Zone d'innovation métropolitaine Hodge-Lebeau | District Central

PME MTL CENTRE-OUEST

SDC DISTRICT CENTRAL

Excellence industrielle Saint-Laurent

ÉNONCÉ STRATÉGIQUE du LABurbain

Document déposé dans le cadre des consultations publiques entourant le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM 2050) de la Ville de Montréal

20 SEPTEMBRE 2024

avec le soutien de :

z.a stratégie d'affaires & communication

Pourquoi parle-t-on de ZIM?

- Projet Montréal promet aux élections de 2021 la création zones métropolitaines pour attirer des industries innovantes qui se concentrent sur la transition écologique et économique dans des secteurs de la ville qui ont été trop longtemps négligés ;

- À l'été 2024, le projet de plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville intègre le concept de ZIM pour définir géographiquement quatre territoires économiques prioritaires, dont l'un délimité par les secteurs Hodge-Lebeau (arrondissement Saint-Laurent) et District Central (arrondissement Ahuntsic-Cartierville) ;

- Le Service de développement économique de la Ville de Montréal souhaite travailler avec les acteurs locaux pour développer un projet mobilisateur pour chacun des territoires prioritaires, dont celui du secteur Hodge-Lebeau-District-Central (HL-DC).

- Faisant référence aux **pages 83 à 85 du chapitre 2** du PUM, ce document présente le **point de vue** des organismes locaux de développement économique œuvrant dans le territoire HL-DC, soit PME MTL Centre-Ouest, la Société de développement commercial (SDC) District Central et Excellence industrielle Saint-Laurent.

