

AVERTISSEMENT

La présente étude est rendue publique dans le cadre des démarches menées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Elle s'inscrit dans la volonté de la Ville de Montréal d'anticiper les besoins à venir en termes d'espaces à vocation économique (hors commerce de détail) et d'identifier les leviers favorisant l'attractivité économique de son territoire.

Élaborée par les groupes Altus (mandataire) et BC2 (sous-traitant), entre décembre 2022 et juin 2023, cette étude vise essentiellement à évaluer le potentiel de développement économique du secteur Bridge-Bonaventure et à mesurer la capacité du marché immobilier à absorber les locaux industriels et les bureaux proposés dans l'hypothèse d'aménagement du Plan directeur de mise en valeur (PDMV) dans un horizon de 15 ans. Elle identifie également des filières économiques porteuses pour l'avenir, ainsi que des pistes de solutions pour attirer de nouvelles entreprises.

La Ville de Montréal tient à préciser qu'il s'agit d'une étude à haut niveau se basant sur le contexte économique et immobilier actuel, ainsi que sur les perspectives socio-économiques anticipées par la firme à court et moyen termes. Les données chiffrées, les recommandations et les conclusions présentées peuvent laisser place à l'interprétation et doivent être utilisées aux seules fins pour lesquelles elles sont destinées.

Consciente des enjeux contextuels du marché immobilier et de la difficulté de prévoir avec certitude les perspectives de développement au-delà d'un horizon de 5 à 10 ans, la Ville devra procéder à l'évaluation de ces recommandations dans une perspective de planification territoriale qui se veut, par définition, sur le très long terme.

De plus, le déploiement de la stratégie de développement économique associée au concept de *Canal de Lachine 4.0* aura un effet d'attraction pour les filières industrielles prioritaires. Pour rappel, ce territoire s'étendant de Lachine-Est à Bridge-Bonaventure a vocation à se transformer en pôle d'emploi attractif pour les entreprises innovantes d'aujourd'hui et de demain. Ce positionnement distinctif, ainsi que les incitatifs qui y seront rattachés, influenceront à terme la diversité des activités qui pourraient s'implanter dans le secteur Bridge-Bonaventure (par exemple, le développement de laboratoires du créneau des technologies de la santé en lien avec les universités montréalaises).

Par ailleurs, il importe de réitérer la nécessité de maintenir des zones tampons entre les activités industrielles existantes et les secteurs résidentiels à développer. Cela impose de programmer certaines fonctions (comme des activités commerciales ou encore des immeubles de bureaux) pouvant amoindrir les risques de sécurité civile et les nuisances générées par les activités en place. De fait, la réallocation des superficies économiques prévues dans l'hypothèse d'aménagement du PDMV vers des fonctions résidentielles apparaît limitée.

Soulignons finalement le facteur d'attractivité que constituerait l'implantation d'une station du REM aux abords du bassin Wellington. La desserte par un système de transport en commun structurant viendrait fortement influencer à la hausse le potentiel de développement économique de Bridge-Bonaventure, et ce, pour une grande variété et typologie d'activités.

Ainsi, ce document constitue un intrant qui servira à enrichir le contenu du Plan directeur de mise en valeur et à guider les orientations de la future stratégie d'attraction d'entreprises dans le secteur Bridge-Bonaventure.

BC2



GroupeAltus

L'ÉVALUATION DU POTENTIEL D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS À VOCATION ÉCONOMIQUE ET DES BESOINS EN IMMOBILIER DANS BRIDGE-BONAVENTURE

Montréal (Québec)

Rapport final
Juin 2023

PRÉSENTÉ À:

Montréal

Numéro de dossier : 23420.102246.000

Table des matières

Contexte de l'étude	5
Découpage territorial retenu	8
Portrait de la situation économique actuelle	9
Aperçu et tendances économiques du marché métropolitain et provincial	9
Caractéristiques de localisation du secteur à l'étude	15
Analyse des principaux propriétaires fonciers du secteur	20
Évolution du nombre et du profil des emplois dans le secteur	22
Profil des entreprises du territoire du secteur.....	28
Potentiel de développement d'activités économiques sur un horizon 15 ans	30
Portrait de l'offre immobilière à vocation économique actuelle et future	37
Marché des immeubles de bureaux	38
Offre actuelle d'immeubles de bureaux dans le secteur Bridge-Bonaventure.....	38
Disponibilité historique des immeubles de bureaux ans Bridge-Bonaventure.....	40
Historique de l'absorption des immeubles de bureaux dans Bridge-Bonaventure	41
Grands espaces disponibles d'immeubles de bureaux	42
Caractéristiques des projets récents ou annoncés d'immeubles de bureaux.....	43
Évolution du prix des loyers	47
Conclusion volet bureau.....	49
Marché des immeubles industriels	50
Disponibilité historique des immeubles industriels dans Bridge-Bonaventure.....	54
Grands espaces disponibles d'immeubles industriels	56
Caractéristiques des projets récents ou annoncés d'immeubles industriels	57
Analyse des constructions récentes dans le Grand Montréal (2012-2022)	59
Évolution du prix des loyers	61
Conclusion volet industriel	64
Bâtiments possédant une valeur patrimoniale	65
Terrains vacants possédant un potentiel de développement	67
Portrait et estimation de l'équilibre entre l'offre et la demande immobilière	69
Ratio commercial pour les typologies commerciales de proximité.....	69
Évolution de la demande immobilière actuelle et potentielle	70
Bureau	70
Industriel	71
Entrevues individuelles auprès de développeurs et de courtiers	72
Potentiel et enjeux pour les activités commerciales et industrielles.....	74
Synthèse des grands enjeux	75
Vision	76
Orientations et objectifs du plan directeur d'aménagement	77
Recommandations par activité économique	78
Bureau	81
Industriel	82
Recommandations par sous-secteurs.....	85
Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord (A et B).....	85
Bassin Wellington et ses abords (C, D et E)	88

Pointe du Moulin (G)	91
Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles (PEPSC) (H)	93
Zone industrialo-portuaire / Irlandais (F)	95
Cité-du-Havre (J).....	96

Annexes

Annexe A	Profil sociodémographique des travailleurs des pôles d'emplois de la RMR de Montréal en 2016 et 2021.....	98
Annexe B	Profil sociodémographique 2016 et 2021 des travailleurs du secteur Bridge-Bonaventure.....	103
Annexe C	Disponibilité et absorption des immeubles de bureaux dans les secteurs de comparaison.....	108
Annexe D	Disponibilité et absorption des immeubles industriels dans les secteurs de comparaison.....	115
Annexe E	Localisation et délimitation de Montréal secteur Sud.....	123
Annexe F	Entrevue avec André Paiement de « Mon Espace Atelier ».....	125
Annexe G	Entrevue conduite avec Jean-François Burdet, Vice-Président, Allied Properties REIT concernant le terrain de stationnement adjacent le Nordelec.....	127
Annexe H	Les classes d'espaces à bureaux selon BOMA Canada.....	129
Annexe I	Stratégies de redéveloppement d'activités industrielles.....	131

Contexte de l'étude

La Ville de Montréal a mandaté le Groupe Altus afin de réaliser une étude visant à évaluer le potentiel d'implantation d'activités à vocation économique autres que commerciales ainsi que les besoins en immobilier dans le secteur Bridge-Bonaventure. L'étude a pour objectif de fournir à la ville de l'information qualitative et quantitative sur l'activité économique de bureaux et industriel afin d'établir les besoins nécessaires pour les années à venir. Elle s'inscrit dans une démarche de la Ville de Montréal de valider ses hypothèses de développement immobilier dans le secteur Bridge-Bonaventure.

Cette étude est structurée autour des quatre étapes suivantes :

1. Le portrait de la situation économique actuelle :

- Aperçus et **tendances** économiques du marché métropolitain et provincial
- Le nombre et les caractéristiques des **travailleurs** du secteur et des pôles d'emplois importants du Grand Montréal basés sur les données de Statistiques Canada (2006 à 2021) sur l'emploi au lieu de travail.
- Le portrait des **entreprises** présentes sur le territoire du secteur Bridge-Bonaventure selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN).
- Potentiel de développement d'activités économiques par filière au cours des 15 prochaines années dans le Grand Montréal.

2. Le portrait de l'offre immobilière à vocation économique actuelle et future :

- **Inventaire** des immeubles de bureaux et des immeubles industriels du secteur Bridge-Bonaventure. Des informations complémentaires telles que l'âge des bâtiments, les superficies totales et inoccupées, les superficies disponibles contiguës ainsi que la hauteur des bâtiments seront présentés.
- Analyse longitudinale (**10 ans**) des superficies totales, louées, des taux de disponibilité et de l'absorption pour les immeubles de bureaux et industriels dans le secteur ainsi que dans des secteurs de comparaison.
- Entrevues individuelles auprès des propriétaires et développeurs immobiliers de la région métropolitaine et perceptions du secteur Bridge-Bonaventure.

3. L'estimation de l'équilibre entre l'offre et la demande immobilière :

- Estimation des besoins en espaces industriels et de bureaux pour le secteur d'étude et sa capacité à absorber ces espaces au cours des prochaines années.
- Entrevues individuelles auprès d'entreprises œuvrant dans le secteur Bridge-Bonaventure.
- Élaboration de scénarios de prévisions de variation de la demande immobilière.
- Validation des hypothèses de développement immobilier fournies par la Ville de Montréal.

4. Conclusions et recommandations sur les usages de Bridge-Bonaventure:

- Synthèse des forces, faiblesses, opportunités et menaces de l'écosystème urbain du secteur Bridge-Bonaventure.
- Évaluation du scénario d'aménagement proposé ainsi que des conditions de réalisation.

- Recommandations de leviers de développement potentiel que la ville pourrait mettre de l'avant pour requalifier le secteur.

Résumé du Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure

La Ville de Montréal nous a remis la version de ce plan présentée au comité mixte daté du 6 décembre 2022. Ce plan vise à reconnaître l'importance stratégique du secteur Bridge-Bonaventure en combinant différentes études réalisées sur le milieu, les recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal et la vision des parties prenantes du secteur. Compte tenu de sa publication très récente et du travail de synthèse et de mise en commun qu'il a nécessité, il nous apparaît important de synthétiser dans la présente section ses principales lignes.

Le PDMV identifie de **grands constats** visant à mettre en lumière les forces et les faiblesses du secteur Bridge-Bonaventure pour mieux comprendre les enjeux. Ceux-ci sont les suivants :

- Un secteur morcelé par de grandes infrastructures de transport et en rupture avec les milieux avoisinants.
- Un environnement urbain de faible qualité et fortement minéralisé, mais au paysage unique.
- Un secteur marqué par la circulation de transit, hostile aux déplacements piétons et cyclistes et mal desservi en transport collectif.
- Un patrimoine bâti, archéologique, industriel et paysager hors du commun.
- Un secteur occupé par des fonctions économiques intensives et diversifiées.

Suivant ces constats, le PDMV relève d'**importants défis et enjeux** que la mise en valeur du secteur devra surmonter.

- Le respect de l'esprit des lieux et la mise en valeur des richesses patrimoniales et paysagères.
- La cohérence de l'image générale du secteur.
- L'amélioration des conditions de mobilité.
- La cohabitation entre les usages dans un contexte de nuisances et de risques.
- La définition de nouvelles activités dans un contexte de prédominance de la vocation économique et d'absence de services et commerces de proximité.
- L'introduction d'habitation dans un contexte de télétravail et de pénurie de logements abordables.
- La contamination et l'instabilité des sols.
- L'absence de maîtrise foncière de la Ville.

Dans un contexte de revitalisation et de renouvellement du secteur, le PDMV a formulé un **énoncé de vision** pour orienter ces transformations : « *ADN du secteur Bridge-Bonaventure, la vocation économique est renforcée par la création de milieux de vie et d'emplois diversifiés, connectés, résilients et carboneutres, prenant assises sur la mobilité durable, l'esprit du lieu, le patrimoine et la mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques.* »

En chiffres, le potentiel du secteur présenté dans le PDMV est défini ainsi :

- au moins 6 600 logements (incluant logements sociaux, abordables et familiaux)
- environ 500 000 m² d'activités économiques (6 500 emplois potentiels)
- au moins 37 hectares d'espaces verts et de parcs
- aménagement d'environ 12 km de voies cyclables additionnelles
- construction visée de 7 nouveaux franchissements
- ajout souhaité d'une station du REM
- création d'une nouvelle zone zéro émission

- au moins un site pour accueillir des équipements collectifs (scolaire, sportif, culturel, communautaire)

Les **grandes orientations et objectifs** soutenant ce plan sont les suivants :

1. Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d'emplois respectant l'esprit du lieu.
 - 1.1. Consolider les activités économiques existantes, dynamiques et créatrices d'emploi.
 - 1.2. Développer un nouvel écosystème d'activités économiques diversifiées s'appuyant sur les générateurs d'activités et misant sur les technologies propres, la culture et le tourisme.
 - 1.3. Créer des milieux de vie et d'emplois mixtes, sains et intégrés aux quartiers avoisinants.
 - 1.4. Optimiser la mise en commun des systèmes opérationnels des bâtiments et infrastructures pour minimiser la consommation de nos ressources.
2. Les composantes patrimoniales et paysagères protégées et mises en valeur.
 - 2.1. Assurer la pérennité des valeurs patrimoniales du lieu par la mise en valeur de ses éléments caractéristiques.
 - 2.2. Subordonner les constructions et les aménagements à la mise en valeur du patrimoine.
 - 2.3. Promouvoir et favoriser l'accessibilité, l'interprétation et l'appropriation des composantes patrimoniales par la population.
3. Des parcours d'entrée de ville attrayants aux paysages uniques enrichissant l'expérience de tous les usagers.
 - 3.1. Créer des parcours attrayants mettant en valeur leurs caractéristiques paysagères et enrichissant l'expérience de tous les usagers
4. Le renforcement des connexions et les déplacements en transport actif et collectif au cœur de la mobilité.
 - 4.1. Apaiser la circulation sur les grands axes routiers et réduire la circulation de transit.
 - 4.2. Assurer la convivialité et la sécurité des déplacements actifs.
 - 4.3. Assurer la connectivité et la perméabilité au sein du secteur et vers les quartiers environnants en privilégiant les modes actifs.
 - 4.4. Offrir des services de transport collectif performants.
 - 4.5. Assurer une saine gestion du stationnement.
5. La mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques soutenue par une trame verte et bleue.
 - 5.1. Créer des espaces verts publics pour mettre en valeur les richesses patrimoniales et naturelles, structurer l'aménagement du secteur et contribuer à son verdissement.
 - 5.2. Connecter les espaces verts publics aux quartiers et les mettre en réseau.
 - 5.3. Protéger et soutenir le développement de la biodiversité et adapter les pratiques d'aménagement aux changements climatiques.
 - 5.4. Assurer une interface publique et attrayante avec un espace vert public.

En terminant, le PDMV présente un plan d'action précisant les moyens de mise en œuvre de la Ville de Montréal pour atteindre les objectifs fixés dans ce plan directeur. De nombreuses **parties prenantes** y sont impliquées : Parcs Canada, PJCCI¹, CSSDM², CDPQ Infra³, SIC⁴, Administration portuaire de Montréal, Énergir, SVPM⁵, SPJD⁶, Longueuil, Navettes maritimes du Saint-Laurent inc., ministère des Transports, ministère de la Culture et des Communications, STM, Bixi, Communauto, Hydro-Québec, CN, PME Montréal, CMM et les propriétaires fonciers.

¹ Société Les Ponts Jacques Cartier et Champlain Inc.

² Centre de services scolaire de Montréal

³ Caisse de dépôt et placement du Québec

⁴ Société immobilière du Canada

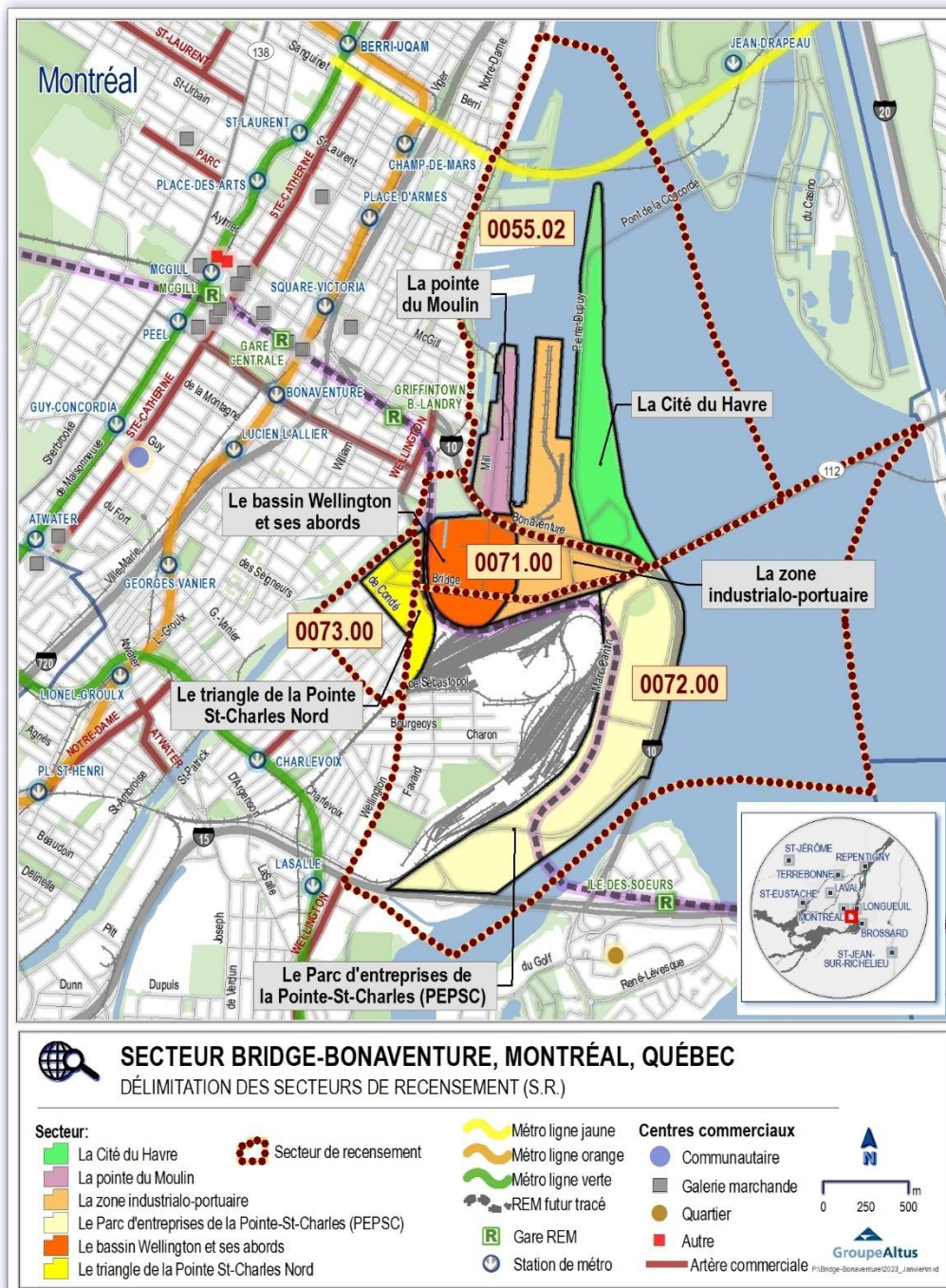
⁵ Société du Vieux-Port de Montréal

⁶ Société du parc Jean-Drapeau

Découpage territorial retenu

Le secteur Bridge-Bonaventure est divisé en six sous-secteurs en fonction du découpage présenté dans le PDMV :

- Le Parc d'entreprises de la Pointe Saint-Charles (PEPSC)
- La Cité-du-Havre
- La zone industrialo-portuaire
- Le bassin Wellington et ses abords
- La pointe du Moulin
- Le triangle de la pointe Saint-Charles Nord



Portrait de la situation économique actuelle

Aperçu et tendances économiques du marché métropolitain et provincial

La section suivante présente un aperçu ainsi que les tendances du marché métropolitain et provincial en date du T4-2022.

Aperçu économique - Montréal								
	Tendance*	Aperçu	Analyse	Montréal	Québec	Canada		
PIB 	▼ 2022 ▼ 2023		La croissance économique de Montréal ralentit, freinée par la hausse des prix et des taux d'intérêt. La croissance du PIB devrait poursuivre son ralentissement en 2023 avant de reprendre un rythme soutenu sur le reste de l'horizon prévisionnel.					
	Variation annuelle en % PIB réel							
	Emploi 	▼ 2022 ▼ 2023					La croissance de l'emploi devrait ralentir mais rester forte en 2022, et poursuivre son ralentissement en 2023. Une croissance modérée est à prévoir pour le reste de l'horizon prévisionnel.	
Variation annuelle en % Emplois								
Ventes au détail 		▼ 2022 ▲ 2023		Après une croissance exceptionnellement forte en 2021, les ventes au détail devraient augmenter en 2022, tout en restant soutenues. Elles devraient adopter un rythme modéré en 2023 avant d'accélérer pour retrouver leur vigueur sur le reste de l'horizon prévisionnel.				
	Variation annuelle en % Ventes							
	Principaux indices financiers 	L'inflation et la hausse des taux d'intérêt ralentissent la croissance économique. Les taux directeurs des banques centrales devraient maintenir leur orientation à la hausse au cours des 12 prochains mois pour tenter de juguler l'inflation, ce qui accroît les risques d'une brève récession. Les rendements obligataires à 10 ans devraient tendre à augmenter cette année, et le dollar canadien devrait subir une dépréciation pour ensuite remonter vers 0,80 USD sur le reste de l'horizon prévisionnel. Les cours de référence du pétrole s'établissent entre 90 et 105 dollars le baril pour les 12 prochains mois.		Taux des obligations 10 ans (%)				1,43
		Taux d'inflation (%)	1,64	3,40	6,40	3,40	2,05	
		Dollar canadien (par \$ US)	0,76	0,78	0,82	0,78	0,80	
Sources : • Statistics Canada • Conference Board of Canada		Faits saillants : La croissance de l'économie et de l'emploi ralentira cette année et l'année prochaine en raison de la hausse des prix et des taux d'intérêt. Ce ralentissement se poursuivra en 2023.		Historique 3 ans	Année passée	Années en cours	An prochain	Prévision 3 ans
Toutes les prévisions sont établies par Altus Group Economic Consulting (à partir du 4 ^{ème} trimestre) Les données historiques et les prévisions couvrent la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, de Québec et du Canada.				2018-2020	2021	2022	2023	2024-2026
		* La tendance attendue montre une hausse, une stabilité ou une baisse du taux de croissance.		Contact : economics@altusgroup.com				

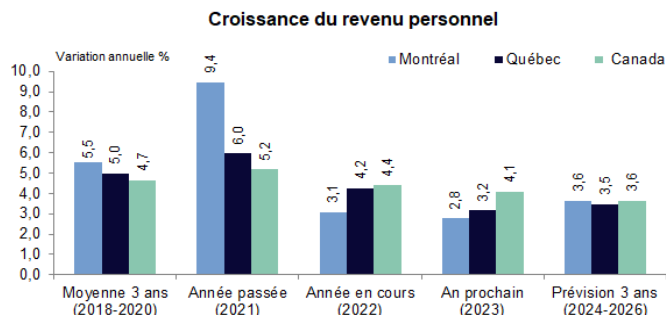
Tendances économiques - Montréal

Conditions économiques

- L'expansion économique robuste que connaît l'économie montréalaise depuis les débuts de la pandémie a commencé à ralentir à la fin de 2022 et devrait encore fléchir en 2023, car l'inflation élevée et la hausse des taux d'intérêt pèsent sur les dépenses des ménages et des entreprises. La croissance du PIB est estimée à 2,8 % en 2022 et pourrait ne progresser que d'environ 0,8 % en 2023, la reprise après la récession de la pandémie de 2020 s'essouffant. Les coûts d'emprunt élevés ont ralenti le marché du logement à Montréal, ainsi que les dépenses des ménages, deux éléments qui ont permis d'ancrer la reprise économique dans le passé. Le secteur manufacturier devrait rester limité par le coût élevé des intrants et la décélération de la croissance économique sur les marchés d'exportation. Néanmoins, la croissance devrait rester soutenue par les dépenses publiques, la construction, le secteur manufacturier et un dollar compétitif. Des projets d'ingénierie à grande échelle, notamment la construction du REM, d'une valeur de 6 milliards de dollars, soutiendront les dépenses de construction et la croissance économique à moyen terme. Pour le reste de l'horizon prévisionnel, la croissance économique devrait s'accélérer à un rythme soutenu.

