

Secteur Marconi-Alexandra

Études économique et urbanistique
Automne 2011



Plan de présentation

Introduction et méthodologie

Profil sociodémographique

Étude économique

- *Profil des entreprises*
- *Services aux entreprises*

Étude urbanistique

- *Perceptions et observations du secteur*

Analyse et enjeux

Introduction et méthodologie



Limites : Clark, Jean-Talon Ouest, Hutchison, chemin de fer

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

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

À proximité : *Petite Italie et marché Jean-Talon, Mile End, Outremont, Parc-Extension*

Introduction et méthodologie

Sondage auprès des entreprises, porte à porte

- Taux de réponse de 55 % (138 sondages)
- 4 sections :
 1. Cadre physique et services urbains
 2. Services aux entreprises
 3. Secteur d'emplois Marconi-Alexandra
 4. Profil de l'entreprise

Observations sur le terrain

Étude de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie (2009)

Recensement des entreprises et emplois (2000)



Limites:

- Classification des entreprises cumulant plus d'un secteur d'activité
- Représentativité du répondant
- Présence de travailleurs autonomes et petites entreprises difficiles à joindre

Profil sociodémographique

Profil des résidents du secteur

Situation démographique (2006)

- 1822 résidents
- 860 ménages
- Nombre de familles avec enfants en baisse de 6 % depuis 2011 (17 % pour couples avec enfants)
- 43 % d'immigrants (20 % dans l'arrondissement)
- 11 % des personnes sont anglophones (4 % dans l'arrondissement)

Situation économique (2006)

- Revenu annuel moyen des ménages : 38 471 \$ (45 438 \$ dans l'arrondissement)
- 38 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger
- Taux de chômage: 15,5 % (8,4 % dans l'arrondissement)
- 32 % de la population de 15 ans et plus ne possède pas de diplôme ou degré (22 % dans l'arrondissement)

Étude économique

Profil des entreprises

293 entreprises
3 003 emplois

Diversité des secteurs
d'emplois

Importance des services
professionnels, scientifiques
et techniques

Grands employeurs

- Entretien 4M
- Home Depot
- Inso
- Vidéotron
- Vêtements Utility

Catégorie	Entreprises		Emplois	
Construction	8	3%	38	1%
Fabrication	35	12%	479	16%
Commerce de gros	38	13%	465	15%
Commerce de détail	28	10%	492	16%
Transport et entreposage	8	3%	191	6%
Industrie de l'information et industrie culturelle	27	9%	284	9%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	7	2%	50	2%
Services professionnels, scientifiques et techniques	65	22%	484	16%
<i>Services d'architecture</i>	8	3%	76	3%
<i>Services de design graphique</i>	9	3%	14	0%
<i>Services de design d'intérieur, industriel ou autre</i>	10	3%	49	2%
<i>Conception de systèmes informatiques et services connexes</i>	9	3%	106	4%
<i>Publicité, relations publiques et connexes</i>	6	2%	38	1%
<i>Services photographiques</i>	11	4%	125	4%
Gestion de sociétés et d'entreprises	0	0%	0	0%
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	10	3%	314	10%
Services d'enseignement	0	0%	0	0%
Soins de santé et assistance sociale	2	1%	11	0%
Arts, spectacles et loisirs	22	8%	54	2%
<i>Artistes, auteurs et interprètes indépendants</i>	11	4%	12	0%
Hébergement et services de restauration	11	4%	50	2%
Autres services, sauf les administrations publiques	31	11%	75	2%
Administrations publiques	1	0%	16	1%
Total	293		3003	

Étude économique

Profil des entreprises

Évolution 2000-2011*

SCIAN	Catégorie	Entreprises				Emplois			
		2000	2009	2011	2000-2011	2000	2009	2011	2000-2011
23	Construction	11	8	8	-27%	84	39	38	-55%
31-33	Fabrication	77	36	35	-55%	2 734	648	479	-82%
41	Commerce de gros	25	36	38	52%	231	375	465	101%
44-45	Commerce de détail	23	30	28	22%	214	484	492	130%
48-49	Transport et entreposage	4	7	8	100%	82	79	191	133%
51	Industrie de l'information et industrie culturelle	6	11	27	350%	204	58	284	39%
53	Services immobiliers et services de location et de location à bail	9	6	7	-22%	116	52	50	-57%
54	Services professionnels, scientifiques et techniques	28	42	65	132%	142	263	484	241%
55	Gestion de sociétés et d'entreprises	0	1	0	-	0	6	0	-
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	6	5	10	67%	405	261	314	-22%
61	Services d'enseignement	2	0	0	-100%	6	0	0	-100%
62	Soins de santé et assistance sociale	2	2	2	0%	8	7	11	38%
71	Arts, spectacles et loisirs	22	13	22	0%	36	56	54	50%
72	Hébergement et services de restauration	10	14	11	10%	29	54	50	72%
81	Autres services, sauf les administrations publiques	34	27	31	-9%	404	65	75	-81%
91	Administrations publiques	1	2	1	0%	22	39	16	-27%
	Créatifs	56	66	114	104%	382	377	822	115%
	Total	260	240	293	13%	4 717	2 486	3 003	-36%

