

Plan de développement d'un pôle technologique
dans le Sud-Ouest de Montréal

PAR F.M. CONSULT

MARS 2005

Étude réalisée par:
Franco Materazzi, FM Consult

Révision linguistique et mise en page :
Martine Girard, RESO

ISBN 2-9808889-0-7
Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Québec, 2005
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2005



LE RESO

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est né en 1989 de la volonté commune des principaux acteurs socioéconomiques du Sud-Ouest. Le RESO est une corporation de développement économique communautaire dont le mandat principal est de travailler, en concertation avec ses partenaires, à la revitalisation économique et sociale des quartiers du Sud-Ouest.

La mission du RESO consiste essentiellement à regrouper la communauté et ses acteurs socioéconomiques, en misant sur la concertation et la participation, pour assurer le développement harmonieux et durable du Sud-Ouest, aux plans économique, social et culturel, au profit de la population locale. L'action du RESO s'étend à l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, c'est-à-dire aux quartiers Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe Saint-Charles, Ville-Émard, Côte Saint-Paul et Griffintown.

Depuis 1989, le RESO a accompli sa mission à travers quelques grands services, offerts tant aux personnes qui veulent réintégrer le marché du travail qu'aux entreprises existantes ou en démarrage, aux organismes communautaires et aux entreprises d'économie sociale. Il a également organisé la concertation des principaux acteurs socioéconomiques du Sud-Ouest.

Le RESO s'est donné une structure qui est représentative de la communauté du Sud-Ouest — grandes entreprises, PME, commerces et petites entreprises de services, institutions financières, syndicats, institutions de la santé, de l'éducation et de la culture, organismes communautaires et participants — et qui permet sa participation.

Regroupement économique et social du Sud-Ouest
1751, rue Richardson, bureau 6509
Montréal (Québec) H3K 1G6
Tél. 514 931-5737
Télec. 514 931-4317
www.resomtl.com



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	5
RÉSUMÉ	7
1. CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET TECHNOLOGIQUE DU SUD-OUEST	8
1.1 La nouvelle économie dans le Sud-Ouest : un moteur important de création d'emplois	8
1.2 Le positionnement privilégié du Sud-Ouest face au centre-ville et aux universités	9
1.3 La proximité du centre-ville et la demande des universités et des entreprises	9
1.4 Les avantages du Sud-Ouest	11
1.5 Les options d'aménagement et de développement actuellement sous étude	12
1.6 Les sites à considérer	12
2. PARCS TECHNOLOGIQUES ET SCIENTIFIQUES AU CANADA	13
2.1 Définitions et terminologie	13
2.2 Les facteurs de succès	13
2.3 Le rôle des parcs technologiques et scientifiques	15
3. LES CONSULTATIONS	18
3.1 Intérêt face au concept proposé	19
3.2 Les activités possibles	19
3.3 Les créneaux de recherche à cibler dans le Sud-Ouest	21
4. SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS	22
Annexe : Localisations possibles pour un pôle technologique dans le Sud-Ouest de Montréal	27



PRÉAMBULE

L'arrondissement Sud-Ouest de Montréal est situé immédiatement au sud-ouest du centre des affaires de Montréal et commence à la limite de la cité du multimédia. Il est voisin des quatre grandes universités montréalaises, y compris l'École de technologie supérieure, qui y est solidement implantée. L'Université McGill installera son important centre de santé universitaire (CUSM) sur le site du pôle Glen, voisin du Sud-Ouest. Le territoire accueille bon nombre d'entreprises de la nouvelle économie, employant près de 5000 personnes.


Le plan d'urbanisme de la ville de Montréal identifie de nombreuses zones où la ville souhaite étendre les activités d'affaires du centre-ville, en plus de les orienter vers des usages plus appropriés pour la nouvelle économie. Ces zones, souvent adjacentes au fleuve Saint-Laurent et au canal de Lachine, offrent des opportunités uniques de développement, tout en conjuguant emploi, habitation et activités récréatives.

Le présent document propose d'examiner de plus près l'opportunité de développer à moyen et long terme dans le Sud-Ouest de Montréal une zone d'accueil pour des activités scientifiques et technologiques résultant d'un partenariat entre les secteurs de la recherche universitaire et de l'entreprise privée. Un endroit unique à Montréal qui offrirait une proximité immédiate aux chercheurs et aux étudiants gradués des quatre universités voisines, aux services professionnels spécialisés et à un bon nombre d'entreprises technologiques enclines à se rapprocher de ces acteurs.

Cette nouvelle zone d'accueil pourrait devenir le cœur d'une expérience originale de collaboration étroite entre tous ces agents afin de renforcer la masse critique technologique de Montréal qui est aujourd'hui divisée et réduite par le grand nombre de joueurs technologiques qu'on y trouve. Ainsi, tout en proposant une orientation distincte pour le Sud-Ouest, le projet constituerait une contribution originale au développement technologique du Québec et du Canada.

Voici en bref les 4 étapes importantes franchies au cours de ce mandat :

- ✓ des recherches ont été effectuées afin de mieux comprendre le potentiel de développement technologique que recèle l'arrondissement Sud-Ouest (contexte économique et technologique);
- ✓ ont ensuite été examinées les conditions dans lesquelles des pôles et des parcs technologiques ont pu se développer au Québec, au Canada et dans le monde;
- ✓ plusieurs générateurs possibles de clientèles technologiques pour le Sud-Ouest ont été consultés;
- ✓ finalement, une séance de travail a eu lieu le 11 février 2005, réunissant des professionnels du développement urbain, du développement d'entreprises et d'activités technologiques afin de



dégager les grandes lignes d'une stratégie de développement pour le Sud-Ouest, pour les secteurs technologiques et de la nouvelle économie. Cette rencontre est venue qualifier et préciser les conclusions tirées durant la première ronde de consultations et a servi à baliser le plan d'action qui suit.



RÉSUMÉ

Il ressort de l'exercice que le Sud-Ouest doit se positionner le plus tôt possible dans le contexte montréalais et québécois pour le développement de nouveaux centres d'emplois; car de nombreux arrondissements et régions du Québec convoitent le développement de nouveaux pôles d'emplois, plus particulièrement dans les secteurs les plus prometteurs de la nouvelle économie qui sont appelés à croître rapidement. Surtout que le Sud-Ouest, grâce à la forte disponibilité de terrains et de bâtiments vacants ou sous-utilisés et la proximité de quatre universités et du centre-ville de Montréal, offre à long terme le terrain propice pour une synergie unique au Québec et au Canada entre les professionnels de la recherche scientifique et les gens d'affaires de la métropole.

De cette analyse se dégage un programme d'intervention en deux temps qui permettrait de favoriser la croissance et la concentration d'entreprises technologiques et de la nouvelle économie dans le Sud-Ouest :

- ✓ la phase 1 permet de se positionner à court terme dans le contexte métropolitain avec des moyens réduits en faisant la promotion des entreprises, des bâtiments disponibles et du terrain vacant appartenant à l'École de technologie supérieure en misant sur un partenariat avec l'école. On s'adressera dans un premier temps aux jeunes entreprises en démarrage ou en expansion cherchant à réaliser des économies;
- ✓ la phase 2 sera une évolution naturelle de la phase 1, mais qui nécessitera des moyens plus importants afin d'acquérir des propriétés devant être requalifiées et d'établir des infrastructures dans ces zones qui pourraient être offertes à prix raisonnable aux entreprises en expansion, à de nouvelles entreprises, ainsi qu'à des centres de recherche universitaires et privés.



1. CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET TECHNOLOGIQUE DU SUD-OUEST

1.1 La nouvelle économie dans le Sud-Ouest : un moteur important de création d'emplois

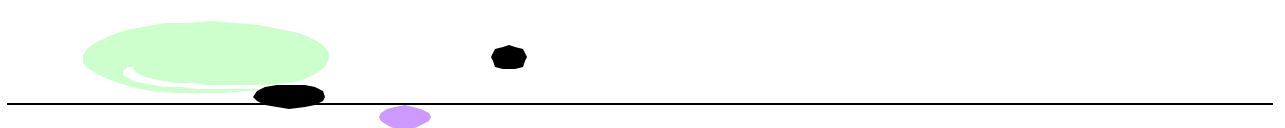
Dans son plan de développement économique 2003-2006, le RESO confirmait l'importance à court terme de consolider les secteurs industriels traditionnels, mais également de développer à moyen et long terme les secteurs de la nouvelle économie fortement créateurs de nouveaux emplois. On y proposait notamment de faciliter le développement des entreprises technologiques déjà présentes en bon nombre sur le territoire. On y souhaitait aussi explorer l'opportunité d'établir une zone d'accueil ou un parc scientifique qui pourrait servir de catalyseur pour le développement de secteurs de la nouvelle économie dans le Sud-Ouest en offrant les espaces, les bâtiments et les infrastructures nécessaires pour les entreprises du milieu en croissance et pour accueillir de nouveaux partenaires technologiques des milieux universitaires et privés.

En effet, il serait plus que naturel que le Sud-Ouest, berceau de l'industrialisation au Canada, s'engage résolument aussi dans les secteurs de la nouvelle économie qui offrent le plus de potentiel pour l'avenir et viennent à nouveau contribuer au dynamisme de l'économie de Montréal.

