



**Les parcs industriels municipaux :  
Constats et pistes d'interventions**

**Position de la CDÉC Centre-Nord**

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique de la Commission permanente  
du Conseil municipal sur le développement économique**

**Novembre 2010**

## Coordination, recherche et rédaction

Jonathan Palardy  
Denis Sirois

## Révision et correction

Denyse Piché  
Katya Vanbeselaere

Ce document est une publication de la Corporation de développement économique communautaire (CDÉC) Centre-Nord. Vous pouvez le télécharger au [www.cdéc-centrenord.org](http://www.cdéc-centrenord.org).

Novembre 2010

La CDÉC Centre-Nord remercie les partenaires publics qui soutiennent financièrement sa mission :



## I. Introduction

C'est à titre d'acteur majeur dans le développement économique de l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc Extension (VSP) que la Corporation de développement économique communautaire (CDÉC) Centre-Nord dépose ce mémoire afin d'émettre son opinion dans le cadre de l'étude publique sur les parcs industriels municipaux.

D'entrée de jeu, la CDÉC Centre-Nord considère que les pistes d'action mises de l'avant favoriseront la croissance économique de Montréal en améliorant la qualité des espaces industriels afin de répondre aux besoins des entreprises d'aujourd'hui et de demain. La CDÉC Centre-Nord salue donc l'initiative de la ville de Montréal qui a su entreprendre une démarche visant non seulement à faire le constat de l'importance des parcs industriels et de leur pouvoir d'attraction, mais aussi à établir un plan d'action visant l'essor de l'économie montréalaise.

L'objectif de ce mémoire est de proposer des bonifications et de contribuer de manière constructive à la réflexion sur les enjeux entourant le développement des espaces industriels montréalais (incluant les parcs industriels municipaux) en soulignant les éléments essentiels pour faire de ceux-ci des lieux propices où accueillir des entreprises prospères et durables.

De plus, ce mémoire vise à réitérer l'engagement de notre corporation à l'égard de la consolidation et de la diversification économique de l'arrondissement ainsi que du développement durable dans Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et dans la ville de Montréal.

## II. CDÉC Centre-Nord

### *La mission*

Depuis 1989, la CDÉC Centre-Nord a pour mission de développer et consolider l'activité économique et l'emploi dans les quartiers Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension, soutenir le développement socio-économique de la population locale, ainsi que lutter contre l'exclusion sociale.

Dans son Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE) 2008-2011, la CDÉC Centre-Nord propose l'énoncé de vision suivant :

*« La CDÉC Centre-Nord, en tant que regroupement d'acteurs sociaux et économiques ainsi que de citoyens, entend contribuer au développement de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et propose la vision d'avenir suivante :*

- ✓ *Une communauté apprenante qui s'engage dans le développement durable.*
- ✓ *Une communauté inclusive et ouverte, riche de sa diversité culturelle.*
- ✓ *Un lieu où il fait bon vivre, apprendre, entreprendre, travailler et se divertir.*
- ✓ *Une destination d'affaires, où investir et réussir est possible.*
- ✓ *Un milieu où l'activité culturelle est valorisée et ouverte sur le monde.*
- ✓ *Un arrondissement qui, fort de la dynamique de ses quartiers et de l'appartenance de ses résidents, contribue avec fierté à l'essor de Montréal ».*

Pour appuyer son travail, la CDÉC Centre-Nord poursuit et crée de nouvelles collaborations avec les partenaires locaux et régionaux. Elle utilise aussi ses outils de financement afin d'appuyer les entreprises et les organismes dans la réalisation de leurs projets.

### *La consolidation et la diversification de l'activité économique*

Pour la CDÉC Centre-Nord, la viabilité et la pérennité de l'activité économique sur son territoire sont des priorités qui ont été affirmées comme orientations dans son PALÉE 2008-2011. À cet égard, les priorités de la CDÉC Centre-Nord sont les suivantes :

- Mener un exercice d'identification des créneaux susceptibles de diversifier l'activité économique locale.

