

Quel avenir pour les zones d'emploi dans les quartiers centraux à Montréal?

**Présenté par
Pierre Morrissette**

**Forum de l'OCPM sur le développement économique
Le 6 juin 2013**

Les années 1980...

- Crise économique majeure:
 - Accélération de la désindustrialisation à Montréal
 - Fermeture de dizaines d'entreprises manufacturières
 - Pertes d'emplois pour des milliers de travailleurs

Les secteurs économiques perdants dans le Sud-Ouest

Secteur économique (SCIAN 2007) - Arrondissement du Sud-Ouest	1996	2001	2006	2011	Variation (%)
	Rec. est.	Rec.	Rec.	Est.	2011/1996
Fabrication	6511	7050	4795	3877	-40%
Fabrication d'aliments, de boissons et de produits du tabac	2006	1620	960	906	-55%
Usines de textiles et de produits textiles	612	735	305	207	-66%
Fabrication de vêtements, de produits en cuir et de produits analogues	197	280	135	76	-61%
Fabrication de produits en bois	90	100	65	62	-32%
Fabrication de produits chimiques	146	210	105	75	-49%
Produits pharmaceutiques	23	15	15	0	-100%
Autres produits chimiques	119	190	90	75	-37%
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	147	120	115	86	-42%
Produits en plastique	133	120	100	76	-43%
Fabrication de produits minéraux non métalliques	800	665	495	291	-64%
Première transformation des métaux	395	345	225	62	-84%
Fabrication de produits métalliques	250	315	270	196	-22%
Fabrication de matériel, d'appareils et de composants électriques	149	245	35	36	-76%
Fabrication de matériel de transport	690	585	180	315	-54%
Biens durables	2772	3115	2125	1502	-46%
Biens non durables	3749	3935	2670	2375	-37%
Transport et entreposage	2389	3040	2025	2339	-2%
Administrations publiques	1583	1185	1255	1089	-31%

 Secteur en croissance

 Secteur en décroissance

Dès la fin des années 80...

- Reconversion des zones et des bâtiments industriels en résidentiel:
 - Corticelli à Pointe St-Charles
 - Ateliers Angus à Rosemont
 - Des dizaines de bâtiments industriels transformés en condos le long du canal de Lachine, sur le Plateau, dans H.-M., dans Rosemont et ailleurs dans les quartiers centraux.

...qui s'accélère dans les années '90

Le déclin démographique que connaît Montréal incite la Ville à mettre en place diverses mesures pour favoriser le développement résidentiel et ralentir l'exode des Montréalais vers la banlieue, voire ramener des banlieusards vers Montréal.

Les zones d'emplois grugées par les projets résidentiels dans le Sud-Ouest

Lofts Corticelli



Pointe-Saint-Charles

Lofts Redpath



Sherwin-Williams



Pourtant, l'économie de Montréal se transforme et reprend de la vigueur

- De nouveaux secteurs d'activités sont en émergence
- Une nouvelle génération d'entreprises de fabrication cherche à se localiser dans les quartiers centraux, à proximité des services, des réseaux de transports collectifs, des centres de recherche et développement, de tout ce qui fait la qualité de vie en milieu urbain.

Les secteurs économiques gagnants

Secteur économique (SCIAN 2007) – Arrondissement du Sud-Ouest	1996	2001	2006	2011	Variation (%)
	Rec. est.	Rec.	Rec.	Est.	2011/1996
Primaire	31	40	40	88	179%
Services publics	34	105	45	150	345%
Construction	755	740	1025	1210	60%
Fabrication	6511	7050	4795	3877	-40%
Fabrication du papier	353	390	415	365	3%
Impression et activités connexes de soutien	233	575	590	344	48%
Fabrication de produits du pétrole et du charbon	25	10	45	143	471%
Fabrication de machines	152	200	245	166	9%
Fabrication de produits informatiques et électroniques	27	140	125	151	459%
Fabrication de meubles et de produits connexes	96	250	235	216	125%
Activités diverses de fabrication	174	270	250	182	5%
Commerce	3375	3400	3985	4525	34%
Finance, assurances, immobilier et location	746	930	1205	1462	96%
Services professionnels, scientifiques et techniques	1155	2180	3010	2828	145%
Services aux entreprises, services relatifs aux bâtiments et autres services de soutien	1018	2080	2100	2923	187%
Services d'enseignement	986	1645	1910	2064	109%
Soins de santé et assistance sociale	1901	2410	2365	2992	57%
Information, culture et loisirs	806	1805	2335	1859	130%
Hébergement et restauration	811	1055	1100	1142	41%
Autres services	1693	1425	1520	1966	16%
Administrations publiques	1583	1185	1255	1089	-31%
Administrations publiques provinciales et territoriales	61	95	80	71	16%