Signe évident de cette nécessaire mutation de la structure économique, depuis 1990, pour le Montréal métropolitain, on constate une croissance pour l'emploi de 17,2 %. À l'intérieur de cette augmentation, les diplômés universitaires ont connu une croissance de 85,6 %, donc largement supérieur à la moyenne. Par conséquent, cette clientèle est très convoitée par tous acteurs économiques. De la même façon, le plan d'urbanisme récemment proposé pour l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal reconnaît la nécessité de cette mutation en proposant une restructuration progressive des espaces économiques qui maximise le potentiel de développement offert par la proximité du centre-ville.

Depuis les 10 dernières années, le Sud-Ouest, plus que d'autres arrondissements, bénéficie d'un certain débordement des emplois de la nouvelle économie du centre-ville de Montréal; mais le noyau des entreprises du Sud-Ouest, le 3^e en importance à Montréal, ne constitue malgré tout que 10% de ce qu'il est dans le centre-ville et ceci malgré les énormes avantages dont dispose le Sud-Ouest en terme d'accessibilité, de disponibilité de terrains et de bâtiments à faible coût. De plus, les enquêtes réalisées par le RESO démontrent que les entreprises sont petites et en démarrage et qu'elles ne sont possiblement que de passage car elles n'ont généralement pas d'attachement particulier pour le Sud-Ouest autre que la disponibilité des locaux à faible coût. Il faudra donc offrir à ces entreprises toutes les infrastructures nécessaires pour leur assurer un développement optimal.

Or, la tendance généralement observée dans le monde confirme que les entreprises technologiques ont tendance à vouloir se concentrer dans des espaces précis, bien organisés, où elles retrouvent des services municipaux et d'affaires de qualité et où elles peuvent interagir et



bénéficier de synergies avec des entreprises et institutions de recherches complémentaires. Mais la compétition pour favoriser le développement de la nouvelle économie est forte : on retrouve dans le monde plus de 500 parcs scientifiques, dont 25% sont une réussite totale et 25% ont réussi en se diversifiant quelque peu.

Généralement, les parcs scientifiques qui ont réussi sont ceux où les universités ont été fortement impliquées.

Dans la région métropolitaine, on trouve quatre sites voulant accueillir de telles entreprises, soit le parc technologique Saint-Laurent, la technopole Angus, le parc de biotechnologie de Laval, ainsi que le centre-ville. Dans le Sud-Ouest, si l'on fait exception du technoparc Bonaventure, offrant peu de potentiel de développement additionnel, on ne retrouve pas un tel site qui peut incuber, retenir et attirer les entreprises technologiques ou accueillir des laboratoires de recherche universitaires ou privés. Ceci est malheureux car le secteur possède des attributs qui laissent croire qu'il peut jouir d'un positionnement unique et apporter une contribution originale au développement technologique de la région de Montréal, du Québec et du Canada.

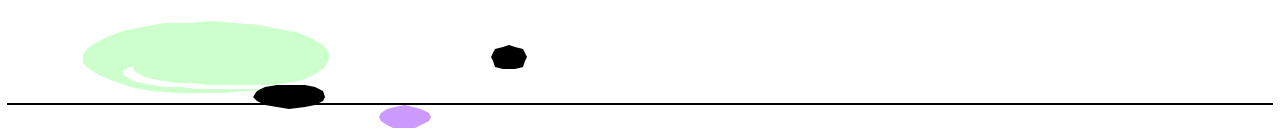
1.2 Le positionnement privilégié du Sud-Ouest face au centre-ville et aux universités

Le Sud-Ouest est éminemment bien situé pour répondre aux demandes d'espace et au besoin de proximité du centre-ville des entreprises de la nouvelle économie, ainsi qu'aux quatre universités voisines au centre-ville. Des espaces en quantité, à faible coût et dans un environnement naturel et culturel des plus enviables représentent des avantages encore peu connus et reconnus par les milieux que l'on souhaite intéresser.

1.3 La proximité du centre-ville et la demande des universités et des entreprises

Rappelons que le Sud-Ouest est contigu au centre-ville, en plus de retrouver, à moins de sept kilomètres, quatre universités (l'Université McGill, l'Université du Québec à Montréal, l'Université Concordia et l'Université de Montréal), quatre instituts universitaires spécialisés (l'École de technologie supérieure, l'Institut national de recherche scientifique, l'École polytechnique et l'École des Hautes Études Commerciales). L'École de technologie supérieure est solidement installée dans le Sud-Ouest. Ces universités et instituts sont généralement à l'étroit sur leur emplacement actuel et sont souvent à la recherche de nouveaux sites pour assurer leur développement (pensons aux campus situés à Laval et à Longueuil).

Ces universités et instituts réalisent à eux seuls 33% de la recherche universitaire au Canada et 75% de la recherche au Québec. La communauté universitaire est composée de 675 000 personnes, soit 125 000 étudiants, 23 000 employés et 540 000 gradués. Pour illustrer le potentiel de développement immobilier offert par ces universités, notons qu'en 2002, ces universités possédaient 20 nouveaux pavillons qui venaient d'être implantés ou étaient sur le point de l'être, pour des investissements totalisant plus de 1 milliard de dollars, dont 43 millions de dollars pour



le nouveau pavillon de l'École de technologie supérieure. Un certain nombre de ces pavillons, dédiés à la recherche appliquée en aéronautique, en biotechnologie, etc., auraient très bien pu s'installer dans un parc scientifique établi dans le Sud-Ouest, puisque situés non loin de leur base principale et à proximité de services spécialisés dont ils ont besoin.

Étant donné leur nombre et du contexte budgétaire difficile, les universités sont parfois poussées à développer de nouveaux instituts de recherche en partenariat. Encore une fois, le parc scientifique du Sud-Ouest pourrait être une localisation avantageuse pour l'ensemble des intervenants. Un tel projet de parc scientifique répond d'autant plus à un besoin que l'on trouve à Montréal une concentration exceptionnelle d'activités de R&D et de spécialistes: la deuxième concentration per capita en Amérique du Nord et la neuvième en termes absolus. Par contre, on n'y trouve pas de catalyseur commun et suffisamment près des quatre universités pour générer un impact optimal sur le développement technologique de Montréal.

Or, de nouveaux besoins continueront à s'exprimer dans le futur. Par exemple, deux nouveaux centres hospitaliers universitaires seront construits, dont celui de l'Université McGill à proximité du Sud-Ouest. L'Université de Montréal, de son côté, estime son déficit d'espace en 2004 à 17 000 mètres carrés : 20 000 mètres carrés d'espace supplémentaire seront érigés à Laval en 2006. À terme, ce campus pourrait atteindre 80 000 mètres carrés. L'Université du Québec à Montréal vient d'utiliser une des dernières propriétés qu'elle possède pour la construction de son pavillon des sciences biologiques.

L'organisme paramunicipal Montréal international projette le développement d'un district de Bio-santé dans le centre-ville de Montréal pour offrir à cette industrie un site à proximité des universités (sur le modèle du district Mars à Toronto). L'industrie des équipements médicaux espère, de son côté, que la construction des deux centres de recherche de santé universitaires donnera un souffle nouveau à cette industrie au Québec et souhaitera trouver un terrain d'accueil pour leur permettre de se développer. L'association Nano-Québec, qui regroupe les efforts des universités et des entreprises dans ce domaine, pourrait envisager installer un nouvel institut de recherche. D'autres projets émergeront au fil du temps. Le développement continu de nouveaux axes scientifiques et technologiques entraîne inévitablement le développement de nouveaux instituts d'enseignement et de recherche dans les universités ainsi que dans le secteur privé.


En plus d'offrir un potentiel pour l'établissement de campus d'enseignement et de laboratoires de recherche, les universités contribuent à l'émergence de projets créateurs d'emplois par leurs activités de R&D et de valorisation commerciale des technologies. Ainsi, la société Innovatech du grand Montréal a établi que les universités montréalaises peuvent essayer annuellement dix nouvelles entreprises (spin off). Ce résultat n'est malgré tout pas jugé satisfaisant selon les normes nord-américaines : l'activité de valorisation et donc, d'essaimage, devrait tripler, selon les autorités universitaires. Les Bureaux de liaison entreprises-universités seront renforcés pour mieux repérer les technologies commercialisables et les sociétés de valorisation (capital de risque) devraient faciliter le financement de démarrage de ces nouvelles entreprises.



