice
15	<b>Carla Pin</b>	Canadien Pacifique, directrice, Affaires gouvernementales
16	<b>Érik Provost</b>	Direction de l'urbanisme et du développement économique, Ville de Montréal
17	<b>Rafik Salama</b>	Arrondissement de Saint-Laurent, Direction de l'aménagement urbain, division de l'urbanisme, conseiller en planification,
18	<b>Charles Senekal</b>	Ville de Côte-Saint-Luc, directeur du développement urbain
19	<b>Maxime Trottier</b>	Développement économique métropolitain Communauté métropolitaine de Montréal, conseiller en recherche,
20	<b>Phu Vu Le</b>	Ministère des Finances et de l'Économie, Direction générale de Montréal

## ANNEXE 3 – CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Cette annexe propose une analyse du profil sociodémographique du territoire Namur – de la Savane, comparativement à l'agglomération de Montréal<sup>15</sup>. Alors que les données ci-dessous sont basées sur divers documents produits, notamment par la Ville de Montréal, Emploi-Québec et Statistique Canada (recensement de 2011), la source principale de cette section est le profil de quartier Namur – de la Savane publié par Montréal en statistiques. Les références sont détaillées à l'annexe 1.

**Avertissement :** dans le cadre du profil sociodémographique de quartier Namur – de la Savane réalisé avec les données du recensement de 2011 de Montréal en statistiques, seules quatre des huit zones de l'étude ont été analysées. Il s'agit des zones de Côte-Saint-Luc, du Triangle, du front Décarie et de la zone industrielle de Saint-Laurent. Toutefois, les données restent relativement bien représentatives du territoire étant donné que les zones omises ne comptent que très peu de population résidentielle (Cité scientifique, ancien hippodrome, propriété du CP et zone industrielle de la ville de Mont-Royal). En effet, du territoire étudié, les zones les plus denses sont celles du Triangle, de Saint-Laurent et de Côte-Saint-Luc.

### POPULATION TOTALE

D'après le recensement de la population mené en 2011 par Statistique Canada, la population du territoire Namur – de la Savane comptait 17 170 habitants, rassemblés majoritairement dans la zone de Côte-Saint-Luc.

Tableau A-1 : Population du territoire Namur – de la Savane en 2011

	Namur – de la Savane		Côte-Saint-Luc		Le Triangle		Front Décarie		Zone de Saint-Laurent	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Population</b>	17 170		9 050	52,8	2 400	13,9	1 155	6,7	4 565	26,6

Il faut toutefois préciser que le nombre de résidents dans Le Triangle va augmenter au cours des années qui suivent avec la construction projetée des nouveaux condos.

### CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PLUS ÉLEVÉE PAR RAPPORT À L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

À défaut de données plus précises par rapport au territoire d'étude en tant que tel, la croissance démographique de chacun des quatre arrondissements/Villes faisant partie de l'environnement de l'étude a été retenue et comparée à la croissance démographique de l'agglomération de Montréal.

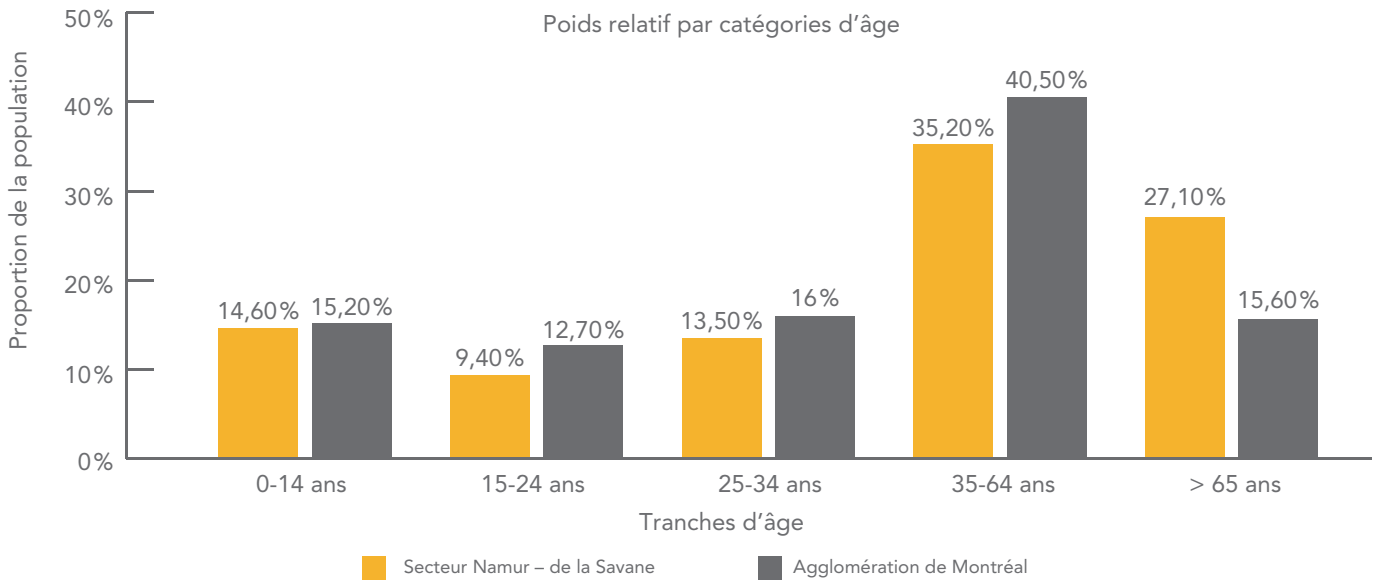
Une mise en garde évidente s'impose : il est difficile d'arriver à des conclusions précises concernant le territoire sous étude, car la croissance de chaque arrondissement/Ville ne reflète pas nécessairement ce qui se passe dans les portions de territoire sous étude. Enfin, une croissance démographique importante est prévue dans la zone du Triangle (déjà amorcée) et dans la zone de l'hippodrome (à venir).

15 Pour rappel, la Ville de Montréal comprend les 19 différents arrondissements dont font partie Saint-Laurent et Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce. L'agglomération de Montréal, quant à elle, fait référence à la Ville de Montréal et aux 15 villes liées dont font partie les Villes de Mont-Royal et de Côte-Saint-Luc.

## RÉPARTITION DIFFÉRENTE DES CATÉGORIES D'ÂGE SELON LA ZONE DU QUARTIER NAMUR – DE LA SAVANE

Le poids relatif des personnes âgées de plus de 65 ans est plus élevé dans le territoire Namur – de la Savane que dans l'agglomération de Montréal. La proportion de cette catégorie d'âge représente 27,1% dans le secteur alors qu'elle est de 15,6% dans l'agglomération de Montréal.