* 2000: Recensement des entreprises et emplois de Montréal (porte-à-porte)

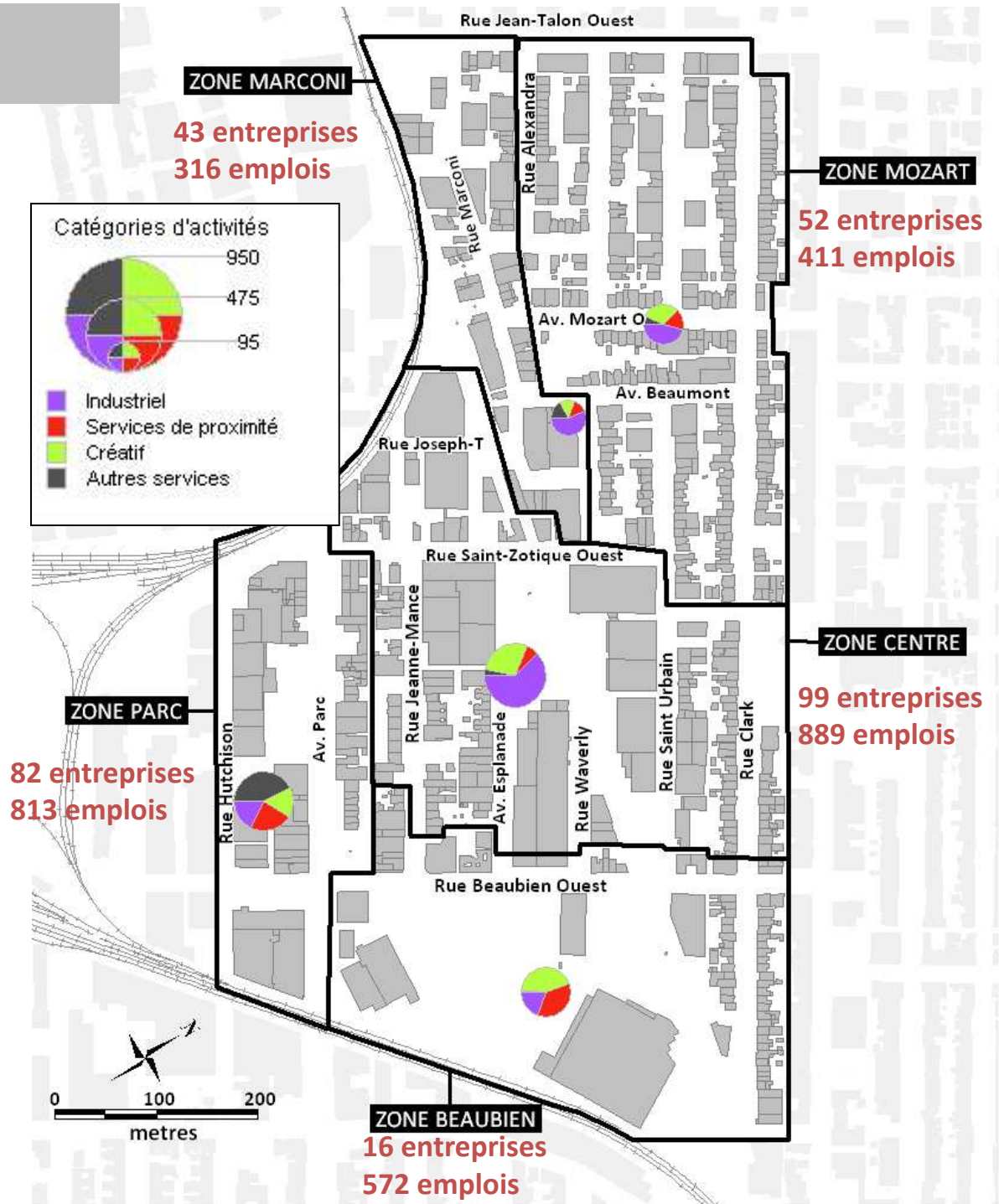
2009: Étude de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie (liste des industries et commerces et observations terrain)

Étude économique

Profil des entreprises

Répartition géographique

- Concentration importante d'emplois dans les zones centrales
- Activités industrielles plus importantes dans le Nord



Profil des entreprises

Caractéristiques

Taille	Nombre	%
Micro-entreprise (1-4 employés)	168	57,9 %
Petite entreprise (5-99 employés)	109	37,6 %
Moyenne entreprise (100-499 employés)	13	4,5 %
Grande entreprise (500 employés et plus)	0	0,0 %
Total	290	100 %