14 Les avantages du Sud-Ouest

Si l'arrondissement Sud-Ouest structurait son offre, il aurait beaucoup à offrir pour répondre aux besoins des universités montréalaises et des entreprises technologiques provenant des universités et d'ailleurs :

- ✓ la proximité à l'université est souvent importante pour le personnel enseignant et les diplômés, ainsi que pour le chercheur qui cumule l'enseignement et la recherche sur le campus principal et qui doit surveiller de près les travaux qui sont effectués dans l'entreprise démarrée à l'extérieur du campus et employant souvent des diplômés;
- ✓ la proximité au centre-ville est importante pour l'entreprise en démarrage qui a besoin d'un ensemble de services spécialisés que l'on retrouve dans le centre-ville : services financiers (gouvernementaux et capital de risque), services légaux, services liés à la protection de la propriété intellectuelle, services d'experts comptables, de fiscalistes, de conseillers en gestion, etc.;
- ✓ le Sud-Ouest dispose de 1,2 million de mètres carrés vacants ou à redévelopper, soit près de 9% des disponibilités à Montréal et, fait exceptionnel, à proximité du centre-ville. Plus encore, le Sud-Ouest englobe, avec 1,6 million de mètres carrés sur un total de 2,8 millions de mètres carrés, 56% de tous les terrains vacants dans le centre-ville ainsi que dans les arrondissements contigus au centre-ville, soit Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont/Petite-Patrie, Côtes-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, Plateau Mont-Royal et Westmount;
- ✓ le Sud-Ouest offre une bonne disponibilité de terrains à des coûts substantiellement inférieurs (incluant les coûts de décontamination) à ceux des zones comparables. En 2002, par exemple, des terrains dans un pôle en marge du quartier des affaires, tel Berri-UQAM, se transigeaient à 70\$/p.c. alors que dans le secteur Peel et St-Jacques, ils se transigeaient de 4\$ à 8\$/ p.c. Aujourd'hui, les valeurs absolues ont considérablement changé, mais les écarts sont encore très importants;
- ✓ le Sud-Ouest dispose de plus d'un bon nombre de bâtiments de grande et moyenne taille qui, une fois transformés, peuvent offrir des potentiels intéressants pour accueillir les entreprises de la nouvelle économie (le Nordelec est un bon exemple), mais aussi les institutions et les laboratoires universitaires. Certains sites disposent d'excellents accès autoroutiers et routiers, relativement non congestionnés, en lien avec le centre-ville et les universités. Certains sites sont à des distances raisonnables de trois stations de métro.
- ✓ le plan d'urbanisme de la ville de Montréal identifie, dans le Sud-Ouest, qu'en plus d'offrir la possibilité de développer des zones à usage exclusif pour des activités économiques et institutionnelles, l'arrondissement offre aussi la possibilité de développement de zones multifonctionnelles où pourront cohabiter de façon novatrice les aires d'emplois, d'habitation et de loisirs, tout ceci dans un environnement de qualité sur les berges du canal de Lachine ou



du fleuve Saint-Laurent et à proximité d'équipement culturel et récréatif d'envergure nationale (le Vieux-Port, le centre Bell, etc).

1.5 Les options d'aménagement et de développement actuellement sous étude

- ✓ Stratégie évolutive : offrir d'abord un ou des bâtiments existants, idéalement dans le parc scientifique ou à proximité et planifier le nouveau parc pour fins de développement à court et moyen terme;
- ✓ Encourager un investisseur, qui prendra le contrôle d'une propriété importante, à réaliser un plan d'ensemble comprenant la fonction de parc scientifique (possibilités par exemple dans le pôle Peel et sur le terrain appartenant au Canadien national);
- ✓ Structurer le développement autour des propriétés acquises ou en voie d'acquisition par l'École de technologie supérieure.

1.6 Les sites à considérer

Tel que proposé dans le plan d'urbanisme de la ville de Montréal, de 81 000 à 202 500 mètres carrés à développement de densité moyenne comme la cité du multimédia :

- ✓ grands sites : les ateliers du Canadien national et sa gare de triage, près du technoparc Bonaventure;
- ✓ sites de moyenne taille : le secteur agro-alimentaire, le Nordelec et le bâtiment d'Agmont Tricot;
- ✓ sites de moyenne taille intégrés au pôle Peel et au secteur des postes (multifonctionnel);
- ✓ site vacant de 8100 mètres carrés, propriété de l'École de technologie supérieure (dans le quartier Griffintown).



2. PARCS TECHNOLOGIQUES ET SCIENTIFIQUES AU CANADA

2.1 Définitions et terminologie

Il existe un certain continuum ou superposition dans les notions de parcs d'affaires, de parcs technologiques et de parcs scientifiques.

Dans des parcs comme Colonnade et Rideau Heights à Ottawa, on retrouve un ensemble d'entreprises de services, de distribution, de fabrication ainsi que des fabricants de produits de haute technologie (incluant des activités de R&D), ainsi que des entreprises développant des logiciels;

Dans un parc technologique, tel que Kanata North à Ottawa, le technoparc Saint-Laurent à Montréal et la technopole Angus, aussi à Montréal, on peut trouver uniquement des entreprises de technologies, incluant des entreprises fabriquant des produits technologiques ainsi que des laboratoires de recherche;

Dans un parc scientifique, on ne peut y trouver que des laboratoires de recherche privés et gouvernementaux, ainsi que des entreprises de fabrication ayant une forte composante en R&D.

Ces parcs doivent nécessairement offrir une forte association avec une ou plusieurs universités; on peut penser ici au North Carolina Research Triangle (Raleigh-Durham), au Stanford Research Park et jusqu'à un certain point, à l'échelle québécoise, à la cité de la biotechnologie de Laval (avec une forte présence de l'INRS-santé) et au parc technologique de Québec, avec les laboratoires gouvernementaux qu'on y trouve et son association avec l'Université Laval.

2.2 Les facteurs de succès

Que l'on parle ici d'un parc scientifique ou d'un parc technologique, les facteurs qui ont assuré leur succès dans le monde sont, à des degrés divers, les suivants¹:

- ✓ Une vision et un engagement à long terme de la communauté, ce qui comprend des liens de collaboration étroits entre tous les partenaires, soit les autorités locales, l'industrie et les institutions d'enseignement et de recherche ainsi que le leadership de la part de «champions» dans la communauté.

Le Sud-Ouest ne dispose pas encore d'engagement précis à cet effet

¹ Research Park Task Force, ville d'Ottawa, 15 octobre 1996

-
- ✓ La disponibilité d'une main-d'oeuvre qualifiée en ingénierie, en science chimique, en biologie et en technologies de l'information. Cette disponibilité est le résultat direct du nombre de diplômés des universités locales et de la capacité d'attirer les diplômés de d'autres pays : c'est là la matière première indispensable dans l'économie du savoir.

Le Sud-Ouest dispose à ce chapitre d'un avantage important par rapport aux autres parcs technologiques montréalais à cause de la proximité des universités, notamment de l'École de technologie supérieure.

- ✓ Une qualité de vie qui permet de retenir et d'attirer la main-d'oeuvre et les entreprises; la qualité de vie comprend l'environnement physique, social et culturel.

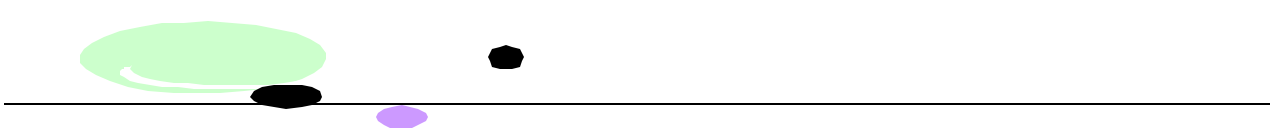
Le Sud-Ouest dispose d'un avantage très important par rapport aux concurrents parce qu'il peut conjuguer emploi, habitation et loisirs.

- ✓ La proximité d'universités ayant des facultés de génie et/ou d'organisations de recherche gouvernementales ou privées importantes qui offrent un potentiel d'essaimage d'entreprises et de capital intellectuel à la disposition des entreprises.

Le Sud-Ouest dispose d'un avantage important par rapport à ses concurrents parce qu'il voisine plusieurs universités et les services d'affaires nécessaires.

- ✓ Un appui des gouvernements locaux, régionaux et centraux qui apportent des ressources financières pour le développement et la promotion du parc qui y favorise l'établissement de laboratoires de recherche et qui offrent des contrats aux entreprises du parc. Les autres parcs technologiques au Québec ont déjà bénéficié d'une telle aide mais seule la cité de la biotechnologie de Laval bénéficie toujours d'une telle aide du gouvernement du Québec.
- ✓ Une administration efficace du parc dont le rôle serait :
 - de réaliser une planification harmonieuse du parc;
 - d'établir les infrastructures et de favoriser la construction de bâtiments;
 - d'offrir des services spécialisés ou à valeur ajoutée, telle l'offre de conseils au financement et en commercialisation;
 - la mise à la disposition d'installations et de services partagés, l'offre de services récréatifs et de garderie s'adressant aux employés;
 - de faire la liaison entre les partenaires locaux, industriels, d'enseignement et de recherche afin d'amorcer les collaborations.

Les trois parcs technologiques à Montréal offrent, à des degrés divers, une telle administration, comprenant aussi la propriété des terrains ainsi que la mise en disposition de bâtiments pouvant accueillir des entreprises (pour incubation et expansion). Le Sud-Ouest ne dispose pas de cet atout de grande importance.

- 
- ✓ L'installation dans le parc d'occupants privés et gouvernementaux de taille qui apportent de la crédibilité au parc et qui offrent des potentiels d'essaimage de nouvelles entreprises s'établissant dans le parc.

Les parcs de Saint-Laurent et de Laval peuvent se targuer d'avoir attiré des occupants de taille. Le Sud-Ouest a peu à offrir à ce chapitre si ce n'est l'entreprise Téléglobe Canada dans le technoparc.

- ✓ Plus spécifiquement, pour un parc technologique, la disponibilité et la proximité d'un réseau d'entreprises de support et de sous-traitants ainsi qu'à une autoroute et à un aéroport.