**Figure A-1 : Comparaison de la répartition des catégories d'âge entre le territoire Namur – de la Savane et l'agglomération de Montréal**

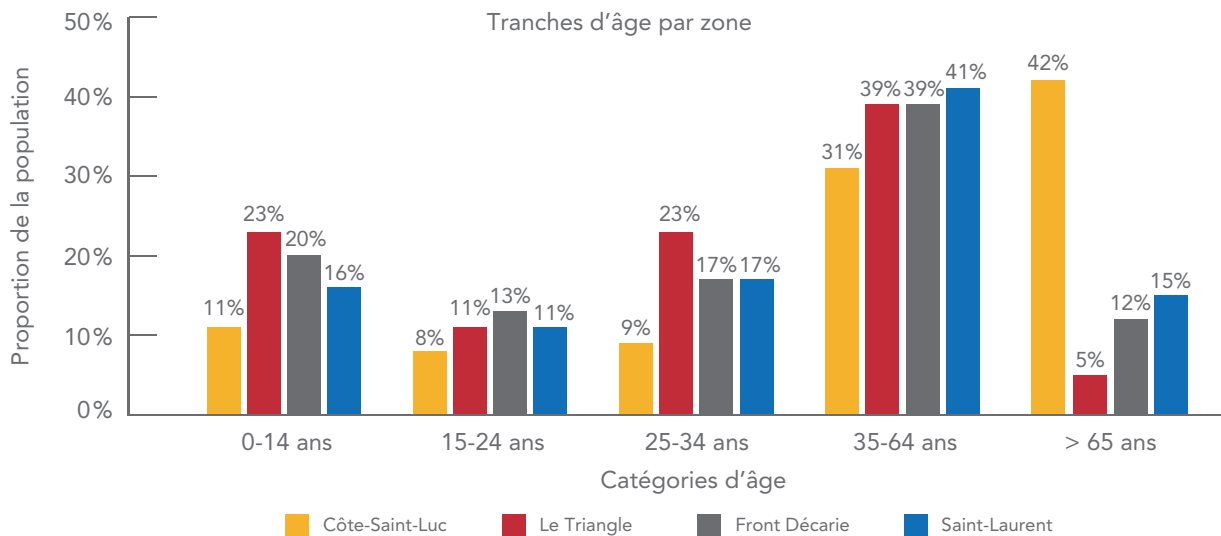


En analysant ces informations par zone, on constate aussi que la répartition des catégories d'âge varie fortement selon la partie du territoire. Cette observation vient renforcer la caractéristique de non-homogénéité du territoire Namur – de la Savane.

En effet, le tableau A-2 indique très clairement que près de la moitié des personnes de plus de 65 ans du territoire Namur – de la Savane est regroupée dans Côte-Saint-Luc. Le secteur du Triangle compte au contraire sur une présence plus forte de jeunes enfants (0-14 ans) et de jeunes travailleurs (25-34 ans).

De plus, dans les zones de Saint-Laurent, du front Décarie et du Triangle, plus des deux tiers de la population est en âge de travailler (15-64 ans) tandis que dans la zone de Côte-Saint-Luc, cette catégorie est minoritaire.

**Figure A-2 : Répartition des catégories d'âge dans le territoire Namur – de la Savane**



## DES MÉNAGES DE PERSONNES SEULES À CÔTE-SAINT-LUC ET DES FAMILLES AVEC ENFANTS DANS LES TROIS AUTRES ZONES DE NAMUR – DE LA SAVANE

Tableau 2: Répartition des ménages dans le territoire Namur – de la Savane

	Agglomération de Montréal	Namur – de la Savane	Côte-Saint-Luc	Le Triangle	Front Décarie	Saint-Laurent
Nombre de ménages	849 440	7 875	4 485	945	490	1 955
Ménages de personnes seules	39%	39,7%	43%	30,2%	37,8%	37,1%
Nombre de familles	475 095	4 595	2 480	620	290	1 205
Familles avec enfants	62,8%	56,6%	45,5%	65%	70,6%	66,4%

Les ménages de personnes seules représentent près de 40% de l'ensemble des ménages tant dans l'agglomération de Montréal que dans le territoire Namur – de la Savane. La zone de Côte-Saint-Luc influence fortement cette situation avec 43% de ses ménages.

Par ailleurs, les familles avec enfants sont pour la plupart rassemblées dans les zones du Triangle (65% des familles), du front Décarie (70,6%) et de Saint-Laurent (66,4%).

### IMMIGRATION IMPORTANTE COMPARATIVEMENT À L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

L'immigration est très importante dans le secteur. En effet, il y a deux fois plus d'immigrants dans le territoire de Namur – de la Savane que dans l'agglomération de Montréal. Pratiquement six résidents sur dix sont issus de l'immigration dans le territoire de l'étude alors qu'ils sont trois sur dix dans l'agglomération de Montréal. Ces immigrants sont fortement concentrés dans les zones du Triangle (63% d'immigrants habitant cette zone) et du front Décarie (60,2%). Côte-Saint-Luc ne compte que 43,9% d'immigrants dans sa section.

La population immigrante du territoire est très diversifiée et vient de différents pays tels que le Maroc, les Philippines, la Roumanie et l'Ukraine.

### LANGUES MULTIPLES

La proportion de la population parlant français quotidiennement à la maison est de 19,4% dans le territoire Namur – de la Savane, une proportion largement inférieure à celle de l'agglomération de Montréal, qui est de près de 54%.

Alors que 97% de la population de Namur – de la Savane connaît au minimum l'une des deux langues officielles, la langue parlée à la maison est majoritairement une langue étrangère. En effet, hormis les résidents de Côte-Saint-Luc qui sont majoritairement anglophones (64,7% d'entre eux parlent anglais à la maison), les résidents du Triangle (46,9%), du front Décarie (43,7%) et de Saint-Laurent (35,5%) parlent le plus souvent une langue non officielle à la maison.

### TAUX DE SCOLARISATION PLUS ÉLEVÉ QUE DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

La majorité de la population des 25-64 ans est très scolarisée dans le territoire de Namur – de la Savane. Près de 20% des personnes ont fait des études postsecondaires non universitaires, et 53% ont obtenu un diplôme ou grade universitaire, alors que dans l'agglomération de Montréal, elles sont un peu plus de 30% à avoir terminé des études postsecondaires non universitaires et près de 30% à avoir obtenu un diplôme ou grade universitaire.

### TAUX DE CHÔMAGE EN MOYENNE MOINS ÉLEVÉ QUE DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

Le taux de chômage est moins élevé dans le territoire Namur – de la Savane (8,2%) que dans l'agglomération de Montréal (9,7%).

De façon plus précise, l'on remarque que la zone avec le plus haut taux de chômage est celle du Triangle avec un taux de 11,4%. Ce taux descend à 10,2% pour le coin de Saint-Laurent, à 6,4% pour la section de Côte-Saint-Luc et enfin à 5,2% sur le front Décarie.

## PRESQUE AUTANT DE LOCATAIRES QUE DE PROPRIÉTAIRES, CES DERNIERS ÉTANT SURTOUT SITUÉS DANS LE SECTEUR CÔTE-SAINT-LUC

Parmi les habitants du territoire Namur – de la Savane, 49% des personnes sont propriétaires, majoritairement à Côte-Saint-Luc (39,3% pour l’agglomération de Montréal) et 51% sont locataires, majoritairement sur le front Décarie (60,7% pour l’agglomération de Montréal).