Chiffre d'affaires	Nombre	%
1 \$ à 999 999 \$	79	73,1 %
1 000 000 \$ à 24 999 999 \$	27	25,0 %
25 000 000 \$ à 49 999 999 \$	0	0,0 %
50 000 000 \$ et plus	2	1,9 %
Total	108	100 %

75 % des entreprises anticipent une **croissance moyenne ou élevée** dans les cinq prochaines années

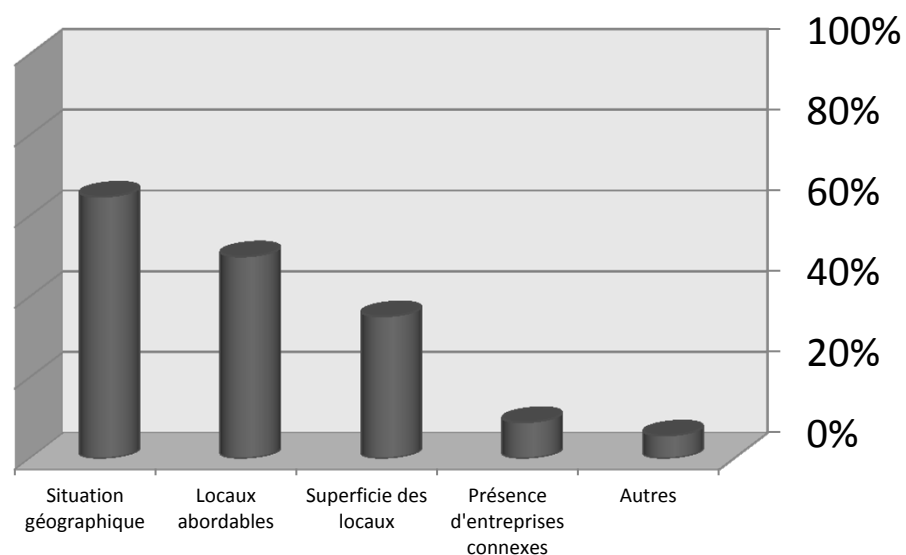
31 % des entreprises sont **propriétaires** de leur bâtiment

Profil des entreprises

Implantation dans le secteur

Nombre d'années dans le secteur	Nombre	%
5 ans et moins	55	51,9 %
6 à 10 ans	17	16,0 %
11 à 15 ans	8	7,5 %
16 ans et plus	29	24,5 %
Total	106	100 %

Raison d'implantation dans le secteur



86 % des entreprises souhaitent **poursuivre leurs activités dans le secteur**

82 % des entreprises jugent pertinent de collaborer pour **développer le secteur**