Le Sud-Ouest est, en cette matière, aussi bien positionné que ses concurrents.

2.3 Le rôle des parcs technologiques et scientifiques

Il existe plus de 500 parcs technologiques et scientifiques dans le monde, dont 250 en Amérique du Nord, soit 230 aux États-Unis et plus de 20 au Canada. Au Québec, on peut établir qu'il y en a sept qui le sont ou qui ont ambition de l'être.

Il est généralement confirmé que :

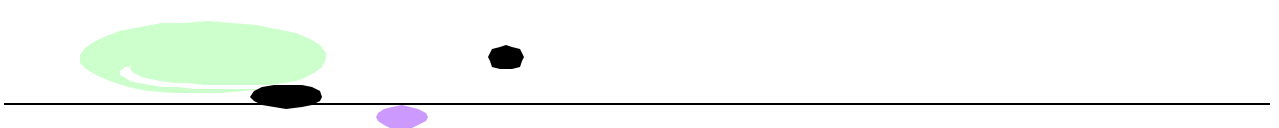
- 25% sont une réussite;
- 25% ont dû se diversifier pour survivre;
- 50% ont failli à la tâche.

Les universités ont nettement et fortement contribué au développement des parcs scientifiques en Amérique du Nord :

- elles sont propriétaires, en totalité ou en partie, de 46% des parcs;
- 100% des parcs ont des collaborations formelles avec des universités;
- il existe un fort degré de corrélation entre le succès du parc et la qualité de la relation avec l'université.

Selon le potentiel et les caractéristiques spécifiques des agglomérations dans lesquelles on les trouve, on peut établir qu'il existe trois types de parcs :

- ✓ celui à haut profil qui s'appuie sur la présence de grandes entreprises et de grands laboratoires de recherche (par exemple, Stanford Research Park, Research Triangle, etc.);
- ✓ celui de type incubateur s'appuyant sur des institutions d'enseignement et de recherche plus modestes, facilitant l'essaimage à partir de celles-ci et favorisant l'incubation d'entreprises régionales (par exemple, University of Utah Research Park, parc technologique de Québec);

- 
- ✓ celui qui est plus virtuel, ou éclaté, où on retrouve des concentrations dispersées sur le territoire; c'est la formule de l'archipel que l'on trouve à Ottawa. C'est aussi le cas de Montréal dans une large mesure.

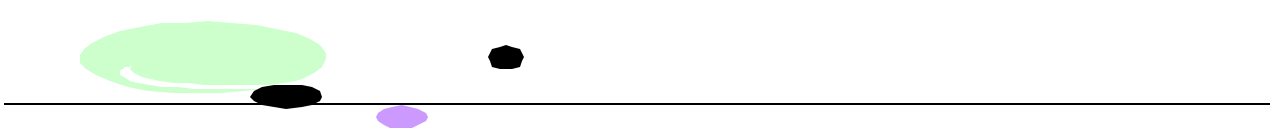
Quand il n'y a pas assez d'activités de R&D pour en faire un parc scientifique, on établit plutôt un parc technologique qui inclut des activités de fabrication de produits de haute technologie ainsi que des entreprises de fabrication de moyenne technologie. Quand ces entreprises sont en nombre insuffisant, on y ajoute des activités de services et de distribution : on peut malgré cela devenir un parc d'affaires de qualité où sont installés bon nombre d'entreprises de haute technologie ainsi que des laboratoires.

Dans tous les cas incluant les parcs scientifiques et technologiques, il est souhaitable d'y trouver des services professionnels et commerciaux d'appoint tels un hôtel, des restaurants, des services financiers, récréatifs et de garderie, des agences de voyage, des comptables, des avocats, des ingénieurs, des conseillers en gestion, des services de formation et gouvernementaux.

Il est intéressant d'examiner de plus près la série d'arguments recensés qui ont mené à l'émergence de parcs scientifiques dans le monde². Les motivations des partenaires ainsi que les rapports de force qui peuvent exister entre eux sont identifiés :

- ✓ déclin de la base économique traditionnelle et volonté de créer une nouvelle richesse;
- ✓ perception voulant que les universités (ou les laboratoires gouvernementaux) bénéficient plus à l'industrie;
- ✓ proximité des universités afin de créer des liens avec l'industrie pour leurs chercheurs, pour le placement étudiant et pour le développement d'entreprises essaimées;
- ✓ pressions financières exercées sur les universités pour qu'elles génèrent plus de revenus en devenant plus « commerciales », ce qui inclut la vente de terrains;
- ✓ désir de l'industrie d'améliorer la qualité de ses produits et l'efficacité de ses modes de production;
- ✓ souhait de supporter le démarrage de nouvelles entreprises dans les secteurs en croissance;
- ✓ nécessité d'encourager le transfert technologique des laboratoires vers l'entreprise;
- ✓ l'accueil de grandes entreprises technologiques ainsi que plus de petites entreprises en démarrage;

²The Economic Aspects of University Affiliated Research Parks, février 1994, par Daniel H. Bailey.

- 
- ✓ utilisation d'équipements universitaires (ou de laboratoires gouvernementaux) et du capital intellectuel que l'on y trouve.

À la lumière de ce qui précède, on pourrait conclure que l'arrondissement Sud-Ouest réunit un bon nombre de ces motivations ayant mené à l'établissement de parcs technologiques ailleurs en Amérique du Nord.



3. LES CONSULTATIONS

Le RESO étudie, avec l'arrondissement Sud-Ouest, la possibilité de mieux structurer le développement de son potentiel technologique par la promotion. Pour ce faire, il faut identifier des lieux où un nombre significatif d'entreprises et de centres de recherches pourront trouver toutes les infrastructures et les services nécessaires pour assurer leur développement, et ainsi créer des synergies.

Cette section fait suite à un document de travail intitulé «Parc scientifique du Sud-Ouest / document de discussion élaboré en septembre 2004», et qui a servi de base aux consultations. Le présent rapport reconduit les éléments du document de travail. De plus, est annexée une étude des sites pouvant accueillir des concentrations d'entreprises technologiques ou de la nouvelle économie.

Depuis septembre 2004, des consultations ont été réalisées auprès de plusieurs intervenants :

- Messieurs Claude Lévis et Benoît Lussier, du ministère du développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation du Québec, direction recherche et responsables du dossier des nanotechnologies;
- Monsieur Alex Navarre, précédent directeur du Bureau de transfert des technologies de l'Université McGill;
- Monsieur Michael Shapiro, conseiller de l'Université McGill dans plusieurs projets d'établissement de nouveaux instituts de recherche;
- Monsieur Robert Nelson, directeur de l'administration à l'École de technologie supérieure;
- Monsieur Nicola Buono, directeur de l'immobilier à l'Université du Québec à Montréal;
- Monsieur Chris Arseneault, de la Société de valorisation universitaire McGill, Sherbrooke, Bishop Investment (MSBI);
- Monsieur Renaud Paradis, ancien directeur général de la Société de développement de Montréal et actuellement chez Cardinal-Hardy, responsable d'une société de gestion immobilière;
- Monsieur Phil O'Brien, ancien président de Devencore et membre du conseil d'administration de la Société de promotion du canal de Lachine;
- Monsieur Hubert Manseau, directeur général de la société Innovatech du grand Montréal.

Dans ce qui suit sont rapportés les éléments importants qui ressortent des entrevues et recherches réalisées, ainsi que les propositions qui en ont découlé.



3.1 Intérêt face au concept proposé

Tous les intervenants cités plus haut reconnaissent, suite à la présentation que leur en a fait monsieur Franco Materazzi, que le Sud-Ouest offre une bonne localisation pour favoriser les développements technologiques, à proximité des universités et des services d'affaires et technologiques du centre-ville. Ils reconnaissent aussi que le plan d'urbanisme de la ville de Montréal offre aussi un contexte de requalification de propriétés très favorable. Monsieur Bueno, de l'UQAM, émet cependant une réserve puisqu'il est au coeur de la promotion du bio-centre des sciences de la santé (proposé aussi par Montréal International) qui devrait se localiser dans un quadrilatère tout près de la station de métro Berri-UQAM.

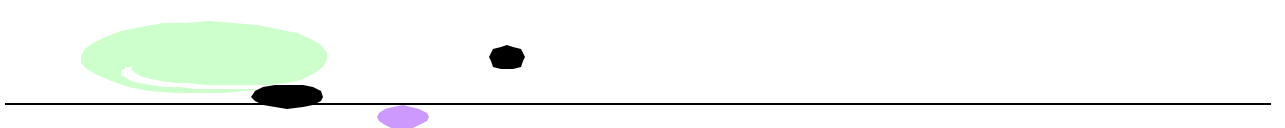
3.2 Les activités possibles

Par définition, selon le profil habituel des parcs technologiques en Amérique du Nord et selon le contexte montréalais, pourraient être présentes dans les zones technologiques :

- des entreprises essaimées (spin-off) par les universités, les incubateurs et des groupes de capital de risque oeuvrant dans le centre-ville;
- des entreprises technologiques de provenances diverses;
- des instituts de recherche des universités, des gouvernements et du secteur privé;
- des campus.