## UN GRAND ÉCART ENTRE LES REVENUS MOYENS DES MÉNAGES EN FONCTION DE LA ZONE

En 2010, le revenu moyen des ménages était de 63 891\$ pour l’agglomération de Montréal. Le revenu moyen du territoire Namur – de la Savane, quant à lui, était plus élevé (71 784\$), mais cette donnée moyenne n’est pas représentative du secteur en général. Il faut considérer les revenus moyens, zone par zone, pour se rendre compte des gros écarts de revenus.

Tableau A-2: Revenus moyens des ménages du territoire Namur – de la Savane en 2010

Revenus moyens 2010	Agglomération de Montréal	Namur – de la Savane	Côte-Saint-Luc	Le Triangle	Front Décarie	Saint-Laurent
Des ménages	63 891\$	71 784\$	84 672\$	44 989\$	44 817\$	62 097\$

## ANNEXE 4 – GRAPPES INDUSTRIELLES MONTRÉALAISES STRUCTURÉES SOUS FORME DE SECRÉTARIATS<sup>16</sup>



**Aéro Montréal (2006)**  
La grappe aérospatiale

- L’une des industries névralgiques de la région métropolitaine.
- Près de 60% du PIB réel total du secteur de l’aérospatiale canadien est réalisé dans le grand Montréal.
- Ce secteur québécois est mondialement reconnu pour sa main-d’œuvre hautement spécialisée.
- L’un des trois grands centres aérospatiaux du monde (Seattle et Toulouse).
- La main-d’œuvre continue de croître au Québec: la croissance annuelle moyenne de l’industrie au Québec depuis 20 ans: 5,3%.
- Bombardier est l’employeur le plus attrayant au Québec et le deuxième au pays.



**BCTQ (2006)**  
La grappe du bureau du cinéma et de la télévision du Québec

- Par sa concentration, sa ramification et sa taille, cette grappe constitue une filière économique d’envergure pour la région métropolitaine.
- Mission: positionner le Québec comme centre de production cinématographique et télévisuelle de calibre international.
- Croissance économique graduelle depuis les 5 dernières années.
- Hausse des dépenses des productions étrangères dans la province: + 12% entre 2012-2013.
- Augmentation de 17% entre 2012-2013 en termes d’emploi à temps plein.



**Montréal InVivo (2007)**  
La grappe des sciences de la vie et des technologies de l’information

- Le grand Montréal présente la plus forte concentration de sièges sociaux de grandes entreprises pharmaceutiques et biotechnologiques au Canada.
- Montréal se hisse au 3<sup>e</sup> rang des pôles nord-américains pour la croissance de l’emploi associée à l’industrie (après L.A. et Phoenix).
- Les sciences de la vie créent 70% plus de valeur ajoutée par emploi direct par rapport au reste des secteurs d’activité économiques du Québec.

16 Source: www.grappesmontreal.ca





**Techno Montréal (2007)**  
**La grappe des technologies de l'information**

- L'une des plus grandes grappes de haute technologie du grand Montréal.
- En 2014, la grande région métropolitaine de Montréal a été reconnue parmi les 21 métropoles intelligentes de l'année par le prestigieux Intelligent Community Forum (ICF). Montréal s'est démarqué par la qualité et la quantité de ses projets de développement numérique et par la place importante occupée par la culture.
- Montréal crée le Bureau de la Ville intelligente et numérique (2014).



**Écotech Québec (2009)**  
**La grappe des technologies propres**

- Fort potentiel par la présence de son marché naturel, par sa position de leader en hydroélectricité, par sa masse critique en ingénierie-conseil et par la qualité de son milieu universitaire.
- Première organisation du genre au Canada.
- Faire transiter l'économie vers un modèle qui concilie innovation, performance et préoccupations environnementales.



**Finance Montréal (2010)**  
**La grappe des services financiers**

- Secteur de force soutenu par un milieu universitaire diversifié, une main-d'œuvre compétente dans un environnement international.
- Innovation pour les services financiers.



**CargoM (2012)**  
**La grappe de la logistique et du transport des marchandises**

- Mission : favoriser le développement économique et environnemental de la plaque tournante de Montréal.
- Faire du grand Montréal une plateforme multimodale reconnue.
- Dans la grande région de Montréal, cette industrie affichait un PIB sectoriel de 4,2 milliards de dollars en 2012.



**GIAQ (2013)**  
**La grappe industrielle de l'aluminium du Québec**

- Le Québec est l'un des leaders mondiaux de cette industrie.
- 36% des entreprises qui composent la grappe au Québec sont localisées dans la Communauté métropolitaine de Montréal.
- La GIAQ coordonnera les efforts de l'industrie pour une plus grande intégration de l'aluminium dans la construction de ponts.

## ANNEXE 5 – DÉTAIL DES ZONES À VOCATION SPÉCIFIQUE SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

À côté de la Cité scientifique et du Quartier design Royalmount qui ont déjà été présentés préalablement, l'île de Montréal compte dix autres zones importantes à vocation spécifique.

Nom de la zone	Vocation spécifique	Détails
Technoparc Montréal	Entreprises innovantes et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trois campus : le Campus Saint-Laurent, l'Éco-campus Hubert Reeves et le Quartier de la santé (partenariat)</li> <li>Sciences de la vie, technologies de l'information, technologies propres et aéronautique</li> </ul>
Quartier de l'innovation (QI)	Écosystème d'innovation au cœur de la ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>« Laboratoire vivant », plateforme créative et dynamique consacrée aux besoins des acteurs de l'innovation</li> <li>La plus grande concentration en technologies de l'information et du multimédia au Canada</li> <li>20 000 emplois dans quelque 350 entreprises + une communauté artistique et des organisations sans but lucratif</li> <li>Le territoire englobe notamment la Cité du multimédia et la Cité du commerce électronique</li> </ul>
Cité du commerce électronique	Technologies de l'information et commerce électronique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Complexe de deux tours de bureaux situé au centre-ville, dans le QI</li> <li>Entreprises spécialisées en commerce électronique et en informatique</li> </ul>
Cité du multimédia	Nouvelles technologies et multimédia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Petit quartier dans le QI</li> <li>Groupes d'immeubles</li> </ul>
Quartier des spectacles	Cœur culturel d'1 km <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'endroit en Amérique du Nord avec la plus forte concentration et la plus grande diversité de lieux culturels (festivals, événements, places publiques, lieux de spectacle, exposition et lieux de diffusion)</li> </ul>
Quartier de la santé	Santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un quartier autour du nouveau Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) et de son Centre de recherche (CRCHUM)</li> <li>Rapprochement des principales institutions de santé publique avec l'intégration inédite de la santé publique (Campus de santé publique de Montréal et autres) au système de soins et de services de santé</li> <li>Ce regroupement constitue une masse critique non égalée ailleurs</li> </ul>
Projet Radio-Canada (Cité des ondes)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Redéveloppement de l'ensemble du site de Radio-Canada</li> </ul>
Campus Outremont	Formation et économie du savoir	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation d'un campus universitaire sur le site de la gare de triage d'Outremont</li> </ul>
Technopole Angus	Développement économique local	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un quartier de près de 2 millions de pieds carrés voués à la création d'emplois, au développement économique local et au développement durable</li> <li>La mise en chantier des premiers bâtiments devrait se faire dès la fin 2014</li> </ul>
Quartier Chabanel	Industrie du textile et de la mode	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rue accueillant tous les artisans de la créativité : designers de mode, dessinateurs, publicitaires, architectes, urbanistes, créateurs, gens d'affaires, etc.</li> <li>Présence du Centre international de mode de Montréal et d'une tour à bureaux</li> </ul>