Mais la pression du développement résidentiel s'intensifie et gruge peu à peu l'espace consacré à l'emploi

La dynamique immobilière actuelle à Montréal

- Beaucoup de projets résidentiels en construction / en planification:
- Quelques projets incluant une **composante commerciale en rez-de-chaussée**

- Mais **peu de projets structurants** sur le plan de l'emploi

Après la désindustrialisation massive, La désindustrialisation en douce...

- C'est le remplacement progressif de petits bâtiments industriels intégrés dans la trame urbaine par des projets résidentiels

Les zones d'emplois grugées par les projets résidentiels dans le Sud-Ouest



Loft Imperial

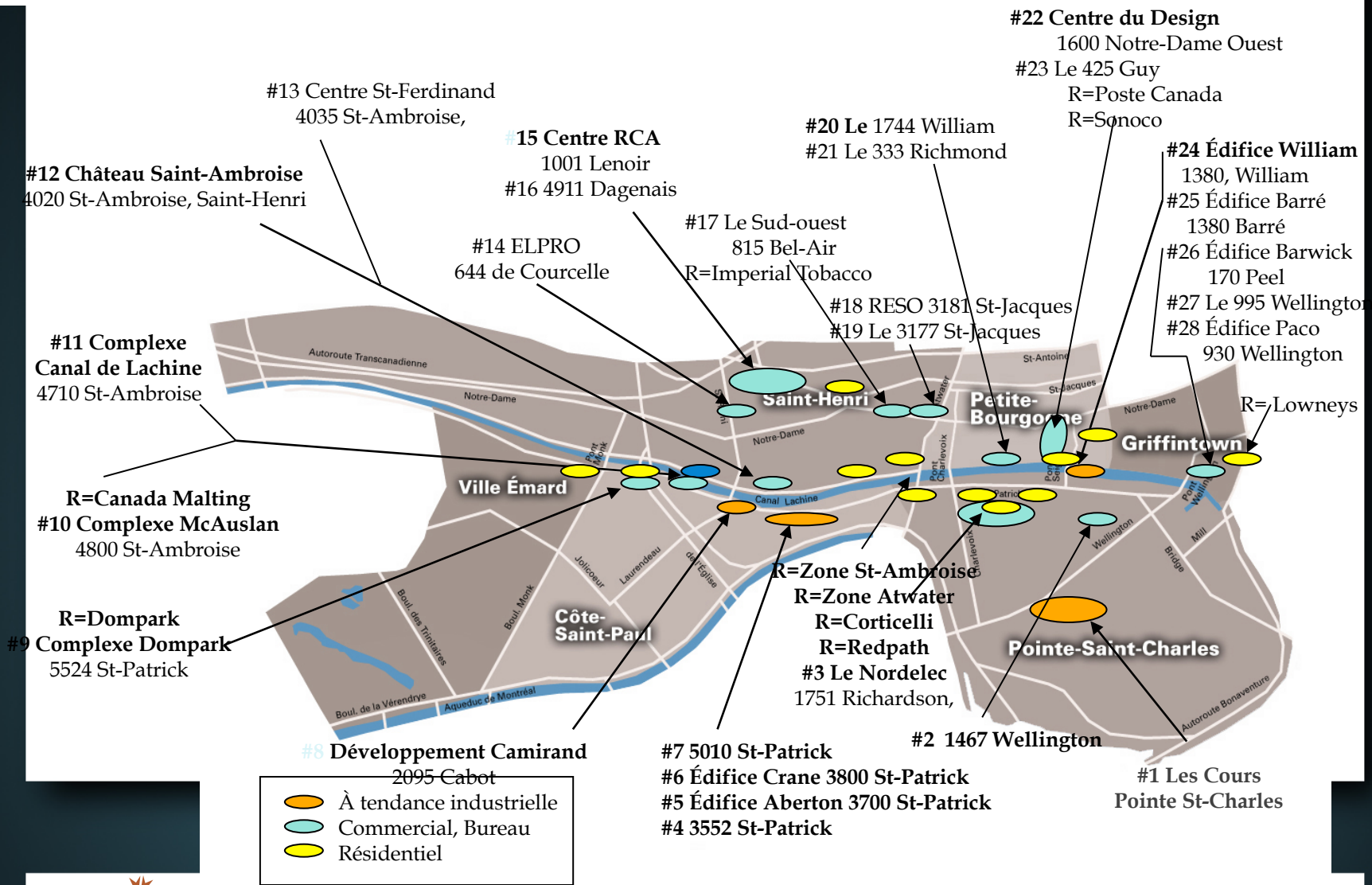
Saint-Henri

Petite-
Bourgogne

Les cours Charlevoix



Bâtiments multilocatifs Industriel - Commercial - Résidentiel



Griffintown: un quartier fortement convoité par les promoteurs immobiliers résidentiels



La Carré de la Montagne



Le William



Le Griffix



Les Bassins du bou...