49 % des entreprises seraient intéressées à participer à un tel développement

Services aux entreprises

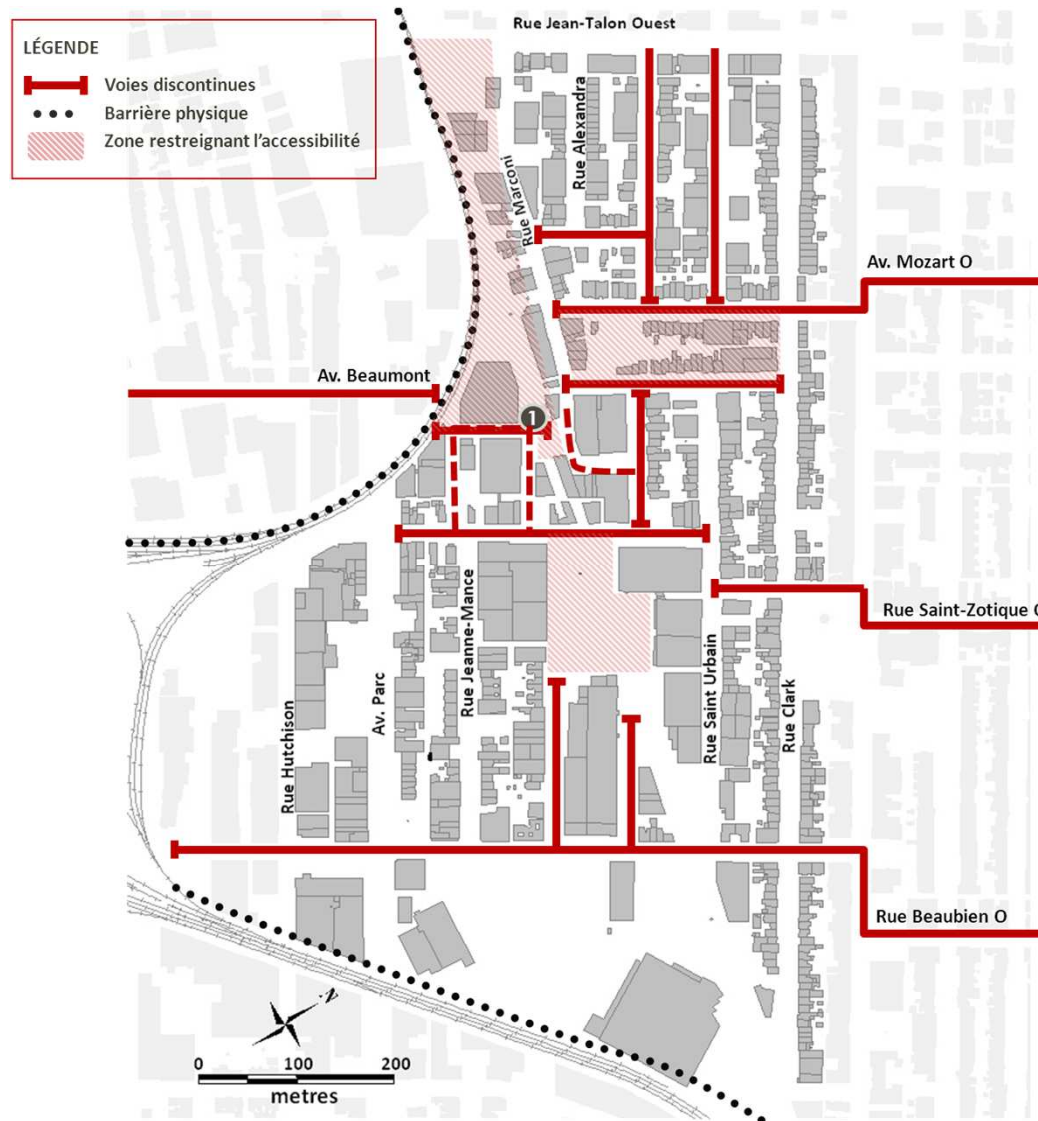
Services	Besoin de services	Besoin à court terme
Financement	52 %	12 %
Réseautage	51 %	17 %
Recrutement de personnel	43 %	10 %
Formation de la main-d'œuvre	41 %	9 %
Services d'accompagnement	38 %	10 %
Aide à l'implantation de pratiques de développement durable	35 %	8 %
Mentorat ou coaching d'affaires	31 %	10 %
Aide à l'exportation	26 %	4 %
Plan de relève ou de transfert de l'entreprise	24 %	3 %

32 % des répondants affirment avoir **bénéficié de tels services dans le passé**

Mise à profit des services de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie pour le suivi