## ANNEXE 6 – ENJEUX ÉCONOMIQUES DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Dans le contexte d'une économie mondiale toujours plus compétitive, l'île de Montréal a su se donner des objectifs précis et une série de mesures et d'actions concrètes en vue de relever les défis et les enjeux économiques auxquels elle doit faire face. Ces derniers sont regroupés en six catégories distinctes, reprises dans la Stratégie de développement économique 2011-2017 de Montréal.

- **Renforcer et capitaliser sur son positionnement de centre de création dynamique**  
Avec un nombre élevé d'universités, de centres de recherche et d'étudiants, Montréal est une ville de savoir. Elle est, par ailleurs, le premier pôle universitaire du Canada. Comment exploiter ces atouts et préserver sa réputation de centre de création dynamique?
- **Relever le défi de la main-d'œuvre**  
Tout comme l'ensemble du Québec, Montréal connaîtra d'ici quelques années une forte pénurie de main-d'œuvre. Quelles mesures devront être prises en vue d'attirer et de retenir les talents? Comment mieux intégrer les immigrants au marché du travail?
- **Comment remettre l'entrepreneur au cœur de «l'écosystème» et favoriser son essor**  
Sachant que le dynamisme entrepreneurial est moins élevé que partout ailleurs au Canada, comment développer et valoriser la culture entrepreneuriale à Montréal?
- **Accroître l'attractivité de la métropole**  
Quelles mesures prendre pour démarquer la Ville de Montréal des autres et la faire rayonner sur la scène nationale et internationale?
- **Améliorer, en continu, l'offre de services aux entreprises, aux investisseurs et aux entrepreneurs**  
Quel service de qualité la Ville doit-elle fournir aux entreprises, investisseurs et entrepreneurs?
- **Maintenir les zones de commerce et d'emplois, incluant les parcs industriels et technologiques, modernes et dynamiques**  
La mentalité actuelle tend à favoriser la mixité des fonctions suivant le concept du «Work, Live and Play», c'est-à-dire que la population cherche à vivre dans un milieu urbain proche des services de proximité, des zones d'emplois dynamiques, facilement accessible et avec un accès à diverses activités récréatives comme les parcs, les salles de spectacles, les centres de conditionnement physique, etc. Alors que cette approche comporte d'importants avantages pour un quartier, elle porte également son lot de défis non négligeables, notamment en termes de gestion de la cohabitation des usages industriels et résidentiels.

## ANNEXE 7 – ORIENTATIONS SOUTENUES PAR LES PARTENAIRES ÉCONOMIQUES ET INSTITUTIONNELS

Considérant l'ensemble des éléments externes qui auront une influence sur le développement futur du territoire Namur – de la Savane, il est important de tenir compte de son environnement immédiat. Au travers des plans stratégiques, des plans de développement et des plans d'action locaux pour l'économie et l'emploi (PALÉE), cette annexe intègre les grandes orientations soutenues par les différents partenaires économiques et institutionnels interpellés par le développement du territoire d'étude.

- **La Ville de Mont-Royal et le Centre local de développement (CLD) les 3 Monts**  
La majorité des acteurs de la vie économique du secteur industriel de Mont-Royal gravite principalement autour de deux pôles d'activités, à savoir: 1) le Quartier Design Royalmount, 2) les zones commerciales et industrielles. À partir d'objectifs et d'orientations fixés par la Ville, le CLD les 3 Monts joue un rôle actif dans le développement et la dynamisation de ces pôles d'activités.
- **Le Canadien Pacifique (CP)**  
Au moment de cette étude, le CP se penche sur sa nouvelle planification stratégique qui déterminera les différentes pistes d'action à privilégier pour les années à venir. Il est à noter que les différentes orientations privilégiées par le CP auront un impact certain sur tout développement autour des voies ferrées et des cours de triage.

- **La Société de transport de Montréal (STM)**

Dans son Plan stratégique 2020, la STM s'est donné plusieurs priorités et actions stratégiques. Voici celles qui pourraient le plus concerner le territoire Namur – de la Savane: 1) développer les services, diversifier et améliorer l'offre de service du réseau de surface, 2) améliorer l'expérience client et la mise en marché – offrir un environnement sécuritaire, convivial et agréable –, appliquer les mesures d'accessibilité universelle, 3) faire du développement durable l'élément central de toutes les décisions et le promouvoir. La vision d'entreprise de la STM cherche à mettre en place un ensemble de mesures en vue de réduire l'utilisation de la voiture.

- **L'Agence métropolitaine de transport (AMT)**

L'AMT s'est également dotée d'une vision 2020 du transport collectif métropolitain. Cette vision 2020 comprend dix actions stratégiques réparties suivant trois grands axes. En lien avec le territoire Namur – de la Savane, voici celles qui ressortent: 1) vers des modes de transport collectif mieux coordonnés, 2) vers un développement urbain orienté sur le transport collectif, 3) vers un réseau d'autobus à haut niveau de service.

- **La Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Côte-des-Neiges**

Dans le cadre de son PALÉE 2014-17, la CDEC Côte-des-Neiges a identifié les forces et les occasions à saisir dans l'arrondissement: 1) tirer profit de la présence d'un bassin de main-d'œuvre hautement qualifiée et de nombreux établissements universitaires et centres hospitaliers qui disposent de centres de recherche de pointe (secteur de la santé et des sciences de la vie), 2) s'assurer d'offrir un environnement stimulant pour le grand nombre d'entreprises technologiques (secteur des TIC) et de services de proximité déjà présentes. De là, intégrer ces atouts dans une stratégie d'attraction d'entreprises et de futurs entrepreneurs, 3) profiter de la forte présence d'établissements du secteur des soins de santé et de l'assistance sociale, secteur qui est moins sujet aux variations cycliques de l'économie. Enfin, en vue de se doter d'une vocation spécifique et non concurrentielle avec son environnement, la CDEC a identifié deux secteurs d'avenir à privilégier pour assurer son développement économique, à savoir: 1) les technologies médicales, 2) les bioprocédés médicaux et industriels. La présence de la Cité scientifique et la construction/expansion des deux centres hospitaliers universitaires (CHU) Sainte-Justine et le CUSM sont des atouts indéniables pour y parvenir.