Croissance des revenus

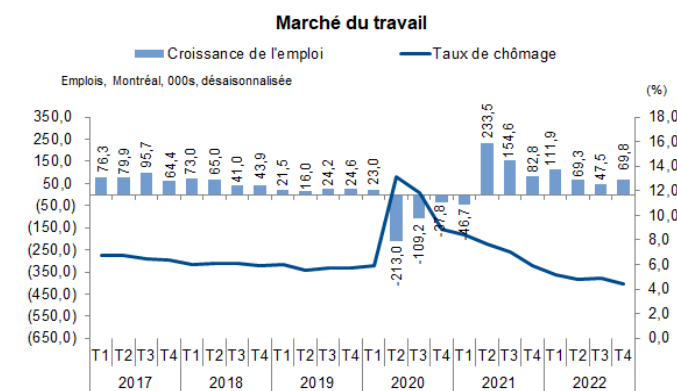
- La croissance du revenu personnel (RP), très forte pendant les deux dernières années, a ralenti en 2022 en raison de la réduction des aides au revenu accordées pendant la pandémie.
- La croissance de l'IP devrait augmenter en 2023 et demeurer stable sur le reste de l'horizon prévisionnel, car les travailleurs exigent des salaires plus élevés pour compenser une période prolongée de forte inflation.



Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données du Conference Board et de Statistique Canada

Marché du travail

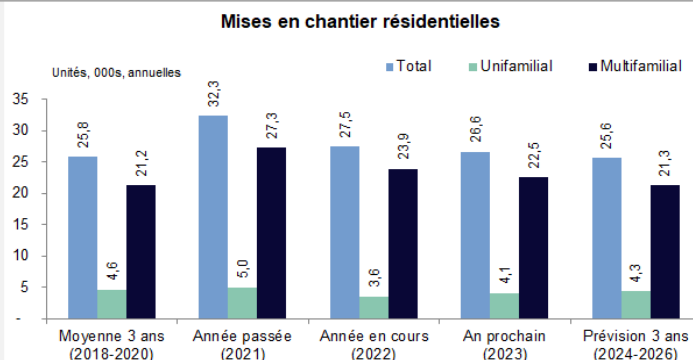
- L'emploi à Montréal s'est enrichi d'environ 74 000 travailleurs pour atteindre 2,3 millions d'employés en 2022, le gain le plus important étant enregistré dans les secteurs de la foresterie, de la pêche et des mines, de l'information, de la culture et des loisirs, de la construction et également dans le secteur manufacturier.
- Le taux de chômage a diminué de 0,5 % pour s'établir à 4,4 % au dernier trimestre de 2022, mais devrait augmenter légèrement en 2023, en raison de l'éventualité d'une récession.
- La croissance de l'emploi devrait demeurer relativement stable sur l'horizon prévisionnel. Dans l'ensemble, le marché de l'emploi devrait s'enrichir d'environ 32 800 nouveaux travailleurs au cours de la période 2024-2026.



Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données de Statistique Canada

Marché du logement

- 2022 a vu débuter la construction de 270 490 logements, soit 15 % de moins qu'en 2021, une première baisse après cinq années consécutives de croissance des mises en chantier. On estime que les mises en chantier à Montréal reculeront d'une année à l'autre en 2023 et 2024. Dans l'ensemble, elles devraient atteindre une moyenne de 26 000 unités entre 2023 et 2026.
- En 2022, les reventes de maisons ont diminué de 21,3 % par rapport à 2021. D'une année à l'autre, le prix moyen des reventes de maisons a augmenté de 8,5 %. En 2021, le prix moyen d'une maison déjà construite a augmenté de 20 % par rapport à 2020.



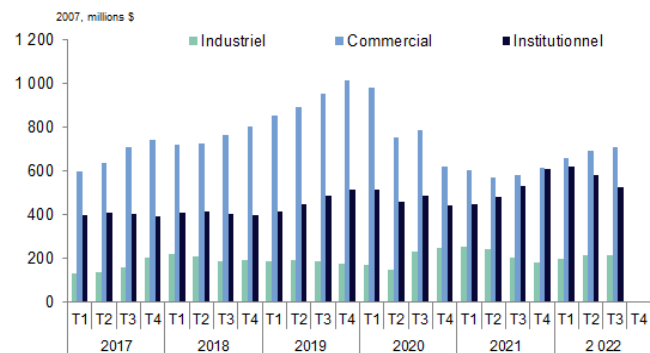
Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données de la SCHL

Tendances économiques - Montréal (suite)

Construction non résidentielle

- Au troisième trimestre de 2022, l'investissement non résidentiel a augmenté de 10,5 % par rapport au troisième trimestre de 2021 pour atteindre 1,5 milliard de dollars (données désaisonnalisées).
- L'augmentation est due à la hausse des investissements commerciaux.
- De grands projets tels que la construction du système de transport rapide métropolitain Réseau Express, d'une valeur de 6,3 milliards de dollars, le développement à usage mixte de Royalmount et le nouveau siège social de la Banque Nationale du Canada, d'une valeur de 500 millions de dollars, devraient soutenir l'investissement dans les bâtiments non résidentiels au cours de la période de prévision.

Investissement construction non résidentielle

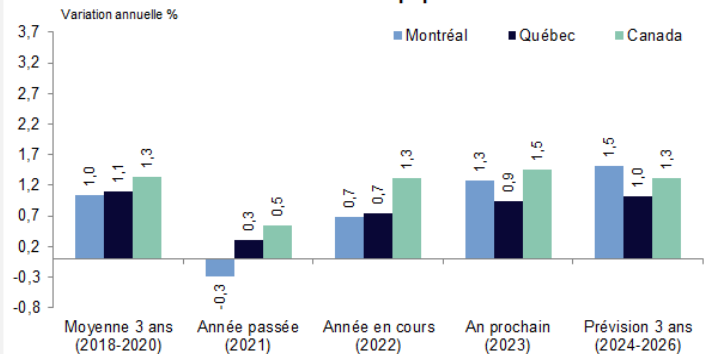


Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données de Statistique Canada

Évolution de la population


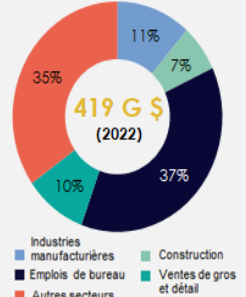
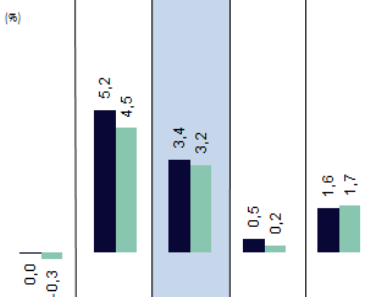

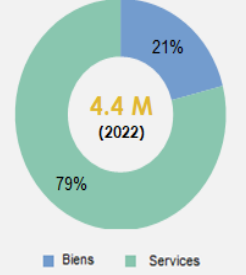
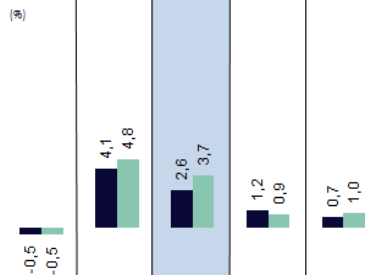

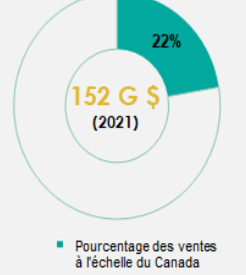
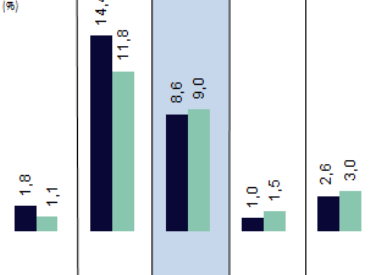




- En 2020, le Canada a connu une baisse importante de l'immigration en raison de la fermeture des frontières internationales et des restrictions de voyage mises en place par le gouvernement fédéral dans le cadre des mesures imposées pour contrôler la contagion de la COVID-19.
- Le gouvernement fédéral prévoit d'installer 500 000 immigrants au Canada chaque année jusqu'en 2025. Toutefois, l'engagement pris par le gouvernement provincial avant la pandémie de réduire l'immigration de 20 % pourrait encore limiter la croissance démographique de Montréal pendant le reste de la période de prévision.

Croissance de la population



Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données de Statistique Canada

Aperçu économique - Province de Québec

		Tendance*	Aperçu	Analyse	■ Province du Québec ■ Canada								
 PIB	▼ 2022	▼		<p>Une croissance économique nettement plus lente est prévue pour 2023, en raison de la hausse des prix et des taux d'intérêt. La croissance du PIB devrait se redresser sur le reste de l'horizon prévisionnel à mesure que les vents contraires du resserrement monétaire et de l'ajustement du secteur du logement s'estomperont.</p>		1,8 1,1 14,4 4,1 2,6 0,5	1,1 11,8 4,8 3,7 0,2 1,7	2018 2019 2020 2021 2022	Historique 3 ans 2018-2020	Année passée 2021	Année en cours 2022	An prochain 2023	Prévisions 3 ans 2024-2026
	▼ 2023												
	 Emploi	▼ 2022	▼		<p>La croissance de l'emploi a ralenti tout en conservant sa vigueur en 2022, la plupart des industries ayant recommencé à fonctionner à pleine capacité. En 2023, la croissance de l'emploi devrait poursuivre son ralentissement mais rester solide, malgré les risques de récession nationale. Un rythme de croissance plus stable est prévu pour le reste de l'horizon prévisionnel.</p>		4,1 2,6 1,2 0,7	4,8 3,7 0,9 1,0	2018 2019 2020 2021 2022	Historique 3 ans 2018-2020	Année passée 2021	Année en cours 2022	An prochain 2023
▼ 2023	Variations annuelles emploi (%)												
 Vente au détail	▼ 2022	▼		<p>Les ventes au détail ont connu une importante hausse de 8,6 % en 2022, après une croissance exceptionnellement forte de 14,4 % en 2021, et ce, bien que la hausse des prix de détail soit à l'origine de la majeure partie de la croissance enregistrée en 2022. La croissance des ventes au détail devrait ralentir en 2023 et reprendre un rythme soutenu sur le reste de l'horizon prévisionnel.</p>		1,8 14,4 8,6 1,0 2,6	1,1 11,8 9,0 1,5 3,0	2018 2019 2020 2021 2022	Historique 3 ans 2018-2020	Année passée 2021	Année en cours 2022	An prochain 2023	Prévisions 3 ans 2024-2026
▼ 2023	Variations annuelles ventes (%)												
 Principaux indices financiers	L'inflation et la hausse des taux d'intérêt ralentissent la croissance économique. Les taux directeurs des banques centrales devraient rester orientés à la hausse au cours des 12 prochains mois pour tenter de juguler l'inflation, ce qui accroît les risques d'une brève récession. Les rendements obligataires à 10 ans devraient avoir tendance à augmenter cette année, et le CAD devrait perdre de la valeur pour ensuite remonter vers 0,80 USD sur le reste de l'horizon prévisionnel. On s'attend à ce que les prix de référence du pétrole s'établissent entre 90 et 105 dollars le baril au cours des 12 prochains mois.			 Taux des obligations 10 ans (%)	1,43 1,47 3,10 2,90 2,80	1,43 1,47 3,10 2,90 2,80	1,43 1,47 3,10 2,90 2,80	2018 2019 2020 2021 2022	Historique 3 ans 2018-2020	Année passée 2021	Année en cours 2022	An prochain 2023	Prévisions 3 ans 2024-2026
			 Taux d'inflation (%)	1,64 3,40 6,40 3,40 2,05	1,64 3,40 6,40 3,40 2,05	1,64 3,40 6,40 3,40 2,05	2018 2019 2020 2021 2022	Historique 3 ans 2018-2020	Année passée 2021	Année en cours 2022	An prochain 2023	Prévisions 3 ans 2024-2026	
			 Dollar canadien (en \$ US)	0,76 0,78 0,82 0,78 0,80	0,76 0,78 0,82 0,78 0,80	0,76 0,78 0,82 0,78 0,80	2018 2019 2020 2021 2022	Historique 3 ans 2018-2020	Année passée 2021	Année en cours 2022	An prochain 2023	Prévisions 3 ans 2024-2026	
Sources : • Statistique Canada • Conference Board of Canada Prévisions Groupe Altus, Études économiques Les données historiques et prévisionnelles couvrent le Québec et le Canada			Faits saillants : L'économie du Québec subit encore les contrechocs des interruptions dues à la pandémie. La croissance de l'emploi et du PIB a ralenti par rapport à 2021 mais reste forte en 2022. L'inflation élevée et la hausse des taux d'intérêt exercent une pression à la baisse sur la croissance du PIB en 2023. L'emploi et la croissance économique devraient poursuivre leur ralentissement sur la période de prévision.	* Les couleurs des tendances indiquent une stabilité ou une baisse de la croissance	Contact : economics@altusgroup.com								

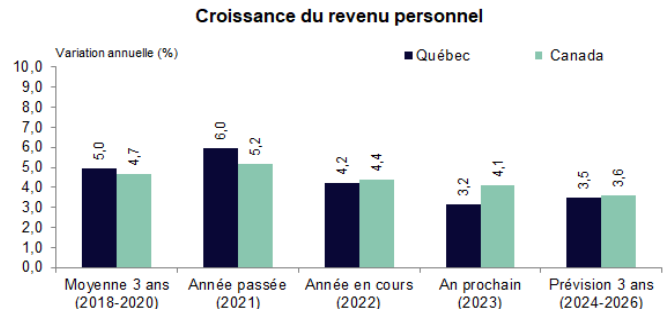
Tendances économiques - Province de Québec

Contexte économique

- Après avoir enregistré une forte croissance de 6,2 % en 2021, l'économie du Québec devrait adopter un rythme d'environ 2,8 % en 2022 et poursuivre son ralentissement jusqu'à 0,8 % en 2023. L'inflation élevée et la hausse des taux d'intérêt pèsent sur les dépenses des ménages et des entreprises, ce qui entraîne un ralentissement de la croissance à court terme. Le secteur manufacturier du Québec devrait également rester limité par le coût élevé des matières premières et le ralentissement de la croissance économique sur les marchés d'exportation. La croissance économique devrait demeurer stimulée par une baisse de l'investissement résidentiel, des dépenses de consommation, des dépenses publiques, de la construction et de l'activité manufacturière. L'emploi au Québec a augmenté de 1,8 % (d'une année à l'autre) et en décembre 2022, le taux de chômage atteint un niveau historiquement bas, le nombre d'emplois vacants est élevé et le marché de l'emploi est serré. Les pénuries de main-d'œuvre ont entraîné une forte croissance des salaires, et le caractère résilient du marché de l'emploi au Québec est susceptible de contenir la décélération de la croissance économique à l'avenir. Toutefois, outre les pressions inflationnistes, les coûts d'emprunt élevés, la faiblesse des dépenses de consommation et une modification du marché du logement présentent des risques à la baisse pour les perspectives de croissance.

Revenu personnel

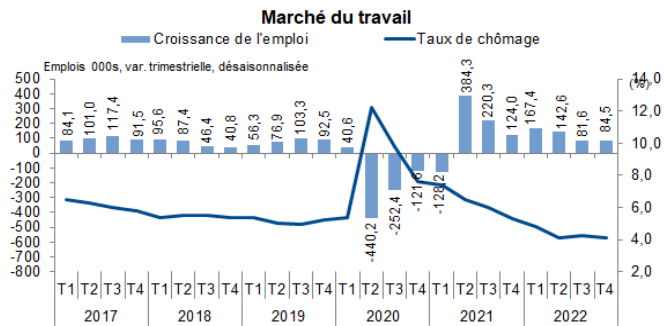
- La croissance du revenu personnel (RP) au Québec devrait être de 8,1 % en 2022, ce qui est nettement supérieur à la croissance du RP canadien de 4,5 % en 2022.
- La croissance du RP devrait diminuer en 2023 et rester solide sur le reste de l'horizon prévisionnel, car les travailleurs demandent des salaires plus élevés pour compenser une période prolongée de forte inflation.



Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données du Conference Board et de Statistique Canada

Marché du travail

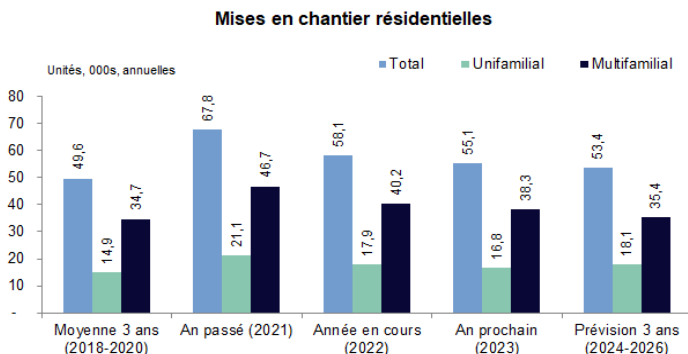
- L'emploi a augmenté de 26 000 travailleurs pour atteindre 4,4 millions au dernier trimestre de 2022. D'une année à l'autre, la croissance de l'emploi a été stimulée par les gains dans les secteurs de l'information, de la culture et des loisirs, de l'hébergement et des services de restauration, de l'agriculture, de l'administration publique et des services professionnels, scientifiques et techniques.
- Le taux de chômage a diminué pour atteindre 4,0 % au dernier trimestre de 2022 et il faut s'attendre à ce qu'il reste faible en 2023.
- La croissance de l'emploi devrait ralentir en 2022 et 2023 tout en restant soutenue. Pour le reste de l'horizon prévisionnel, la progression de l'emploi devrait ralentir considérablement. Globalement, le marché de l'emploi devrait s'enrichir d'environ 94 000 nouveaux travailleurs nets en 2023 et de 44 000 nouveaux employés nets supplémentaires au cours de la période 2024-2026.



Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données de Statistique Canada

Marché du logement

- 2022 a vu débuter la construction de 58 000 nouveaux logements, soit 14 % de moins qu'en 2021. Le nombre de mises en chantier reste élevé, mais diminue progressivement sur l'horizon de prévision. Les mises en chantier se situeront probablement autour de 53 000 unités en moyenne entre 2024 et 2026.
- Les ventes cumulatives de logements déjà construits de janvier à novembre 2022 ont diminué de 19,1 % par rapport à la même période en 2021. D'une année à l'autre, les prix des maisons ont augmenté de 10,9 % au cours de la même période de 2022.



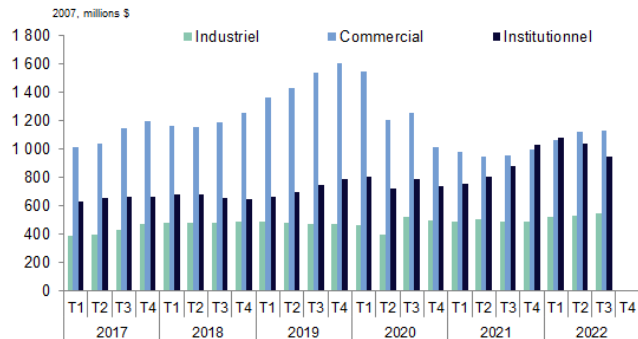
Source : Altus Group Economic Consulting à partir des données de la SCHL

Tendances économiques - Province de Québec (suite)

Construction nonrésidentielle

- D'une manière générale, le rythme de l'investissement dans la construction non résidentielle a progressé au cours des derniers trimestres par rapport à son point le plus faible au milieu de 2021.
- L'augmentation de l'investissement non résidentiel est le résultat d'une hausse de l'investissement institutionnel, et plus récemment, dans les immeubles commerciaux bien que, malgré la récente hausse, les investissements dans la construction commerciale restent faibles par rapport aux normes pré-pandémiques au Québec.
- Les projets majeurs tels que la construction du REM, d'une valeur de 6,3 milliards de dollars, l'aménagement polyvalent Royalmount, le nouveau complexe hospitalier de Québec-Université Laval, d'une valeur de 2 milliards de dollars, le nouveau siège social de la Banque Nationale du Canada, d'une valeur de 500 millions de dollars, et divers investissements prévus autour du tramway de Québec devraient soutenir l'investissement non résidentiel sur l'horizon prévisionnel.

Investissement construction non résidentielle

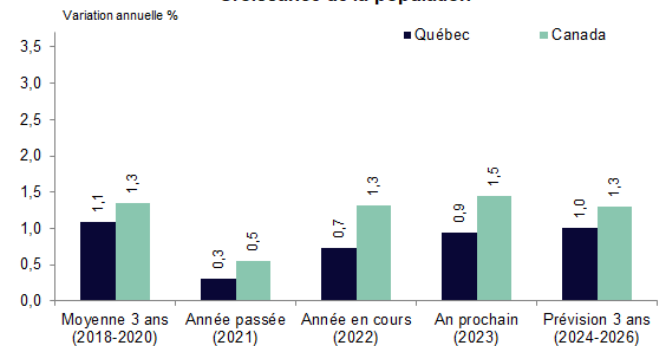


Source: Altus Group Economic Consulting à partir des données de Statistique Canada

Évolution de la population

- En 2020, le Canada a connu une baisse importante de l'immigration en raison de la fermeture des frontières internationale et des restrictions de voyages mises en place par le gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation de la Covid-19.
- Le gouvernement fédéral prévoit d'installer 500 000 immigrants au Canada chaque année, jusqu'en 2025. On prévoit une recrudescence des nouveaux immigrants au Canada avec la reprise des voyages internationaux. Malgré la tentative du gouvernement du Québec d'admettre plus de 70 000 immigrants cette année, ses restrictions en matière d'immigration limiteront probablement la croissance démographique du Québec, qui devrait rester modeste au cours de la période de prévision.

Croissance de la population



Source: Altus Group Economic Consulting à partir des données de Statistique Canada

Contexte économique national

- L'économie canadienne est confrontée à d'énormes vents contraires, notamment l'inflation la plus élevée en 40 ans et la hausse des coûts d'emprunt car la Banque du Canada augmente ses taux d'intérêt brutalement dans le but de réduire l'inflation. Le resserrement agressif de la politique monétaire et un marché du logement nettement plus calme ont contribué à une révision à la baisse des projections de croissance du PIB canadien. On estime que l'économie canadienne a progressé d'environ 3,2 % en 2022, mais qu'elle a ralenti de manière significative au cours de la seconde moitié de l'année et qu'elle continuera de ralentir jusqu'en 2023. L'affaiblissement de la demande globale des consommateurs et l'inflation élevée augmentent les risques de faire basculer l'économie dans une récession à la fois légère et brève en 2023. Les décideurs de la Banque du Canada ont estimé que l'économie fonctionne au-delà de ses capacités. La croissance toujours forte de l'emploi et la hausse des attentes liées à l'inflation génèrent des risques d'inflation à grande échelle susceptible de se pérenniser. Il existe également un risque que le durcissement monétaire freine trop et trop rapidement la demande. L'économie devrait retrouver le chemin d'une croissance solide et durable en 2024. Les pressions exercées sur les chaînes d'approvisionnement mondiales s'atténuent et devraient donner un coup de pouce au secteur manufacturier et aux autres secteurs dont les chaînes d'approvisionnement internationales sont importantes. La croissance économique du Canada sera également portée par une hausse de la demande internationale de pétrole, ce qui dynamisera les investissements et la production dans le secteur de l'énergie. L'augmentation de l'immigration et des investissements des entreprises soutiendra la croissance en 2023. Les mesures de relance gouvernementales, l'importante numérisation et l'automatisation de l'économie devraient également appuyer les perspectives de croissance économique du Canada. Les services professionnels, scientifiques et techniques devraient également continuer à soutenir l'activité économique. Toutefois, la guerre en Ukraine, les pressions inflationnistes, la hausse des coûts d'emprunt et la contraction du marché canadien du logement demeurent des risques de ralentissement pour les perspectives de croissance.

Caractéristiques de localisation du secteur à l'étude

Localisation du secteur dans son environnement immédiat

Tel que décrit dans le plan directeur de mise en valeur du secteur : « Le secteur Bridge-Bonaventure constitue le premier point de contact avec le territoire montréalais au sortir des ponts Victoria et Samuel-De Champlain. Tirant profit d'un emplacement exceptionnel en bordure du fleuve Saint-Laurent et à proximité du Vieux-Montréal, du Vieux-Port et du canal de Lachine, il est remarquable pour son histoire et recèle un patrimoine méconnu, principalement composé d'ouvrages d'art, de bâtiments et d'infrastructures industrielles, de paysages singuliers et d'un fort potentiel archéologique ».