Îlot Saint-Martin / Richmond



Le Lowney



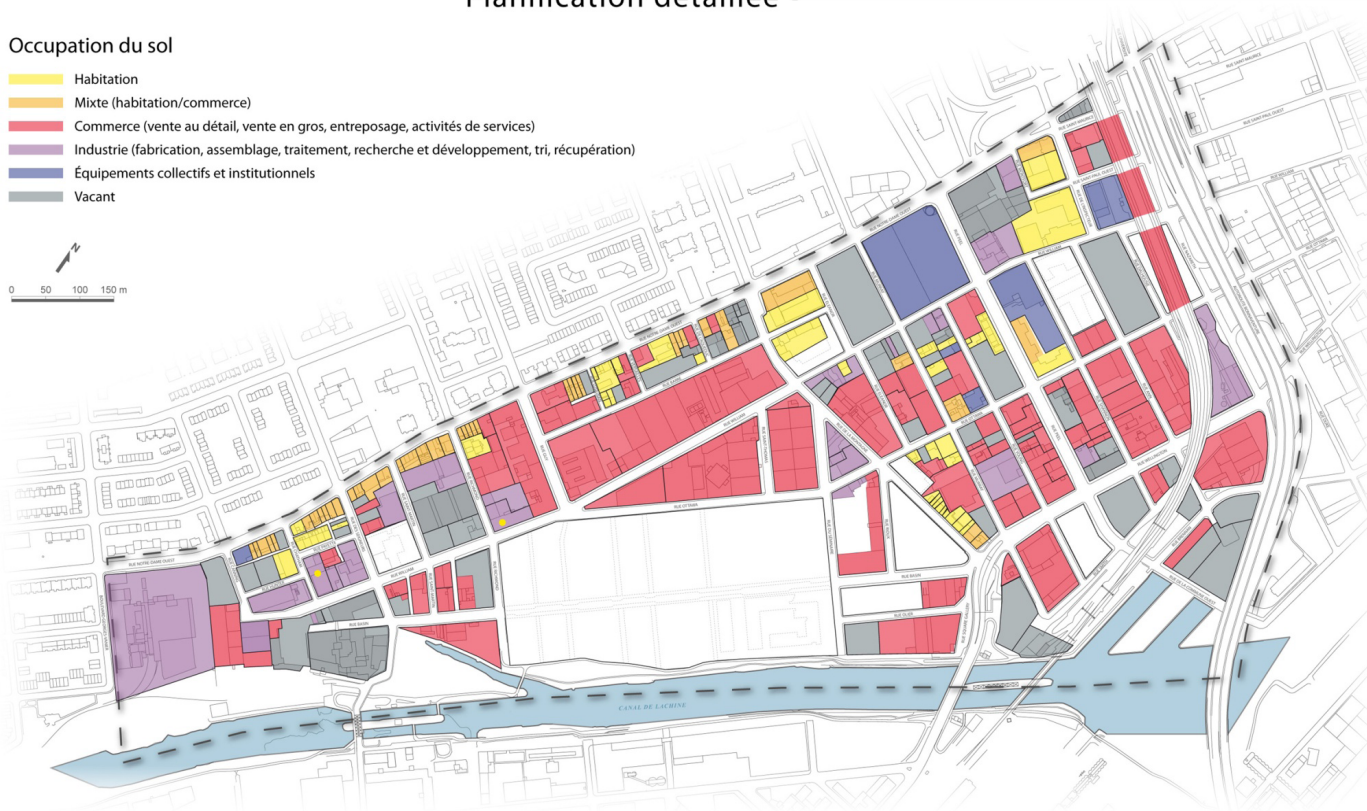
District Griffin

Griffintown: utilisation du sol en 2012

SECTEUR GRIFFINTOWN
Planification détaillée

Occupation du sol

- Habitation
- Mixte (habitation/commerce)
- Commerce (vente au détail, vente en gros, entreposage, activités de services)
- Industrie (fabrication, assemblage, traitement, recherche et développement, tri, récupération)
- Équipements collectifs et institutionnels
- Vacant