- **Le Technoparc Montréal**

À la lumière de sa planification stratégique 2014-17, le Campus Saint-Laurent du Technoparc Saint-Laurent se donne des objectifs et des orientations stratégiques voués au développement des entreprises technologiques et innovantes sur son parc industriel. Quatre secteurs d'activité sont privilégiés: 1) le secteur aéronautique, 2) le secteur des technologies propres et nanotechnologies, 3) le secteur des TIC, 4) le secteur des sciences de la vie.

- **Le Développement économique Saint-Laurent (DESTL) et le CLD Centre-Ouest**

Le DESTL, par l'entremise du CLD, est au service de quatre arrondissements/Villes, dont l'arrondissement de Saint-Laurent et la Ville de Côte-Saint-Luc. Le DESTL s'est donné comme objectif de soutenir les dirigeants d'entreprises des secteurs manufacturier et tertiaire-moteur. Leur vision est de devenir un lieu de référence en développement industriel et technologique. Aussi, l'une des initiatives du DESTL a été de mettre en place un «Technohub», un centre en économie numérique, en partenariat avec l'arrondissement de Saint-Laurent et le Technoparc Montréal. Ce centre se consacre au développement des entreprises innovantes dans le domaine des technologies de l'information.

- **La Ville de Côte-Saint-Luc**

À partir du projet de plan métropolitain d'aménagement et de développement du territoire de la communauté métropolitaine de Montréal, la Ville de Côte-Saint-Luc a proposé en 2011 une série de recommandations, en ligne avec ses enjeux et ses besoins. En voici deux: 1) développer des lignes directrices et de meilleures pratiques afin de protéger les zones (...) non constructibles aux motifs de leur proximité des sources de nuisances, 2) moderniser et développer le réseau routier et le réseau des transports en commun.

## ANNEXE 8 – DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

Les données détaillées par secteur, de même que leur dynamique de développement, sont présentées ci-dessous. Le tableau A-3 indique l'emploi par industrie et zones géographiques.

**Tableau A-3: Emploi par type d'industrie et zones géographiques – 2013**

Industrie	Secteurs géographiques à niveau d'emploi supérieur*					Total	Répartition
	Front Décarie	Le Triangle	Secteur industriel Saint-Laurent	Secteur industriel Mont-Royal	Cité scientifique		
Construction	124	119	63	649	0	<b>955</b>	4%
Fabrication	396	206	703	3 878	1 560	<b>6 743</b>	30%
Commerce de gros	278	494	461	1 413	6	<b>2 652</b>	12%
Commerce de détail	1 326	385	657	1 007	0	<b>3 375</b>	15%
Transport et entreposage	22	0	312	70	0	<b>404</b>	2%
Finance et assurance	406	60	85	112	0	<b>663</b>	3%
Technologies de l'information et autres services aux entreprises	2 833	904	706	1 099	3	<b>5 545</b>	24%
Hébergement et restauration	744	106	269	236	0	<b>1 355</b>	6%
Santé et enseignement	233	119	161	225	0	<b>738</b>	3%
Autres	43	18	3	126	150	<b>340</b>	1%
<b>Total</b>	<b>6 405</b>	<b>2 411</b>	<b>3 420</b>	<b>8 815</b>	<b>1 719</b>	<b>22 770</b>	<b>100%</b>
<b>Répartition</b>	28%	11%	15%	39%	8%	100%	

\*Excluant les zones comprenant moins de 1 000 emplois (soit la zone de l'hippodrome et la zone résidentielle de Côte-Saint-Luc).

Source: E&B DATA, 2013.

Le tableau A-4 présente le nombre d'établissements par industrie et zones géographiques.

**Tableau A-4: Entreprises par type d'industrie et zones géographique – 2013**

Grappes	Coefficient de localisation			Emploi*
	2001	2006	2011	2011
Pharmaceutique/Sciences de la vie/Santé	0,39	0,65	0,71	3 930
Services professionnels, administratifs et autres services aux entreprises	0,95	1,01	0,96	3 810
Ameublement design/Articles ménagers	2,25	2,10	2,04	2 050
Vêtement	1,87	2,21	3,34	1 770
Alimentation	1,35	1,50	1,47	1 670
Technologies de l'information	1,26	1,14	1,51	1 715
Construction	2,86	1,39	1,40	1 620
Transport/Entreposage et logistique	1,01	1,36	0,99	1 315
Hébergement/Restauration/Loisirs	0,61	0,66	0,68	1 065
Finances et assurances	1,11	0,73	0,80	800
Automobile	0,60	0,86	1,15	780
Autres activités de fabrication et de distribution	3,27	2,23	2,20	355

\*Excluant les zones comprenant moins de 1 000 emplois (soit la zone de l'hippodrome et la zone résidentielle de Côte-Saint-Luc).

Source: E&B DATA, 2013.

Pour chaque zone géographique du territoire Namur – de la Savane, il est possible d'identifier les industries qui se démarquent par le nombre d'entreprises, le nombre d'emplois et la présence d'entreprises qui se distinguent par leur taille.

- **Zone industrielle de Mont-Royal:** dans l'ensemble, l'on compte environ 500 entreprises et près de 9 000 emplois (39% du territoire Namur – de la Savane), les industries de la fabrication et du commerce (de gros et détail) étant dominantes. On y retrouve parmi les employeurs les plus importants Kraft (plus de 1 000 emplois), Dynamite (environ 500 emplois) et Compagnie Électrique Britton (entre 250 et 500 emplois). À noter que c'est la zone géographique qui comporte le parc immobilier le plus âgé (construction datant de 1963 en moyenne), ce qui représente une contrainte parfois déterminante sur la localisation d'activités industrielles modernes (ex.: hauteurs libres), voire même commerciales (ex.: chauffage, isolation). L'activité du design d'intérieur (commerce de gros et détail) y a pris un certain essor avec des entreprises telles que HomeSense et Claire Deco et avec des regroupements physiques tels que SmartCentres. En revanche, l'on note également que les succès sont inégaux et que des entreprises de cette zone doivent restreindre ou fermer leurs activités à cet endroit (ex.: Meubles Fraser).
- **Zone industrielle Saint-Laurent:** dans l'ensemble, la zone compte près de 150 entreprises et près de 3 500 emplois (15% du territoire Namur – de la Savane) principalement dans l'industrie de la fabrication et du commerce de détail. On y retrouve parmi les employeurs les plus importants IKEA (environ 200 emplois), AHF Aerated Home Furnishings (plus de 100 emplois) et Loblaw's (près de 150 emplois).
- **Cité scientifique:** la Cité scientifique compte 5 entreprises et plus de 1 500 emplois (8% du territoire Namur – de la Savane), surtout dans l'industrie biopharmaceutique. Les grands employeurs de cette zone géographique incluent Pharmascience, société de fabrication de produits pharmaceutiques génériques, qui a d'ailleurs réalisé un projet d'investissement de l'ordre de 38 millions\$ en 2011. À l'inverse, l'Institut de recherche en biotechnologie du CNRC est réputé être sous-utilisé, victime en partie de l'allocation de fonds fédéraux qui ont avantage d'autres régions au Canada.
- **Front Décarie:** la zone compte plus de 300 entreprises et près de 6 500 emplois (28% du territoire Namur – de la Savane) dans l'industrie du commerce de détail et des services professionnels et techniques. Le front Décarie comporte aussi deux stations de métro (Namur et De la Savane). On retrouve parmi les employeurs importants de cette zone Ericsson (plus de 1 500 emplois) et Assurance Wawanesa (entre 250 et 500 emplois). Tel qu'il a été mentionné plus haut, le front Décarie, qui pourrait accueillir une densité d'activités nettement plus élevée, demeure pour le moment sous-exploité en raison d'un ensemble de facteurs tels que la congestion en particulier, mais aussi l'attractivité et la spéculation.
- **Le Triangle:** cette zone compte plus de 200 entreprises et près de 2 500 emplois (11% du territoire Namur – de la Savane) dans l'industrie des services professionnels et techniques et du commerce de gros.