Le secteur de Bridge-Bonaventure est localisé dans le quartier Pointe-Saint-Charles de l'arrondissement Sud-Ouest ainsi que dans l'arrondissement Ville-Marie. Les principaux axes routiers du secteur sont l'autoroute Bonaventure (A10), la rue Bridge et la rue Wellington. Certains sous-secteurs, ou regroupements de sous-secteurs se retrouvent enclavés par des barrières physiques importantes. Par exemple, le secteur du PEPSC par l'autoroute Bonaventure à l'est et par la cour de triage du CN, mais aussi le secteur de la Cité-du-Havre qui est enclavé par l'autoroute Bonaventure (A10) et le Fleuve Saint-Laurent.

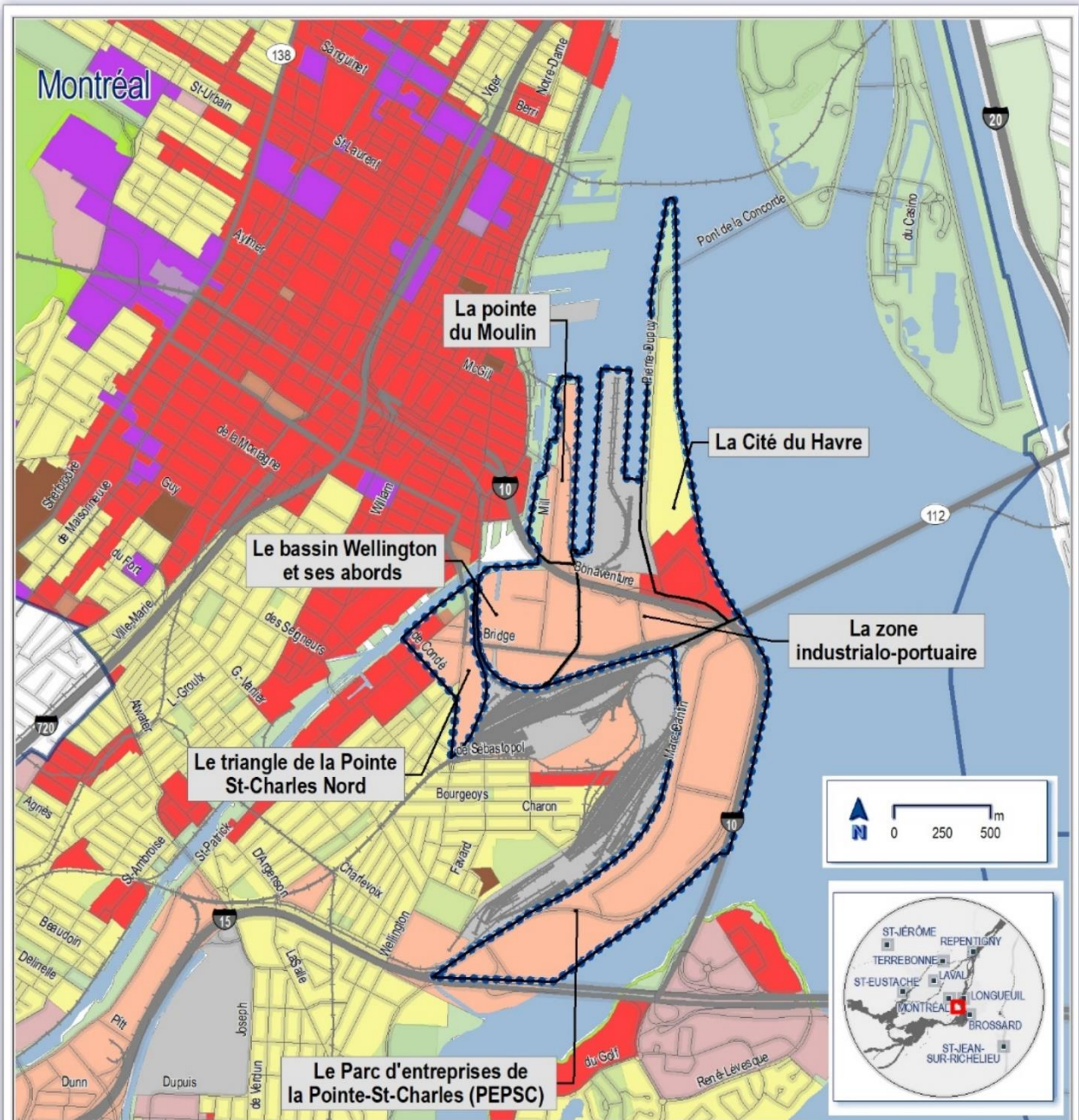
Les principaux usages immobiliers du secteur sont :

- L'usage **industriel** est dominant dans l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure. L'activité industrielle est principalement concentrée dans les sous-secteurs du PEPSC, de la zone industrialo-portuaire et dans la pointe du Moulin.
- Les immeubles de **bureaux**, beaucoup moins importants que les immeubles industriels, sont répartis dans l'ensemble du secteur soit dans le PEPSC, la Cité-du-Havre, le Bassin Wellington et ses abords ainsi que le triangle de la pointe Saint-Charles.
- L'activité **commerciale** est très limitée et ce compose essentiellement de quelques établissements à portée plus régionale (Costco, Microbrasserie 4 Origines et Perez Furnitures).
- La Cité-du-Havre est un sous-secteur où les usages **résidentiels** et **institutionnels** sont dominants notamment avec son projet Habitat 67 et le site de l'administration du Port de Montréal.

Notons que les services complémentaires à l'emploi tels que la restauration et les commerces de proximité sont éloignés du secteur. Cet éloignement touche davantage les sous-secteurs du PEPSC, de la Cité-du-Havre, la zone industrialo-portuaire et du Bassin Wellington. Les sous-secteurs du triangle de la pointe Saint-Charles et de la pointe du Moulin, localisés à proximité des ponts Wellington et Mill, sont quant à eux situés à relative proximité des services de Griffintown.

Le secteur Bridge-Bonaventure possède une localisation stratégique à l'entrée de la ville par la Rive-Sud, à la tête de deux ponts et au pied du centre-ville de Montréal. L'environnement du secteur est potentiellement attrayant par sa localisation aux abords du canal Lachine ainsi que par ses vues sur le fleuve Saint-Laurent. Aussi, le secteur est localisé à une certaine proximité du Vieux-Port de Montréal. Cependant, la grille de rues dans le secteur Bridge-Bonaventure n'en fait pas un environnement se posant en continuité avec celui-ci.

La carte de la page suivante présente les affectations du sol dans le secteur Bridge-Bonaventure et des quartiers limitrophes.



SECTEUR BRIDGE-BOVAVENTURE, MONTRÉAL, QUÉBEC

AFFECTATION DU SOL

- Limite du secteur
- Territoire d'intérêt

Affectation du sol:

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées

- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent monastère ou lieu de culte
- Conservation

- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique



P:\Bridge-Bonaventure\2023_Janvier\m.d

Conditions d'accessibilité

Du point de vue de son accessibilité régionale, les conditions d'accès au secteur Bridge-Bonaventure sont bonnes. Cependant, les conditions à l'approche (à l'échelle locale) sont beaucoup moins conviviales. Les nombreuses barrières physiques présentes dans et autour du secteur contribuent à son grand enclavement (divers cours d'eau, emprises autoroutières, gare de triage et chemins de fer).

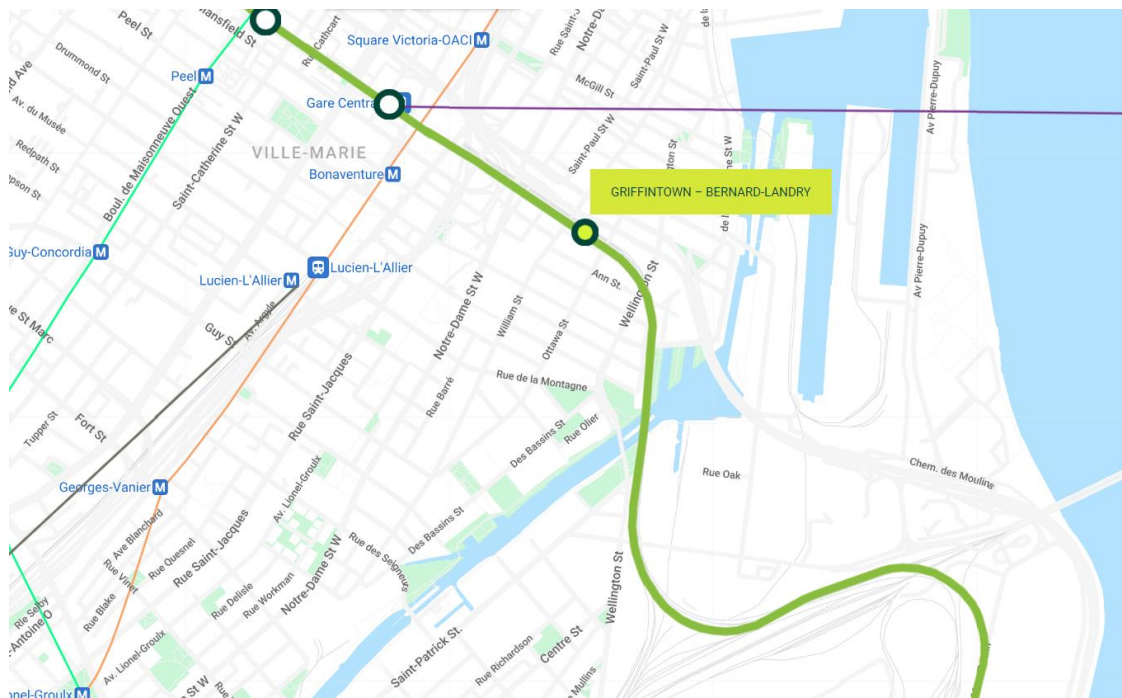
L'autoroute Bonaventure ceinture l'est du secteur et scinde les sous-secteurs du bassin Wellington et du triangle de la pointe Saint-Charles Nord avec ceux de la pointe du Moulin, de la zone industrialo-portuaire et de la Cité-du-Havre. Les déplacements entre ces deux zones séparées par l'autoroute Bonaventure sont difficiles et doivent se faire par le chemin des Moulins.

Les conditions d'accessibilité **routières** sont variables selon la provenance. L'accès routier au secteur Bridge-Bonaventure depuis la Rive-Sud de Montréal est facilité par sa relative proximité aux deux ponts (Victoria et Samuel-de Champlain). Depuis l'île de Montréal, en provenance du nord du canal Lachine, le secteur est plutôt difficile d'accès, car seulement deux points d'accès existent actuellement : l'autoroute Bonaventure (A10) et le pont Wellington (Rue Wellington) et le pont Mill (Rue Mill). L'accès est plus facile en provenance du sud du canal Lachine en empruntant la rue Wellington ou l'autoroute Bonaventure (A10).

L'accessibilité en **transport en commun** est actuellement déficiente dans l'ensemble du secteur par rapport aux quartiers limitrophes. La présence de la ligne orange de métro et de la station Lucien-L'allier, soit la plus proche du secteur Bridge-Bonaventure, est située à un peu plus d'un kilomètre du pont Wellington, le point d'entrée principal pour les piétons arrivant de cette station de métro. Le secteur est également accessible par les lignes d'autobus 74 et la 168 qui passent par le chemin des Moulins ainsi que les lignes 57, 61, 71 ainsi que 107 qui sont situés dans le sous-secteur du triangle de la pointe Saint-Charles Nord.

Le secteur Bridge-Bonaventure et son environnement immédiat possèdent d'importantes activités de transport **ferroviaire** et **portuaire**. Tout d'abord, il y a la présence de la gare de triage de Pointe Saint-Charles avec des activités de transport ferroviaire de marchandises. Notons également la présence des activités portuaires de transport de marchandises du Port de Montréal au terminal Bickerdike ainsi que les activités de croisières localisées au Grand Quai.

La venue de la station du **REM** Griffintown-Bernard-Landry, localisée sur la rue Dalhousie entre les rues Ottawa et William, améliorera sensiblement l'offre en transports en commun déjà en place. Soulignons toutefois que cette station est prévue de l'autre côté du canal Lachine et que seuls les terrains à relative proximité du canal Lachine pourront véritablement en bénéficier. Certains sous-secteurs plus éloignés, tel que Cité-du-Havre et PEPSC n'en profiteront pas pleinement. La mise en service de la station est prévue pour la fin de l'année 2024. L'image de la page suivante présente sa localisation.



L'accessibilité au secteur par le **transport actif** est problématique pour l'ensemble des sous-secteurs de Bridge-Bonaventure autre que celui du Triangle de la pointe Saint-Charles Nord, où il y a la présence de la piste cyclable en bordure du canal Lachine.

Conditions de visibilité

Malgré une localisation « d'entrée de Ville », les immeubles du secteur Bridge-Bonaventure ne profitent pas tous de bonnes conditions de visibilité à l'échelle régionale. La hauteur relativement basse du tissu urbain du secteur ne favorise pas la visibilité des immeubles du secteur de l'autoroute Bonaventure (A10) qui est en hauteur. Seulement un segment de cette autoroute offre une bonne visibilité, soit à la hauteur du PEPSIC avant le croisement avec le pont Victoria. Les autres axes routiers importants qui possèdent une bonne visibilité à l'échelle locale sont la rue Bridge qui traverse le cœur du sous-secteur Bassin Wellington ainsi que la rue Wellington qui traverse le triangle de la pointe Saint-Charles.

Générateurs d'achalandage

Le secteur possède plusieurs générateurs d'achalandage. Son plus important est le magasin Costco, situé sur la rue Bridge à proximité de l'intersection avec la rue Wellington. Les autres principaux générateurs d'achalandage sont les grandes entreprises ou institutions attirant un certain nombre de travailleurs dans le secteur à l'étude. Pensons à Loto-Québec, la Ville de Montréal, les Distilleries Sazerac, Postes Canada, l'administration du Port de Montréal, RR Donnelley, Symcor, MELS et Tata Communications qui regroupent à elles seules environ 1600 employés dans le secteur Bridge-Bonaventure.

Le schéma suivant présente l'environnement du secteur Bridge-Bonaventure.



Analyse des principaux propriétaires fonciers du secteur

À partir des données du rôle d'évaluation foncière de 2019 mises à jour par Groupe Altus à partir d'EvalWeb dans le secteur Bridge-Bonaventure, nous comptons 83 terrains commerciaux, industriels, et vacants. Dans le cadre de l'analyse, les terrains de multiplex ont été retirés pour mieux analyser les propriétaires fonciers détenant des terrains à vocation économique. Les propriétaires privées détiennent 40 des 83 terrains comparativement à 43 par des propriétaires publics.

Les trois principaux propriétaires de terrains dans Bridge-Bonaventure en termes de superficies sont des acteurs publics: **l'Administration portuaire de Montréal** qui est propriétaire de six terrains totalisant **4,9 millions** de pieds carrés, **Les ponts Jacques-Cartier et Champlain Inc.** avec deux terrains d'une superficie d'environ **3,5 millions** de pieds carrés, la **Ville de Montréal** avec 15 terrains d'une superficie totale d'environ **3,4 millions** de pieds carrés. Les positions 4 et 5 de ce classement sont : le **CN** avec quatre terrains totalisant environ **2,3 millions** de pieds carrés ainsi que les **studios MELS** avec trois terrains d'une superficie totale de **1,7 million** de pieds carrés.

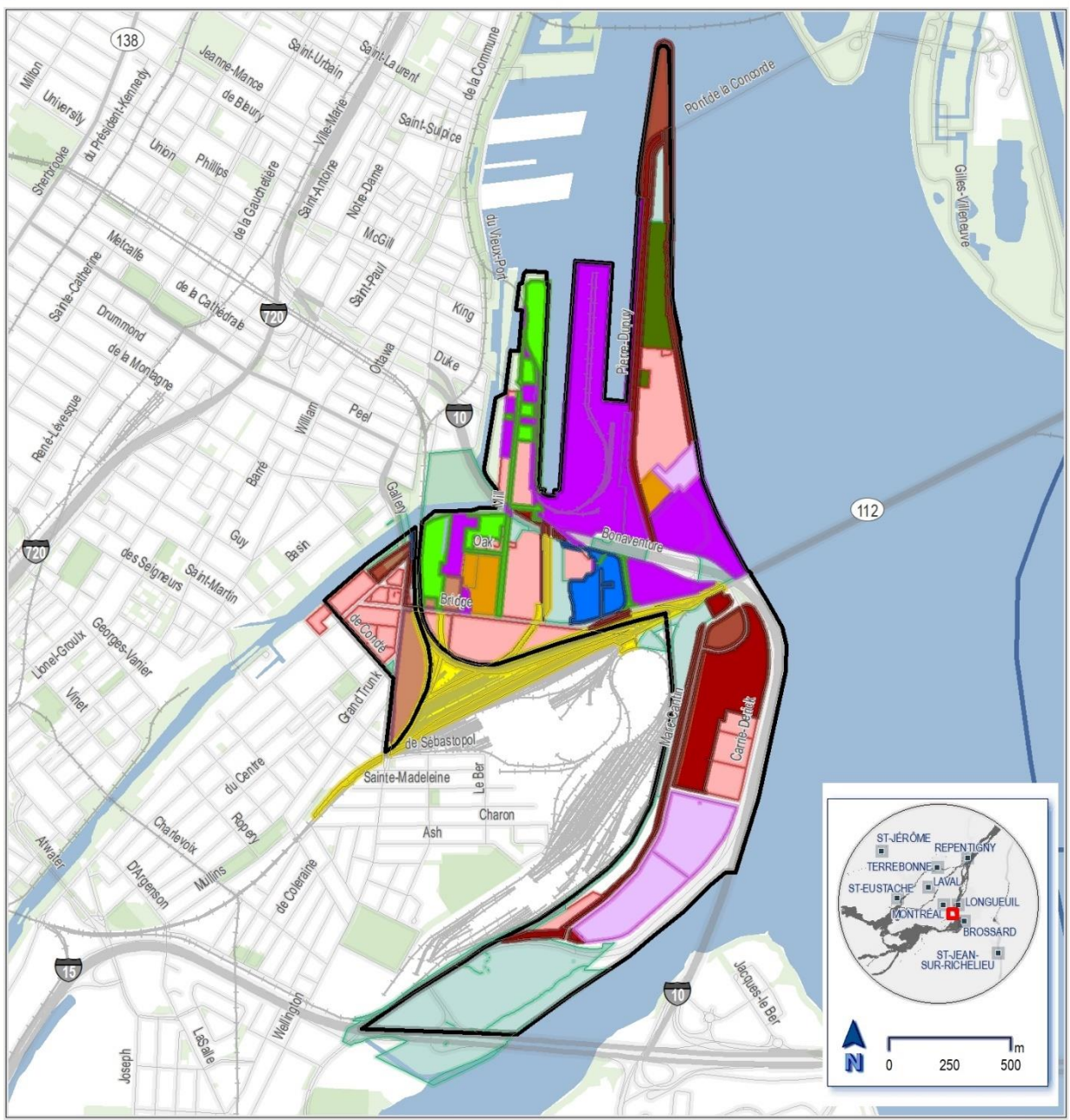
Le tableau ci-dessous présente les principaux propriétaires fonciers dans le secteur Bridge-Bonaventure avec le nombre et la superficie des terrains détenus.

15 principaux propriétaires fonciers dans le secteur Bridge-Bonaventure

Nom du propriétaire	Nombre total de terrains	Superficies des terrains (pi.ca.)	% des superficies
Administration portuaire de Montréal	6	4 912 300	19%
Les ponts Jacques Cartier et Champlain Inc.	2	3 484 000	13%
Ville de Montréal	15	3 453 000	13%
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (CN)	4	2 269 000	9%
MELS studios et postproduction S.E.N.C.	3	1 722 100	7%
Societe immobiliere du Canada CLC limitée	9	1 300 300	5%
Agence Parcs Canada	1	1 251 500	5%
9115 1423 quebec inc	1	959 500	4%
Gouvernement du Canada, Ministère des transports	1	923 100	4%
Devimco fonds de terrain	3	638 100	2%
Les immeubles 1260 Mill Street Inc.	1	543 900	2%
Hydro-Québec	3	525 900	2%
Casiloc Inc.	3	513 700	2%
Costco Wholesale Canada Ltd	1	507 700	2%
Province de Québec ministère de l'environnement	1	426 700	2%
Reste du secteur	29	2 711 000	10%
Total	83	26 141 800	100%

Source: Données du rôle d'évaluation foncière 2019 mises à jour par Groupe Altus via le site EvalWeb

La carte suivante présente les principaux propriétaires fonciers ainsi que les autres propriétaires privés et publics du secteur Bridge-Bonaventure.



SECTEUR BRIDGE-BOVAVENTURE, MONTRÉAL, QUÉBEC

PRINCIPAUX PROPRIÉTAIRES

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Territoire d'intérêt Secteur résidentiel | <p>Principaux propriétaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Administration portuaire de Montréal Casiloc Inc. Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada | <ul style="list-style-type: none"> Devimco Fonds de terrain Hydro-Québec Ville de Montréal Mels Studios et production S.E.N.C. SIC | <p>Autres propriétaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Autre propriétaire privée Autre propriétaire public |
|---|--|--|---|



P18Bridge-Bonaventure(2023_Janvier)rd

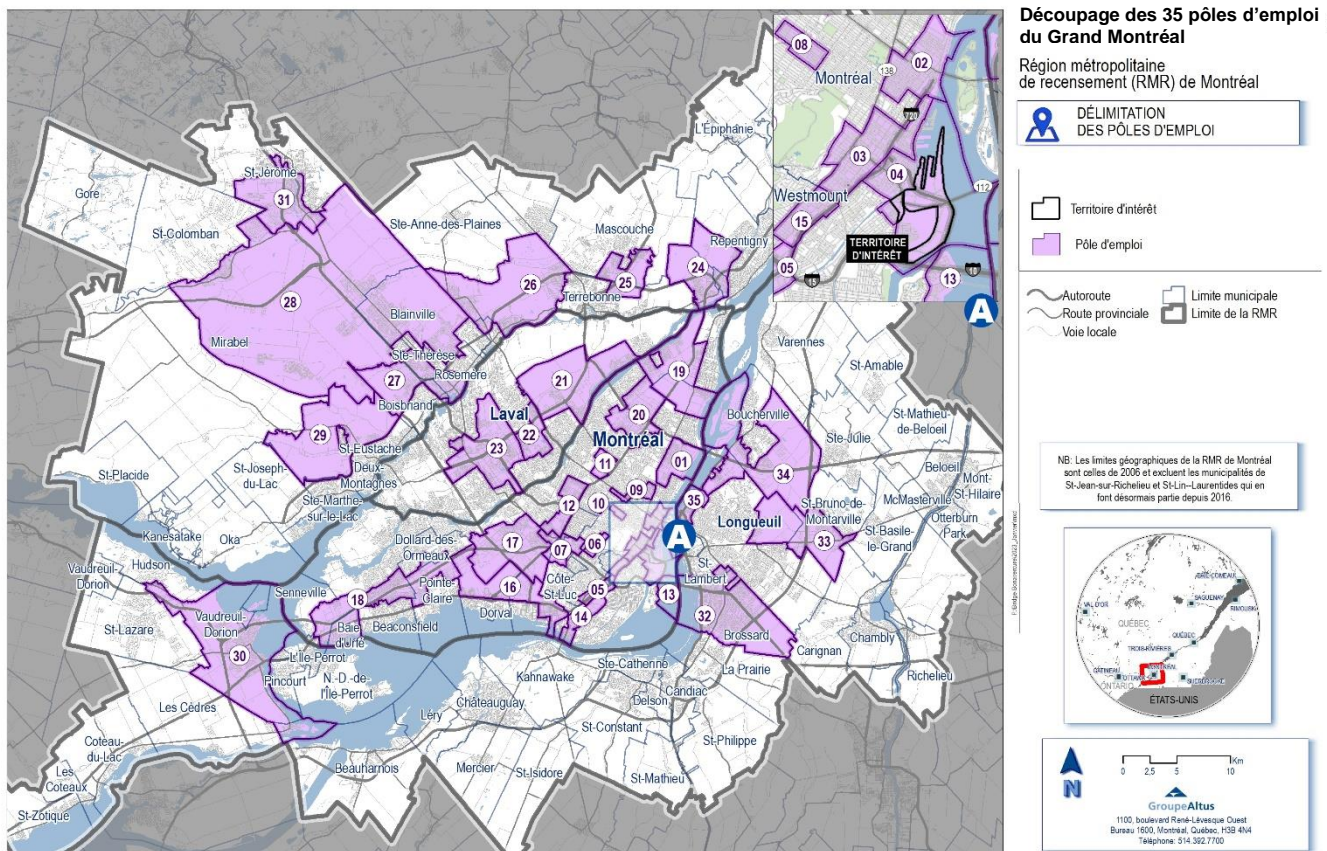
Évolution du nombre et du profil des emplois dans le secteur

La section qui suit présente le profil des travailleurs du secteur à partir des données de Statistique Canada de 2021 reliées à l'emploi au lieu de travail. Les données de 2006 et 2016 ont été ajoutées à titre comparatif. Le profil des travailleurs sera analysé par secteur de recensement (SR) avec des données comparatives pour l'île de Montréal, l'arrondissement Sud-Ouest, l'arrondissement Verdun, la RMR de Montréal ainsi que la province de Québec. Les variables analysées sont les suivantes :

- Groupe d'âge
- Langue maternelle
- État matrimonial
- Moyen de transport pour se rendre au travail
- Durée du trajet domicile-lieu de travail
- Heure de départ pour le travail
- Scolarité (plus haut niveau atteint)
- Secteur d'activité
- Revenu individuel (2020)
- Profession

Découpage du Grand Montréal en 35 pôles d'emplois

Le Grand Montréal a été découpé en 35 pôles d'emplois. Le pôle numéro 4 comprend, en plus de Griffintown, le secteur Bridge-Bonaventure. La carte suivante présente ces pôles d'emplois.