PME MTL CENTRE-OUEST
SDC DISTRICT CENTRAL
Excellence industrielle Saint-Laurent

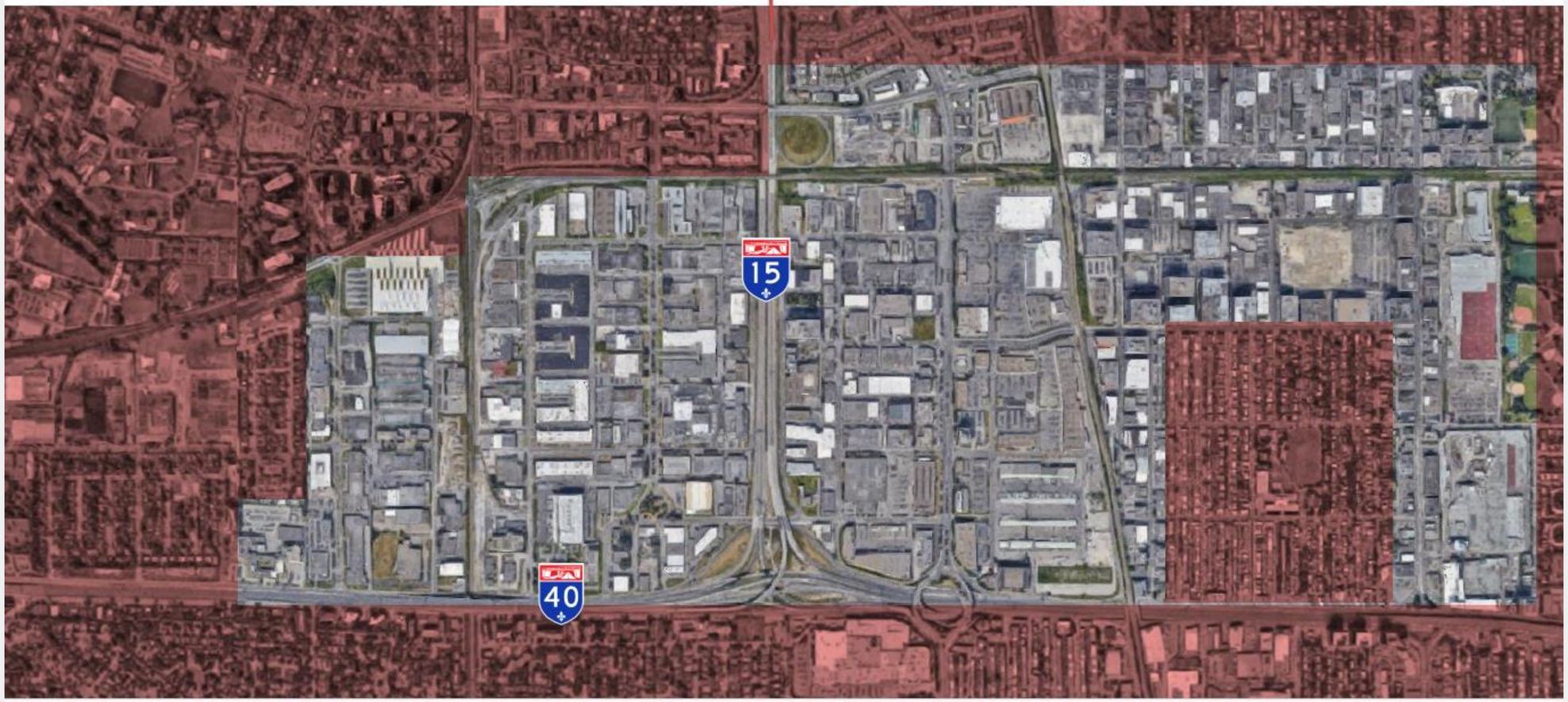
Portrait du territoire ciblé par la ZIM

Point de vue des organismes de développement économique du territoire

Un territoire situé au coeur de l’île de Montréal

Secteur Ouest – Hodge-Lebeau

Secteur Est - District Central



PME MTL CENTRE-OUEST

SDC DISTRICT CENTRAL

Excellence industrielle Saint-Laurent

Quelques données statistiques

L’inscription de la ZIM HL-DC dans le PUM devra tenir compte des caractéristiques des deux territoires. Les données et le diagnostic présentés dans les deux prochaines pages se basent sur des études et des analyses colligées par les organismes en développement économique et les arrondissements concernés dans les dernières années. Il est important que le portrait du territoire présenté dans le PUM 2050, aux pages 84 et 85 du chapitre 2, soit cohérent avec les données validées ci-dessous.

	Hodge-Lebeau	District Central
Secteur géographique	1,1 km^2 (excluant zone résidentielle et projet ALDO)	3 km^2
Nombre d’entreprises	155	2100
Nombre d’emplois	5350	Plus de 25 000
Nombre de bâtiments commerciaux	102	320
Nombre de pieds carrés bâtis	6 millions	25 millions
Principaux secteurs économiques	Transformation et distribution alimentaire, Design (dont le textile), Activités diverses de fabrication et distribution.	Design (dont le textile), Manufacture urbaine, grossistes (alimentaire) et technologies (émergentes)

FFOM du territoire ciblé par la ZIM

Informations non-exhaustives tirées de différentes études réalisées sur ce territoire

FORCES ● Tissu économique diversifié avec densité sur deux secteurs d'activité (bioalimentaire + mode & design); ● L'un des quartiers industriels les plus abordables de Montréal; ● Territoire pivot du grand Montréal - intersection des autoroutes 15 et 40; ● Zone industrielle en milieu urbain - proximité des pôles résidentiels centraux; ● Présence de propriétaires immobiliers commerciaux et occupants; ● Infrastructures de transport collectif dans le périmètre (3 gares, 2 métros, 1 REM); ● Cadre bâti déjà existant; ● Présence d'organismes influents du développement économique (Excellence industrielle, SDC District Central et PME MTL Centre-Ouest); ● Plusieurs sièges sociaux importants.	**FAIBLESSES** ● Enclavement du secteur (nombreux chemins de fer, autoroutes); ● Éloignement des stations de métro - quartiers axés sur l'automobile et le camionnage; ● Aménagement urbain de faible qualité; ● Congestion autoroutière complexifiant le transport des marchandises et de la main-d'œuvre; ● Faible nombre d'entreprises liées aux secteurs des technologies et de la recherche; ● Faible vitalité commerciale - sauf Marché Central appelé à se transformer; ● Cadre bâti à moderniser, difficile à reconvertir.
OPPORTUNITÉS ● Terrains vacants appartenant à la Ville à des endroits centraux (50-150 Louvain O., Stinson); ● Arrivée du REM et création d'un milieu de vie dans un quartier industriel; ● Requalification ONF, projet résidentiel secteur Hodge-Lebeau et PPU du District Central; ● Déploiement du Plan d'interventions Signature du District Central; ● Importance et croissance du secteur bioalimentaire et textile/design; ● Projet de Centre d'innovation en industrialisation technologique (Hodge-Lebeau); ● Locaux encore disponibles; ● Arrivée importante d'ateliers d'artistes.	**MENACES** ● Hausse des loyers industriels et commerciaux dû au REM côté Ouest et à la gentrification côté Est; ● Attraction des couronnes industrielles nord et sud pour les manufactures; ● Restrictions au camionnage qui nuira aux activités industrielles –cohabitation des modes de transport partie Est.