À noter que le nombre d'entreprises est vraisemblablement en mouvement, étant donné les changements rapides qui se produisent dans cette zone.

Deux autres zones géographiques, le secteur résidentiel de Côte-Saint-Luc et l'hippodrome, font également partie du territoire Namur – de la Savane, mais n'abritent pratiquement pas d'activités économiques, pour des raisons opposées. Le premier parce qu'il est largement occupé par la fonction résidentielle, et l'autre parce qu'il est pratiquement vide de toute fonction.



## ANNEXE 9 – PORTRAIT IMMOBILIER SOMMAIRE

Cette section présente les caractéristiques sommaires du portrait immobilier du territoire Namur – de la Savane. Le tableau A-5 donne la superficie de chaque zone géographique selon la catégorie d'utilisation.

**Tableau A-5: Superficie selon la catégorie d'utilisation (en m<sup>2</sup>) – Rôle d'évaluation 2014**

Secteurs géographiques	Catégorie d'utilisation				Total	Répartition
	Bureaux et commercial	Industriel	Institutionnel	Résidentiel		
Cité scientifique	17 564	139 200	70 822	0	<b>227 586</b>	5%
Front Décarie	311 805	88 090	922	5 740	<b>406 558</b>	9%
Hippodrome	433 767	0	0	0	<b>433 767</b>	9%
Secteur industriel Mont-Royal	743 995	803 017	1 927	6 471	<b>1 555 410</b>	33%
Secteur industriel Saint-Laurent	922 578	110 708	42 410	28 221	<b>1 103 917</b>	23%
Secteur résidentiel Côte-Saint-Luc	67 499	0	56 914	618 411	<b>742 824</b>	16%
Le Triangle	188 978	5 374	22 347	49 711	<b>266 410</b>	6%
<b>Total</b>	<b>2 686 186</b>	<b>1 146 390</b>	<b>195 342</b>	<b>708 554</b>	<b>4 736 471</b>	<b>100%</b>
<b>Répartition</b>	57%	24%	4%	15%	<b>100%</b>	

Source: E&B DATA, à partir des données fournies par la Ville de Montréal.

Le tableau A-6 présente le rôle d'évaluation des immeubles pour chaque secteur géographique selon la catégorie d'utilisation. Il importe de préciser que les données du rôle d'évaluation 2014 représentent la situation réelle qui prévalait en juillet 2012, tout comme les données du rôle d'évaluation 2007 présentent celle de juillet 2005.

**Tableau A-6: Rôle d'évaluation selon la catégorie d'utilisation (en M\$) – Rôle d'évaluation 2014**

Secteurs géographiques	Catégorie d'utilisation				Total	Répartition
	Bureaux et commercial	Industriel	Institutionnel	Résidentiel		
Cité scientifique	5,7	45,2	36,7	0	<b>87,6</b>	3%
Front Décarie	331,7	21	2	5	<b>359,6</b>	11%
Hippodrome	50,4	0	0	0	<b>50,4</b>	2%
Secteur industriel Mont-Royal	320,9	257,1	2,4	52,7	<b>633,2</b>	19%
Secteur industriel Saint-Laurent	366	23	16,6	72,6	<b>478,2</b>	15%
Secteur résidentiel Côte-Saint-Luc	49,5	0	38,3	1 144,2	<b>1 231,9</b>	37%
Le Triangle	131	2,8	10	308,4	<b>452,1</b>	14%
<b>Total</b>	<b>1 255,1</b>	<b>349,1</b>	<b>105,9</b>	<b>1 582,9</b>	<b>3 293</b>	<b>100%</b>
<b>Répartition</b>	38%	11%	3%	48%	<b>100%</b>	

Source: E&B DATA, à partir des données fournies par la Ville de Montréal.

Le territoire Namur – de la Savane possède donc une évaluation foncière totale de près de 3,3 milliards\$ en 2014. Le territoire représente 1 % de la valeur foncière totale des immeubles de l'agglomération de Montréal. Cette proportion est restée stable au cours des dernières années, alors que la croissance de la valeur de l'évaluation des immeubles (2005/2007 – 2012/2014) a été de 54 % pour le territoire Namur – de la Savane et de 58 % pour l'agglomération de Montréal. Notons que la valeur des terrains a connu une hausse plus importante que la valeur des bâtiments dans le territoire Namur – de la Savane (croissance de la valeur de l'évaluation de 82 % pour les terrains et de 44 % pour les bâtiments). Les données présentées dans ces deux tableaux sont analysées conjointement pour chaque zone du territoire Namur – de la Savane :