Les données présentées dans cette section ne portent que sur les travailleurs ayant un lieu de travail fixe au Canada. Ainsi, les personnes travaillant à l'extérieur du Canada ou n'ayant pas d'adresse de travail fixe ont été exclues (par exemple l'industrie de la construction). Telle que formulé dans le questionnaire du recensement : « À quelle adresse cette personne travaillait-elle habituellement la plupart du temps? ». Basé sur la formulation de la question, un répondant travaillant au moins trois jours par semaine en télétravail aurait inscrit son adresse résidentielle comme lieu de travail habituel. Il est essentiel d'avoir cette nuance en tête lors de l'interprétation des statistiques.

Par rapport aux recensements précédents, l'année 2021 a été unique et marquée par la COVID 19 qui a transformé le travail. En cette matière, la situation évolue rapidement, car les autorités socio sanitaires ont modulé leur ligne directrice quant aux mesures pouvant impacter le retour des employés sur leur lieu de travail habituel. Le portrait actuel de la situation (2023) peut donc être différent des résultats obtenus dans le cadre du recensement 2021, quand nous étions encore en plein cœur des premières vagues de la pandémie. Nous avons donc présenté les données de la situation pré-covid, soit des recensements de 2006 et 2016. Pour l'ensemble de ces raisons, les données sur le nombre de travailleurs en 2021 ne sont pas présentées dans cette section. Toutefois, le profil des travailleurs est présenté pour les années 2016 et 2021, puisque ceux-ci ont très peu changé depuis le dernier recensement.

Le nombre d'emplois sur l'**île de Montréal** a augmenté de **2% (+18 755)** entre **2006 et 2016**, proportion inférieure à **Laval (+11%, 15 540)**, la **Rive-Nord (+19%, 35 215)** et la **Rive-Sud (+15%, 39 940)**. Le **pôle 4**, dans lequel se situe Bridge-Bonaventure, a connu une croissance de son nombre d'emplois de **30%** sur la période, soit **7 750 emplois**. Fait à noter, environ 90% de la croissance du pôle 4 se situe à l'extérieur du secteur Bridge-Bonaventure. La proportion des emplois de la RMR de Montréal en 2016 sur l'**île de Montréal** avait diminué était de **63%**, soit une proportion nettement supérieure à celles observées dans les autres secteurs : **Laval (8%)**, **Rive-Nord (12%)** et **Rive-Sud (17%)**.

Les principaux pôles de la RMR de Montréal à **prédominance industrielle** sont identifiés en **rouge** sur les tableaux suivants. Remarquons que tous les pôles industriels localisés sur l'île de Montréal ont connu une très faible croissance, voire même décroissance entre 2006 et 2016. En fait, l'activité industrielle s'est développée dans la RMR de Montréal, mais dans les pôles hors de l'île : **Laval (pôle 21; +60%)**, **Rive-Nord (pôle 25; + 186% et pôle 28; + 39%)** et la **Rive-Sud (Vaudreuil; + 47%)**.

Le tableau de la page suivante présente l'évolution du nombre d'emplois dans les différents pôles d'emplois de la RMR de Montréal entre 2006 et 2016 ainsi que leur évolution sur la période.

Évolution 2006-2016 des pôles d'emplois dans la RMR de Montréal

Secteurs - Pôles	Emplois		Évolution 2006-2016	
	2006	2016	Nombre	%
Île de Montréal				
1	25 740	24 080	-1 660	-6%
2	28 460	27 140	-1 320	-5%
3	222 315	223 820	1 505	1%
4 (Griffintown / Bridge-Bonaventure)	25 910	33 660	7 750	30%
5	4 575	11 540	6 965	152%
6	27 405	25 890	-1 515	-6%
7	30 155	28 550	-1 605	-5%
8	9 650	13 680	4 030	42%
9	9 440	12 020	2 580	27%
10	5 025	8 560	3 535	70%
11	11 095	9 790	-1 305	-12%
12	46 705	44 100	-2 605	-6%
13	1 685	7 210	5 525	328%
14	14 410	14 100	-310	-2%
15	11 065	11 800	735	7%
16 (Sud Dorval / Lachine)	53 305	52 920	-385	-1%
17 (Nord Dorval / St-Laurent)	82 050	81 050	-1 000	-1%
18 (A-40 Ouest de l'île)	44 260	45 160	900	2%
19	22 350	20 990	-1 360	-6%
20 (Anjou)	52 250	49 270	-2 980	-6%
Hors-pôles	425 235	426 510	1 275	0%
Total Île de Montréal	1 153 085	1 171 840	18 755	2%
Laval				
21	7 830	12 500	4 670	60%
22	12 240	13 630	1 390	11%
23	63 335	69 020	5 685	9%
Hors-pôles	53 795	57 590	3 795	7%
Total Laval	137 200	152 740	15 540	11%
Rive-Nord				
24	4 375	9 990	5 615	128%
25	3 370	9 650	6 280	186%
26	11 100	13 510	2 410	22%
27	20 880	25 490	4 610	22%
28	24 730	34 490	9 760	39%
29	9 630	12 170	2 540	26%
31	24 675	26 040	1 365	6%
Hors-pôles	87 175	89 810	2 635	3%
Total Rive-Nord	185 935	221 150	35 215	19%
Rive-Sud				
30 (Vaudreuil)	11 555	16 930	5 375	47%
32	24 090	32 860	8 770	36%
33	13 715	16 250	2 535	18%
34 (Boucherville)	41 620	40 420	-1 200	-3%
35	12 365	12 130	-235	-2%
Hors-pôles	171 115	195 810	24 695	14%
Total Rive-Sud	274 460	314 400	39 940	15%
Total RMR Montréal	1 743 095	1 851 640	108 545	6%

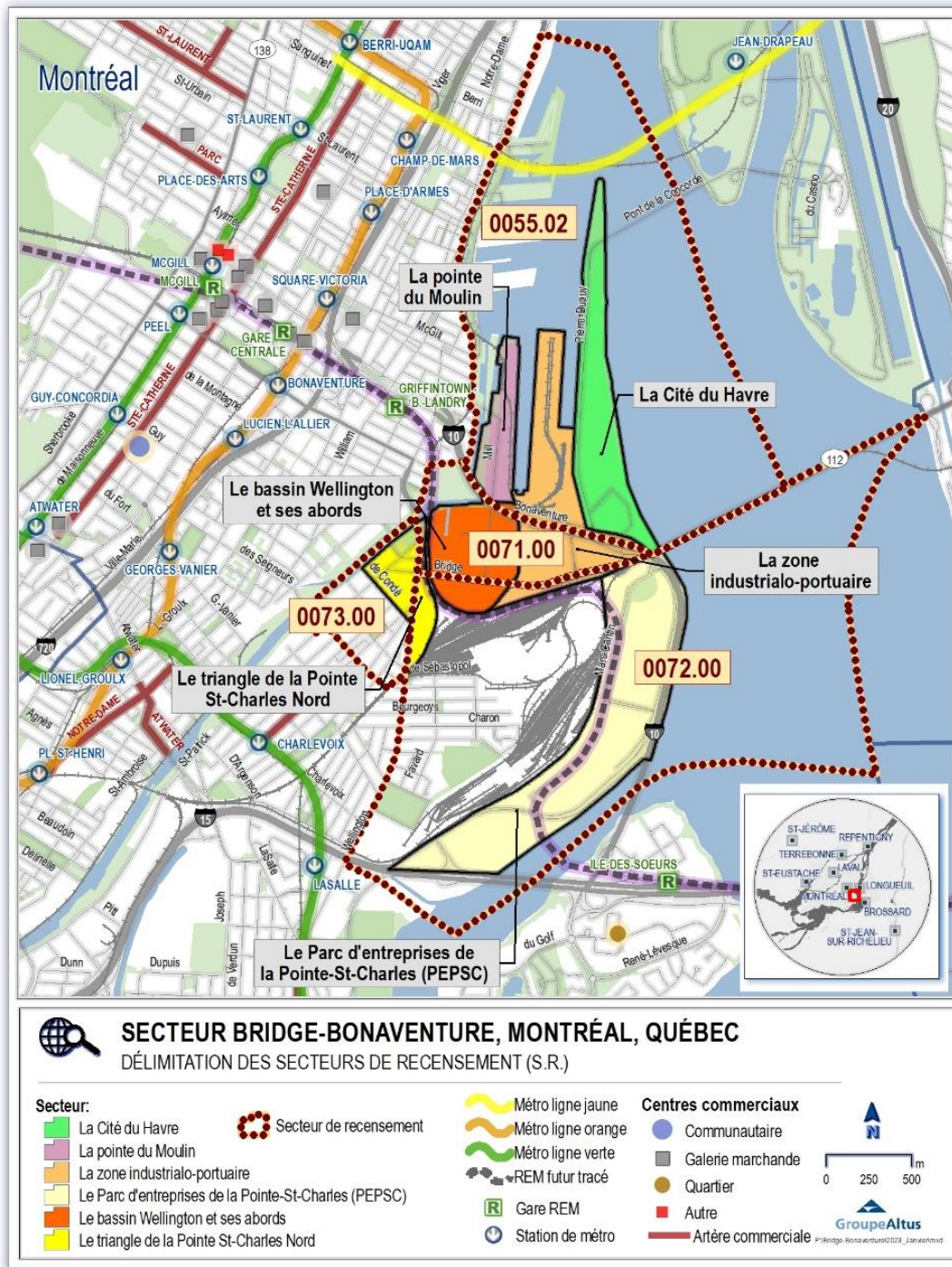
Source : Recensements de Statistique Canada sur la base du lieu de travail, compilation par le Groupe Altus.

Toujours sur la base des données du recensement 2021 sur le lieu de travail, les tableaux en annexe A présentent le profil des travailleurs des différents pôles industriels du Grand Montréal ainsi que du pôle 4 où est situé Bridge-Bonaventure. Le profil de 2016 est également présenté afin de mettre en comparaison l'évolution des statistiques. Les principaux constats sont les suivants :

- Le pôle 4 se caractérise par des travailleurs légèrement plus **jeunes** que dans les grands pôles industriels.
- La part de travailleurs ayant un niveau de scolarité universitaire est nettement plus élevée dans le pôle 4 (**54%**) comparativement à la RMR de Montréal (**39%**).
- Le **revenu moyen individuel** dans le pôle 4 est le plus élevé des pôles industriels de la RMR de Montréal. À titre référence, le revenu moyen individuel dans le pôle 4 est supérieur de **28%** à celui de la RMR de Montréal.
- Dans le pôle 4, le **secteur d'activité** dominant est celui des services professionnels, scientifiques et techniques (**22% des emplois**). Il faut noter que dans son ensemble, le pôle 4 possède une proportion beaucoup plus faible des secteurs d'activité liés à l'usage industriel (commerce de gros, fabrication, transport et entreposage).
- la part des travailleurs travaillant de leur domicile dans le pôle 4 (**34%**) est légèrement plus élevée que celle de la RMR de Montréal (**28%**). Les pôles hors de l'île de Montréal sont caractérisés par une plus grande proportion de travailleurs travaillant de leur domicile.
- À noter que ces principaux pôles à prédominance industrielle sur l'île de Montréal sont les principaux pôles d'emploi de la RMR hormis les centres-villes de Montréal et de Laval. Le profil des travailleurs des pôles industriels ainsi que du pôle 4 est présenté dans les tableaux des pages suivantes.

Profil des travailleurs du secteur Bridge-Bonaventure

Le profil des travailleurs (nombre et principales caractéristiques) est présenté selon quatre secteurs de recensement (SR) présentés à la carte suivante. Il s'agit de l'unité géographique la plus précise sur laquelle Statistique Canada publie des données sur les travailleurs. Ce découpage n'est pas exactement le même que celui du secteur Bridge-Bonaventure. Ici, les données de 2016 sont présentées, suivies des données de 2021.



Tout comme il a été présenté pour le profil des pôles à prédominance industrielle à la section précédente, les tableaux des pages suivantes font état du profil sociodémographique des travailleurs des quatre secteurs de recensement chevauchant Bridge-Bonaventure.

Les principaux constats basés sur les données des travailleurs en **2016** sont les suivants :

- Le SR 73.00, soit celui englobant environ la moitié du sous-secteur du triangle de la pointe Saint-Charles, se caractérise par des travailleurs un peu plus jeunes, plus scolarisés, utilisant en proportion plus élevée le transport en commun pour se rendre au lieu de travail et plus concentré dans le secteur d'activité des secteurs professionnels scientifiques et technologiques.
- Le secteur d'activité économique du Transport et de l'entreposage est particulièrement dominant dans les SR 55.02 (33,1%) (Cité du Havre, Zone industrialo-portuaire, Pointe du Moulin), 71.00 (43%) (Bassin Wellington et zone industrialo-portuaire) et 72.00 (24,7%) (PEPSC). La SR 73.00 est plutôt axée sur les services professionnels, scientifiques et techniques (37,6%). Globalement, dans le secteur Bridge-Bonaventure, trois secteurs d'activités économiques importants se démarquent, soit le transport et l'entreposage (19,9%), les services professionnels, scientifiques et techniques (16,3%) ainsi que la fabrication (13,7%)
- Le revenu moyen individuel des travailleurs des quatre SR est de 21% supérieur à la moyenne métropolitaine. Le SR 55.02 (Cité du Havre, Zone industrialo-portuaire, Pointe du Moulin) est celui où l'on observe les revenus moyens individuels les plus élevés (37% supérieur à la RMR).

Les principaux constats basés sur les données des travailleurs en **2021** sont les suivants :

- Le SR 73.00 (Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord) est resté caractérisé par une diminution du poids des jeunes travailleurs, ramenant l'âge moyen des travailleurs à un niveau comparable aux autres SR. Ce SR garde cependant encore un niveau de scolarisation élevé tel qu'il fut observé en 2016.
- Globalement, une diminution de l'utilisation du transport en commun est observée dans l'ensemble des 4 SR qui compose Bridge-Bonaventure.
- Les secteurs d'emplois les plus importants de Bridge-Bonaventure ont connu quelques légers changements depuis 2016. La part des emplois dans le transport et entreposage a augmenté légèrement (+5 points de pourcentage), celle des services professionnels, scientifiques et techniques a diminué (-3 points de pourcentage), tout comme celui de la fabrication (-1 point de pourcentage).
- Le secteur composé des quatre SR de Bridge-Bonaventure a une part négligeable de travailleurs ayant comme principal lieu de travail leur domicile (6%). Les SR 72.00 (PEPSC) ainsi que 73.00 (Triangle de la Pointe Saint-Charles Nord) sont ceux qui affichent la part de travailleurs en télétravail à domicile la plus élevée avec respectivement 24% et 21%.

Les tableaux détaillés présentant les statistiques pour 2016 et 2021 ont été placés en annexe B de ce rapport.

Profil des entreprises du territoire du secteur

Le profil des entreprises du secteur Bridge-Bonaventure a été réalisé à partir de la base de données de PME Montréal (2021), mise à jour par E&B Data (2022). Au total, le secteur se compose de 59 entreprises / organisations et totalisant un peu moins de 2 400 emplois. Le tableau suivant présente les 15 principaux employeurs du secteur de Bridge-Bonaventure. Ces 15 employeurs représentent environ 82% de l'ensemble des emplois du secteur. Les plus importants sont Postes Canada avec leur site au 335 rue Bridge, le Costco avec son établissement au 300 rue Bridge ainsi que l'Administration portuaire de Montréal et leur bureau au 2100 avenue Pierre-Dupuy.

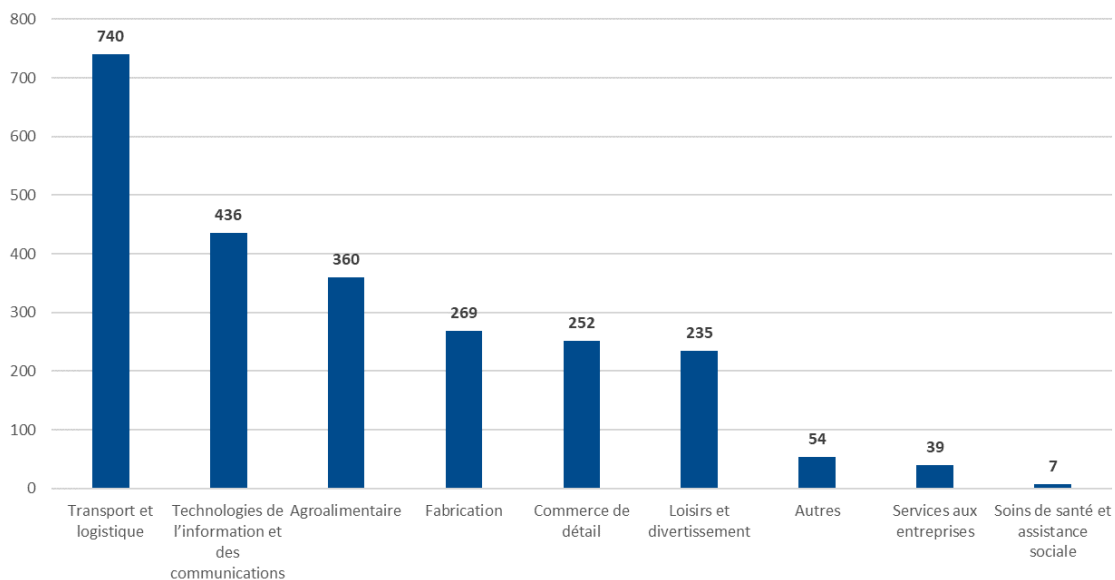
Les 15 plus grand employeurs du Secteur Bridge-Bonaventure

Nom de l'entreprise	Emplois	Sous-secteur	Filière d'activité économique
Postes Canada	335	La zone industrialo-portuaire	Transport et logistique
Costco Wholesale	250	Bassin Wellington	Commerce de détail
Administration portuaire de Montréal	236	Cité du Havre	Transport et logistique
RR Donnelley	210	Le triangle de la Pointe-St-Charles Nord	Fabrication
Symcor	200	Le triangle de la Pointe-St-Charles Nord	Technologies de l'information et des communications
Distillerie Sazerac	146	La zone industrialo-portuaire	Agroalimentaire
Tata Communications	137	Parc d'entreprises de Pointe St-Charles	Technologies de l'information et des communications
Complexe multifonctionnel de Loto Québec	100	Bassin Wellington	Loisirs et divertissement
Minoteries ADM (Les)	80	Pointe-du-Moulin	Agroalimentaire
Fundstream	60	Parc d'entreprises de Pointe St-Charles	Technologies de l'information et des communications
Association des Employeurs Maritimes	55	Cité du Havre	Transport et logistique
Ray-Mont Logistics	50	Le triangle de la Pointe-St-Charles Nord	Transport et logistique
Canada Maltage Compagnie	36	La zone industrialo-portuaire	Agroalimentaire
Bell Mobilité	35	Parc d'entreprises de Pointe St-Charles	Technologies de l'information et des communications
Maison Carrier Besson	30	Bassin Wellington	Agroalimentaire

Source: PME MTL et E&B Data, 2022

Les quatre principales filières d'activité économique dans le secteur de Bridge-Bonaventure en termes de nombres d'emplois sont le transport et logistique (740 employés), les technologies de l'information et des communications (436 employés), l'agroalimentaire (360 employés) ainsi que la fabrication (269 employés). Les graphiques et tableaux suivants présentent les filières d'activités économiques dans le secteur de Bridge-Bonaventure avec leur nombre d'établissements et d'employés ainsi que le nombre d'emplois par secteur d'activité (SCIAN à 2 caractères).

Nombre d'emplois par filière d'activité économique dans Bridge-Bonaventure



Source: PME MTL et E&B Data, 2022

Nombre d'établissements et d'emplois par filière économique

Filière	Établissements	%	Emplois	%
Transport et logistique	11	19%	740	31%
Loisirs et divertissement	9	15%	235	10%
Agroalimentaire	9	15%	360	15%
Services aux entreprises	8	14%	39	2%
Fabrication	7	12%	269	11%
Autres	6	10%	54	2%
Technologies de l'information et des communications	6	10%	436	18%
Commerce de détail	2	3%	252	11%
Soins de santé et assistance sociale	1	2%	7	0%
Total	59	100%	2392	100%

Source: PME MTL et E&B Data, 2022

La majorité des emplois (68%) de Bridge-Bonaventure est répartie dans trois sous-secteurs : le triangle de la pointe Saint-Charles Nord (25%), le Complexe industrio-portuaire (23%) ainsi que le bassin Wellington (20%).

Emplois et établissements par zone géographique

Secteur / sous-secteur	Établissements		Emplois	
	Nb	%	Nb	%
Bassin Wellington	12	20%	474	20%
Cité-du-Havre	13	22%	371	16%
Complexe industrio-portuaire	9	15%	560	23%
Le triangle de la pointe St-Charles Nord	16	27%	589	25%
Parc d'entreprises de Pointe St-Charles	6	10%	290	12%
Pointe-du-Moulin	3	5%	108	5%
Total	59	100%	2 392	100%

Source: PME MTL et E&B Data, 2022

Les emplois de Bridge-Bonaventure sont fortement concentrés dans quelques entreprises seulement. En effet, les deux tiers des emplois (63%) sont localisés dans seulement sept établissements comptant plus de 100 employés. À l'inverse, les deux tiers des entreprises (67%) comptant 25 employés et moins ne représentent qu'environ le septième (14%) des emplois totaux du secteur.

Répartition du nombre d'emplois par établissement

Nombre d'emplois par établissement	Établissements		Emplois	
	Nb	%	Nb	%
101 et +	7	12%	1 514	63%
51 à 100	4	7%	295	12%
26 à 50	8	14%	261	11%
11 à 25	12	20%	208	9%
1 à 10	28	47%	114	5%
Total	59	100%	2 392	100%

Source: PME MTL et E&B Data, 2022

Potentiel de développement d'activités économiques sur un horizon 15 ans

Selon les projections de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) parues en 2019, bien que la croissance projetée de la population dans la Province de Québec entre 2016 et 2041 soit de +13,7% (+1 124 000 personnes), il existe de grands écarts d'un groupe d'âge à l'autre. Ainsi, les personnes âgées de 75 ans et plus vont plus que doubler sur la période (+139,8%), alors que la population âgée de 18 à 64 ans (en d'autres mots la population active) fera du surplace (+1,0% ou +54 000 personnes).

Considérant que les espaces à bureaux sont occupés par des travailleurs âgés en très vaste majorité de 18 à 64 ans, ces projections représentent un élément de risque à ne pas négliger, d'autant plus que d'autres tendances viendront mettre de la pression sur les espaces à bureaux telles que, entre autres, le télétravail et la rationalisation des espaces (diminution de la superficie moyenne par travailleur).