PME MTL CENTRE-OUEST

SDC DISTRICT CENTRAL

Excellence industrielle Saint-Laurent

Deux quartiers, deux visions

Le territoire de la ZIM HL-DC fait l'objet de deux positionnements économiques et planifications urbanistiques distinctes. L'arrondissement **Saint-Laurent** met en place un Plan directeur et une vision d'un quartier orienté vers l'industrie manufacturière innovante dans la section Ouest de la ZIM ; **Ahuntsic-Cartierville** vient d'approuver un Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Est de la ZIM, là où la SDC District Central mobilise les acteurs autour d'un quartier d'affaires mixte. Le territoire ciblé par la ZIM couvre donc deux arrondissements qui travaillent au développement de visions économiques distinctes depuis quelques années :

Au District Central, dans l'arrondissement d'**Ahuntsic-Cartierville**, la **SDC District Central** co-construit avec les entreprises et les propriétaires immobiliers une vision rassembleuse pour faciliter la transformation d'un secteur industriel à un **quartier d'affaires** mixte depuis 2017. Cette vision se concrétise dans des projets mobilisateurs comme celui du **Commerçant industriel.** Cette initiative s'inscrit dans le **circuit court** et vise à mobiliser les entreprises du design (notamment textile) et de la manufacture urbaine (notamment bioalimentaire) vers une vision commune.

À Saint-Laurent, l'**Arrondissement** et **Excellence industrielle Saint-Laurent** portent la vision **du Quartier intelligent du manufacturier innovant,** qui est de faire du secteur Hodge-Lebeau l'une des plaques tournantes du manufacturier innovant, de faire rayonner l'ensemble du secteur de la fabrication montréalaise et propulser le renouveau industriel de la métropole, en misant notamment sur des créneaux déjà implantés, dont **la transformation alimentaire** et le **textile**, et sur des manufacturiers qui ont entamé une transformation numérique.

PME MTL CENTRE-OUEST
SDC DISTRICT CENTRAL
Excellence industrielle Saint-Laurent

Point de vue des organismes économiques de la ZIM HL-DC

Nous pouvons sans l'ombre d'un doute affirmer que la puissance d'un territoire se mesure aujourd'hui à l'excellence de son écosystème et à la force de ses liens. Les territoires économiques les plus performants démontrent que, pour réussir, l'un des points clés est de parvenir à développer un projet partagé construit sur l'intelligence collective de ses entreprises et acteurs de soutien. Dans ce monde connecté, sans frontières et en hyper concurrence, il faut créer des avantages compétitifs concentrés sur l'innovation et la créativité.