Le Sud-Ouest semble être bien situé pour accueillir des entreprises essaimées par les universités ou provenant d'autres origines. Déjà, le Sud-Ouest accueille un certain nombre de ces entreprises. Par ailleurs, monsieur Arseneault, de MSBI, indique qu'une majorité des entreprises dans lesquelles sa société a investi depuis 3 ans (9 projets) sont installées dans le centre-ville, dont 2 nouvelles s'installeraient dans le Sud-Ouest, suite à un contact établi avec la société de capital de risque RESO Investissements. Vérifications faites, une grande partie des entreprises essaimées par l'Université McGill durant les quinze dernières années (30) se sont installées aux environs de l'université afin de bénéficier de sa proximité ainsi que des services d'affaires du centre-ville qui leur sont nécessaires. Le Sud-Ouest pourrait continuer à leur offrir la même proximité que des sites concurrents à Montréal ne pourront offrir.

Le CENTECH, incubateur de l'École de technologie supérieure, favorise aussi le démarrage d'entreprises qui, une fois structurées, pourraient chercher à s'établir à proximité de l'école dans un environnement où elles continueront à bénéficier des ressources de l'université. Certaines entreprises provenant d'autres incubateurs montréalais oeuvrant dans le centre-ville, tels le centre d'entreprises et d'innovation de Montréal (CEIM) et l'Innocentre, pourraient bénéficier des mêmes avantages de proximité aux diverses ressources de recherche et d'affaires.



Pour l'accueil de nouveaux centres ou instituts de recherche universitaires, messieurs Shapiro et Buono indiquent qu'en l'absence d'offre précise et alléchante de la part du Sud-Ouest, les universités localiseront leurs instituts sur les campus actuels même s'ils sont déjà surpeuplés.

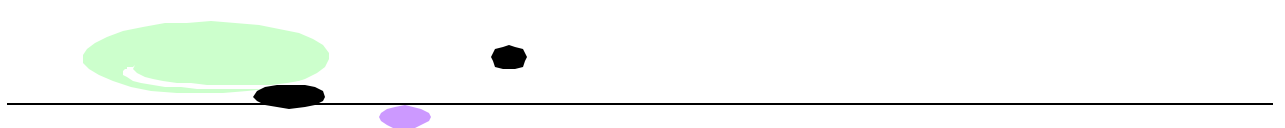
Monsieur Buono croit peu à la collaboration entre les universités, même si elle serait souhaitable, dans le contexte montréalais. Il cite comme exemple le projet de «Quartier international de résidences universitaires» qui semble émerger comme un concept éclaté plutôt que comme un projet d'ensemble. D'autre part, monsieur Nelson, de l'École de technologie supérieure, souligne que la disponibilité de terrains à bon prix est souvent déterminante dans l'établissement d'un institut de recherche. L'école dispose de près de 8100 mètres carrés qui pourraient accueillir de futurs centres de recherche, soit de l'école elle-même ou d'autres institutions d'enseignement, à la condition que les projets soient compatibles aux programmes d'enseignement et de recherche de l'école.

Monsieur Phil O'Brien, ex-président de Devencore, croit quant à lui que le Sud-Ouest est le seul arrondissement de Montréal pouvant offrir un milieu de vie de haute qualité, combinant travail et habitation, qui agirait comme un puissant attrait pour les travailleurs du savoir québécois, canadiens et étrangers. Il indique par ailleurs qu'il faudra que le Sud-Ouest démontre sa capacité de développer de tels projets avec des entreprises privées avant que les universités de Montréal s'y intéressent.

À son avis, la zone à privilégier est le corridor Peel, qui se prolonge du centre-ville vers le canal et qui inclut le côté sud du canal, la zone dite «agro-alimentaire» (Bridge-Wellington). À court terme, cependant, il favoriserait les terrains disponibles appartenant à l'École de technologie supérieure au début de cet axe, qui est l'interface immédiate au centre-ville. Il pense aussi que le projet de «Quartier international de résidences universitaires» demeure un projet qui pourrait offrir un potentiel pour le Sud-Ouest.

Pour ce qui est d'accueillir campus d'universités ou de collèges, il ressort qu'il est nécessaire qu'un tel pôle dans le Sud-Ouest s'établisse près d'une station de métro ou l'équivalent. En effet, l'actuelle concurrence pour l'accueil de campus d'enseignement général et d'éducation permanente sont les sites voisins aux stations de métro de la ville de Longueuil et celles de la ville de Laval. Or, le plan d'urbanisme de la ville de Montréal, en ce qui a trait au Sud-Ouest, ne semble pas identifier des sites devant faire l'objet de requalification importante afin de répondre à ce potentiel, sauf le site de l'École de technologie supérieure, qui est adjacent à une station de métro. Cependant, la future liaison de rail léger entre la Rive-Sud et le centre-ville, s'intégrant au réseau du métro, pourrait avoir des points d'arrêt dans le Sud-Ouest, dans des zones importantes offrant des potentiels de reconversion importants (plusieurs milliers de mètres carrés), soit la zone du Canadien national et la zone agro-alimentaire, deux zones qui prolongent toujours l'axe Peel, du côté sud du canal.

Il faut de plus convenir que toute entreprise employant de nombreux travailleurs recherche préférentiellement la proximité d'une station de métro. Cette proximité pourrait bien sûr être un facteur non négligeable dans l'établissement d'un institut de recherche.



Tant pour accueillir des instituts de recherche que des campus d'enseignement, monsieur Buono souligne qu'il est généralement préférable de ne pas s'éparpiller et de se concentrer autant que possible sur le campus existant. Or, il existe une bonne disponibilité de locaux vacants sur le marché et le réseau de l'Université du Québec, ayant un pouvoir d'expropriation, facilite au besoin l'acquisition de nouvelles propriétés.

3.3 Les créneaux de recherche à cibler dans le Sud-Ouest

Au cours des dix dernières années, Montréal a vu s'établir vingt nouveaux centres de recherche universitaires. Les intervenants reconnaissent que d'autres s'ajouteront, sans pouvoir les identifier. C'est un secret généralement bien gardé par les universités jusqu'au moment où elles obtiennent toutes les autorisations et financements voulus. D'après les recherches réalisées, les prochains centres de recherche traiteront de nanotechnologies, de matériaux avancés, d'environnement, d'énergie, d'équipement, d'instruments biomédicaux, etc.

Un grand potentiel est aussi présent dans les industries dites de «convergence» des technologies de l'information et de la santé, soit le développement de biopuces et de biosenseurs, dont les applications pourraient se retrouver dans la santé, dans les analyses environnementales, dans le domaine de la sécurité, etc.

L'École de technologie supérieure devient une école d'ingénierie d'importance au Québec et développera au cours des années des spécialités qui nécessiteront l'établissement de nouveaux laboratoires.

Enfin, le Sud-Ouest pourra toujours compter sur son centre d'excellence en imagerie numérique rattachée au cinéma (SPINC) et d'autres secteurs du multimédia, tout simplement comme extension de la cité du multimédia, sa voisine.



4. SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS

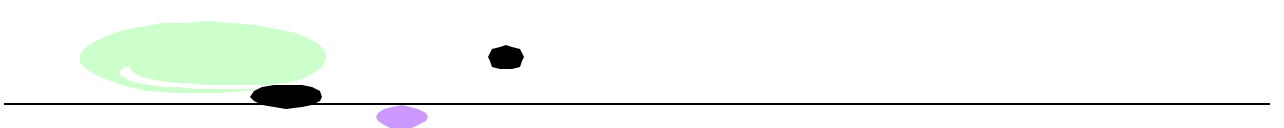
Tout d'abord, il importe de rappeler les étapes importantes qui ont mené à l'élaboration des conclusions et recommandations présentées :

- ✓ des recherches ont été effectuées afin de mieux comprendre le potentiel de développement technologique que recèle l'arrondissement Sud-Ouest (contexte économique et technologique);
- ✓ ont ensuite été examinées les conditions dans lesquelles des pôles et des parcs technologiques ont pu se développer au Québec, au Canada et dans le monde;
- ✓ plusieurs générateurs possibles de clientèles technologiques pour le Sud-Ouest ont été consultés;
- ✓ finalement, une séance de travail a eu lieu le 11 février 2005, réunissant des professionnels du développement urbain, du développement d'entreprises et d'activités technologiques afin de dégager les grandes lignes d'une stratégie de développement pour le Sud-Ouest, pour les secteurs technologiques et de la nouvelle économie. Cette rencontre est venue qualifier et préciser les conclusions tirées durant la première ronde de consultations et a servi à baliser le présent plan d'action.

Il ressort de l'exercice que le Sud-Ouest doit se positionner le plus tôt possible dans le contexte montréalais et québécois pour le développement de nouveaux centres d'emplois; car de nombreux arrondissements et régions du Québec convoitent le développement de nouveaux pôles d'emplois, plus particulièrement dans les secteurs les plus prometteurs de la nouvelle économie qui sont appelés à croître rapidement. D'autant plus que le Sud-Ouest, grâce à la forte disponibilité de terrains et de bâtiments vacants ou sous-utilisés et la proximité de quatre universités et du centre-ville de Montréal, offre à long terme le lieu propice pour une synergie unique au Québec et au Canada entre les professionnels de la recherche scientifique et les gens d'affaires de la métropole. Cet arrondissement sera convoité.