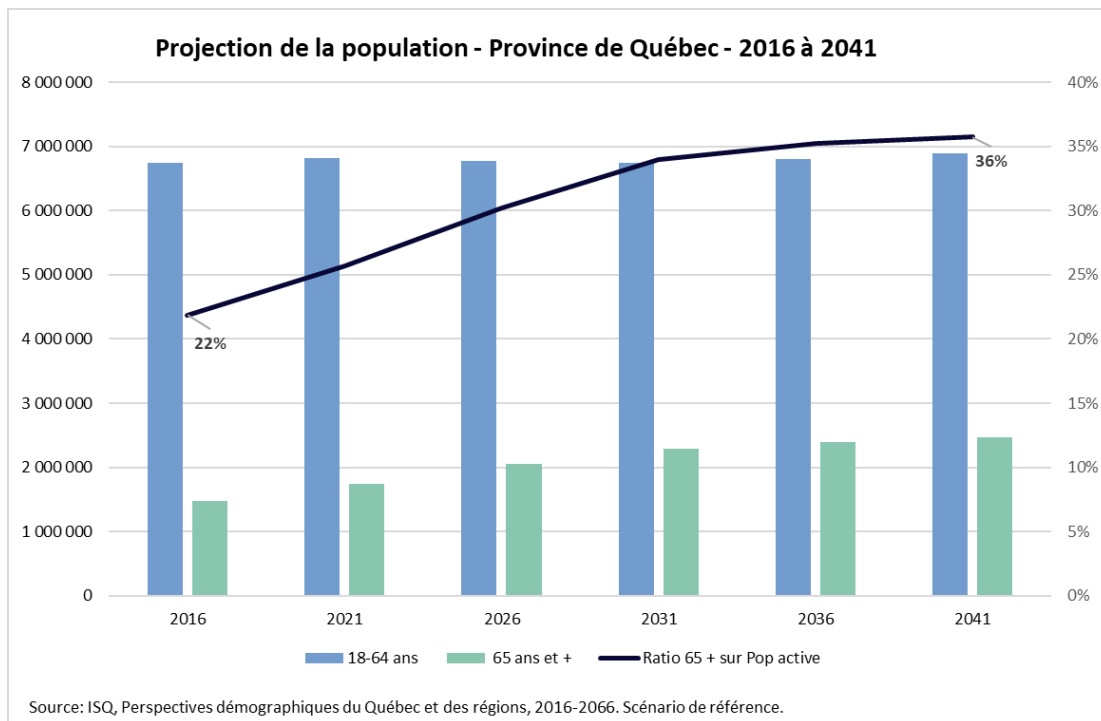
L'actuel contexte de pénurie de main-d'œuvre auquel le Québec fait face depuis les dernières années devrait s'accélérer et les employeurs, dont ceux étant locataires d'espaces à bureaux, en subiront de plein fouet les effets. La localisation de leur lieu de travail constituera sans aucun doute un élément parmi tant d'autres dans leur stratégie pour retenir et attirer leur main-d'œuvre.

Le tableau suivant présente les projections de la population par âge dans la province de Québec jusqu'en 2041.

Projection de la population par âge - Province de Québec - 2016 à 2041 (en milliers)

Année	Moins de 18 ans	18-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	Sous-total 18-64 ans	Total
2016	1 540,1	1 752,0	1 089,4	1 161,9	1 205,7	852,2	624,7	5 208,9	8 225,9
2021	1 603,8	1 761,9	1 146,6	1 059,4	1 246,8	992,8	756,8	5 214,8	8 568,2
2026	1 640,8	1 757,2	1 143,2	1 109,5	1 129,6	1 110,2	939,7	5 139,5	8 830,2
2031	1 628,1	1 771,9	1 163,2	1 154,9	1 029,6	1 152,3	1 139,5	5 119,7	9 039,5
2036	1 618,6	1 826,3	1 132,9	1 150,7	1 080,4	1 049,8	1 350,7	5 190,3	9 209,3
2041	1 624,8	1 882,0	1 083,1	1 171,6	1 126,5	964,4	1 497,8	5 263,2	9 350,2
Évolutions									
2016-2021	4,1%	0,6%	5,2%	-8,8%	3,4%	16,5%	21,1%	0,1%	4,2%
2021-2026	2,3%	-0,3%	-0,3%	4,7%	-9,4%	11,8%	24,2%	-1,4%	3,1%
2026-2031	-0,8%	0,8%	1,7%	4,1%	-8,8%	3,8%	21,3%	-0,4%	2,4%
2031-2036	-0,6%	3,1%	-2,6%	-0,4%	4,9%	-8,9%	18,5%	1,4%	1,9%
2036-2041	0,4%	3,1%	-4,4%	1,8%	4,3%	-8,1%	10,9%	1,4%	1,5%
2016-2041	5,5%	7,4%	-0,6%	0,8%	-6,6%	13,2%	139,8%	1,0%	13,7%

Source : ISQ, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2066. Scénario de référence.



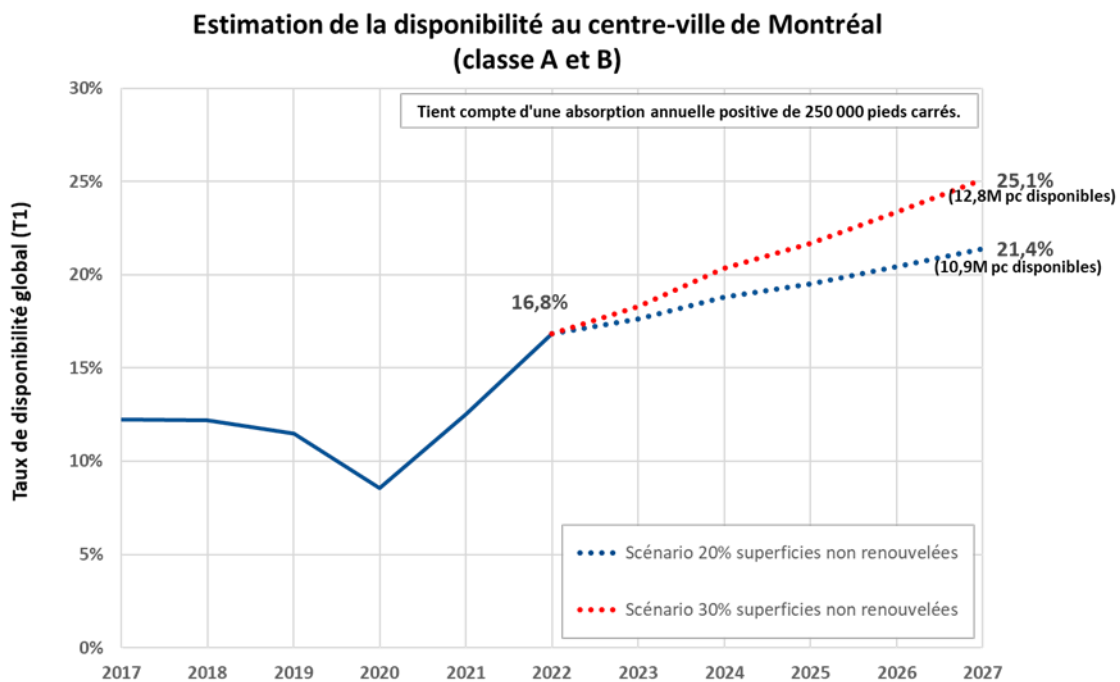
Les résultats présentés dans le tableau de la page suivante proviennent de notre base de données sur les baux des immeubles à bureaux au centre-ville de Montréal. Ces baux couvrent 90% des superficies louées des immeubles de classe A et 36% des immeubles de classe B, pour un total combiné de 65% de l'ensemble des superficies louées dans les immeubles de bureaux du centre-ville de Montréal. Nous croyons qu'avec ces proportions cet échantillon est représentatif de l'ensemble des baux afin de prédire les superficies qui viendront à échéance au cours des prochaines années. Le tableau qui suit présente les superficies dont les baux viendront à échéance au cours des cinq prochaines années par classe d'immeuble (A et B), ainsi que le pourcentage que représentent ces superficies sur l'ensemble des superficies louées des immeubles du centre-ville de Montréal. Pour ce faire, nous avons inféré les proportions de baux de notre échantillon venant à échéance chaque année sur les superficies louées de bureaux en date du T1 2022 (source : Altus InSite).

Année de fin de bail	Classe A		Classe B		Classe A+B	
	% des baux à échéance	Superficie à échéance	% des baux à échéance	Superficie à échéance	% des baux à échéance	Superficie à échéance
2022	8,6%	1 931 600	9,9%	1 884 500	8,9%	3 816 100
2023	5,9%	1 333 500	9,4%	1 793 900	6,8%	3 127 400
2024	7,9%	1 768 500	11,8%	2 256 500	8,9%	4 025 000
2025	6,8%	1 517 500	6,1%	1 161 800	6,6%	2 679 300
2026	7,5%	1 673 300	8,3%	1 582 000	7,7%	3 255 300
2027+	63,3%	14 206 500	54,5%	10 393 100	61,1%	24 599 600
Total	100%	22 430 900	100%	19 071 800	100%	41 502 700

Source : Groupe Altus.

Basé sur ces échéances, il nous est possible d'estimer l'inoccupation à venir, car ce paramètre aura un impact sur les baux qui seront signés dans le futur. Basé sur des enquêtes de marché et des ententes de location récentes, tout semble indiquer que le travail en mode hybride est là pour rester. Ceci aura un impact significatif sur la réduction des superficies occupées par les locataires d'immeubles à bureaux du centre-ville de Montréal à l'échéance de leurs baux.

Nous avons modélisé l'impact de cette nouvelle tendance sur le taux de disponibilité en supposant une réduction d'espace de 20% (courbe bleue dans le graphique ci-contre) et 30% (courbe rouge) des pieds carrés à l'échéance des baux. Une absorption annuelle de 250 000 pieds carrés est également incluse dans cette modélisation. Nous estimons donc que le taux de disponibilité pourrait atteindre dans 5 ans: scénario 20%: 21,4% (courbe bleue), scénario 30%: 25,1% (courbe rouge).



Potentiel de développement de filières économiques dans Bridge-Bonaventure

Il est difficile de prévoir les besoins et potentiels économiques précis à long terme. Cependant, l'émergence de l'importance de filières économiques spécifiques axées sur des écosystèmes de travail, les technologies durables, l'innovation ainsi que la coopération interentreprises est observable depuis les dernières années. Une revue des documents du ministère de l'Économie et de l'innovation, des grappes industrielles de la Communauté Métropolitaine de Montréal ainsi que l'étude réalisée par RCGT en 2015 a été effectuée pour définir les filières économiques.

La grille suivante présente donc les différentes filières économiques présentées dans la documentation analysée.

Potentiel de développement d'activités économiques sur un horizon de 15 ans par filière économique

Filière économique	Potentiel d'intégration dans le secteur	Potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure	Limites d'implantation dans Bridge-Bonaventure
Batteries*	Non	Il n'existe pas de réel potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure.	Une filière économique de production de batteries est actuellement en cours de développement dans le Parc Industriel et Portuaire de Bécancour.
Énergies renouvelables*	Oui	Le secteur bridge-Bonaventure aura prochainement deux postes d'hydro-Québec (Viger et Irlandais) sur son territoire en bordure de l'autoroute Bonaventure. Il est possible de créer des partenariats avec des acteurs énergétiques du secteur et de son environnement comme par exemple Énergir (Chaleur et climatisation urbaines), ainsi que le Port de Montréal. Ces partenariats pourraient prendre la forme d'échange intra entreprises ou du développement d'un réseau urbain thermique dans le secteur.	
Intelligence artificielle**	Oui	La ville de Montréal est un chef de file dans le développement de l'intelligence artificielle. La présence à une certaine proximité du site de l'incubateur Centech et de l'ETS pourrait favoriser le développement de cette filière dans le secteur. Aussi, la présence de l'institut Mila à Montréal pourrait favoriser le développement d'un second hub pour l'intelligence artificielle.	
Aérospatiale**	Non	Il n'existe pas de réel potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure.	Les entreprises de ce secteur sont principalement établies autour de l'autoroute 40. Ce type d'entreprise nécessite de très grands terrains, ce qui n'est pas vraiment ce qui est présenté dans le PDMV du secteur.
Aluminium**	Non	Il n'existe pas de réel potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure.	Le secteur n'est pas propice à recevoir ce type d'industrie ainsi que la main-d'œuvre industrielle venant de l'île de Montréal qui utilisent à une plus grande fréquence le transport en commun. Le secteur est difficilement accessible par le transport en commun ce qui rendra difficile le transport des travailleurs vers ce secteur
Cinéma et télévision**	Oui	Le secteur Bridge-Bonaventure est déjà un secteur très développé dans ce domaine avec les studios MELS. L'établissement de nouvelles entreprises liées au cinéma et à la télévision pourrait accroître le développement de cette filière économique dans le secteur en facilitant la coopération interentreprises.	
Logistique et transport**	Oui	Le secteur est situé à proximité du port de Montréal. Ceci en fait un secteur de choix pour des entreprises de transport et de logistique qui pourraient travailler en partenariat direct avec le port de Montréal et ses partenaires. Le secteur pourrait accueillir des entreprises de logistique du dernier kilomètre, d'entrepôt ou de transport spécialisé.	

*: Basé sur les différents plans économiques du Ministère de l'Économie et de l'Innovation du Québec

** : Basé sur les grappes industrielles de la Communauté Métropolitaine de Montréal

***: Basé sur le rapport de Raymond Chabot Grant Thornton (2015)

Potentiel de développement d'activités économiques sur un horizon de 15 ans par filière économique

Filière économique	Potentiel d'intégration dans le secteur	Potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure	Limites d'implantation dans Bridge-Bonaventure
Mode**	Non	Il n'existe pas de réel potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure.	Le secteur n'est pas propice à recevoir ce type d'industrie ainsi que la main-d'œuvre industrielle venant de l'île de Montréal qui utilisent à une plus grande fréquence le transport en commun. Le secteur est difficilement accessible par le transport en commun ce qui rendra difficile le transport des travailleurs vers ce secteur
Sciences de la vie**	Oui	Le domaine des sciences de la vie est un domaine en pleine expansion. Les locataires des immeubles industriels, tels des laboratoires, sont souvent prêts à payer des surcharges liées à des coûts de construction élevés qui sont nécessaires selon le type de laboratoire. Vu le potentiel pour de nouvelles constructions dans le PEPSC, il pourrait y avoir du potentiel d'implantation.	
Services financiers**	Non	Il n'existe pas de réel potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure.	Le secteur n'est pas propice à recevoir ce type d'industrie et de travailleurs. Ce secteur économique est principalement concentré dans le centre-ville de Montréal. Aussi, le secteur manque de dynamisme et d'attrait pour attirer des travailleurs de bureau.
Technologies de l'information**	Oui	La présence d'acteurs importants de cette filière économique tels que Tata Communications et de Bell dans le secteur du PEPSC pourrait favoriser l'établissement d'autres entreprises du domaine dans le secteur. Éventuellement, s'il y a une concentration d'entreprises, un hub pour les technologies de l'information pourrait voir le jour dans le sous-secteur du PEPSC.	
Technologies propres**	Oui	Le secteur Bridge-Bonaventure présente un potentiel pour l'implantation d'entreprises de la filière des technologies propres. Cependant, dans le cas présent, le potentiel est pour des entreprises liés à la recherche et développement et non à la production de technologies propres qui requièrent des terrains de très grandes superficies. Ce type d'entreprises liés à la recherche et au développement occupent généralement de petits espaces mixtes (industriel avec bureau) qui seraient adaptés au secteur de Bridge-Bonaventure. Il existe aussi la possibilité de créer des partenariats avec des acteurs énergétiques importants du secteur et de son environnement tel que le Hydro-Québec, Énergir (Chaleur et climatisation urbaines), l'ETS et le Port de Montréal.	
Transports électriques et intelligents**	Oui	Il existe un potentiel de développement pour des industries de recherche et de développement dans la filière des transports électriques et intelligents. Le développement d'espaces manufacturiers nécessitant de très grands espaces industriels n'est pas tout à fait adapté à la réalité du secteur Bridge-Bonaventure. Des entreprises avec des immeubles mixtes combinant espaces industriels spécialisés et bureaux pourraient s'établir dans le secteur.	

*: Basé sur les différents plans économiques du Ministère de l'Économie et de l'Innovation du Québec

** : Basé sur les grappes industrielles de la Communauté Métropolitaine de Montréal

Le secteur Bridge-Bonaventure est composé de 59 entreprises et organisations. Les principales filières d'activités économiques dans le secteur sont le transport et la logistique, les technologies de l'information et des communications et l'agroalimentaire. Les principaux secteurs où il y a un fort potentiel de rétention des activités existantes sont le transport et de la logistique, les technologies de l'information et des télécommunications ainsi que l'agroalimentaire. Le renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure doit s'appuyer sur la rétention et la consolidation de ces filières. Tout d'abord, la présence d'acteurs majeurs dans le domaine du **transport et logistique** telle que le Port de Montréal ainsi que Postes Canada. Ces acteurs très bien implantés dans le secteur n'ont aucune raison de se déplacer dans l'espace, leurs activités économiques déjà en place devraient donc continuer dans le futur. Dans le domaine des **technologies de l'information et des communications**, le secteur économique est bien implanté dans le PEPSC (Tata Communications et Bell Mobilité) ainsi que dans le Triangle de la Pointe Saint-Charles (Symcor). Finalement, le secteur **agroalimentaire** est historiquement implanté dans le secteur de la zone industrialo-portuaire et de la Pointe du Moulin avec les silos présents sur le territoire. Nous pensons que l'activité commerciale agroalimentaire historiquement déjà en place tels que la Minoterie ADM et la Canada Maltage Compagnie créer des parcours attrayants mettant en valeur leurs caractéristiques paysagères et enrichissant l'expérience de tous les usagers.

Les filières économiques potentielles identifiées précédemment ne sont pas toutes complémentaires. Il s'agit donc de filière économique potentiels basés sur l'écosystème du secteur, la présence d'entreprises et d'acteurs importants ainsi que le potentiel de développement et de redéveloppement de certains espaces. Huit filières de développement économique possédant un potentiel sur un horizon de 15 ans ont été identifiées pour Bridge-Bonaventure:

La filière des **énergies renouvelables** présente un potentiel dans les partenariats possibles avec les acteurs majeurs du secteur (Hydro-Québec, Énergir chaleur et climatisation urbaine, le Port de Montréal). Les complémentarités entre les offres et possibilités de ces acteurs liés à leur terrain, leurs activités, leurs infrastructures et leurs expertises pourraient permettre de contribuer au développement d'un éventuel réseau urbain thermique dans le secteur.

La filière économique de **l'intelligence artificielle** présente du potentiel à long terme basé sur l'écosystème du secteur Bridge-Bonaventure. Le secteur est à proximité de plusieurs universités (ÉTS, McGill, Concordia, UQAM) ainsi que de l'incubateur CENTECH, ce qui pourrait favoriser le développement de partenariat de recherche et développement dans le domaine avec ces acteurs et leurs partenaires. L'ensemble de ces facteurs pourrait favoriser Bridge-Bonaventure comme un second hub pour l'intelligence artificielle à Montréal. Les besoins immobiliers pour ce type d'activité sont principalement des espaces mixtes de laboratoires et bureaux comme utilisés dans la filière des sciences de la vie.

La filière économique du **cinéma et télévision** présente un potentiel fort important dans le secteur Bridge-Bonaventure. La présence d'acteurs majeurs du domaine tels que les Studios MELS pourrait favoriser le développement de partenariats et de coopérations entre les entreprises voulant venir s'installer dans le secteur et celles déjà en place.

Le secteur économique de la **logistique et transport** est actuellement le plus important de Bridge-Bonaventure en termes du nombre d'employés. La présence du Port de Montréal et de Postes Canada dans la Zone industrialo-portuaire pourrait encourager l'établissement d'entreprises complémentaires

en transport et logistique à proximité de ces acteurs majeurs. Par exemple, des entreprises spécialisées dans la livraison dernier kilomètre, l'entreposage et le transport.

La filière économique des **sciences de la vie** présente un potentiel pour Bridge-Bonaventure. Dans le marché actuel où les loyers d'immeubles neufs sont beaucoup plus élevés que dans l'ancien, ce type d'entreprises qui utilisent des laboratoires sont prêtes à payer des surprimes qui sont liées à des coûts de construction techniques élevés. Le secteur du PEPSC pourrait être un hub présentant une vitrine pour ces entreprises par sa localisation à l'entrée de la ville de Montréal.

Le potentiel dans le domaine des **technologies de l'information** est très important dans le secteur. Tout comme dans le cas des sciences de la vie, la présence actuelle d'entreprises dans le PEPSC et la possible attraction d'autres entreprises pourrait permettre de développer le PEPSC ou une partie de celui-ci comme un hub dans le domaine des technologies de l'information. La localisation à l'entrée de la ville en bordure de l'autoroute Bonaventure permet d'offrir une vitrine pour les entreprises présentes.

La filière économique des **technologies propres** présente un potentiel dans le cadre d'entreprises dans la recherche et le développement. Il faut souligner que la fabrication dans ce domaine nécessite d'immenses superficies industrielles qui ne sont pas tout à fait adaptées à la réalité du secteur de Bridge-Bonaventure. Des espaces de recherche et développement pourraient bénéficier les acteurs du secteur et de son environnement immédiat (Hydro-Québec, Énergir chaleur et climatisation urbaine, l'ÉTS et le Port de Montréal) en créant des partenariats économiques.

La filière économique des **transports électriques et intelligents** présente tout comme celle des technologies propres un potentiel dans des espaces non manufacturiers plutôt axés sur la recherche et le développement.

Portrait de l'offre immobilière à vocation économique actuelle et future

La source utilisée dans le cadre de l'analyse de l'offre en immeubles de bureaux et industriels est Altus Data Studio. Depuis 2000, Altus Data Studio compile et publie des données de marché crédibles, fiables et précises à l'échelle nationale dans les principaux marchés canadiens (Montréal, Toronto, Vancouver, Edmonton, Calgary, Ottawa, etc.). Il convient de mentionner qu'Altus Data Studio compile les informations des espaces de bureaux des immeubles de 20 000 pieds carrés et plus et des immeubles industriels de toute taille. Les principaux termes utilisés dans le cadre de cette étude sont ainsi définis :

- **Classes d'immeubles de bureaux :**
 - **Classe A** : qualifié comme offrant une qualité supérieure au niveau du design, des matériaux de construction, des locataires, de l'âge, de la superficie et de la localisation ;
 - **Classe B** : présente ces caractéristiques à un niveau moyen ;
 - **Classe C** : de qualité plus faible ;
- **Type d'immeubles industriels :**
 - **Industriel léger** : Entrepôt, distribution, fabrication légère ou espaces industriels commerciaux. Cette désignation exclut généralement les ateliers de réparation, d'entretien et de carrosserie automobiles. Le stockage extérieur peut être inclus dans cette catégorie, principalement lorsque les utilisations autorisées sont complémentaires à « l'industrie légère ». Cependant, le stockage extérieur ne dépasse généralement pas 20% à 30% de la couverture globale du site et/ou comporte des exigences de sélection restrictives. L'industriel léger représente le principal usage d'espace à Montréal. Il a été subdivisé en immeubles à locataire unique et en immeubles à locataires multiples.
 - **Industriel lourd** : Généralement, ces utilisations sont des utilisations intenses et le plus souvent permettent un stockage extérieur important. Les utilisations en industriel lourd peuvent inclure les lignes de montage automobile, la fabrication de pièces automobile, l'entreposage frigorifique, les autres usages manufacturiers lourds (autres que l'automobile), la production et la transformation de l'acier, les usines chimiques et le stockage de carburant.
- **Superficie totale** : superficie locative de bureau totale de l'immeuble.
- **Superficie louée** : superficie sous contrat avec un locataire, soit par le propriétaire ou en sous-location par le locataire.
- **Variation de l'espace loué** : Différence (positive ou négative) entre la superficie louée pour un trimestre / année et la superficie louée pour le trimestre / année précédente.
- **Taux de disponibilité** : Superficie disponible divisée par la superficie totale.

Cette section s'attardera à faire un survol du marché locatif des immeubles de bureaux et industriels dans le secteur Bridge-Bonaventure. Plus précisément, cette section du rapport passera en revue les éléments d'analyse suivants :

- Inventaire des immeubles (nombre et superficie)
- Taux de disponibilité des immeubles
- Historique de la variation de l'espace loué

Marché des immeubles de bureaux

OFFRE ACTUELLE D'IMMEUBLES DE BUREAUX DANS LE SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

Le secteur Bridge-Bonaventure comprend **5 immeubles de bureaux de propriété privée** totalisant **446 600 pieds carrés** d'espaces locatifs. À noter que le secteur compte également un immeuble de classe G (détenu par le gouvernement).

Le secteur compte **deux immeubles de bureaux de classe A** totalisant **163 300 pieds carrés** avec un **taux de disponibilité de 56,2 %**. Les immeubles de classe A offrent, par définition, des espaces de bureaux avec une combinaison de haute qualité de conception, de matériau, de gestion, de maintenance, d'amélioration, de commodités, d'âge, de taille et d'emplacement.