Selon nous, les projets de Zones d'innovation métropolitaine dans le PUM devraient intégrer ce constat et c'est pourquoi l'écosystème économique local accueille favorablement un tel projet sur son territoire. C'est donc dans cet esprit **que PME MTL Centre-Ouest, la SDC District Central et Excellence industrielle Saint-Laurent se concertent pour faire de ce concept de ZIM un grand projet porteur pour leur territoire.**

Toutefois dans le PUM, aux pages 84 et 85 du chapitre 2, le projet de ZIM HL-DC est rédigé comme une addition d'éléments appartenant à deux visions économiques développées par des territoires administratifs, et ce sans vision unificatrice du territoire économique concerné. On devrait plutôt lire un énoncé de vision permettant d'unir les forces économiques locales vers une intention commune et transversale de développement, un **grand projet** encourageant le milieu à dépasser les frontières administratives des deux arrondissements. Surtout, on devrait y voir un projet rassembleur permettant au milieu économique à se projeter positivement dans des modèles d'affaires d'avenir et durables.

C'est ce que propose et évoque l'énoncé de vision présenté dans ce document qui repose sur une fine connaissance de la zone ciblée et sur une intention réelle d'en faire un positionnement phare et distinctif dans la métropole, ce que malheureusement la proposition actuelle dans le PUM ne permet pas de faire.

Le LABurbain

Vers la création d’un grand projet pour la ZIM HL-DC

L’intention d’un grand projet pour la ZIM HL-DC

Grâce à l’amalgame des forces de deux territoires industriels novateurs, la zone d’innovation métropolitaine HL-DC permettra de doter Montréal d’une vision d’avant-garde en matière de quartiers d’affaires mixtes et de contribuer au rayonnement de la Ville à l’échelle nationale et internationale.

La zone d’innovation métropolitaine HL-DC jouera un rôle pivot pour le développement des deux quartiers industriels. C’est la rencontre et l’unification pour la mise en place d’une vision de développement ré-évolutionnaire des territoires. C’est la connexion entre les acteurs clés des territoires pour la création de nouveaux modèles d’affaires pour répondre aux besoins de la société d’aujourd’hui et de demain. C’est l’alliage du savoir-faire, de l’innovation et du talent dans un désir de prospérité responsable.

Objectifs du grand projet

1. Rallier deux territoires aux vocations analogues et aux attributs complémentaires afin de devenir un centre d'émergence en intelligence industrielle et d'affaires mixte.
2. Consolider les vocations économiques manufacturières et commerciales du secteur HL-DC.
3. Être une vitrine urbaine internationale d'un monde des affaires innovants dans les secteurs bioalimentaire, de distribution, commerçant-industriel, manufacture urbaine, mobilité durable, mode et design.
4. Fédérer les acteurs clés du territoire afin de créer une gouvernance mutualisée autour du grand projet HL-DC.
5. **Devenir un modèle de l'économie de solutions.**