De cette analyse se dégage un programme d'intervention en deux temps qui permettrait de favoriser la croissance et la concentration d'entreprises technologiques et de la nouvelle économie dans le Sud-Ouest :

- ✓ la phase 1 permettra de positionner le Sud-Ouest à court terme dans le contexte métropolitain avec des moyens réduits en faisant la promotion des entreprises, des bâtiments disponibles et du terrain vacant appartenant à l'École de technologie supérieure en misant sur un partenariat avec l'école. On s'adressera dans un premier temps aux jeunes entreprises en démarrage ou en expansion cherchant à réaliser des économies;

- 
- ✓ la phase 2 sera une évolution naturelle de la phase 1, mais qui nécessitera des moyens plus importants afin d'acquérir des propriétés devant être requalifiées et d'établir des infrastructures dans ces zones qui pourraient être offertes à prix raisonnable aux entreprises en expansion, à de nouvelles entreprises, ainsi qu'à des centres de recherche universitaires et privés.

Phase 1


Il faut que le Sud-Ouest se positionne dès maintenant sur l'échiquier montréalais de la nouvelle économie et fasse connaître l'offre actuelle, ainsi que celle qui pourrait devenir disponible à moyen et long terme. Les investisseurs de capital de risque tels MSBI, la société Innovatech et les incubateurs tels le Centech, l'Innocentre, le CEIM ainsi que leurs clients souhaitent connaître dès maintenant les locaux et terrains disponibles à proximité des universités et des services d'affaires du centre-ville. Certaines personnes sondées voient avec intérêt l'utilisation du centre du tri postal, situé sur la rue Ottawa, pour y établir un centre de recherche universitaire, un campus, ou un centre d'incubation d'entreprises. De plus, l'École de technologie supérieure dispose à court terme de près de 8100 mètres carrés qui pourraient être consacrés à une telle vocation. De plus, compte tenu de son mandat, elle pourrait agir comme intermédiaire pour acquérir le centre du tri postal pour des fins technologiques (81 000 mètres carrés de terrain et disponibilité de 37 160 mètres carrés de bâtiment).

Ce qui précède porte à proposer dès maintenant que des efforts de promotion soient initiés en phase 1. Cela équivaut à la promotion des entreprises technologiques et des institutions qui se trouvent sur le territoire, les divers bâtiments existants (dont le Nordelec et la Dompark) pouvant accueillir dès maintenant de nouvelles entreprises. Cette promotion initiale comprendra aussi l'étude pour l'établissement d'une première zone d'accueil pour des projets technologiques structurants compatibles avec les visées de l'École de technologie supérieure, à même ses propres terrains disponibles (près de 8100 mètres carrés).

Le RESO et ses partenaires pourraient donc mettre en place la phase 1 d'un programme de développement et de promotion du Sud-Ouest. Ce programme identifierait les moyens nécessaires afin d'atteindre les objectifs de la phase 2, soit l'acquisition de propriétés dans des endroits stratégiques désignés.

Suite aux recherches et aux consultations effectuées en lien avec la mise en œuvre de la phase 1, les pistes suivantes se dégagent :

- ✓ **la promotion de l'accessibilité géographique du Sud-Ouest.** À court terme, une meilleure intégration au réseau routier métropolitain et, à moyen terme, une intégration au réseau de transport en commun (lien avec la Rive-Sud) ;
- ✓ **le développement d'une image de marque** («branding») appropriée, reprenant les possibilités uniques que propose le plan d'urbanisme de la ville de Montréal, à savoir le



développement de lieux de travail et d'habitation dans un contexte unique de proximité au canal de Lachine et au fleuve Saint-Laurent;

- ✓ **miser sur les avantages du Sud-Ouest** comme étant une terre d'accueil pour les nouvelles et/ou jeunes entreprises. Plusieurs bâtiments et terrains étant sous-utilisés, leur recensement et leur promotion, en collaboration avec les propriétaires des bâtiments les plus importants, (Le Nordelec, la Dompark, le centre RCA, etc.) devraient être un outil incontournable;
- ✓ **le développement d'une réglementation municipale souple** ainsi que des crédits de taxe municipaux pourraient faciliter la promotion des deux objectifs précédents;
- ✓ **établir**, avec l'arrondissement Sud-Ouest, **un plan de développement qui identifierait des vocations distinctes ou plus spécialisées** selon les territoires. Ainsi, il serait possible de guider les entreprises et les promoteurs immobiliers vers les endroits appropriés. Il y a déjà sur le territoire certaines zones où sont implantées des industries traditionnelles, et d'autres zones où l'on trouve des concentrations d'industrie culturelle (cinéma et multimédia) et récréotouristique. Des zones qui pourront accueillir des entreprises technologiques et de la nouvelle économie devront être identifiées.

La mise en œuvre d'un tel programme nécessitera l'embauche d'un professionnel spécialisé en développement économique ou en technologie et des budgets de promotion et d'études pour un coût annuel moyen annuel de 250 000 dollars pour une période de deux à trois ans (période de la phase 1). Ce professionnel devra, par exemple :

- ✓ former un groupe de travail avec des propriétaires de bâtiments, des gens d'affaires, l'École de technologie supérieure et des représentants de l'arrondissement Sud-Ouest pour définir le programme de promotion envisagé;
- ✓ inventorier et promouvoir les bâtiments et les terrains vacants;
- ✓ favoriser la formation d'un regroupement d'entreprises technologiques du Sud-Ouest qui pourra être un lieu de réseautage pour les entreprises et offrir des services à ses membres selon des modèles bien établis;
- ✓ travailler étroitement avec l'arrondissement Sud-Ouest pour identifier des zones d'accueil pour des entreprises de la nouvelle économie;
- ✓ travailler avec l'École de technologie supérieure pour le développement de sa propriété vacante de 8100 mètres carrés comme première zone d'accueil;
- ✓ développer un programme de liaison entre le Sud-Ouest et les quatre universités voisines;
- ✓ former un groupe de travail afin de développer un programme d'intervention pour d'atteindre les objectifs fixés en phase 2;
- ✓ etc.




Phase 2

Le Sud-Ouest a le privilège de pouvoir appuyer la viabilité, à long terme, d'une telle zone technologique sur cinq générateurs importants :

- ✓ la présence de l'École de technologie supérieure qui, en devenant une école d'ingénierie de premier ordre, devra développer ses propres activités de recherche et aura la capacité de réaliser de plus en plus d'essaimages (comme l'École polytechnique qui réalise de 3 à 5 essaimages par année);
- ✓ la construction du centre universitaire de santé McGill (CUSM) qui sera le plus grand centre de recherche en science de la santé au Canada et qui pourra essaimer, comme par le passé, un bon nombre d'entreprises;
- ✓ la présence d'un noyau d'entreprises en imagerie numérique pour le cinéma, en multimédia et autres industries culturelles qui va en croissant;
- ✓ la possibilité d'accueillir une partie des 10 à 20 entreprises essaimées annuellement par les cinq universités voisines;
- ✓ la rétention et l'expansion des entreprises technologiques en place.

Après avoir attiré de jeunes entreprises dans des locaux à faible coût, encore faut-il les retenir quand elles nécessiteront plus d'espace et qu'elles détiendront les moyens de se payer des locaux de plus grande qualité. C'est alors qu'il faudra leur offrir, ainsi qu'à d'autres qui souhaiteront s'installer dans le Sud-Ouest, une ou plusieurs zones où de nouveaux bâtiments pourront être construits, dans des environnements de qualité et disposant de toutes les infrastructures nécessaires pour accueillir des entreprises technologiques et des centres de recherche. Ceci est d'autant plus important dans le contexte du Sud-Ouest où une spéculation foncière importante rend les propriétés de moins en moins abordables pour les entreprises. Les propositions suivantes (qui devront être étudiées en phase 1) se dégagent pour la mise en œuvre de la phase 2 :

- ✓ les entrevues réalisées ainsi que les recherches sur les parcs scientifiques ou technologiques en Amérique du Nord et au Québec (ville de Laval, parc technologique de Saint-Laurent, technopole Angus, parc technologique de Québec), indiquent cependant que pour positionner le Sud-Ouest de façon concurrentielle et d'exploiter son plein potentiel, il est nécessaire de contrôler et d'offrir des propriétés (bâtiments et/ou terrains). Certaines propriétés publiques, comme celles sous contrôle de l'École de technologie supérieure, le centre de tri postal, ainsi que les anciens locaux d'Agmont-Tricot, pourraient être mises à la disposition des entreprises pour des développements à court terme et à moyen terme. Une partie de certaines propriétés privées, telles celles du Canadien national, dont les utilisations seraient éventuellement requalifiées, pourraient aussi être disponibles à moyen et à long terme, tout comme la cour Turcot, propriété du ministère du Transport du Québec. Compte tenu de la vocation universitaire, technologique et scientifique de certains sites projetés, le Sud-Ouest pourrait utiliser, si nécessaire, le pouvoir d'expropriation d'un partenaire



universitaire telle l'École de technologie supérieure pour négocier l'acquisition de propriétés à des prix raisonnables.