Les immeubles de **classe B** sont au nombre de **deux** dans le secteur et totalisent **264 200 pieds carrés** avec un **taux de disponibilité de 3,1%**. Ces immeubles offrent une combinaison de qualité modérée de conception, matériaux, combinaison de locataires, gestion, maintenance, améliorations, commodités, âge, taille et emplacement.

Le secteur compte **un seul immeuble de classe C** de **19 000 pieds carrés d'espaces locatifs** avec un **taux de disponibilité de 42,7%**. Ces immeubles se caractérisent par une combinaison de qualité inférieure de conception, de matériaux, de combinaison de locataires, de gestion, de maintenance, d'améliorations, de commodités, d'âge, de taille et d'emplacement.

Il faut noter que le secteur compte aussi un immeuble de **classe G** de **165 400 pieds carrés d'espaces locatifs** avec un **taux de disponibilité de 0%**. Les immeubles de classe G sont des immeubles entièrement détenus et entièrement occupés par n'importe quel palier de gouvernement.

Dans le cadre de cette analyse, les deux immeubles du secteur ayant une superficie de moins de 20 000 pieds carrés furent considérés pour présenter le portrait le plus juste du secteur Bridge-Bonaventure. L'immeuble de classe G ne fut pas considéré dans l'inventaire.

Le tableau suivant présente une liste des immeubles de bureaux et de leurs caractéristiques composant l'inventaire du secteur Bridge-Bonaventure.

Inventaire des immeubles de bureaux dans le secteur Bridge-Bonaventure

Nom de l'immeuble	Adresse	Sous-secteur	Année de construction	Classe	Nombre d'étages	Étage type (pi.ca.)	Superficie bureaux (pi.ca.)	Superficie de bureaux disponibles (pi.ca.)	Taux de vacance (%)	Plus grande superficie contiguë (pi.ca.)
Tata Communications	1441 rue Carrie-Derrick	PEPSC	2005	A	2	40 600	81 100	9 500	11,7%	9 500
1555 rue Carrie-Derrick	1555 rue Carrie-Derrick	PEPSC	2005	A	2	41 100	82 200	82 200	100,0%	82 200
Édifice du Port	1 Cité du Havre	Cité-du-Havre	1964	G	3	55 000	165 000	0	0%	N/D
Cité du Havre	2100 ave Pierre-Dupuy	Cité-du-Havre	1967	B	3	83 300	255 900	0	0%	N/D
1236 - 1260 rue Mill	1236-1260 rue Mill	Bassin-Wellington	N/D	C	2	12 000	19 000	8 100	30,0%	8 100
1396 rue Saint-Patrick	1396 rue Saint-Patrick	Triangle de la Pointe-Saint-Charles	1905	B	3	2 757	8 300	8 300	100,0%	8 300

Source: Altus Data Studio, 2023

Les superficies de bureaux du secteur Bridge-Bonaventure représentent 0,4% de l'ensemble des superficies du Grand Montréal. Au cours des dix dernières années, le secteur de Bridge-Bonaventure a connu une croissance de ses superficies de 6,5% avec aucun changement depuis le T4-2017. En comparaison, la région du Grand Montréal a vu ses superficies de bureau augmenter de 22,0% sur la même période.

Afin de contextualiser les statistiques immobilières du secteur à l'étude, nous l'avons comparé à d'autres secteurs limitrophes (Vieux-Montréal, différentes composantes du centre-ville ainsi que le Grand Montréal). Au cours des dix dernières années, la croissance des superficies de bureaux dans le Grand Montréal s'est essentiellement réalisée à l'extérieur du centre-ville (39,4%), à l'exception de la portion est du centre-ville (19,4%). Ainsi, la proportion des espaces de bureaux hors centre-ville est passée de 44,1% il y a dix ans à 50,4% aujourd'hui.

En effet, l'évolution des superficies est particulièrement importante dans le secteur du reste du Grand Montréal. Ceci s'explique par un fort niveau de croissance principalement observable dans les sous-secteurs du *Midtown*, de la Rive-Sud (La prairie à Boucherville) et de l'Ouest de l'île. Le tableau suivant présente l'évolution des superficies du secteur Bridge-Bonaventure et de comparaison ainsi que leur proportion dans le Grand Montréal au cours des dix dernières années.

Proportion d'immeuble à bureaux dans le grand Montréal au cours des dix dernières années

Secteurs	T4-2012		T4-2017		T4-2022		Croissance des superficies sur dix ans (%)
	(pi.ca.)	Proportion du grand MTL	(pi.ca.)	Proportion du grand MTL	(pi.ca.)	Proportion du grand MTL	
Bridge-Bonaventure	419 300	0,5%	446 500	0,4%	446 500	0,4%	6,5%
Centre-ville noyau central	21 572 800	23,9%	22 155 700	22,0%	22 162 600	20,1%	2,7%
Centre-ville Est	8 576 200	9,5%	9 126 900	9,1%	10 242 200	9,3%	19,4%
Centre-ville Ouest	5 284 800	5,8%	5 390 700	5,3%	5 629 900	5,1%	6,5%
Centre-ville Sud	10 686 400	11,8%	11 617 200	11,5%	11 698 700	10,6%	9,5%
Vieux-Montréal	3 999 500	4,4%	4 209 800	4,2%	4 528 700	4,1%	13,2%
Ailleurs Grand Montréal	39 860 000	44,1%	47 816 800	47,5%	55 565 200	50,4%	39,4%
Grand Montréal	90 399 000	100%	100 763 500	100%	110 273 900	100%	22,0%

Source: Altus Data Studio, 2023

Le taux de disponibilité dans le secteur Bridge-Bonaventure au T4-2022 (24,2%) est le plus élevé des différentes composantes centre-ville de Montréal. Depuis les dix dernières années, à l'échelle du Grand Montréal, nous remarquons une progression de huit points de pourcentage du taux de disponibilité dans les immeubles de bureaux (de 9,7% à 17,7%). Outre Bridge-Bonaventure, les secteurs de centre-ville Est, centre-ville Sud sont ceux qui ont connu la plus grande augmentation de leur taux de disponibilité depuis les cinq dernières années. Le tableau suivant présente l'évolution taux de disponibilité dans les immeubles de bureaux du secteur Bridge-Bonaventure et des secteurs de comparaison au cours des dix dernières années.

Taux de disponibilité des immeubles de bureaux dans les secteurs d'analyse du Grand Montréal au cours des dix dernières années

Secteurs	T4-2012		T4-2017		T4-2022	
	Superficie totale (pi.ca.)	Taux de disponibilité (%)	Superficie totale (pi.ca.)	Taux de disponibilité (%)	Superficie totale (pi.ca.)	Taux de disponibilité (%)
Bridge-Bonaventure	419 300	1,8%	446 500	0,6%	446 500	24,2%
Centre-ville noyau central	21 572 800	10,8%	22 155 700	14,4%	22 162 600	18,9%
Centre-ville Est	8 576 200	3,4%	9 126 900	4,8%	10 242 200	13,2%
Centre-ville Ouest	5 284 800	9,8%	5 390 700	13,9%	5 629 900	14,4%
Centre-ville Sud	10 686 400	6,5%	11 617 200	10,0%	11 698 700	22,1%
Vieux-Montréal	3 999 500	7,6%	4 209 800	9,2%	4 528 700	10,6%
Ailleurs Grand Montréal	39 860 000	11,5%	47 816 800	16,2%	55 565 200	17,9%
Grand Montréal	90 399 000	9,7%	100 763 500	13,6%	110 273 900	17,7%

Source: Altus Data Studio, 2023

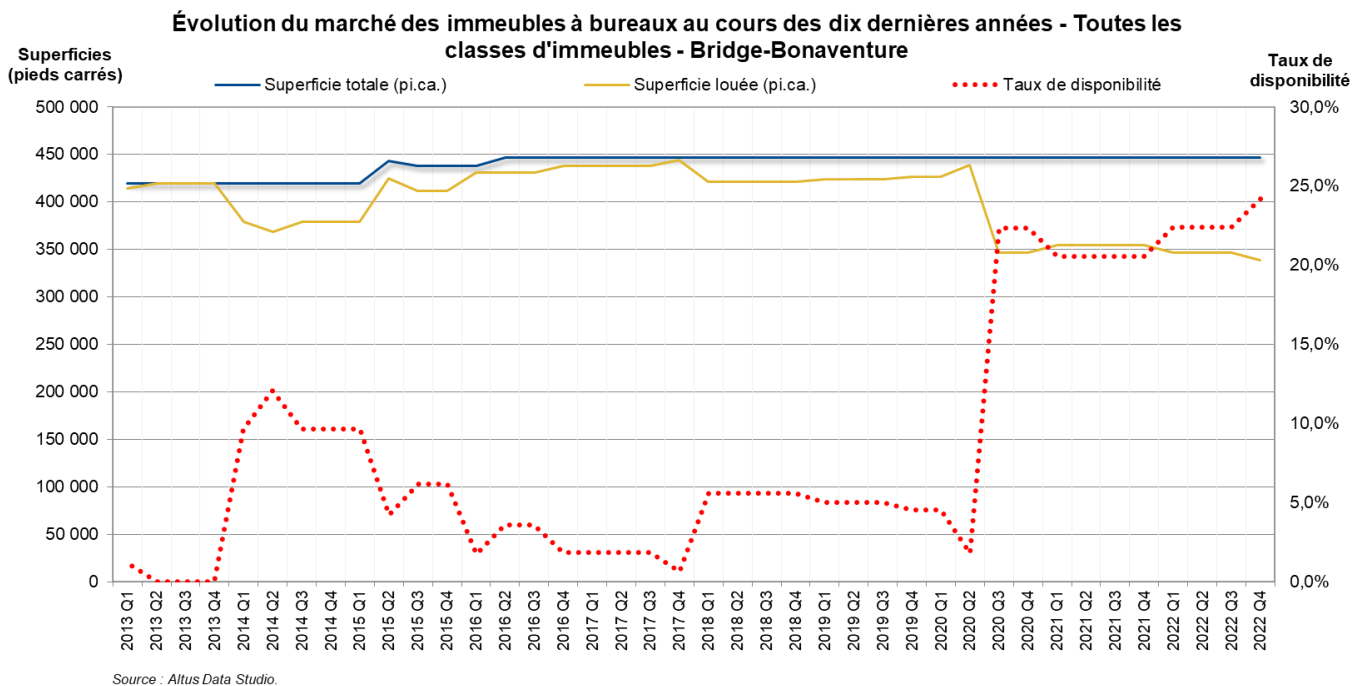
DISPONIBILITÉ HISTORIQUE DES IMMEUBLES DE BUREAUX ANS BRIDGE-BOVAVENTURE

L'inventaire d'espace de bureau du secteur Bridge-Bonaventure est passé de trois à cinq immeubles au cours des **10 dernières années** en passant de **419 300 pieds carrés** à **446 600 pieds carrés**, soit une faible croissance.

Le taux de disponibilité initialement d'à peine **1,2%** au **T1-2013** a augmenté à **9,7%** au **T1-2014** pour ensuite redescendre à **des taux sous les 5% au T2-2015**. Le taux de disponibilité est resté relativement stable durant les années suivantes jusqu'au **T3-2020** où il a fortement progressé de **1,8% à 22,3%**. Ceci s'explique par la vacance de l'immeuble de classe A, 1555 rue Carrie-Derrick, libérant ainsi **82 200 pieds carrés** d'espaces de bureaux. Au **T4-2022**, le taux de disponibilité du secteur était de **24,2%**. À titre comparatif, le taux de disponibilité du **Grand Montréal** est de **17,7%**.

Dans le contexte de la pandémie, du faible échantillon localisé dans le secteur et de la situation particulière engendré par la vacance du 1555 rue Carrie-Derrick, le marché du bureau dans Bridge-Bonaventure est très sensible aux moindres fluctuations.

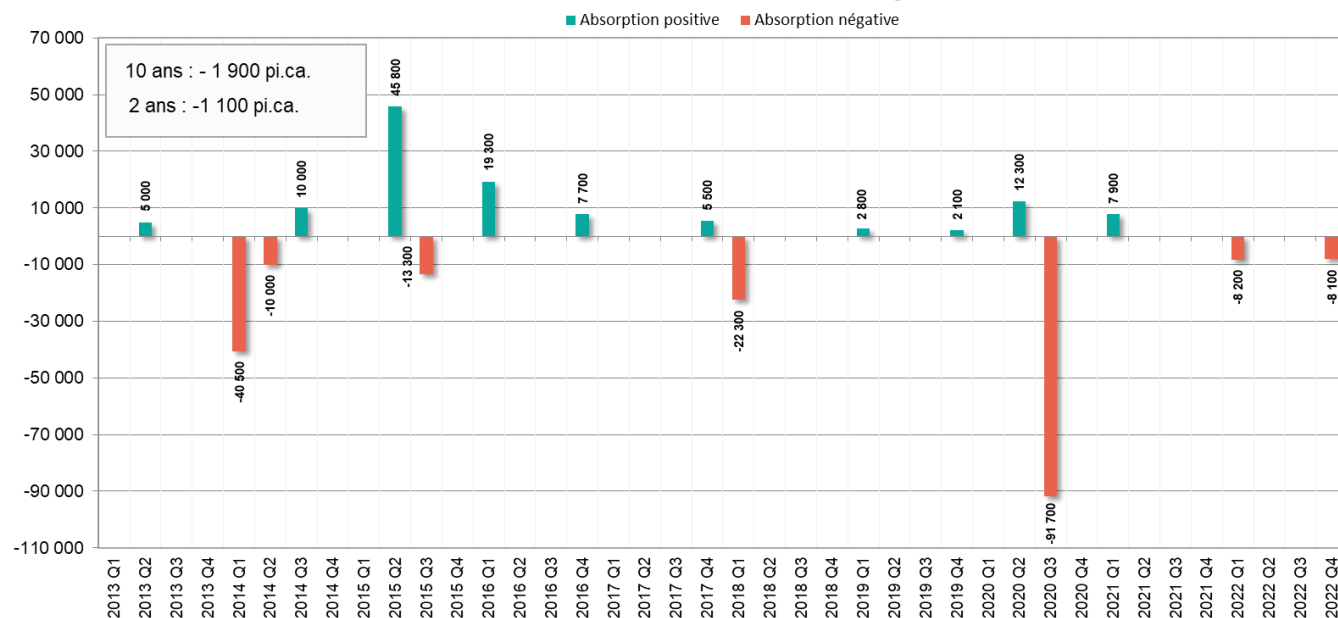
Les données d'évolution du marché ainsi que de l'historique de l'absorption des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années dans les secteurs de comparaison sont placés en annexe C de ce rapport.



HISTORIQUE DE L'ABSORPTION DES IMMEUBLES DE BUREAUX DANS BRIDGE-BOVAVENTURE

En analysant l'**absorption trimestrielle** des espaces de bureaux loués dans Bridge-Bonaventure, toutes classes d'immeubles de bureaux confondues, nous observons sur un **horizon de dix ans une absorption négative** de -1 900 pieds carrés par trimestre. Le **T2-2015** a connu la plus grande absorption positive, soit +45 800 pieds carrés, tandis que le trimestre enregistrant l'absorption négative la plus élevée est le **T3-2020** avec -91 700 pieds carrés. **Lors des deux dernières années, l'absorption trimestrielle des superficies louées a légèrement ralenti pour atteindre -1 100 pieds carrés.**

Variation trimestrielle (pieds carrés) **Variation trimestrielle des espaces à bureaux loués au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Bridge-Bonaventure**



Source : Altus Data Studio.

En conclusion, le secteur Bridge-Bonaventure a connu une croissance de **6,5%** de ses superficies de bureaux au cours des dix dernières années. Toutefois, ces superficies n'ont pas été absorbées. L'absorption trimestrielle a plutôt été négative (**- 1 900 pi.ca.**) sur la période.

GRANDS ESPACES DISPONIBLES D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Les grands espaces disponibles dans le secteur Bridge-Bonaventure et dans les quartiers limitrophes sont présentés dans cette section. L'analyse de la disponibilité en tenant compte des grands espaces disponibles contiguës est importante, car il est possible dans un marché caractérisé par une vacance élevée que les espaces disponibles soient éparpillés dans plusieurs petits locaux. Soit dans plusieurs immeubles ou soit dans un même immeuble, mais à différents étages non adjacents. Dans ce contexte, un locataire nécessitant une grande superficie ne serait pas intéressé à occuper de tels espaces. Ainsi donc, si le secteur est attrayant, la construction d'un nouvel immeuble de bureaux pourrait être justifiée, et ce, même si le taux de disponibilité est élevé, mais que le marché n'offre pas de grandes superficies à louer.

La définition des grands espaces disponibles a été fixée à 10 000 pieds carrés et plus. En plus de Bridge-Bonaventure, notre analyse des grands espaces porte sur les secteurs limitrophes, à savoir ceux du Vieux-Montréal, Griffintown, Petite-Bourgogne, Cité-Multimédia, Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles. Au T4-2022, on dénombrait 23 immeubles de bureaux avec des locaux contiguës de 10 000 pieds carrés et plus. Un seul était localisé dans le secteur Bridge-Bonaventure, soit le 1555 rue Carrie-Derick, un immeuble de 82 200 pieds carrés situé dans le PEPSC. Les secteurs où le plus grand nombre de bâtiments ayant au moins 10 000 pieds carrés d'espaces contiguës sont : Griffintown (5), Cité-Multimédia (4), Saint-Henri (5) et le Vieux-Montréal (5). De plus, certains de ces 23 immeubles peuvent avoir plusieurs grands espaces disponibles de 10 000 pieds carrés et plus.

À une autre échelle de grands espaces, certains immeubles présentent des espaces contiguës de plus de 100 000 pieds carrés : la Cité du Multimedia – Phase 4 (152 000 pi.ca.), Le 1720 rue du Canal (148 600 pi.ca.) ainsi que la Place Victoria (118 200 pi.ca.). En somme, en plus d'être aux prises avec une disponibilité relativement élevée, le secteur Bridge-Bonaventure et les quartiers limitrophes comptent de nombreux espaces pouvant, au besoin, accueillir des locataires nécessitant de grandes superficies. Le tableau suivant présente les immeubles de bureaux où de grands espaces sont disponibles dans Bridge-Bonaventure et les secteurs limitrophes.

Immeubles de bureaux où de grands espaces sont disponibles dans Bridge-Bonaventure et les secteurs limitrophes

Nom du bâtiment	Adresse	Secteur	Classe	Année de construction	Superficie totale (pi ²)	Superficie disponible (pi ²)	Taux de disponibilité	Plus grand espace contiguë (pi ²)
1555 rue Carrie-Derick	1555 rue Carrie-Derick	Bridge-Bonaventure	A	2005	82 200	82 200	100%	82 200
Place Victoria	800 Square-Victoria	Centre-Ville	A	1965	1 076 100	177 500	16%	118 200
Cité du Multimedia - Phase 4	111 Boulevard Robert-Bourassa	Cité-Multimédia	A	2000	371 500	204 400	55%	152 000
Cité du Multimedia - Phase 6 & 7	75 rue Queen	Cité-Multimédia	A	2001	255 800	80 400	31%	19 700
740 rue Notre-Dame Ouest	740 rue Notre-Dame Street Ouest	Cité-Multimédia	B	1976	360 700	27 900	8%	13 900
Le 464 McGill	460 - 464 rue McGill	Cité-Multimédia	B	1920	30 000	12 800	43%	12 800
District Griffin - Ilot 10	100 rue Peel	Griffintown	A	2014	90 400	60 400	67%	60 400
930 rue Wellington	930 rue Wellington	Griffintown	C	1945	73 100	70 000	96%	37 600
180 rue Peel	180 rue Peel	Griffintown	C	1928	63 800	30 100	47%	30 100
1620 rue Notre-Dame Ouest	1620 rue Notre-Dame Ouest	Griffintown	C	1915	70 000	19 000	27%	19 000
415 avenue Richmond	415 avenue Richmond	Griffintown	C	2021	20 000	19 000	95%	19 000
1720 rue du Canal	1720 rue du Canal	Pointe-Saint-Charles	B	2023	148 600	148 600	100%	148 600
Le Nordelec	1751 rue Richardson	Pointe-Saint-Charles	C	1913	858 000	189 200	22%	36 400
Édifce Impérial	3711 rue Saint-Antoine Ouest	Saint-Henri	A	2002	160 200	53 300	33%	53 300
3955 rue de Richelieu	3955 rue de Richelieu	Saint-Henri	B	2000	37 900	37 900	100%	37 900
Édifce RCA	1001 rue Lenoir	Saint-Henri	C	1920	313 600	101 500	32%	21 100
Elpro Lofts	630 - 644 rue de Courcelle	Saint-Henri	C	1900	154 100	74 900	49%	18 300
3970 rue Saint-Ambroise	3970 rue Saint-Ambroise	Saint-Henri	B	2007	50 400	14 100	28%	14 100
Le 215 Saint-Jacques	215 rue Saint-Jacques	Vieux-Montréal	B	1912	148 000	57 000	39%	25 400
Édifce Coristine	410 rue Saint-Nicolas	Vieux-Montréal	C	1902	140 000	49 900	36%	16 000
360 rue Saint-Jacques	360 rue Saint-Jacques	Vieux-Montréal	B	1928	373 200	42 200	11%	14 200
Édifce Insurance Exchange	276 rue Saint-Jacques	Vieux-Montréal	B	1923	236 500	22 400	9%	13 500
507 Place d'Armes	507 Place d'Armes	Vieux-Montréal	B	1933	169 000	51 200	30%	11 300
					5 283 100	1 625 900	31%	

Source : Altus Data Studio, 2023

CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS RÉCENTS OU ANNONCÉS D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Aucun projet d'immeuble de bureaux n'est en cours, soit en construction ou en phase de prélocation dans le secteur de Bridge-Bonaventure. Il fut donc nécessaire d'étendre la recherche aux environnements limitrophes au secteur. Les données des secteurs du Vieux-Montréal, Griffintown, la Petite-Bourgogne, la Cité-Multimédia, Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles furent analysées.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des différents projets construits depuis les cinq dernières années en construction ainsi qu'en prélocation dans les secteurs environnants. Il est important de souligner que ces immeubles bénéficient souvent de biens meilleurs caractéristiques de localisations que le secteur Bridge-Bonaventure. La proximité au réseau du métro, la présence de commerce et de services complémentaires à l'emploi et leur meilleure centralité en font des immeubles disposant d'avantages comparatifs non négligeables. Concrètement, la location d'espaces dans ces immeubles par une entreprise contribue à élargir leur bassin de travailleurs potentiels et à offrir un meilleur environnement de travail à leurs employés.

Liste des projets d'immeubles à bureaux récents et à venir dans Bridge-Bonaventure et les quartiers limitrophes

État du projet	Nom du bâtiment	Secteur	Adresse	Classe	Nombre d'étages	Étage type (pi.ca.)	Superficie bureaux (pi.ca.)	Superficie de bureaux disponible (pi.ca.)	Taux de disponibilité (%)	Plus grande superficie contiguë (pi.ca.)	Année de construction
Construit depuis les cinq dernières années	Le Brickfields	Centre-ville Sud	1195 rue Wellington	A	6	5 300	23 100	0	0%	0	2017
	Lemay	Midtown secteur Sud	3500 rue Saint-Jacques	C	3	43 000	130 000	0	0%	0	2017
	99 rue Prince	Centre-ville Sud	99 rue Prince	A	4	10 000	40 000	0	0%	0	2017
	620-630 rue Saint-Paul Ouest	Centre-ville Sud	620-630 rue Saint-Paul Ouest	B	6	7 950	43 300	0	0%	0	2019
	415 avenue Richmond	Midtown secteur Sud	415 avenue Richmond	C	2	9 500	20 000	19 000	95%	19 000	2021
Sous-Total construit depuis les 5 dernières années							256 400	19 000	7,4%		
En construction	1720 rue du Canal	Midtown secteur Sud	1720 rue du Canal	B	6	28 700	148 600	148 600	100%	148 618	2022
	635 Rue William	Centre-ville Sud	635 Rue William	C	7	8 350	58 500	28 300	48,4%	28 266	2023
	Gare Viger	Vieux-Montréal	700 rue Saint-Hubert	B	7	20 810	147 000	109 400	74,4%	103 115	2023
	Victoria sur le Parc (Podium)	Centre-ville Sud	700 rue Saint-Jacques	A	9	35 000	320 000	315 000	98,4%	315 000	2023
	Banque Nationale	Centre-ville Sud	800 rue Saint-Jacques	A	36	27 500	1 000 000	0	0%	0	2023
Sous-Total en construction							1 674 100	601 300	36%		
Pré-location	1890 rue le Ber	Midtown secteur Sud	1890 rue le Ber	A	6	9 450	58 800	58 800	100%	58 814	N/D
	750 rue Peel	Centre-ville Sud	750 rue Peel	A	25	25 000	746 000	746 000	100%	746 000	N/D
Sous-Total Prélocation							804 800	804 800	100%		
Total							2 735 300	1 425 100	52%		

Source: Altus Data Studio, 2023

Les nouveaux projets d'immeuble de bureaux **en construction** ou en phase de **prélocation** dans la zone d'analyse :

- Le **1720 rue du Canal** est un immeuble de bureaux de classe B de Groupe Mach en construction situé à proximité de l'intersection entre les rues des Seigneurs et du Canal. L'immeuble de six étages offrira une superficie totale d'espace de bureaux de 148 600 pieds carrés. La superficie moyenne par étage y sera de 28 700 pieds carrés. Une location avait été conclue entre AirBNB et le Groupe Mach pour faire de cet immeuble le siège social de la francophonie, mais cette entente a été annulée par AirBNB rendant ainsi l'ensemble de l'immeuble disponible depuis.