Montréal

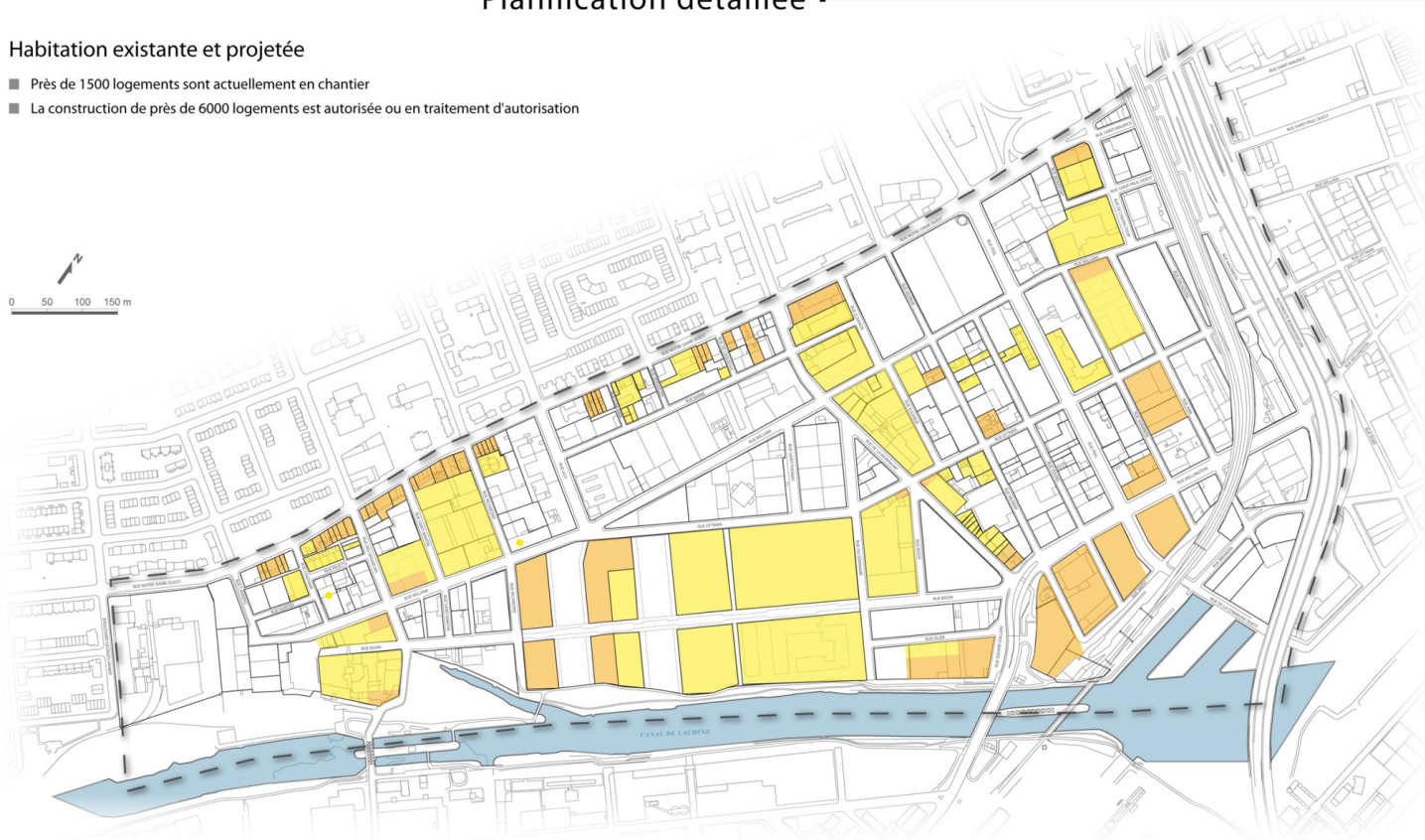
11 janvier 2012

Griffintown: un quartier appelé à devenir de plus en plus résidentiel

• SECTEUR GRIFFINTOWN
Planification détaillée •

Habitation existante et projetée

- Près de 1500 logements sont actuellement en chantier
- La construction de près de 6000 logements est autorisée ou en traitement d'autorisation



Source: Ville de Montréal.

Montréal

11 janvier 2012

Catégories de zones d'emploi

- Parcs industriels traditionnels (Pôles économiques)
- Friches industrielles (inactives)
- Industries résiduelles (actives)
- Secteurs urbains à requalifier (déstructurés)
- Anciens complexes et bâtiments industriels multilocatifs
- Artères commerciales

Quelles formes prennent les zones d'emploi?

- Zones industrielles traditionnelles (parcs industriels):

- Secteur Cabot



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Friches industrielles
 - Ateliers du CN (Pointe-Saint-Charles)





Quelles formes prennent les zones d'emploi dans le Sud-Ouest?

- Industries résiduelles (zone du canal de Lachine):
 - Robin Hood (Petite-Bourgogne)



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Industries résiduelles:
 - Owens-Illinois (Pointe-Saint-Charles)



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Quartiers mixtes:
 - Complexes multilocatifs (anciennes usines)



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Quartiers mixtes:
 - Complexes multilocatifs (anciennes usines du Sud-Ouest):



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Quartiers mixtes:
 - Complexes multilocatifs (anciennes usines du Sud-Ouest):



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Secteurs en requalification - quartiers mixtes:
 - Quartier de l'Innovation (Griffintown)