- **Zone industrielle de Mont-Royal :** cette zone occupe 33 % du territoire Namur – de la Savane et regroupe 70 % de la superficie à usage industriel de l'ensemble du territoire. La moitié du territoire de la zone industrielle de Mont-Royal est consacré à un usage industriel, alors que l'autre moitié est consacrée à un usage commercial ou de bureaux. Les immeubles de cette zone sont évalués à plus de 630 millions\$ pour une valeur par mètre carré de 410\$ (la moyenne du territoire Namur – de la Savane s'établit à 695\$). La croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des immeubles de cette zone a été de 69 %. Plus précisément, la croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des terrains a été de 134 % alors que celle des bâtiments a été de 43 %.
- **Zone industrielle de Saint-Laurent :** cette zone occupe 23 % de la superficie du territoire Namur – de la Savane. Plus de 80 % de la superficie sont destinés à un usage commercial et de bureaux (ex. : IKEA). La zone héberge 9 % de la superficie à usage industriel de l'ensemble du territoire Namur – de la Savane. Les immeubles situés dans cette zone sont évalués à près de 480 millions\$ pour une valeur par mètre carré de 430\$. La croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des immeubles de cette zone a été de 44 %. Plus précisément, la croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des terrains a été de 74 % alors que celle des bâtiments a été de 32 %.
- **Cité scientifique :** cette zone occupe 5 % de la superficie du territoire Namur – de la Savane. Plus de 60 % de la zone de la Cité scientifique servent à un usage industriel, suivis d'un usage institutionnel à vocation industrielle (IRB). Les immeubles de cette zone sont évalués à près de 90 millions\$ pour une valeur par mètre carré de 385\$. La croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des immeubles de cette zone a été de 71 %. Plus précisément, la croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des terrains a été de 151 % alors que celle des bâtiments a été de 54 %.
- **Front Décarie :** cette zone occupe 9 % de la superficie du territoire Namur – de la Savane. Plus des trois quarts servent à un usage de bureaux ou de commerce tandis que 20 % de la superficie du front Décarie sont réservés au domaine industriel (ex. : Kaba Ilco). En termes de rôle d'évaluation, c'est plus de 90 % de l'évaluation des immeubles qui sont attribués au domaine du bureau et commercial. Avec une valeur d'évaluation totale de 360 millions\$, le mètre carré possède une valeur d'évaluation de 885\$ dans cette zone. La croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des immeubles de cette zone a été de 45 %. Plus précisément, la croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des terrains a été de 63 % alors que celle des bâtiments a été de 37 %.
- **Le Triangle :** la zone occupe 6 % de la superficie du territoire Namur – de la Savane. La superficie à usage commercial et de bureaux représente actuellement 70 % du Triangle, et près de 20 % sont consacrés à un usage résidentiel. Cependant, près de 70 % de la valeur du rôle d'évaluation sont rattachés au secteur résidentiel. Les immeubles de cette zone ont une valeur par mètre carré de près de 1 700\$. La croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des immeubles de cette zone a été de 284 %. Plus précisément, la croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des terrains a été de 181 % alors que celle des bâtiments a été de 328 %.
- **Zone résidentielle Côte-Saint-Luc :** la zone occupe 16 % de la superficie du territoire Namur – de la Savane, et plus de 80 % de cette zone servent à un usage résidentiel, le reste étant consacré aux usages de commerce, de bureaux et institutionnel. Les immeubles de cette zone sont évalués à une valeur de 1 230 millions\$. Leur valeur par mètre carré s'élève à près de 1 660\$. La croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des immeubles de cette zone a été de 26 %. Plus précisément, la croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des terrains a été de 41 % alors que celle des bâtiments a été de 21 %.
- **Zone de l'hippodrome :** la zone occupe 9 % de la superficie du territoire Namur – de la Savane. Les immeubles de cette zone sont évalués à plus de 50 millions\$. La redéfinition de la vocation de cette zone aura des impacts importants sur son portrait immobilier. La croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des immeubles de cette zone a été de 57 %. Plus précisément, la croissance de la valeur de l'évaluation (2007-2014) des terrains a été de 157 % alors que celle des bâtiments a été de -89 %.

## ANNEXE 10 – PRÉSENCE ET POTENTIEL STRUCTURANT DES GRAPPES SUR LE TERRITOIRE

L'analyse par grappe a permis de tenir compte, lors des ateliers, de la dynamique et du potentiel structurant des activités présentes sur le territoire ainsi que de celles qui pourraient être amenées à se développer. Le tableau qui suit analyse ces activités à travers une évaluation qualitative :

- Présence actuelle : basée sur le niveau d'emploi de ces activités par rapport à l'emploi total du secteur.
- Dynamique de croissance : basée sur l'évolution relative de l'activité dans l'agglomération de Montréal, de 2009 à 2012.
- Potentiel structurant : basé sur les multiplicateurs d'emplois, modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec.

Activités	Présence actuelle	Dynamique de croissance (tendance récente aggl. de Montréal)	Potentiel structurant
Hébergement et restauration	Faible	Croissance	Faible
Enseignement/loisirs	Faible	Croissance	Faible
Automobile	Moyen	Stabilité	n.d.
Transport et entreposage	Faible	Stabilité	Moyen
Vêtements	Élevé	Stabilité	n.d.
Construction	Moyen	Croissance	Moyen
Autres services aux entreprises	Moyen	Croissance	Faible
Finance et assurances	Moyen	Décroissance	Moyen
Technologies de l'information	Élevé	Croissance	n.d.
Articles ménagers/mobiliers/équipement électronique/articles personnels	Élevé	Croissance	n.d.
Pharma/sciences de la vie	Élevé	Croissance	Élevé
Alimentation	Moyen	Stabilité	Élevé

Le potentiel structurant de ces grappes permet d'identifier la propension de ces activités à générer des emplois indirects chez les fournisseurs situés au Québec. Rien ne garantit cependant que ces fournisseurs se retrouveront dans le territoire Namur – de la Savane ou même à proximité. Il est cependant pertinent de connaître ce potentiel afin d'établir, s'il y a lieu, les conditions nécessaires à l'établissement de ces fournisseurs à l'intérieur du territoire Namur – de la Savane.

## ANNEXE 11 – GRAPPES ET SEGMENTS D'ACTIVITÉS AVEC POTENTIEL INTÉRESSANT

Étant donné les nombreux facteurs de rupture de tendances, il est hasardeux de prétendre identifier les grappes qui, dans une région donnée, auront une importance économique réelle à long terme (cinquante ans et davantage). Ces ruptures peuvent être associées à des percées technologiques (ex. : impact de l'impression 3D sur le secteur manufacturier), à l'arrivée de nouveaux pays concurrents et à leur impact sur nos industries (ex. : aéronautique) ou encore à la réingénierie – possiblement extrême – des services gouvernementaux (ex. : services de santé). Un exercice préliminaire visant à évaluer la dynamique et le potentiel structurant des activités présentes sur le territoire a été réalisé et est détaillé en [annexe 10](#).

Dans une démarche de long terme cependant, il peut être utile d'employer le concept de grappes dites « de proximité ». L'utilisation du terme *grappe* se veut ici différente des grappes industrielles qui sont « des concentrations géographiques d'entreprises et d'institutions interreliées dans un domaine particulier. » Le terme *grappe*, formulé dans le cadre de cette section, s'applique à des activités économiques qui doivent nécessairement être localisées à proximité immédiate, voire au cœur d'un grand marché de consommateurs et qui, liées à l'humain, sont peu susceptibles de changer à long terme, même si certains services pourront désormais être offerts à distance (ex. : télésurveillance, télédiagnostic). On peut en dénombrer cinq : l'alimentation, la santé, la sécurité, le transport/logistique et la construction, soit, pour être plus précis :

- **Alimentation** : inclut les services associés (fabrication, gros et détail, entreposage et transport) et la préparation (traiteurs, restaurants). Parmi les tendances à suivre :
  - agriculture urbaine (fermes communautaires, ruches),
  - collecte (ex. : huiles usées) et compostage,
  - cuisines collectives.
- **Santé** : inclut les services techniques et professionnels prodigués en institution ou non (commerces, soins à domicile). Il peut s'agir de produits et services médicaux, infirmiers, pharmaceutiques. Parmi les tendances à suivre :
  - secteur parapharmaceutique (médecines naturelles, alicaments),
  - médicaments sur mesure,
  - maisons de personnes âgées.
- **Sécurité** : inclut les services de sécurité, de surveillance. Dans le même ordre d'idées, ceci inclut les assurances (inspection) et les services de détention (prisons) ainsi que le matériel de sécurité (ex. : systèmes d'alarme, serrures, clôtures). Parmi les tendances à suivre :
  - services d'investigations et de sécurité,
  - systèmes électroniques de sécurité (installation, service).
- **Transport/Logistique** : inclut les produits et services liés à l'entretien et la réparation des véhicules et des infrastructures associées (carburants, qu'ils soient à base d'hydrocarbures ou non). Ceci inclut également les activités logistiques liées, par exemple, au transport aéroportuaire, ferroviaire ou au camionnage. Parmi les tendances à suivre :
  - électrification des transports,
  - véhicules sans conducteur (impact sur les chauffeurs professionnels, nouvelles activités d'entretien).
- **Construction** : inclut les produits et services de construction, de rénovation et d'entretien, de même que les autres services associés qu'ils soient privés (ingénierie, architecture, design, pépiniéristes, notaires, agents) ou publics (urbanisme, inspection, fiscalité). Parmi les tendances à suivre :
  - la densification de l'occupation du territoire de l'agglomération à la suite du réaménagement des zones actuellement sous-utilisées,
  - le renouvellement du parc immobilier avec les incitatifs pour les rénovations « vertes ».