- Le **800 rue Saint-Jacques (Tour Banque Nationale)** est un immeuble de classe A de la Banque Nationale qui est présentement en phase de construction. Le site de l'immeuble est situé à l'intersection de la rue Saint-Jacques et du boulevard Robert-Bourassa. L'immeuble une fois complété offrira 1 000 000 de pieds carrés sur 36 étages avec une superficie moyenne par étage de 27 500 pieds carrés. Bien que cet immeuble soit entièrement loué, un effet domino est à anticiper sur d'autres immeubles occupés par la Banque Nationale à Montréal.



- Le **635 rue William** est un immeuble de classe C présentement en construction. Le site est localisé à l'intersection de la rue William et de la rue des Sœurs-Grises. L'immeuble une fois complété offrira 58 500 de pieds carrés sur 7 étages avec une superficie moyenne par étage d'environ 8 350 pieds carrés. L'immeuble compte actuellement 28 300 pieds carrés d'espace de bureaux disponibles, soit un taux de disponibilité de 48,4%.



- Le **700 rue Saint-Jacques (Victoria sur le Parc)** est un immeuble de bureau de classe A en phase de construction. Il est localisé à l'intersection entre les rues Saint-Jacques et Gauvin. Une fois complété, l'immeuble à vocation mixte proposera 320 000 pieds carrés d'espaces de bureaux, répartis sur neuf étages avec une superficie moyenne par étage de 35 000 pieds carrés. L'édifice est pratiquement entièrement disponible avec 315 000 pieds carrés d'espaces de bureaux non loués.



- Le **700 rue Saint-Hubert** est un immeuble de bureaux de classe B en construction situé à l'intersection entre les rues des Saint-Hubert et Saint-Antoine. L'immeuble de sept étages offrira une superficie totale d'espace de bureaux de 147 000 pieds carrés. La superficie moyenne par étage y sera de 20 810 pieds carrés. Le taux de disponibilité de l'immeuble est de 74,4% représentant 109 400 pieds carrés.



- Le **1890 rue le Ber** est un immeuble de bureaux de classe A du Groupe Mach en prélocation. Le site est localisé sur la rue Le Ber entre les rues de la Congrégation et Sainte-Madeleine. L'immeuble annonce une offre de 9 450 pieds carrés d'espaces de bureaux par étage pour chacun des six étages soit une superficie totale de 58 800 pieds carrés. Présentement, les superficies de bureaux de l'immeuble sont entièrement disponibles.



- Le **750 rue Peel** est un immeuble de bureaux de classe A de Cadillac Fairview présentement en phase de prélocation. Le site est situé sur la rue Peel entre les rues Saint-Antoine et Saint-Jacques. L'immeuble de 25 étages offrira une superficie totale d'espace de bureaux de 746 000 pieds carrés, avec une superficie moyenne par étage de 25 000 pieds carrés. Présentement, les superficies de bureaux de l'immeuble sont entièrement disponibles.



Les projets en construction dans l'environnement limitrophe de Bridge-Bonaventure représentent 1 674 100 pieds carrés de superficies de bureaux, dont 601 300 pieds carrés sont actuellement disponibles (36%). Signalons que sur le 1 674 000 pieds carrés en construction, 1 000 000 de pieds carrés sont déjà loués par la Banque Nationale et conséquemment, 89% des superficies restantes sont disponibles.

Par ailleurs, comprenons que l'arrivée du nouveau siège social de la Banque Nationale (800 rue Saint-Jacques) libèrera de nombreux espaces de bureaux présentement occupés par la banque au centre-ville (600 de la Gauchetière, 500 Place d'armes, 1 Place Ville-Marie). À ce total s'ajouteront environ 805 000 pieds carrés d'espaces de bureaux actuellement en pré-location et entièrement disponibles dans deux projets.

En conclusion, les secteurs environnants comptent de nombreux immeubles en construction ou en phase de pré-location. Par rapport à Bridge-Bonaventure, ceux-ci sont généralement localisés dans des environnements plus complémentaires à l'usage bureau (commerces et services de proximité, accessibilité en transports en commun).

ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS

L'évolution du prix des loyers est un élément important des possibilités de mise en place de nouveaux bureaux. Le prix des loyers se base sur un équilibre entre l'offre et la demande pour un produit immobilier locatif. Si la demande est plus élevée que l'offre, les prix vont naturellement augmenter, tandis que si l'offre est beaucoup plus grande que la demande, les prix vont diminuer.

Dans le Grand Montréal, les loyers ont légèrement diminué entre 2021 et 2022. Ceci est principalement dû à la demande moins élevée pour des espaces de bureaux à la suite de la pandémie et à la montée du télétravail dans les entreprises. Le loyer moyen total d'un nouveau bail dans un immeuble de bureaux de classe A en 2022 était de 32,73\$ le pied carré et de 26,24\$ dans un immeuble de classe B. Le montant était légèrement supérieur pour des renouvellements de baux autant dans des immeubles de classe A et B.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du loyer (\$/pi.ca.) des immeubles de bureaux entre 2021 et 2022 pour Montréal selon le type de bail.

Évolution des composantes du loyer entre 2021 et 2022 - Montréal

Loyer	Classe A		Classe B	
	Nouveau	Renouv.	Nouveau	Renouv.
Montréal				
Loyer 2022				
Loyer net réel moyen 5 ans (LNE)	12,35	13,79	9,79	10,68
Loyer additionnel	20,38	20,38	16,45	16,45
LNE + Loyer additionnel	32,73	34,16	26,24	27,13
Évolution 2021-2022				
Loyer net réel moyen 5 ans (LNE)	-3,9%	-4,1%	-4,8%	-4,3%
Loyer additionnel	2,3%	2,3%	2,0%	2,0%
LNE + Loyer additionnel	-0,1%	-0,4%	-0,6%	-0,6%

Source: Groupe Altus, 2022

Le loyer économique nécessaire requis pour un nouvel édifice de bureau de classe A au centre-ville de Montréal en calculant les coûts de construction, ainsi que les marges et frais du constructeur seraient de 56,42\$ par pied carré. Ce loyer est nettement plus élevé que ce que nous observons en 2022 dans le Grand Montréal. Il est donc impensable de construire de nouveaux édifices de bureaux dans le secteur, car le loyer requis serait environ 72% plus élevé pour un nouveau bail et 65% plus élevé pour un renouvellement que le loyer total moyen d'un immeuble de classe A du Grand Montréal. Le taux de disponibilité actuel des immeubles de bureaux dans le Grand Montréal (17,7%) soutient ce constat. Il y a beaucoup de disponibilité d'espaces de bureaux à des tarifs beaucoup moins élevés que ce qui serait possible avec une construction neuve.

Le tableau suivant présente le calcul du loyer économique requis après la construction d'un nouvel édifice de classe A au centre-ville de Montréal.

Calcul du loyer économique

Paramètres	Immeuble type Centre-ville - Classe A
Nombre d'étages	20
Superficie brute par étage (pi.ca.)	26 596
Aire brute du bâtiment hors-sol (pi.ca.)	531 915
Aire brute du bâtiment sous-sol (pi.ca.)	162 500
Aire locative du bâtiment hors-sol (aire commune 6%) (pi.ca.)	500 000
Superficie de terrain requise (POS 90%) (pi.ca.)	29 551
Coût de construction hors-sol (\$/pi.ca.)	300 \$
Coût de construction sous-sol (\$/pi.ca.)	130 \$
Valeur du terrain (\$/pi.ca.)	2 160 \$
Nb de stationnements intérieurs	500
Revenus nets de stationnement (annuel)	229 \$ /mois 1 375 000 \$
Prix de revient du projet	
Bâtiment hors-sol	159 430 851 \$
Bâtiment sous-sol	21 089 250 \$
Terrain	63 829 787 \$
Plus: absorption des espaces non préloqués	(30 mois) 8 814 953 \$
Coût total du projet	253 164 842 \$
Taux global d'actualisation plus 15% profit de développeur (*)	5,32%
Revenu net annuel requis	13 465 205 \$
Moins : Administration sur récupération des F/O	558 783 \$
Moins : Revenus de stationnement	1 375 000 \$
Moins : Revenus commerciaux	
Revenu net requis de bureaux	11 531 422 \$
Plus :	
Inoccupation normalisée	5,00% 1 410 393 \$
Frais de gestion	3,00% 845 174 \$
Dépenses non recouvrables	0,50% 140 862 \$
Revenu de location bureaux (bail net)	13 927 851 \$
Plus : revenus de stationnement	1 375 000 \$
Plus : revenus commerciaux	0 \$
Revenu total	15 302 851 \$
Taux unitaire global (\$/pi.ca.) (aire locative)	27,86 \$
Frais d'exploitation typiques (\$/pi.ca.) (incl. 15% sur frais):	28,56 \$
Taux unitaire des bureaux (\$/pi.ca.) (aire locative)	27,86 \$
Loyer brut total requis des bureaux¹ (\$/pi.ca.)	56,42 \$
* Provient de transactions du marché (4,6125%) plus profit du développeur	
1) Loyer "coquille" excluant les aménagements de bureaux.	
Source: Groupe Altus, 2022	

CONCLUSION VOLET BUREAU

Les principaux constats de l'analyse du marché des immeubles de bureaux sont les suivants :

- Le secteur Bridge-Bonaventure comptait au T4-2022, **446 600 pieds carrés** d'espaces de bureaux, soit une part négligeable des superficies de bureau du Grand Montréal (**0,4%**).
- Au cours des dix dernières années, la croissance la plus importante des superficies de bureaux dans le Grand Montréal s'est réalisée à l'extérieur du centre-ville (**+39,4% des superficies sur la période**). Le secteur Bridge-Bonaventure a connu une croissance pour la même période de **6,5%**. À titre indicatif, la croissance des superficies de bureaux dans le Grand Montréal a été de **22%** sur la période.
- Le **taux de disponibilité** au T4-2022 dans **Bridge-Bonaventure** était de **24,2%**. Ce taux est supérieur à ce qui est observé dans le **centre-ville noyau central (18,9%)** ainsi que dans le **Grand Montréal (17,7%)**.
- **L'absorption trimestrielle** des superficies d'immeubles de bureaux dans **Bridge-Bonaventure** a été légèrement négative au cours des dix dernières années (**-1 900 pi.ca.**).
- Il y a de nombreux grands espaces contiguës disponibles pour des locataires désirant louer de grands espaces dans le secteur. En effet, Bridge-Bonaventure et les secteurs limitrophes comptent **23** immeubles de plus de **10 000 pieds carrés** de superficie contiguës disponibles. Un seul immeuble est toutefois localisé directement dans Bridge-Bonaventure. Sur l'ensemble des immeubles, **trois** possèdent des superficies contiguës supérieures à **100 000 pieds carrés**.
- Aucun projet d'immeuble de bureaux n'est actuellement prévu dans **Bridge-Bonaventure**. Cependant, plusieurs projets sont en construction et prévus en 2023 dans les secteurs limitrophes, ce qui ajoutera **1,6 million de pieds carrés**. Sur cette superficie, **un million de pieds carrés** viendront de la tour **Banque Nationale** qui créera de nouveaux espaces de bureaux vacants une fois que ceux-ci transféreront dans le nouveau siège social.
- Le **loyer moyen actuel** pour des immeubles de bureaux de classe A dans le Grand Montréal (**32,73\$/pi.ca.**) est nettement inférieur à ce qui serait possible de proposer dans une construction neuve d'immeuble de classe A (**56,42\$/pi.ca.**). Le marché est donc peu propice à recevoir de nouvelles constructions d'immeubles de bureaux.

Marché des immeubles industriels

OFFRE ACTUELLE D'IMMEUBLES INDUSTRIELS DANS LE SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

Le secteur Bridge-Bonaventure comprend **32 immeubles** industriels totalisant **2 590 600** pieds carrés.

Le secteur compte **28 immeubles industriels légers** totalisant **2 081 500** pieds carrés avec un taux de disponibilité de **3,1 %**. Les immeubles industriels légers ont généralement des utilisations pour l'entreposage, la distribution, la fabrication légère ou les espaces industriels commerciaux. Cette désignation exclut généralement les ateliers de réparation, d'entretien et de carrosserie automobiles. Le stockage extérieur peut être inclus dans cette catégorie, principalement lorsque les utilisations autorisées sont complémentaires à « l'industrie légère ». Cependant, le stockage extérieur ne dépasse généralement pas 20% à 30% de la couverture globale du site et/ou comporte des exigences de sélection restrictives. L'industriel léger représente le principal usage d'espace à Montréal. Il a été subdivisé en immeubles à **locataire unique** et en immeubles à **locataires multiples**.

Les immeubles **industriels lourds** sont au nombre de **quatre** dans le secteur et totalisent **515 200 pieds carrés** avec un **taux de disponibilité de 0%**. Généralement, ces utilisations sont des utilisations intenses et le plus souvent permettent un stockage extérieur important. Les utilisations en industriel lourd peuvent inclure les lignes de montage automobile, la fabrication de pièces automobile, l'entreposage frigorifique, les autres usages manufacturiers lourds (autres que l'automobile), la production et la transformation de l'acier, les usines chimiques et le stockage de carburant. Sur les 28 immeubles industriels légers, **22** sont utilisés par des **locataires uniques** tandis que **six** sont utilisés par des **locataires multiples**. Le tableau suivant présente une liste des immeubles industriels et de leurs caractéristiques composant l'inventaire du secteur Bridge-Bonaventure.

Adresse	Type d'industriel	Année de construction	Superficie (pi.ca)	Superficie disponible (pi.ca.)	Taux de disponibilité	Hauteur libre (pi.)	Type de locataire
1151 rue Mill	Léger	1930	9 100	0	0,0%	N/D	Unique
1156 Mill Street	Léger	1986	4 500	0	0,0%	N/D	Unique
1175 Mill Street	Léger	1946	5 900	0	0,0%	N/D	Unique
1201 rue Mill	Léger	1946	25 700	25 700	100,0%	18,0-42,0	Unique
1201-1253 Rue De Condé	Léger	1987	37 300	0	0,0%	17	Multiple
1300 Saint-Patrick Street	Léger	1943	23 700	0	0,0%	9,0-32,0	Unique
1301 Rue De Condé	Léger	2007	52 700	0	0,0%	28,0-28,0	Multiple
1401-1501 Saint-Patrick Street	Léger	1994	174 800	0	0,0%	20	Unique
1441 Rue Carrie-Derick	Léger	1991	221 600	0	0,0%	N/D	Unique
1467 Rue Wellington	Léger	2006	32 000	0	0,0%	28	Multiple
1701 Rue Carrie-Derick	Léger	1999	331 700	0	0,0%	N/D	Unique
1777 Rue Carrie-Derick	Léger	2002	487 800	0	0,0%	N/D	Unique
210-240 Rue Bridge	Léger	1951	45 100	6 300	14,0%	N/D	Multiple
2190 Pierre Dupuy Avenue	Léger	1967	44 600	0	0,0%	N/D	Unique
325 rue Bridge (Loto-Québec)	Léger	2000	196 500	0	0,0%	N/D	Multiple
331 rue Oak	Léger	1880	5 500	0	0,0%	12,0-18,0	Unique
361-365 Rue Bridge	Léger	1961	18 900	0	0,0%	N/D	Unique
380 Oak Street	Lourd	1966	54 200	0	0,0%	N/D	Fabrication lourde
383 Rue Bridge	Léger	1979	32 100	32 100	100,0%	8,6-22,5	Unique
475 Rue Bridge	Léger	1940	26 100	0	0,0%	N/D	Unique
500 Rue Bridge	Léger	1986	18 700	0	0,0%	N/D	Unique
600 chemin des Moulins	Léger	2003	84 900	0	0,0%	N/D	Unique
650-680 Rue Bridge	Léger	2002	115 400	0	0,0%	28	Multiple
651 Rue Bridge	Léger	1970	34 600	0	0,0%	14,0-22,0	Unique
770 Mill Street	Léger	1966	18 200	0	0,0%	N/D	Unique
785 Mill Street	Léger	N/D	3 800	0	0,0%	N/D	Unique
794 Mill Street	Léger	1967	1 400	0	0,0%	N/D	Unique
800 Mill	Léger	1974	2 400	0	0,0%	N/D	Unique
815 Mill Street	Léger	1971	20 500	0	0,0%	N/D	Unique
860 Mill	Lourd	1953	25 100	0	0,0%	N/D	Fabrication lourde
930-990 Mill	Lourd	N/D	315 400	0	0,0%	N/D	Fabrication lourde
950 Moulins Road	Lourd	1933	120 400	0	0,0%	N/D	Fabrication lourde
Total			2 590 600	64 100	2,5%		

Source: Altus Data Studio, 2023

Au cours des dix dernières années, le marché industriel dans le secteur de Bridge-Bonaventure a été relativement stable, avec une croissance de ses superficies de 0,5%. Cette légère augmentation en fait le secteur d'analyse ayant connu la plus faible croissance au cours de la dernière décennie, suivi par le secteur de l'Ouest de l'île où les superficies ont augmenté de 3,7%. Les superficies industrielles du Grand Montréal ont cru de 11,1% au cours de la même période. Le secteur Bridge-Bonaventure représente donc au T4-2022 seulement 0,7% du marché industriel du Grand Montréal, avec 2,6 millions de pieds carrés.

Deux secteurs d'analyse ont connu de grandes augmentations de leurs espaces industriels au cours de la dernière décennie : Laval (24,2%) et Rive-Sud (22,4%). Le tableau suivant présente l'évolution des superficies du secteur Bridge-Bonaventure et des secteurs de comparaison, de même que leur proportion dans le Grand Montréal au cours des dix dernières années.

Proportion d'immeuble industriels dans le grand Montréal au cours des dix dernières années

Secteurs	T4-2012		T4-2017		T4-2022		Croissance des superficies sur dix ans (%)
	(pi.ca.)	Proportion du grand MTL	(pi.ca.)	Proportion du grand MTL	(pi.ca.)	Proportion du grand MTL	
Bridge-Bonaventure*	2 578 700	0,8%	2 590 500	0,8%	2 590 500	0,7%	0,5%
Montréal secteur Sud	24 384 900	7,4%	25 163 100	7,5%	25 401 600	7,1%	4,2%
Lachine	20 433 000	6,2%	21 084 900	6,3%	21 856 400	6,1%	7,0%
Ouest de l'île	44 000 100	13,4%	44 542 400	13,2%	45 624 600	12,7%	3,7%
Est de l'île	70 636 900	21,6%	71 819 800	21,3%	73 593 300	20,5%	4,2%
Rive-Sud	26 276 900	8,0%	26 990 300	8,0%	32 150 000	8,9%	22,4%
Laval	21 033 500	6,4%	22 946 100	6,8%	26 120 500	7,3%	24,2%
Ailleurs Grand Montréal	120 835 900	36,9%	124 088 900	36,9%	139 292 000	38,7%	15,3%
Grand Montréal	327 537 000	100%	336 571 200	100%	359 685 700	100%	9,8%

Source: Altus Data Studio, 2023

*: Le secteur Bridge-Bonaventure est localisé dans le Montréal secteur Sud

Actuellement, la disponibilité des espaces industriels dans le Grand Montréal est à un niveau historiquement bas (3,2%). La situation dans le secteur Bridge-Bonaventure est présentement très serrée avec un taux de disponibilité de 2,8%. Au cours des dix dernières années, le taux y est demeuré relativement bas. Bridge-Bonaventure est localisé dans Montréal secteur Sud⁷ où la disponibilité est actuellement légèrement plus élevée (5,2%).

Tel que vu précédemment, Laval et la Rive-Sud ont connu une forte croissance au cours des dix dernières années sans que cela n'affecte leurs taux de disponibilité, lesquels sont respectivement de 4,0% et 2,7%. En fait, leur disponibilité a même diminué au cours de la même période. Le tableau suivant présente l'évolution du taux de disponibilité dans les immeubles industriels du secteur Bridge-Bonaventure et dans les secteurs de comparaison au cours des dix dernières années.

⁷ Annexe E

Taux de disponibilité des immeubles industriels dans les secteurs d'analyse du Grand Montréal au cours des dix dernière années

Secteurs	T4-2012		T4-2017		T4-2022	
	Superficie totale (pi.ca.)	Taux de disponibilité (%)	Superficie totale (pi.ca.)	Taux de disponibilité (%)	Superficie totale (pi.ca.)	Taux de disponibilité (%)
Bridge-Bonaventure*	2 578 700	0,3%	2 590 500	7,5%	2 590 500	2,8%
Montréal secteur Sud	24 384 900	3,5%	25 163 100	2,7%	25 401 600	5,2%
Lachine	20 433 000	7,3%	21 084 900	9,3%	21 856 400	5,9%
Ouest de l'île	44 000 100	7,6%	44 542 400	5,8%	45 624 600	3,0%
Est de l'île	70 636 900	6,1%	71 819 800	4,6%	73 593 300	2,6%
Rive-Sud	26 276 900	4,8%	26 990 300	6,1%	32 150 000	2,7%
Laval	21 033 500	5,1%	22 946 100	5,1%	26 120 500	4,0%
Ailleurs Grand Montréal	120 835 900	5,4%	124 088 900	7,2%	139 292 000	2,8%
Grand Montréal	327 537 000	5,8%	336 571 200	6,0%	359 685 700	3,2%

Source: Altus Data Studio, 2023

*: Le secteur Bridge-Bonaventure est localisé dans le Montréal secteur Sud

Actuellement, dans l'ensemble du Grand Montréal, 16% des superficies industrielles sont situées dans des immeubles datant d'avant 1960. Le secteur où cette proportion est la plus élevée est Montréal secteur Sud (53%) où l'on le secteur Bridge-Bonaventure. À ce sujet, le secteur Bridge-Bonaventure possède une proportion plus élevée de bâtiments construits après 1980 (67%) en comparaison au secteur Sud (27%). Ceci s'explique essentiellement par la présence des trois studios du MELS qui totalisent presque 32% de l'inventaire du secteur Bridge-Bonaventure.

En fait, les superficies depuis l'an 2000 se sont surtout implantées hors de l'île de Montréal. Ainsi, la Rive-Sud, Laval et la Rive-Nord sont les secteurs géographiques où les constructions sont les plus récentes. Ces territoires représentaient 44% des superficies industrielles construites à partir de 2000 dans le Grand Montréal, comparativement à 24% pour celles construites entre 1980 et 1999. À titre d'exemple, 65% des superficies industrielles sur la Rive-Nord sont situés dans des immeubles construits à partir de 2000, comparativement à 21% à l'échelle du Grand Montréal. Les tableaux suivants présentent la répartition des superficies industrielles du Grand Montréal selon l'année de construction de l'immeuble.