- Appuyer les acteurs des secteurs commerciaux présentant un bon potentiel, notamment les rues de Castelnau, Jean-Talon Ouest, Jean-Talon Est, Jarry Est, Saint-Hubert et Tillemont.
- Soutenir les commerçants des zones voisines de la carrière Saint-Michel dans l'intégration de nouvelles pratiques afin de saisir les nouvelles opportunités d'affaires.
- Susciter l'entrepreneuriat afin de favoriser le démarrage de nouvelles entreprises.
- Appuyer les promoteurs dans leurs projets de démarrage d'une entreprise en offrant un ensemble de services conseils.
- Réaliser un programme de communication continue et offrir un ensemble de services conseils aux entreprises existantes, particulièrement les entreprises manufacturières et tertiaire moteur de 25 employés et moins, afin de soutenir leur consolidation et leur expansion.
- Appuyer les entreprises dans le développement de marchés et dans la commercialisation de produits novateurs.
- Offrir des activités de développement des meilleures pratiques d'affaires aux dirigeants des entreprises.
- S'associer aux partenaires économiques locaux afin d'offrir une réponse adéquate aux entreprises aux prises avec des problèmes graves.
- Soutenir la recherche de financement des nouvelles entreprises et des entreprises existantes par l'offre d'outils de financement souples et complémentaires au financement institutionnel.
- Promouvoir la relève entrepreneuriale auprès des dirigeants d'entreprises et des promoteurs.
- Contribuer au renforcement du réseau montréalais de ressources en entrepreneuriat.
- Poursuivre la mise à jour des renseignements sur les entreprises du territoire.

### **III. Le territoire de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension<sup>1</sup>**

Situé en plein cœur de Montréal, Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension est le 2<sup>e</sup> arrondissement le plus peuplé avec 142 485 résidents, le plus défavorisé et le plus multiethnique de la Ville de Montréal. Du point de vue économique, on dénombrait en 2006 45 185 emplois dans l'arrondissement, le secteur de la fabrication comptant pour 19,4% (8 780 emplois) de l'ensemble des emplois sur le territoire. Entre 2001 et 2006, les emplois dans ce domaine sont passés de 12 625 à 8 780 travailleurs soit une diminution de 30,5 % (3 845 emplois).

En matière de répartition spatiale, les emplois sont principalement concentrés à l'intérieur de trois (3) parcs industriels municipaux et dans deux (2) secteurs industriels. À eux seuls, les trois (3) parcs industriels regroupent 10 900 emplois soit 24,1% de l'ensemble de l'arrondissement.

### **IV. Les parcs industriels municipaux : constats et pistes d'intervention**

L'étude sur les parcs industriels municipaux déposés dans le cadre de la Commission permanente sur le développement économique vise à améliorer le pouvoir d'attraction et de rétention de ces parcs et, par extension, des secteurs d'emplois. À partir d'une série de constats, un ensemble de pistes d'intervention ainsi qu'une démarche préliminaire de mise en œuvre de ces interventions sont proposés

Pour la CDÉC Centre-Nord, l'enjeu réside dans les pistes d'intervention et leurs applications et c'est sur ces points que nous baserons notre discussion.

---

<sup>1</sup> Les données statistiques présentées dans cette section sont tirées des documents suivants : « Montréal en statistique - profil sociodémographique : arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension » édition Mai 2009, Ville de Montréal, « Profil économique : arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension » édition juillet 2010, Ville de Montréal et « Les parcs industriels municipaux : constats et pistes d'interventions » octobre 2010, Ville de Montréal

## **1. Les pistes d'intervention**

### *a. PR@M Industrie*

Il est proposé d'une part de prolonger le programme pour une durée de 2 ans et d'étendre l'application à la décontamination des terrains. La CDÉC Centre-Nord croit que la prolongation du programme est effectivement une avenue pertinente car il reste encore beaucoup de revitalisation/valorisation de bâtiments industriels à effectuer, particulièrement dans les secteurs d'emplois des quartiers centraux.