- ✓ Les propositions de requalification et de modification de zonage incluses dans le plan d'urbanisme de la ville de Montréal changeront les utilisations du sol, en augmenteront l'occupation, ainsi que la valeur d'importantes superficies de terrains du territoire et donc créer une plus value importante pour les promoteurs. Grâce aussi à la volonté contenue dans ce même plan d'obliger dans ces zones à requalifier l'inclusion de lieux d'emplois, le Sud-Ouest dispose d'un pouvoir de négociation exceptionnel pour favoriser le développement d'une telle vocation technologique ou scientifique à même les importantes zones à requalifier et dont il faudra changer le zonage. C'est précisément en utilisant cet effet de levier que la technopole Angus a pu voir le jour.

Les sites stratégiques qui se trouveront à un moment ou à un autre à cette croisée des chemins sont ceux du Canadien national et la zone agro-alimentaire adjacente au bassin Peel qui, l'une ou l'autre, pourraient accueillir une station du système de rail léger qui devra relier la Rive-Sud et le centre-ville de Montréal, tout en s'intégrant au réseau de métro. L'utilisation de ce pouvoir de négociation sur ces sites pourrait permettre le développement d'une zone d'accueil technologique par l'entreprise privée ou la cession d'une partie de la propriété à un organisme public, comme dans le cas de la technopole Angus.

- ✓ Afin de garantir le succès de l'opération, l'arrondissement Sud-Ouest et le RESO devront partager les mêmes objectifs dans leurs négociations avec les promoteurs. Le RESO devra s'outiller pour préciser ce potentiel d'accueil peu documenté, en plus d'en faire la promotion auprès des promoteurs immobiliers, des universités et des entreprises technologiques. À défaut de quoi les promoteurs immobiliers s'orienteront vers les potentiels les plus évidents liés aux secteurs résidentiel et commercial car ils auront de la difficulté à évaluer le potentiel émergent que leur offre le développement de la nouvelle économie sur ce territoire.

Annexe

Localisations possibles pour un pôle technologique dans le Sud-Ouest de Montréal

1. SECTEUR GRIFFINTOWN -PEEL

Description

Ce secteur fait partie de l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal, situé immédiatement au sud-ouest du centre des affaires de Montréal et commence à la limite de la cité du multimédia. Il est voisin des quatre grandes universités montréalaises, incluant l'École de technologie supérieure, qui y est solidement implantée. Le secteur regorge de zones que le plan d'urbanisme de la ville de Montréal désire requalifier. Ces zones, souvent adjacentes au fleuve Saint-Laurent et au canal de Lachine, offrent des opportunités uniques de développement de grande qualité, combinant emploi et habitation.

Le secteur Griffintown -Peel est situé immédiatement au sud du secteur des affaires (centre-ville). C'est la zone charnière permettant, par le biais de la rue Peel, l'accès au canal de Lachine et au secteur du Havre. Une certaine effervescence anime ce secteur depuis l'établissement de l'École de technologie supérieure, la revitalisation résidentielle de la Petite-Bourgogne ainsi que sa proximité à la cité du multimédia.

L'ensemble du secteur Griffintown -Peel comprend près de 303 750 mètres carrés de terrain. Trois secteurs distincts offrent des potentiels de développement élevés, en partant du nord au sud :

1. le secteur de l'École de technologie supérieure, plus au nord (intersection rue St-Jacques). Superficie de près de 20 250 mètres carrés;
2. le reste du secteur Griffintown, incluant la porte du bassin Peel (à l'extrémité sud-est de la rue Peel, borné par la voie surélevée du Canadien national (rue Smith) au sud, de la rue William au nord, entre la rue Université et l'autoroute Bonaventure à l'est et la rue de la Montagne à l'ouest : plus de 40 500 mètres carrés de terrain vacant et un autre 202 500 mètres carrés d'usage industriel, d'entreposage et de transport à requalifier. La partie la plus au sud de ce secteur, que l'on appelle la porte du bassin Peel, comprend une zone homogène de quelques mètres carrés de terrain vacant qui sont à vendre;
3. le secteur du bassin Peel, le plus au sud, est situé au sud de l'emprise ferroviaire surélevée du Canadien national et borde le canal de Lachine. Superficie de 68 850 mètres carrés.

Accessibilité

L'arrondissement Sud-Ouest de Montréal est facilement accessible par tous les horizons de la région métropolitaine. Ainsi, son réseau routier est rattaché à l'autoroute 15, qui intègre la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal, en passant par l'arrondissement Sud-Ouest. L'autoroute 20 (et 720) favorise une intégration nord-sud avec le reste de la région métropolitaine. L'autoroute Bonaventure lie le centre-ville et la Rive-Sud. Les accès du territoire au centre-ville et aux universités qu'on y trouve (de même que l'Université de Montréal) sont assurés par des axes routiers nord-sud, tels Atwater, Peel, Guy, de la Montagne, Des Seigneurs et Bridge, dont la géométrie et le gabarit seront améliorés en fonction de la requalification prévue d'importantes superficies du secteur.

De plus, sept stations de métro sont présentes sur le territoire et il est fort probable que le secteur Peel bénéficiera d'une station dans le cadre du projet de système léger sur rail devant relier la Rive-Sud et le centre-ville de Montréal.

Utilisation du sol et zonage actuel

Les usages actuels permis sont des usages industriels à grande superficie et pouvant causer des nuisances, des activités commerciales apportant des nuisances au résidentiel, des activités d'entreposage et de commerce de gros, quelques usages commerciaux ainsi que des usages d'édifices à bureaux. Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 3. Les bâtiments que l'on y trouve sont généralement vétustes et on retrouve bon nombre de terrains vacants. De façon générale, le secteur regorge d'espaces sous-développés.

Zonage et occupation du sol prévue par le plan d'urbanisme de la ville de Montréal

Le plan d'urbanisme de la ville de Montréal prévoit une requalification importante de toute la zone afin de refléter sa proximité géographique au centre-ville, tant pour les activités touristiques, institutionnelles que de la nouvelle économie qu'on y trouve. Le plan d'urbanisme proposé identifie le secteur comme «multifonctionnel à redévelopper». Le plan propose l'intégration de fonctions résidentielles au secteur d'emplois dans des édifices à bureaux et d'autres natures liés au tourisme et à la nouvelle économie.

De plus, la zone 23-T3 propose l'occupation du sol la plus élevée de l'arrondissement, pouvant aller de 4 à 12 étages avec un coefficient d'occupation du sol (COS) pouvant varier entre 3 et 9.

2. SITE DU CENTRE DU TRI POSTAL

Description

Ce site fait partie de l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal, situé immédiatement au sud-ouest du centre des affaires de Montréal et commence à la limite de la cité du multimédia. Il est voisin des quatre grandes universités montréalaises, incluant l'École de technologie supérieure, qui y est solidement implantée. Le secteur regorge de zones que le plan d'urbanisme de la ville de Montréal désire requalifier. Ces zones, souvent adjacentes au fleuve Saint-Laurent et au canal de Lachine, offrent des opportunités uniques de développement de grande qualité, combinant emploi et habitation.

Le site du centre du tri postal est localisé à l'est de l'arrondissement Sud-Ouest, dans la Petite-Bourgogne, adjacent (à l'ouest) au pôle Peel, au bout de la rue Guy, au nord par la rue Ottawa et au sud par le canal de Lachine. La superficie du site est de 92 900 mètres carrés. L'occupation au sol du bâtiment du tri postal est de 29 623,95 mètres carrés et sa superficie totale, incluant une mezzanine d'espaces de bureau, est de 60 385 mètres carrés.

Dans l'hypothèse où le bâtiment serait démoli pour faire place à un ensemble multifonctionnel d'habitation, de bureaux et d'autres utilisations collectives, il est prévu dans un plan d'ensemble développé par le RESO des espaces de bureaux totalisant 34,09 mètres carrés.

Accessibilité

L'arrondissement Sud-Ouest de Montréal est facilement accessible par tous les horizons de la région métropolitaine. Ainsi, son réseau routier est rattaché à l'autoroute 15, qui intègre la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal en passant par l'arrondissement Sud-Ouest. L'autoroute 20 (et 720) favorise une intégration nord-sud avec le reste de la région métropolitaine. L'autoroute Bonaventure lie le centre-ville et la Rive-Sud. Les accès du territoire au centre-ville et aux universités qu'on y retrouve (de même que l'Université de Montréal) sont assurés par des axes routiers nord-sud tels Atwater, Peel, Guy, de la Montagne, Des Seigneurs et Bridge, dont la géométrie et le gabarit seront améliorés en fonction de la requalification prévue d'importantes superficies du secteur. Le site du tri postal est particulièrement accessible du centre-ville par la rue Guy.

Fait non négligeable, on retrouve sur le territoire sept stations de métro et il est fort probable que le secteur Peel, ainsi que le site du tri postal, son voisin, bénéficieront d'une station dans le cadre du projet de système léger sur rail devant relier la Rive-Sud au centre-ville de Montréal.

Occupation et zonage actuel et prévu dans le plan d'urbanisme de la ville de Montréal

Le centre du tri postal occupe un terrain présentement «zoné» industriel, permettant l'installation d'industries, de commerce de gros et de centres de distribution. Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 3.

Le zonage prévu dans le plan d'urbanisme serait de favoriser l'établissement d'industries légères, d'édifices à bureaux et d'espaces collectifs. La zone 23 T 2 permettra un COS de 2 à 6.