Source: École de technologie supérieure.

Source: Ville de Montréal.

Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Secteurs en requalification - quartiers mixtes:
 - Partie ouest de Saint-Henri – Centre hospitalier de l'Université McGill
(CUSM)



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Rue commerciales:
 - Rue Notre-Dame
(Saint-Henri et Petite-Bourgogne)



Quelles formes prennent les zones d'emploi

- Secteurs commerciaux:
 - Pôle du marché Atwater (Saint-Henri / Petite-Bourgogne)



Pourquoi conserver et développer les zones d'emplois dans la ville?

• Développement durable:

- Diversification interne du tissu social et économique des villes
- Réduction de la dépendance à l'automobile et aux autoroutes
- Protection de l'environnement et réduction des gaz à effet de serre
- Utilisation optimale des infrastructures de transport en commun existantes (densification près des stations de métro)
- Ralentir l'étalement urbain à la périphérie

Pourquoi conserver et développer les zones d'emplois dans la ville?

•Économie urbaine:

- Revalorisation économique des quartiers centraux
- Diversification économique des quartiers centraux :
 - Stimulation de l'entrepreneuriat
 - Soutien à la création d'entreprises et d'emplois
- Diminution du taux de chômage
- Lutte contre la hausse des valeurs foncières
- Lutte contre la spéculation foncière et immobilière

Pourquoi conserver et développer les zones d'emplois dans la ville?

•Qualité de vie:

- Présence de services de proximité dans les quartiers résidentiels
- Réduction de la longueur des déplacements domicile-travail

•Développement social:

- Facilitation de l'insertion professionnelle des individus
- Accès facile aux différents pôles de services
- Accès à l'emploi pour les personnes sans voiture