En ce qui concerne le fait d'étendre l'application aux terrains contaminés, la CDÉC Centre-Nord se questionne sur la pertinence de bonifier le programme en ce sens. L'existence du programme provincial Climatsol semble déjà répondre aux besoins de décontamination des sols; si bien que l'inclusion d'un volet décontamination au PR@M apparait comme un dédoublement de programmes. Il serait plus pertinent que le programme soit bonifié en incluant des subventions qui seraient déduites de l'exemption de taxe déjà prévue. De cette façon, il y aurait véritable injection de capitaux afin de stimuler l'investissement privé et ainsi augmenter l'ampleur des travaux de revitalisation/valorisation.

### *b. Intervention immobilière*

La création d'un fonds visant l'acquisition de terrains et de bâtiments à vocation industrielle dans le but de faciliter les projets de développement est une excellente initiative. La CDÉC Centre-Nord souhaite que l'application de cette mesure soit étendue aux secteurs d'emplois afin, d'une part, de réduire les pressions des promoteurs de projets résidentiels qui cherchent à convertir des sites industriels en projets d'habitation, souvent de luxe, et, d'autre part, préserver les secteurs d'emplois situés dans les quartiers centraux tout en limitant les effets négatifs de la gentrification sur la population de ces quartiers.

### *c. Aménagement paysager*

La CDÉC Centre-Nord est heureuse de constater que le verdissement des espaces industriels est une priorité pour les autorités municipales et que cette mesure s'inspire du plan de développement durable (augmentation de la canopée et réduction des îlots de chaleur.). Toutefois, dans le souci d'améliorer l'espace urbain et la qualité de vie des résidents vivant près des parcs industriels et des secteurs d'emplois, la mise en place de mesures visant à diminuer les nuisances liées à l'activité industrielle devrait être prévue. Des normes en matière d'entreposage, « d'habillage » des clôtures, voire même des normes architecturales favorisant l'esthétisme devraient être envisagées. Également, la création de zones de transition entre les zones résidentielles et industrielles lorsque ces dernières sont adjacentes serait à prévoir.

### *d. Mesure sur la réfection de la chaussée*

L'entretien de l'espace public ne peut être que bénéfique pour l'essor des parcs industriels et des secteurs d'emplois, la CDÉC Centre-Nord ne peut qu'en saluer l'initiative.

### *e. Concept d'écoparc*

La CDÉC Centre-Nord, lors de la rédaction de son PALÉE 2008-2011, a réaffirmé son engagement face au développement durable, notamment par la mobilisation du milieu entrepreneurial en regard de l'adoption de pratiques et de technologies plus respectueuses de l'environnement. En ce sens, le concept d'écoparc se veut une excellente mesure visant la responsabilisation et la prise en main des actions à poser en matière de gestion de l'environnement. La mise en place d'écoparcs demandera sûrement de l'accompagnement voire même de l'encadrement des entreprises et c'est pourquoi la CDÉC Centre-Nord croit qu'il serait pertinent de créer des liens entre les entreprises participantes et des organismes, instituts scientifiques afin d'assurer la réalisation efficace de ces parcs.

*f. Mesures informatives*

Les mesures informatives proposées sont intéressantes d'un point de vue compréhension des différents parcs industriels. Toutefois, il serait pertinent de pousser plus loin la démarche afin d'inclure à ces mesures des éléments visant le développement des parcs et secteurs d'emplois. Un répertoire de ressources, services et subventions aux entreprises pourrait être adjoint au site Internet de la ville afin de faciliter le travail de développement de projets sur les sites disponibles.

*g. Démarche adoptée par l'arrondissement d'Anjou*

La CDÉC Centre-Nord considère que la démarche adoptée par l'arrondissement d'Anjou est pertinente. En effet, pour assurer la pérennité des zones industrielles montréalaises, la réflexion doit porter non seulement sur les caractéristiques physiques et le cadre bâti mais également sur les perspectives économiques et les créneaux porteurs de développement.

Déjà, la CDÉC Centre-Nord se penche sur les mêmes questions que la démarche adoptée par l'arrondissement d'Anjou et croit que cette réflexion devrait être organisée dans chacun des arrondissements, en incluant les différentes parties prenantes du développement économique local.