3. TECHNOPARC ET TERRAINS DU CANADIEN NATIONAL ET DE VIA RAIL

Description

Ce site fait partie de l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal, situé immédiatement au sud-ouest du centre des affaires de Montréal et commence à la limite de la cité du multimédia. Il est voisin des quatre grandes universités montréalaises, incluant l'École de technologie supérieure, qui y est solidement implantée. Le secteur regorge de zones que le plan d'urbanisme de la ville de Montréal désire requalifier. Ces zones, souvent adjacentes au fleuve Saint-Laurent et au canal de Lachine, offrent des opportunités uniques de développement de grande qualité, combinant emploi et habitation.

L'ensemble des terrains du technoparc et du Canadien national sont situés à l'extrémité sud-est de l'arrondissement et donnent sur le fleuve Saint-Laurent. On y retrouve le technoparc d'une superficie nette de 348 147 mètres carrés, dont 150 000 mètres carrés sont occupés et près de 200 000 mètres carrés sont à développer (près de 202 500 mètres carrés). La propriété du Canadien national occupe près de 526 500 mètres carrés. La fermeture d'Alstom sur ce site laisse, pour développement, près de 306 570 mètres carrés et des bâtiments importants. Le secteur a été identifié par la société du Havre de Montréal comme offrant un potentiel de redéveloppement important.

Accessibilité

L'arrondissement Sud-Ouest de Montréal est facilement accessible de tous les horizons de la région métropolitaine. Ainsi, son réseau routier est rattaché à l'autoroute 15 qui intègre la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal en passant par l'arrondissement Sud-Ouest. L'autoroute 20 (et 720) favorise une intégration nord-sud avec le reste de la région métropolitaine. L'autoroute Bonaventure lie le centre-ville et la Rive-Sud. Les accès du territoire au centre-ville et aux universités qu'on y retrouve (de même que l'Université de Montréal) sont assurés par des axes routiers nord-sud tels Atwater, Peel, Guy, de la Montagne, Des Seigneurs et Bridge, dont la géométrie et le gabarit seront améliorés en fonction de la requalification prévue d'importantes superficies du secteur. Le site du technoparc est particulièrement accessible par l'autoroute Bonaventure. Il est prévu dans le nouveau plan d'urbanisme de désenclaver le site du technoparc et du Canadien national en déplaçant l'autoroute Bonaventure à l'intérieur du technoparc et en améliorant le réseau routier du Sud-Ouest et du centre-ville.

Plus de sept stations de métro sont présentes sur le territoire et il est fort probable que le secteur Peel, ainsi

que le site du tri postal, son voisin, bénéficieront d'une station dans le cadre du projet de système léger sur rail devant relier la Rive-Sud et le centre-ville de Montréal.

Occupation, zonage actuel et prévu dans le plan d'urbanisme de la ville de Montréal

Le technoparc est actuellement occupé par l'entreprise Téléglobe Canada, par Bell Mobilité et par deux studios de cinéma MEL. Près de la moitié du site du Canadien national et de Via Rail continuera à être utilisée pour les fonctions de transport. Le développement de ce qui reste à développer dans le technoparc se fera en fonction du redéveloppement de la zone, comprenant les terrains du Canadien national. Or, l'arrondissement prévoit un développement multifonctionnel qui pourra permettre le maintien et le développement de zones d'emplois ainsi que d'éléments résidentiels, sur le modèle de ce qui s'est fait dans le secteur Angus.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) prévu dans la zone 23- T5 (technoparc) peut varier de 1 à 3 permettant ainsi des bâtiments de 2 à 6 étages; dans la zone 23-T4, le COS varie de .5 à 3 (Canadien national).

4. LE SECTEUR NORDELEC, AGMONT-TRICOT ET AGRO-ALIMENTAIRE

Description

Ce secteur fait partie de l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal, situé immédiatement au sud-ouest du centre des affaires de Montréal et commence à la limite de la cité du multimédia. Il est voisin des quatre grandes universités montréalaises, incluant l'École de technologie supérieure, qui y est solidement implantée. Le secteur regorge de zones que le plan d'urbanisme de la ville de Montréal désire requalifier. Ces zones, souvent adjacentes au fleuve Saint-Laurent et au canal de Lachine, offrent des opportunités uniques de développement de grande qualité, combinant emploi et habitation.

Cette zone est située du côté sud du canal et est découpée à l'est par l'autoroute Bonaventure. Traversée par la rue Wellington, le centre de la zone se situe face au bassin Peel de l'autre côté du canal et est en quelque sorte en continuité à ce secteur. Ce secteur a d'ailleurs été identifié, à l'instar du pôle Peel, par la société du Havre de Montréal comme offrant un potentiel de redéveloppement important.

Le secteur en triangle du Nordelec et d'Agmont-Tricot, compris entre le canal au nord, Wellington au sud-est et Shearer à l'ouest, comprend une superficie de près de 20 250 mètres carrés occupée par des bâtiments tels le Nordelec, qui accueille des entreprises de la nouvelle économie et d'autres tels celui d'Agmont-Tricot qui sont vacants ou à vendre et qui pourront être requalifiés. Le secteur agro-alimentaire, plus vaste, situé au sud du bassin Peel, du côté sud du canal, entre Bridge et l'autoroute Bonaventure, comprend une superficie de plus de 81 000 mètres carrés. On y retrouve une occupation peu intensive du sol par un certain nombre d'entreprises agro-alimentaires dans des bâtiments d'un certain âge.

Accessibilité

L'arrondissement Sud-Ouest de Montréal est facilement accessible par tous les horizons de la région métropolitaine. Ainsi, son réseau routier est rattaché à l'autoroute 15, qui relie la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal, en passant par l'arrondissement Sud-Ouest. L'autoroute 20 (et 720) favorise une intégration nord-sud avec le reste de la région métropolitaine. L'autoroute Bonaventure lie le centre-ville et la Rive-Sud. Les accès du territoire au centre-ville et aux universités qu'on y retrouve (de même que l'Université de Montréal) sont assurés par des axes routiers nord-sud tels Atwater, Peel, Guy, de la Montagne, Des Seigneurs et Bridge, dont la géométrie et le gabarit seront améliorés en fonction de la requalification prévue d'importantes superficies du secteur.

Le secteur est particulièrement accessible et rattaché au centre-ville, à l'est, par les artères qui mènent au pont Victoria, soit Wellington et Bridge, ainsi qu'à l'ouest par la rue des Seigneurs et le pont qui enjambe le canal pour déboucher sur la rue Notre Dame. Il est fort probable que le secteur Peel, son voisin, bénéficiera en toute probabilité d'une station dans le cadre du projet de système léger sur rail devant relier la Rive-Sud et le centre-ville de Montréal.

Occupation, zonage actuel et prévu dans le plan d'urbanisme de la ville de Montréal

Le secteur en triangle du Nordelec et d'Agmont-Tricot compris entre le canal de Lachine et la rue Wellington comprend des bâtiments, tels le Nordelec, qui accueille des entreprises de la nouvelle économie et d'autres tels celui d'Agmont-Tricot qui sont vacants ou à vendre et qui pourront être requalifiés. Le secteur agro-alimentaire situé au sud-est de Wellington comprend un certain nombre d'entreprises agro-alimentaires dans des bâtiments d'un certain âge et occupant le sol de façon peu intensive.

Le nouveau plan d'urbanisme prévoit que le triangle au nord-est de la rue Wellington conserve ses affectations actuelles de zone mixte (emplois et résidences) le long du canal et de zone d'emplois pour le reste de la zone. Cette zone 23-8 permet des bâtiments de 2 à 6 étages, donc une occupation du sol de moyenne à élevée. La partie de cette zone dite agro-alimentaire demeure une zone dont la vocation devra être redéfinie en fonction de son intégration au Havre de Montréal et sa proximité au pôle Peel et au centre-ville.

Le secteur 23-T4 permet des constructions jusqu'à 4 étages et un COS variant de .5 à 3.

5. LE SITE GLEN-TURCOT

Description

Ce site est composé de deux sous-secteurs distincts, méritant une approche d'aménagement globale compte tenu que ces sous-secteurs sont liés au projet de reconstruction de l'échangeur Turcot prévu par la ville de Montréal. Localisé entre l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau et le centre-ville de Montréal, ce secteur constitue une entrée de ville favorable à des projets industriels car il est éloigné des zones résidentielles. Bordé au sud par l'autoroute 20 et au nord par la falaise Saint-Jacques, sa superficie est de plus ou moins 836 100 mètres carrés.

Accessibilité

Les accès à la cour Turcot sont à concevoir en lien avec les projets qui seront retenus. Dans son développement sur l'accessibilité au site, entrepreneurs et travailleurs doivent être pris en compte.

État des sols

Le secteur est constitué de deux anciens triages ferroviaires démantelés offrant des sites vacants jouissant d'une excellente visibilité. Le risque de contamination des sols ainsi que l'absence d'infrastructure de distribution d'eau et d'égouts sanitaires et pluviaux doivent être pris en compte pour une utilisation immédiate.

Occupation, zonage actuel et prévu dans le plan d'urbanisme de la ville de Montréal

Le nouveau plan d'urbanisme prévoit :

Le réaménagement de l'échangeur Turcot;

Des améliorations des liens est/ouest avec l'AMT;

Favoriser l'implantation d'entreprises génératrices d'emplois et une densité de construction.