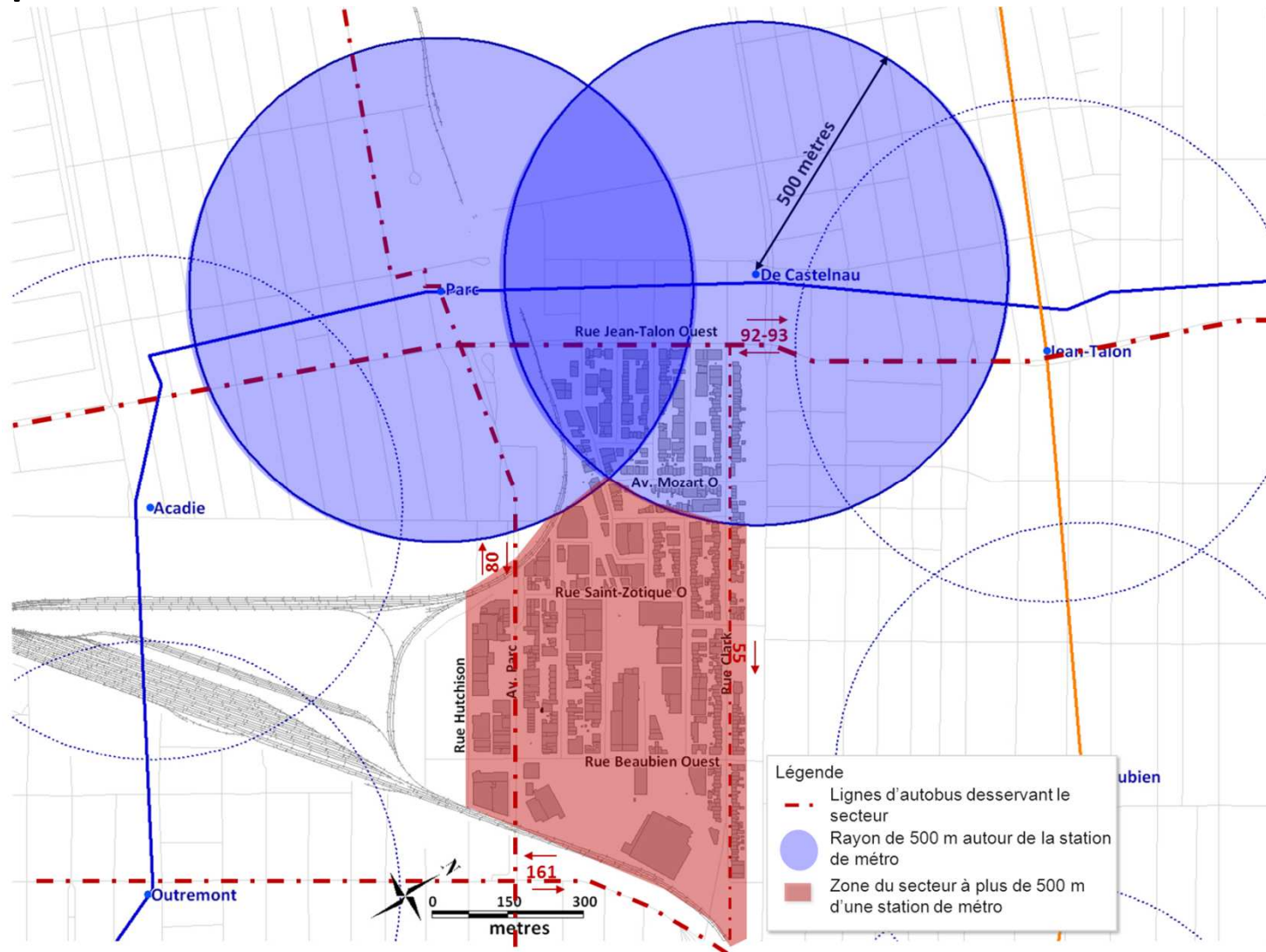
Étude urbanistique

Accessibilité



Étude urbanistique

Transports collectifs



Étude urbanistique

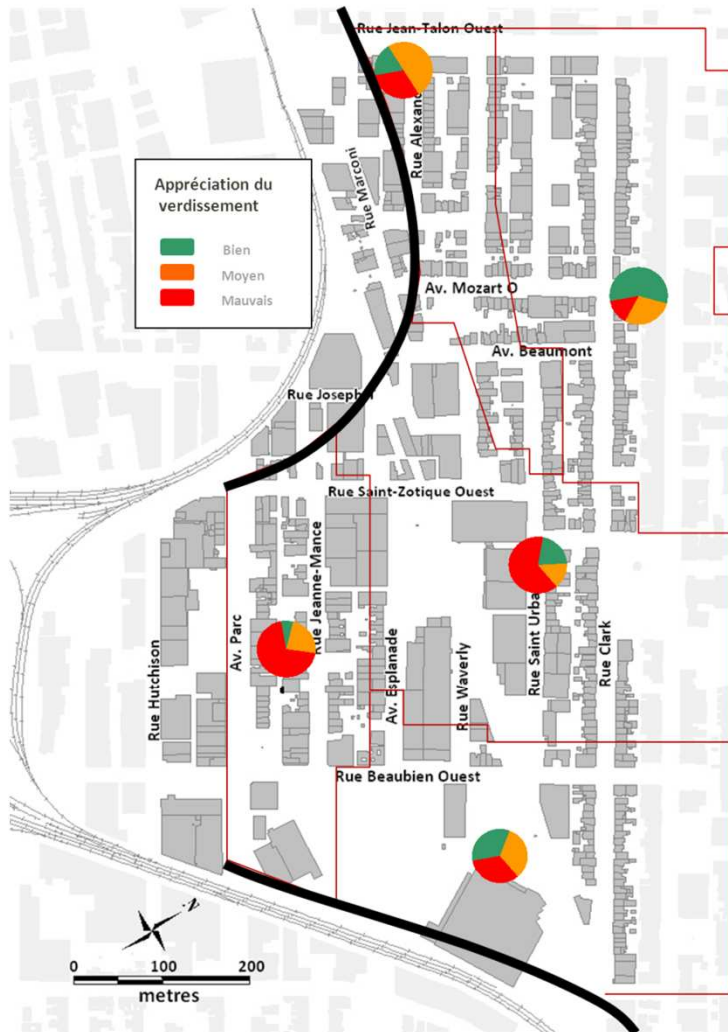
Transports actifs



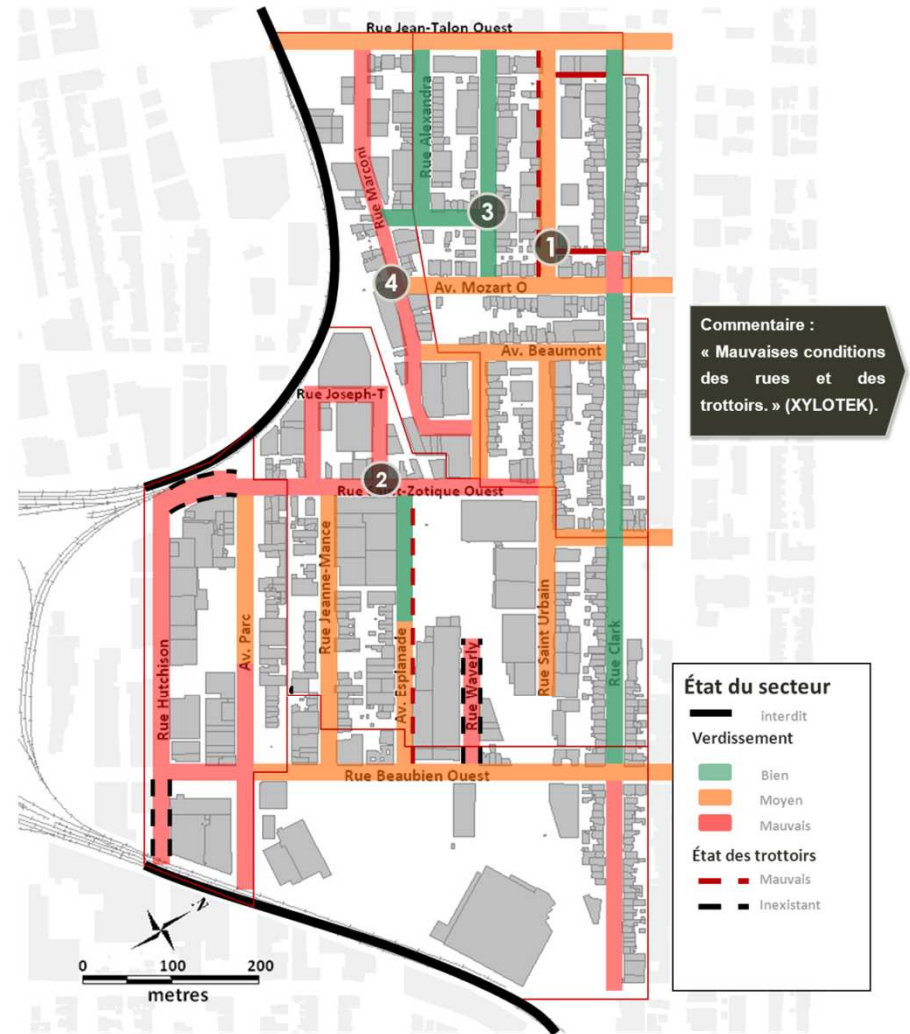
Étude urbanistique

Verdissement

Avis des répondants



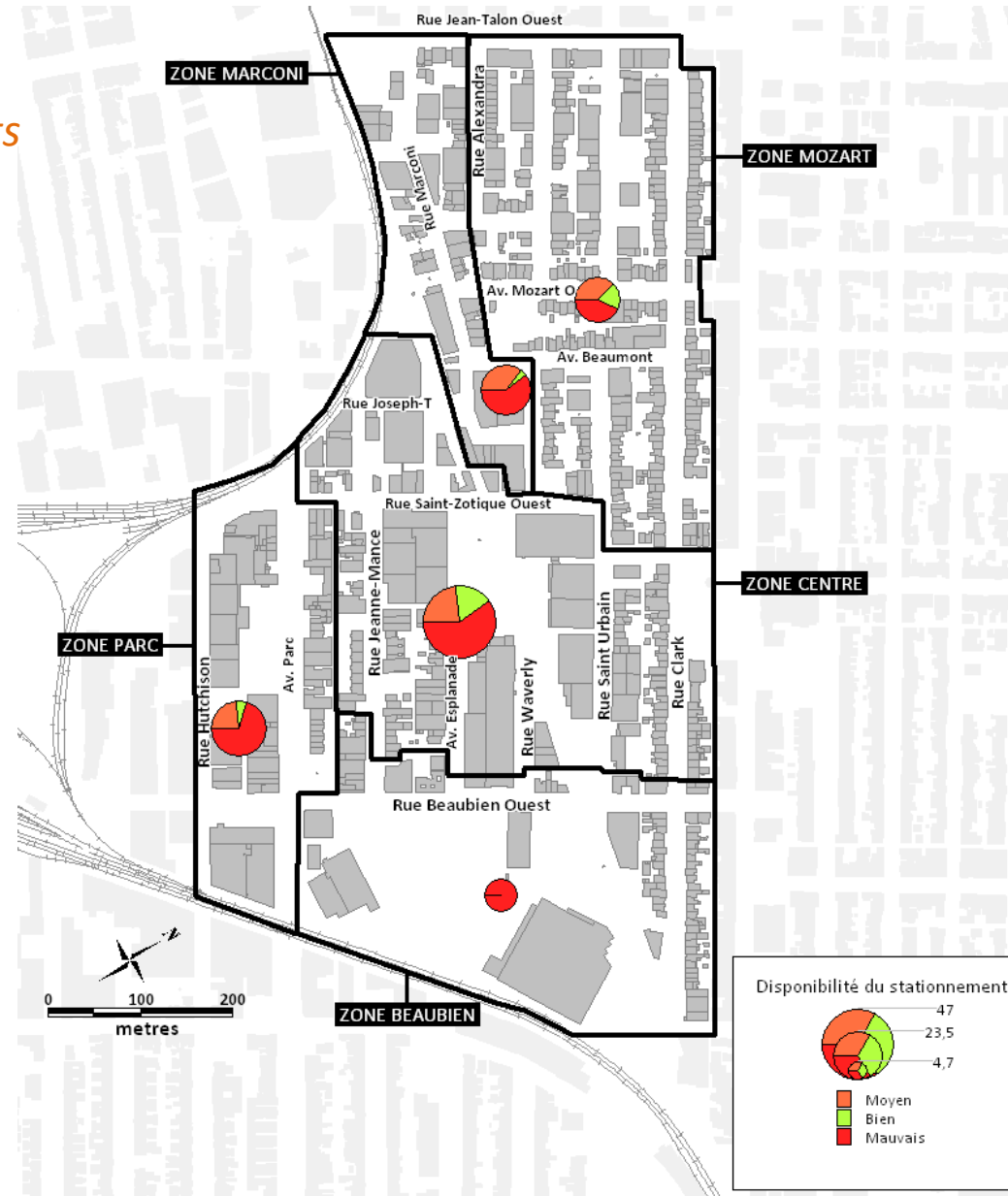
Observations



Étude urbanistique

Stationnement

Avis des répondants



Étude urbanistique

Autres données urbanistiques

Avis des répondants

Zone	Collecte des matières résiduelles	État des trottoirs	État des rues	État du mobilier urbain	État extérieur des bâtiments privés	État extérieur des terrains privés	Présence de services de proximité	Qualité de l'espace environnemental	Déneigement	Moyenne
Beaubien	3,33	3,80	3,60	3,00	3,50	3,00	3,25	3,00	2,00	3,16
Centre	3,47	2,98	2,36	2,84	2,90	3,02	3,33	2,92	2,41	2,91
Marconi	3,58	3,00	2,81	2,87	3,22	3,16	3,78	2,89	2,78	3,12
Mozart	3,86	3,41	3,05	3,45	3,45	3,50	4,05	3,62	3,14	3,50
Parc	3,46	3,03	2,83	2,57	2,66	2,86	2,50	2,84	2,55	2,81
Moyenne	3,54	3,24	2,93	2,95	3,15	3,11	3,38	3,05	2,57	3,10