**2. L'application des interventions**

Dans le document actuel, l'explication relative à l'application des interventions reste très sommaire à la fois dans le **comment** et dans le **quand**. Bien que les parcs industriels aient été divisés en trois groupes de priorité, aucun horizon de temps n'a été prévu. Pour la CDÉC Centre-Nord, il serait essentiel d'établir un calendrier de mise en application. De plus, bien qu'il soit mentionné que ces pistes d'intervention pourraient être étendues à l'ensemble des secteurs d'emplois, il est difficile de voir si ces mesures seront effectivement appliquées à ces secteurs dans un avenir rapproché. Pour la CDÉC Centre-Nord, les secteurs d'emplois devraient déjà être inclus dans l'application des mesures; pour les quartiers centraux, ces espaces industriels sont souvent aux prises avec de sévères problèmes de vacance, de désuétude voire même de dévitalisation. À très court terme, ceci nuit à l'avantage comparatif de la ville de Montréal dans sa capacité d'attirer des entreprises de la nouvelle économie qui cherchent très souvent à se localiser dans les centres urbains afin de profiter d'infrastructures de transports collectifs efficaces, de la proximité de quartiers dynamiques offrant un cadre de travail stimulant.

**3. D'autres pistes d'interventions**

La CDÉC Centre-Nord veut ici proposer d'autres pistes d'intervention qui mériteraient d'être explorées.

*a. Une approche qui s'appuie sur un plan économique*

Les interventions proposées semblent déjà prendre en considération des éléments du plan de développement durable de la Ville de Montréal. Toutefois, les liens avec les différents plans économiques tels que Montréal ville de Savoir, Montréal ville de Design, Réussir @ Montréal etc. sont loin d'être apparents. La CDÉC Centre-Nord croit que la stratégie de développement des parcs industriels municipaux et des secteurs d'emplois doit s'appuyer sur une vision claire du développement économique de la métropole.

*b. Une démarche holistique*

La CDÉC Centre-Nord considère que le développement des secteurs industriels devrait inclure l'ensemble des acteurs du développement économique d'un territoire. En ce sens, nous souhaitons l'établissement de partenariats entre les différents acteurs afin de conjuguer les efforts de tous pour assurer la prospérité économique de Montréal.

*c. Inclure un volet marketing*

L'un des enjeux pour le développement économique de Montréal réside dans la rétention des entreprises sur son territoire pour ainsi limiter la délocalisation des entreprises à l'extérieur de l'île. La CDÉC Centre-Nord suggère d'inclure un volet marketing à la stratégie de développement des parcs industriels de manière à promouvoir les forces de ces « nouveaux » espaces

industriels suite aux améliorations qui seront apportées et ainsi faire face à la concurrence féroce des parcs industriels des municipalités de banlieue. L'enjeu ici est de vendre Montréal et ses espaces industriels comme la meilleure destination d'affaire dans la région métropolitaine.

*d. Faire du développement durable un axe central*

Au-delà du verdissement et de la gestion environnementale, la stratégie devrait inclure le développement durable comme axe central de développement. Inclure les notions de responsabilité sociale, d'entreprises durables, de transports durables, d'éco-conception, de technologie propre etc. Pour la CDÉC Centre-Nord, ces éléments sont au cœur de la nouvelle économie et porteurs pour le futur.

**V. Engagements de la CDÉC Centre-Nord**

1. La CDÉC Centre-Nord s'engage à maintenir ses efforts en matière de consolidation et de diversification de l'économie.
2. La CDÉC Centre-Nord s'engage à accompagner en services conseils et en recherche de financement les acteurs économiques locaux afin qu'ils contribuent à la croissance économique de Montréal.
3. La CDÉC Centre-Nord s'engage à participer aux réflexions visant à dégager une stratégie pour le développement de l'économie montréalaise.
4. La CDÉC Centre-Nord s'engage à poursuivre ses efforts dans les projets de revitalisation des secteurs d'emplois sur son territoire.
5. La CDÉC Centre-Nord s'engage à continuer la mobilisation des acteurs économiques autour des questions de développement durable.
6. La CDÉC Centre-Nord s'engage à promouvoir l'arrondissement comme destination d'affaire de choix et à appuyer le développement de son plein potentiel en termes d'attraction de nouvelles entreprises.