On notera l'absence du secteur des technologies de l'information, tout d'abord parce que ces technologies sont de plus en plus mobiles (infonuagique), mais aussi parce qu'elles s'intègrent dans chacune des grappes ci-dessus<sup>17</sup>.

Ces grappes sont appelées à demeurer dans l'agglomération de Montréal. La question est maintenant de savoir lesquelles pourraient être compatibles avec le territoire Namur – de la Savane et à quelles conditions.

17 Ce point amène celui de l'hybridation entre les grappes. En effet, c'est souvent en des lieux de rencontre entre des activités apparemment distinctes que se font l'innovation et le développement de nouvelles activités. On prendra garde de ne pas définir de façon trop restrictive les vocations économiques préférées.

## ANNEXE 12 – EXEMPLES D’HYPOTHÈSES DE DÉPLOIEMENT

### HYPOTHÈSE 1: DESIGN COMMERCIAL HAUT DE GAMME ET DESIGN INDUSTRIEL

Quelques exemples ailleurs dans le monde...

<b>Miami Design District</b>	The Miami Design District is a creative neighborhood and shopping destination dedicated to innovative fashion, design, art, architecture and dining.
<b>Victoria Design District (BC)</b>	The Design District offers a unique collection of furniture, luxurious fabrics, hand-knotted rugs, vivid lighting, eclectic artwork and an abundance of home décor accessory shops.
<b>Dallas Design District</b>	In a city full of fascinating neighborhoods, the Dallas Design District has carved out an identity all its own. Eclectic yet upscale, the Design District is a key piece of Dallas’ cultural fabric comprised of its namesake interior design showrooms, art galleries, fine dining establishments and, most recently, luxurious apartments and a vibrant live-work-play community.
<b>Milan Industrial Design</b>	MID route where showrooms, shops and companies exhibit the latest innovations in art and italians design and you can shop your own furniture with the professional assistance of Architects and Interior Designers.
<b>Indianapolis – National Design district</b>	The National is located in the proposed National Design District – a developing live/work village northeast of Downtown Indianapolis. The National Design District will re-program a 46 acre industrial area creating an urban village in the midst of this historic urban neighborhood. This planned District will cater to creative industries focused on advanced design, art, architecture, engineering, and product development. The former National Automobile Motor Factory (founded in 1904) serves as a significant physical anchor for the District.

### HYPOTHÈSE 2: PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ DES TRANSPORTS DE PERSONNES ET DE MARCHANDISES EN MILIEU URBAIN

<b>LUTB Transport &amp; Mobility Systems</b>	Le pôle de compétitivité des transports collectifs de personnes et de marchandises en milieu urbain. Créé en 2005, LUTB Transport & Mobility Systems est le seul cluster en Europe centré sur les grands enjeux environnementaux, sociétaux et économiques que constituent les systèmes de transport de personnes et de marchandises en milieu urbain. Le pôle LUTB développe des dynamiques d’innovation en rassemblant les acteurs de l’industrie, de la recherche et de la formation tout en renforçant la mutualisation des compétences, des connaissances et des équipements.
--	--

### HYPOTHÈSE 3: QUARTIER INNOVANT AXÉ SUR LES SERVICES

<b>San Francisco Entrepreneurship-in- Residence</b>	<p>Programme de partenariat entre des startup adressant des problèmes en lien avec la vie urbaine et la ville de San Francisco pour développer des projets innovants.</p>
<b>BedZED (Londres)</b>	<p>Le projet couvre 1,7 hectare. Il comprend 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces, un espace communautaire, une salle de spectacles, des espaces verts publics et privés, un centre médicosocial, un complexe sportif, une crèche, un café, un restaurant ainsi qu'une unité de cogénération. BEDZED semble avoir réussi à diminuer de 50% son empreinte écologique soit 2,88 hectares globaux/personne ou 1,6 planète (l'empreinte a été calculée pour un scénario-type moyen). Le quartier est aussi connecté au réseau des transports publics (gare de Hackbridge, arrêt de tramway entre Wimbledon et Croydon), pour encourager un moindre usage des voitures, qui par ailleurs si elles sont électriques peuvent être rechargées par bornes solaires. L'usage du vélo est facilité. Enfin, un tiers des appartements est réservé à des logements sociaux, un tiers est réservé à des «key partners» (personnes ayant une utilité publique: médecins, infirmiers, pompiers, professeurs, etc), et le dernier tiers est vendu/loué sans contrainte spécifique.</p>
<b>Boston Innovation District</b>	<p>The Innovation District is Mayor Thomas M. Menino's initiative to transform 1,000 acres of the South Boston waterfront into an urban environment that fosters innovation, collaboration, and entrepreneurship. From a tech meetup at a coworking space to an art exhibition opening, to the launch of a new start-up or a special chef's event at a local restaurant, the Innovation District is expanding quickly.</p>

### HYPOTHÈSE 4: QUARTIER – COMMUNAUTÉ INTELLIGENTE ET CONNECTÉE

<b>Lyon, Smart City</b>	<p>Le Grand Lyon cherche à concilier dynamisme économique et développement durable et veut devenir le territoire des expérimentations pour la création de services et usages innovants. Le Grand Lyon, avec le soutien de l'Aderly, accompagne les entreprises qui travaillent sur les thématiques smart et les invite à participer à cette formidable dynamique. Le dispositif n'a pas vocation à financer des projets mais bien à rendre possible des tests grandeur nature dans l'espace urbain ou par le biais de mise à disposition de données spécifiques, sous certaines conditions.</p>
<b>Smart DistrictS 22@Barcelona</b>	<p>The 22@Barcelona model is already being applied in other areas of the city and is a benchmark in urban, economic and social transformation in cities like Rio de Janeiro, Boston, Istanbul and Cape Town. It is a compact and diverse city that, instead of applying a territorial specialization model, employs a mixed model that favors social cohesion and fosters balanced and sustainable urban and economic development.</p>





# DIONNE + GAGNON



5600, rue Hochelaga, bureau 026, Montréal (Québec) H1N 3L7

info@dionnegagnon.com  
514 258-5009