Légende

5: Très bien

4: Bien

3: Moyen

2: Mauvais

1: Très mauvais

Étude urbanistique

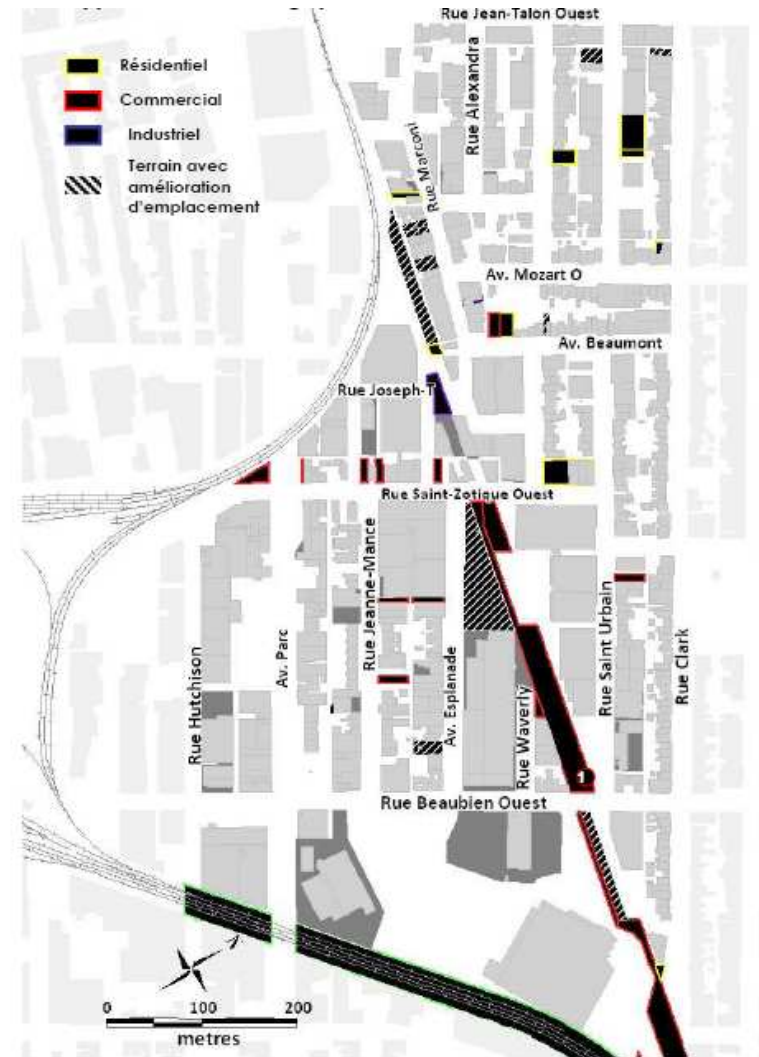
Potentiel de développement

8 bâtiments avec locaux vacants

Plus de 100 000 pi² disponibles,
variant de 5 000 à 50 000 pi² par bâtiment

5 à 14 \$/ pi²

Terrains avec potentiel de développement



Étude urbanistique



6300 Parc

Bâtiment bientôt rénové

50 entreprises, dont 25 "créatifs"

314 emplois

Environ 50 000 pi² disponibles, 8 à 14 \$/pi²



6560 Esplanade

Bâtiment rénové en lofts créatifs

17 entreprises, dont 13 "créatifs"

72 emplois

12 \$/pi²



6750 Esplanade

Bâtiment rénové en lofts commerciaux

26 entreprises, dont 21 "créatifs"

159 emplois

10 à 14 \$/ pi²



6600 Saint-Urbain

21 entreprises, dont 11 "créatifs"

310 emplois

5 à 10 \$ / pi²



7080 Alexandra

8 entreprises / 33 emplois

Occupation commerciale et résidentielle



7030 Marconi

Lofts résidence / travail

Artistes, travailleurs autonomes, micro-entreprises

Analyse et enjeux



Une mixité d'usages unique qui attire les artistes et les créatifs...

« Le quartier industriel rêvé à proximité de tout »

« J'espère aussi que les petits bâtiments industriels ne seront pas tous détruits pour des nouveaux condos. Les petits espaces industriels (mécanique, alimentaire, manufacture) contribuent grandement au caractère du secteur.»

... mais également une source de cohabitation conflictuelle

« Il y a trop de garages mal entretenus sur Marconi. »

« Contrôler odeurs, blocage de rue, bruit »



Analyse et enjeux

Près de 30 projets résidentiels réalisés récemment, pour plus de 500 unités d'habitation
3 projets à l'étude pour 350 logements

Surnommé par certains comme *le Quartier des architectes*



Le 15 novembre 2010

Bigarré, convoité et propice à la créativité

**Mile-Ex est le quartier montréalais émergent
le plus inspirant actuellement.**

Source : La Presse

Analyse et enjeux

Implantation du nouveau campus de l'Université de Montréal

- 300 000 m² de pavillons universitaires et 1 300 nouveaux logements
- Échéancier prévu : 2013-2022



2012 – 2013 : Élaboration d'un Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) par la Ville de Montréal pour les abords du campus, dont Marconi-Alexandra

Forces

Secteur au cœur de l'île de Montréal

- Proximité de plusieurs sites d'intérêt
- Bonne accessibilité en transports en commun

Architecture diversifiée

Prix abordables des immeubles et des locaux

Grande diversité d'activités économiques

- Présence de plus en plus importante des créatifs
- Mixité de fonctions attractive

Potentiel de développement

- Locaux disponibles à court terme
- Espaces à développer à moyen et long terme

Faiblesses

Aménagement extérieur du secteur

- Équipements publics sujets à amélioration
- Faible verdissement
- Présence de bâtiments vacants ou vétustes

Discontinuité de la trame urbaine

- Circulation problématique
- Présence de plusieurs barrières physiques, outre le chemin de fer

Cohabitation des fonctions difficile

Manque d'infrastructures pour le transport actif

Manque d'espaces de stationnements

Manque de services de proximité, particulièrement dans la zone Parc

Menaces

Conversion des bâtiments en condominiums

- Perte de mixité
- Perte d'emplois
- Perte identitaire du secteur

Transports

- Circulation plus problématique après l'implantation du campus Outremont
- Flux de circulation sur les axes importants

Migration des entreprises à l'extérieur de Montréal

Opportunités

Proximité du futur campus Outremont

- Potentiel de développement
- Désenclavement du site vers l'Ouest

Situation géographique

- Secteur encadré par des axes importants et bien desservi en transports collectifs
- Raréfaction des zones d'emplois dans le centre de Montréal

Pôle d'attraction pour les entreprises créatives

- Mixité de fonctions et de types d'entreprises
- Importance et croissance des entreprises en design et informatique
- Adaptation des bâtiments à l'accueil d'entreprises créatives
- Facture créative des projets immobiliers récents et variété du cadre bâti
- Proximité des quartiers résidentiels et de la Petite Italie