L’économie des solutions

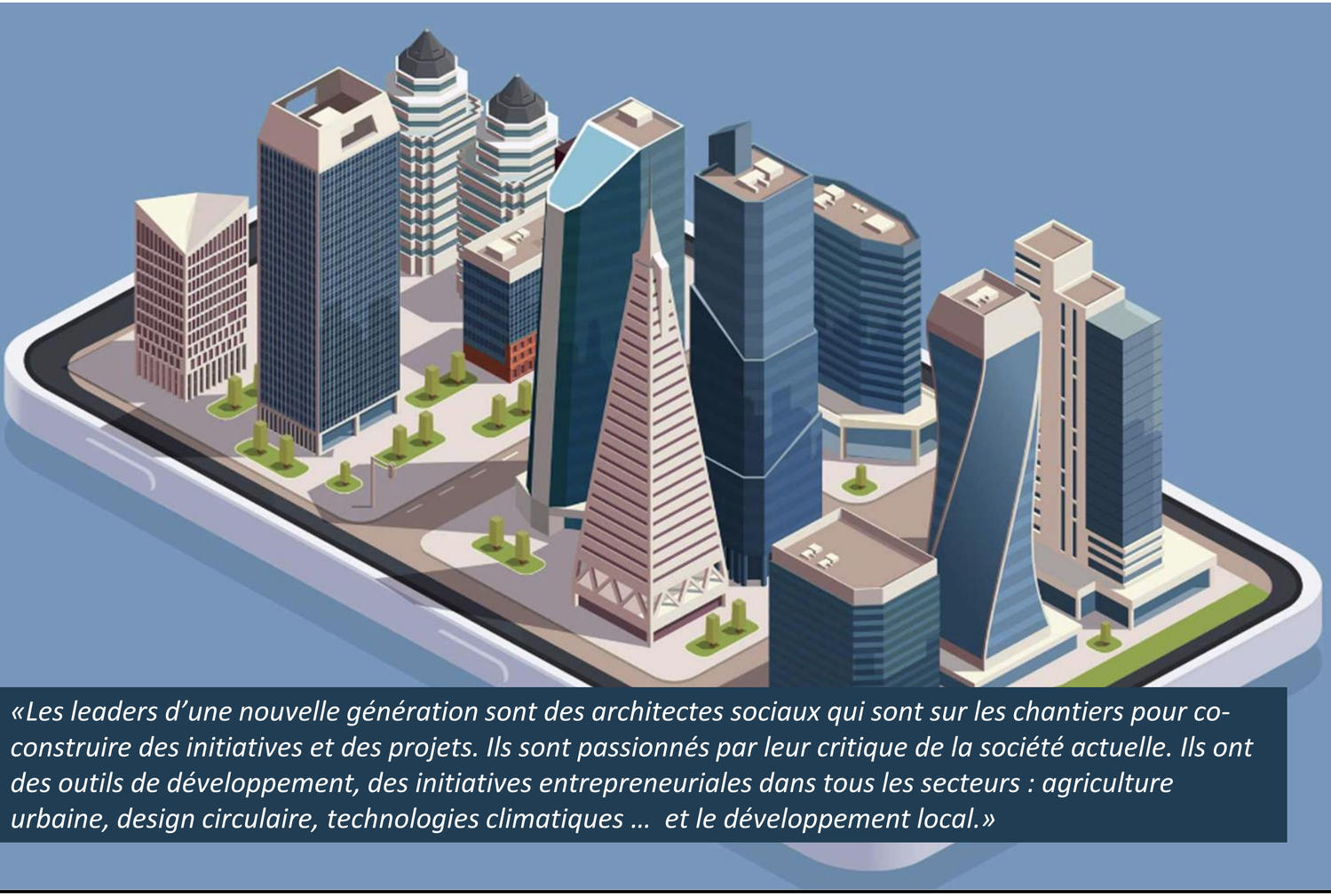
Le positionnement de la zone HL-DC

100 % CATALYSEUR DE SOLUTIONS manufacturières urbaines durables

La zone d’innovation métropolitaine HL-DC propose des solutions véritables à des questions sociales et économiques.

Un laboratoire d’expérimentation industrielle, incubateur de projets phares et précurseurs en faveur d’une économie de solutions.

L’énoncé de vision proposé



«Les leaders d’une nouvelle génération sont des architectes sociaux qui sont sur les chantiers pour co-construire des initiatives et des projets. Ils sont passionnés par leur critique de la société actuelle. Ils ont des outils de développement, des initiatives entrepreneuriales dans tous les secteurs : agriculture urbaine, design circulaire, technologies climatiques … et le développement local.»

Le LABURBAIN de HL-DC est un laboratoire d’expérimentation crée par PME MTL Centre-Ouest, la SDC District Central et Excellence industrielle Saint-Laurent. Il a pour mission de stimuler des innovations d’avant-garde dans le monde des affaires auprès des nouveaux industriels afin de répondre aux enjeux économiques et sociaux de notre époque.

Le LABURBAIN de HL-DC prône un concept économique qui intègre l'idée de développement durable dans la **production des biens et des services**. Il favorise diverses façons de produire et de fonctionner pour maximiser l’impact social et l'utilisation des ressources.

PME MTL CENTRE-OUEST
SDC DISTRICT CENTRAL
Excellence industrielle Saint-Laurent
z.a stratégie d'affaires & communication

Zone d'innovation métropolitaine Hodge-Lebeau | District Central

PME MTL CENTRE-OUEST

SDC DISTRICT CENTRAL

Excellence industrielle Saint-Laurent

avec le soutien de :

z.a stratégie d'affaires & communication