Répartition des superficies industrielles du Grand Montréal selon l'année de construction de l'immeuble (100% colonne)

Année de construction	Bridge-Bonaventure	Montréal secteur Sud	Lachine	Ouest de l'île	Est de l'île	Reste de l'île de Montréal	Rive-Sud	Laval	Rive-Nord	Grand Montréal
Avant 1960	23%	53%	23%	3%	15%	22%	3%	2%	1%	16%
1960-1979	9%	20%	31%	45%	44%	41%	25%	29%	12%	37%
1980-1999	30%	16%	30%	29%	27%	24%	34%	29%	22%	26%
2000 à aujourd'hui	37%	11%	16%	23%	14%	13%	38%	41%	65%	21%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source: Altus Data Studio, 2023

Répartition des superficies industrielles du Grand Montréal selon l'année de construction de l'immeuble (100% ligne)

Année de construction	Bridge-Bonaventure	Montréal secteur Sud	Lachine	Ouest de l'île	Est de l'île	Reste de l'île de Montréal	Rive-Sud	Laval	Rive-Nord	Grand Montréal (total)
Avant 1960	1%	24%	9%	2%	19%	43%	2%	1%	0%	100%
1960-1979	0%	4%	5%	16%	25%	36%	7%	6%	1%	100%
1980-1999	1%	4%	7%	14%	21%	29%	13%	8%	3%	100%
2000 à aujourd'hui	1%	4%	5%	14%	14%	20%	19%	14%	11%	100%
Total	1%	7%	6%	13%	21%	32%	10%	7%	4%	100%

Source: Altus Data Studio, 2023

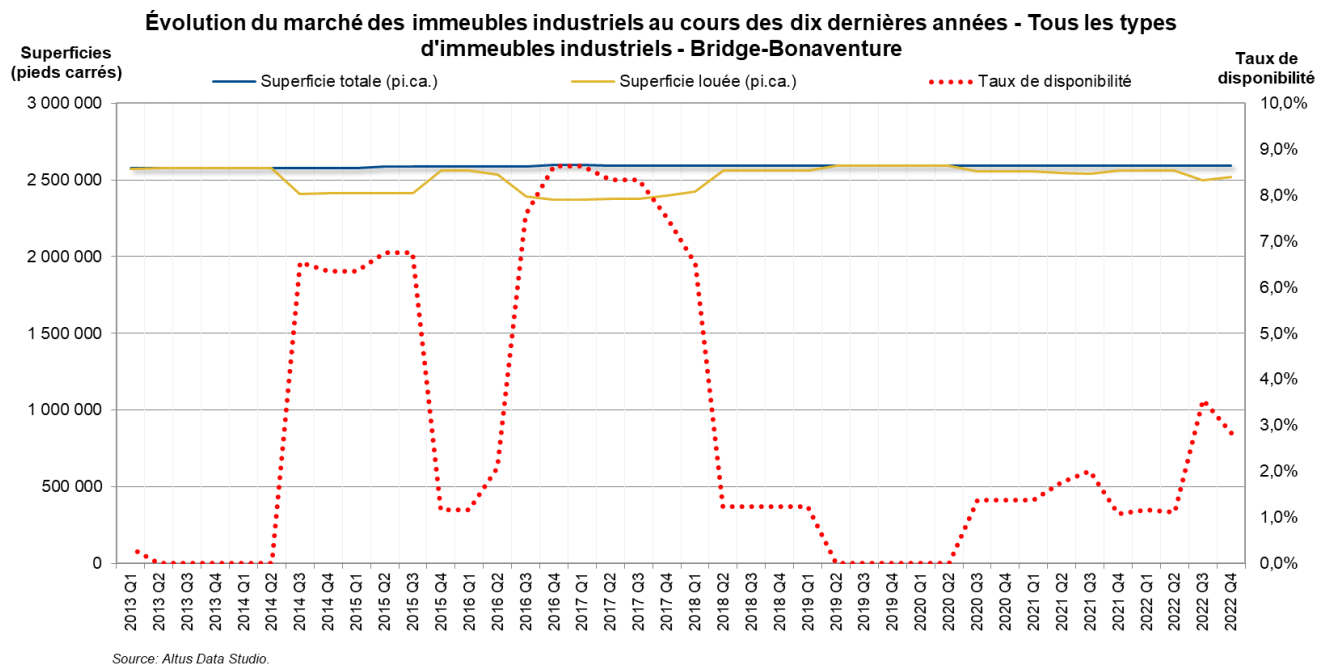
DISPONIBILITÉ HISTORIQUE DES IMMEUBLES INDUSTRIELS DANS BRIDGE-BOVAVENTURE

Au cours des dix dernières années, les superficies industrielles du secteur Bridge-Bonaventure sont demeurées stables.

Le nombre d'immeubles industriels dans le secteur de Bridge-Bonaventure n'a pas augmenté en restant à **32 immeubles** au cours des **dix dernières années**. Cependant, la superficie est passée de **2 578 700** pieds carrés à **2 590 600** pieds carrés durant la même période, soit une très faible croissance de **0,5%**.

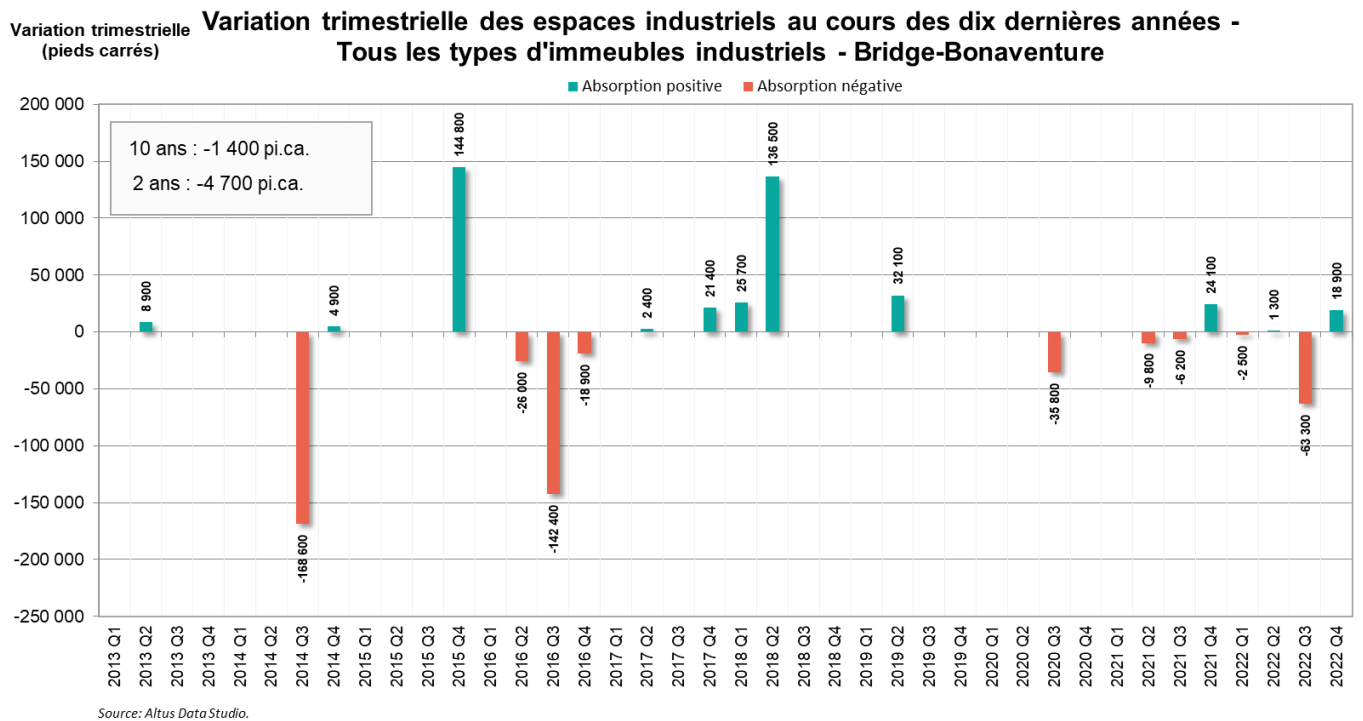
Le taux de disponibilité, initialement de **0%** a connu une augmentation de **6,5%** au **T3-2014** qui est resté stable durant une année. Le taux a ensuite rechuté à environ **1%** au **T4-2015** pour regagner une année plus tard à **8,6%**, soit le plus haut taux de disponibilité enregistré dans le secteur au cours de la dernière décennie. Le taux a ensuite diminué au **T2-2018** à environ **1%**, soit une valeur qu'il a conservée jusqu'au dernier trimestre (T4-2022) où le taux de disponibilité était de **2,8%**. À titre comparatif, **Montréal secteur Sud**, où se situe le secteur Bridge-Bonaventure ainsi que le **Grand Montréal** avaient respectivement des taux de disponibilité de **5,1%** et **3,2%**.

Les données d'évolution du marché ainsi que de l'historique de l'absorption des immeubles industriels au cours des dix dernières années dans les secteurs de comparaison sont placés en annexe D de ce rapport.



Historique de l'absorption des immeubles industriels dans Bridge-Bonaventure

Puisque l'inoccupation de Bridge-Bonaventure est passée de 0,2% à 2,0% dans les dix dernières années et que l'inventaire est resté stable sur la même période, l'absorption a été légèrement négative (-1 400 pi.ca. par trimestre). Le **T4-2015** a connu l'absorption positive la plus élevée, soit +144 800 pieds carrés, tandis que le trimestre enregistrant l'absorption négative la plus élevée est le T3-2014 avec -168 600 pieds carrés. **Lors des deux dernières années, l'absorption trimestrielle des superficies est de -4 700 pieds carrés.**



GRANDS ESPACES DISPONIBLES D'IMMEUBLES INDUSTRIELS

Les grands espaces disponibles dans le secteur Bridge-Bonaventure et dans les quartiers limitrophes sont présentés dans cette section. La définition des grands espaces disponibles est fixée à 25 000 pieds carrés pour les immeubles industriels.

En plus du secteur de Bridge-Bonaventure, l'analyse des grands espaces porte sur les quartiers limitrophes, soit LaSalle, Verdun et le Sud-Ouest. Au T4-2022, il y avait neuf immeubles industriels avec des espaces contiguës supérieurs à 25 000 pieds carrés. Deux de ces immeubles sont localisés dans Bridge-Bonaventure, soit le 383 rue Bridge et le 1201 rue Mill. Ces deux immeubles sont entièrement vacants et offrent respectivement 32 100 et 25 700 pieds carrés. Ils sont situés dans le sous-secteur du Bassin Wellington (383 rue Bridge ainsi que 1201 rue Mill).

LaSalle compte six immeubles proposant de grands espaces disponibles suivi du Sud-Ouest (où le secteur Bridge-Bonaventure est situé) avec trois immeubles. Verdun n'en compte aucun.

À une autre échelle de grands espaces, nous comptons deux immeubles présentant des espaces contiguës d'au moins 100 000 pieds carrés : le 225 avenue Lafleur à LaSalle (815 000 pi.ca.) ainsi que le 9145 rue Boivin à LaSalle (105 000 pi.ca.). Notons cependant que ces immeubles ont été construits avant 1960.

En somme, le secteur Bridge-Bonaventure se caractérise par une faible disponibilité (2,8%) et rares sont les immeubles proposant de grands espaces contiguës dans et à proximité du secteur.

Le tableau suivant présente l'inventaire recensé des immeubles industriels dans Bridge-Bonaventure et les secteurs limitrophes ayant des espaces industriels disponibles supérieur à 25 000 pieds carrés.

Immeubles industriels où de grands espaces sont disponibles dans Bridge-Bonaventure et les secteurs limitrophes

Adresse	Secteur	Type d'industriel	Type de locataire	Année de construction	Superficie totale (pi ²)	Superficie disponible (pi ²)	Taux de disponibilité	Plus grand espace contiguë (pi ²)
383 Rue Bridge	Bridge-Bonaventure	Léger	Unique	1979	32 100	32 100	100%	32 100
1201 rue Mill	Bridge-Bonaventure	Léger	Unique	1946	25 700	25 700	100%	25 700
225 avenue Lafleur	LaSalle	Léger	Multiple	1931	815 000	815 000	100%	815 000
9145 Rue Boivin	LaSalle	Léger	Unique	1957	147 000	105 000	71%	105 000
8200-8300 Rue Saint-Patrick	LaSalle	Léger	Multiple	1945	106 200	75 300	71%	75 300
2345 rue Lapierre	LaSalle	Léger	Unique	1965	69 400	69 400	100%	69 400
840-880 90e Avenue	LaSalle	Léger	Unique	1961	43 700	43 700	100%	43 700
9100 Rue Elmslie	LaSalle	Léger	Unique	1950	30 700	30 700	100%	30 700
5580-5590 boulevard Monk	Sud-Ouest	Léger	Unique	1976	68 000	68 000	100%	68 000
Total					1 337 800	1 265 000	95%	

Source : Altus Data Studio, 2023

CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS RÉCENTS OU ANNONCÉS D'IMMEUBLES INDUSTRIELS

Aucun projet d'immeuble industriel n'est en cours, soit en construction ou en phase de prélocation dans le secteur de Bridge-Bonaventure. Nous avons donc étendu la zone d'analyse à l'île de Montréal ainsi qu'à la Rive-Sud pour caractériser l'offre récente et future. Le tableau suivant présente l'ensemble des projets récents des cinq dernières années ainsi que les nouveaux projets d'immeuble industriels en construction ou en phase de prélocation pour la zone d'étude. La page suivante fait état des principaux constats sur les caractéristiques des immeubles industriels récents.

Liste des projets d'immeubles industriels récents et à venir sur l'île de Montréal et la Rive-Sud

État du projet	Nom du bâtiment	Adresse	Ville	Type d'industriel	Type de locataire	Hauteur libre (pl.)	Superficie (pl.ca.)	Superficie disponible (pl.ca.)	Taux de disponibilité (%)	Année de construction
Construit depuis les cinq dernières années	Costco	9401 Boulevard des Sciences	Anjou	Léger	Unique	N/D	160 000	0	100%	2021
	8905 Boulevard du Golf	8905 Boulevard du Golf	Anjou	Léger	Unique	N/D	100 000	0	100%	2022
	9005-9025 Boulevard du Golf	9005-9025 Boulevard du Golf	Anjou	Léger	Multiple	32	90 000	0	100%	2021
	Gordon Food Service Bldg - Expansion	550 rue Louis-Pasteur	Boucherville	Léger	Unique	N/D	298 200	0	100%	2018
	115 Chemin du Tremblay	115 Chemin du Tremblay	Boucherville	Léger	Multiple	23	30 000	3 700	88%	2020
	4000 Place de Java	4000 Place de Java	Brossard	Léger	Multiple	24	55 000	0	100%	2019
	8845 Boulevard du Quartier	8845 Boulevard du Quartier	Brossard	Léger	Unique	24	20 000	0	100%	2019
	5901 Avenue Westminster	5901 Avenue Westminster	Cote-Saint-Luc	Lourd	Multiple	N/D	118 000	0	100%	2020
	ABB R&D Facility	800 boulevard Hymus	Dorval	Léger	Unique	N/D	130 500	0	100%	2017
	555 Boulevard Stuart-Graham	555 Boulevard Stuart-Graham	Dorval	Léger	Multiple	N/D	77 800	0	100%	2018
	Camions Volvo	10475 chemin de la Côte-de-Liesse	Dorval	Léger	Unique	N/D	46 400	0	100%	2017
	105 Avenue Avro	105 Avenue Avro	Dorval	Léger	Unique	41,6	33 100	0	100%	2021
	17600 Autoroute Transcanadienne	17600 Autoroute Transcanadienne	Kirkland	Léger	Unique	28	85 700	0	100%	2020
	EconoMax	17650 Autoroute Transcanadienne	Kirkland	Léger	Unique	N/D	49 300	0	100%	2020
	Amazon 'Last Mile' Sortation Centre	1100 - 1200 rue Norman	Lachine	Léger	Multiple	40	363 000	0	100%	2021
	Centre Corporatif Longueuil	1250 Boulevard Marie-Victorin	Longueuil	Léger	Unique	32,5	263 500	0	100%	2022
	1220 boulevard Marie-Victorin	1220 boulevard Marie-Victorin	Longueuil	Léger	Unique	28	191 400	0	100%	2017
	2455-2505 Rue de la Métropole	2455-2505 Rue de la Métropole	Longueuil	Léger	Multiple	32	188 000	0	100%	2022
	9135 Boulevard Henri-Bourassa Est	9135 Boulevard Henri-Bourassa Est	Montréal	Léger	Unique	30	335 000	0	100%	2018
	Centre Logistique VSL	1585 rue Beaulac	Montréal	Léger	Multiple	32	239 000	0	100%	2021
	3055 Rue Viau - Extension	3055 Rue Viau - Extension	Montréal	Léger	Unique	N/D	98 900	0	100%	2019
	5080 Saint-Jean Baptiste / A40	5080 Saint-Jean Baptiste / A40	Montréal	Léger	Unique	32	60 000	0	100%	2021
	12780 boulevard Industriel	12780 boulevard Industriel	Montréal	Léger	Unique	N/D	40 200	0	100%	2019
	3040 rue Rouen	3040 rue Rouen	Montréal	Léger	Unique	22	29 600	15 100	49%	2018
	163 Murray Street	163 Murray Street	Montréal	Léger	Unique	20-24	13 300	0	100%	2017
	10575 Boulevard Henri-Bourassa Est	10575 Boulevard Henri-Bourassa Est	Montréal	Léger	Unique	N/D	9 100	0	100%	2017
	RoseFellow Industrial 1.0	11235 - 11250 Boulevard Métropolitain Est	Montréal East	Léger	Multiple	32	276 200	0	100%	2022
	10811 Avenue Cantin	10811 Avenue Cantin	Montréal-Nord	Léger	Unique	13	9 700	0	100%	2017
	Dollarama Expansion	5505 - 5559 avenue Royalmount	Mount-Royal	Léger	Unique	N/D	196 300	0	100%	2019
	8525 Boulevard Décarie	8525 Boulevard Décarie	Mount-Royal	Léger	Unique	10,5-17,5	31 800	0	100%	2018
	RoseFellow Industrial 2.0	151 Reverchon Avenue	Pointe Claire	Léger	Multiple	32-40	325 000	0	100%	2022
	195-197 Boulevard Brunswick	195-197 Boulevard Brunswick	Pointe Claire	Léger	Multiple	14-16	115 000	115 000	0%	2021
	CFC Sobeys Montreal	2400 - 2600 Autoroute Transcanadienne	Pointe-Claire	Léger	Unique	N/D	295 600	0	100%	2020
	Alimentation Épicer	11460 Boulevard Armand-Bombardier	Rivière des Prairies	Léger	Unique	N/D	42 000	0	100%	2017
	Éco-Parc Saint-Bruno	1000 boulevard Clairevue Ouest	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Multiple	26	300 000	0	100%	2022
	1000 Rue Parent	1000 Rue Parent	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Multiple	30	238 000	69 700	71%	2022
	1119-1139 rue Marie-Victorin	1119-1139 rue Marie-Victorin	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Condo	N/D	87 400	0	100%	2020
	1071-1079 Rue Marie-Victorin	1071-1079 Rue Marie-Victorin	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Multiple	30	49 300	49 300	0%	2020
	1295 rue René-Descartes	1295 rue René-Descartes	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Unique	30	44 000	0	100%	2019
	1041 rue Marie-Victorin	1041 rue Marie-Victorin	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Multiple	27,5	17 000	0	100%	2021
	WIPTEC I	7975 rue John-Molson	St-Hubert	Léger	Unique	N/D	850 000	0	100%	2021
	WIPTEC II	7975 rue John-Molson	St-Hubert	Léger	Unique	N/D	850 000	0	100%	2022
Molson Coors	6125 chemin de l'Aéroport	St-Hubert	Léger	Unique	N/D	837 500	0	100%	2021	
3135 Boulevard Moïse-Vincent	3135 Boulevard Moïse-Vincent	St-Hubert	Léger	Condo	N/D	23 000	0	100%	2020	
4305 Rue Griffith	4305 Rue Griffith	St-Laurent	Léger	Multiple	32	216 000	0	100%	2018	
Developpement rue Cousins	4755 rue Cousins	St-Laurent	Léger	Multiple	28	25 900	0	100%	2019	
300-350 rue Ness	300-350 rue Ness	St-Laurent	Léger	Multiple	16-28,5	25 300	0	100%	2017	
Sous-Total construit depuis les 5 dernières années							7 980 000	252 800	3,2%	
En construction	INDUSTRIAL 5.0	6000 Autoroute Transcanadienne	Pointe-Claire	Léger	Multiple	32	275 000	0	0%	2023
	16987 Autoroute Transcanadienne	16987 Autoroute Transcanadienne	Kirkland	Léger	Multiple	N/D	579 700	579 700	100%	2024
	INDUSTRIAL 7.0	6010 rue Notre-Dame Est	Montreal	Léger	Multiple	N/D	97 000	97 000	100%	2023
	5965 Boulevard des Grandes-Prairies	5965 Boulevard des Grandes-Prairies	St-Leonard	Léger	Multiple	24	49 300	49 300	100%	2023
Sous-Total en construction							1 001 000	726 000	73%	
Pré-location	10900 Boulevard du Golf	10900 Boulevard du Golf	Anjou	Léger	Unique	28	34 100	34 100	100%	N/D
	Éco-Parc Saint-Bruno A	960 Rang du Canal	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Unique	N/D	1 082 300	762 300	70%	N/D
	Éco-Parc Saint-Bruno B	960 Rang du Canal	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Unique	N/D	622 300	622 300	100%	N/D
	Projet Éco-Parc II	900 Boulevard Clairevue Ouest	St-Bruno-de-Montarville	Léger	Multiple	32	550 000	550 000	100%	N/D
	6605 Chemin de la Côte-de-Liesse	6605 Chemin de la Côte-de-Liesse	St-Laurent	Léger	Unique	32	60 700	60 700	100%	N/D
	300 rue de la Berge-du-Canal	300 rue de la Berge-du-Canal	Lachine	Léger	Multiple	N/D	1 800 000	1 800 000	100%	N/D
	5800 rue Ontario Est	5800 rue Ontario Est	Montreal	Léger	Multiple	32	71 400	71 400	100%	N/D
	12225 boulevard Métropolitain Est	12225 boulevard Métropolitain Est	Montreal	Léger	Multiple	36	375 400	335 400	89%	N/D
	275 Avenue Avro	275 Avenue Avro	Pointe-Claire	Léger	Multiple	32-40	120 000	120 000	100%	N/D
8500 Chemin Dalton	8500 Chemin Dalton	Mount-Royal	Léger	Multiple	32	171 100	171 100	100%	N/D	
Sainte-Anne-de-Bellevue Phase 3	3 avenue Cedar	Ste-Anne-de-Bellevue	Léger	Multiple	28	160 000	160 000	100%	N/D	
Sous-Total Prélocation							5 047 300	4 687 300	93%	
Total							14 028 300	5 666 100	40%	

Source: Altus Data Studio, 2023

Au cours des cinq dernières années, sur l'île de Montréal et la Rive-Sud, il s'est ajouté 45 immeubles industriels totalisant 8,0 millions de pieds carrés. Ces immeubles ont connu une absorption très positive puisqu'en date du T4-2022, seulement 250 000 pieds carrés de ceux-ci sont disponibles (3,2%).

Pour ce qui est des projets actuellement en construction. Ceux-ci sont au nombre de quatre et représentent 1 million de pieds carrés dont 726 000 sont actuellement disponibles (73%). À ce total s'ajouteront un peu plus de 5 millions de pieds carrés dans 11 projets industriels actuellement en pré-location. En date du T4-2022, 4,7 millions de pieds carrés de ces projets sont toujours disponibles, soit 93% des superficies.

Les superficies des récents projets industrielles sont supérieures sur la Rive-Sud (54%) à celles qui ont été construites sur l'île de Montréal (46%). Il faut souligner la présence de 32% des superficies totales des deux régions qui sont localisés dans la ville de Saint-Hubert.

Du côté des projets à venir, la proportion est supérieure sur l'île de Montréal (63%) comparativement à la Rive-Sud (37%). Les trois secteurs où les plus grandes superficies industrielles sont attendues sont St-Bruno-de-Montarville (2,25 millions de pi.ca.), Lachine (1,8 million de pi.ca.) ainsi que Kirkland (580 000 pi.ca.). À noter que l'ensemble des superficies de la Rive-Sud sont localisées à Saint-Bruno-de-Montarville, soit dans les projets de l'Éco-Parc.

Superficies des projets construits au cours des cinq dernières années par région et ville

Région/ville	Superficies (pi.ca.)	Superficies (%)
Rive-sud	4 342 300	54%
St-Hubert	2 560 500	32%
St-Bruno-de-Montarville	735 700	9%
Longueuil	642 900	8%
Boucherville	328 200	4%
Brossard	75 000	1%
Île de Montréal	3 637 700	46%
Montréal	1 857 000	23%
Pointe-Claire	735 600	9%
Dorval	287 800	4%
Montréal-Est	276 200	3%
Ville Mont-Royal	228 100	3%
Kirkland	135 000	2%
Cote-Saint-Luc	118 000	1%
Total	7 980 000	100%

Source: Altus Data Studio, 2023

Superficies des projets à venir par région et ville

Région/ville	Superficies (pi.ca.)	Superficies (%)
Rive-sud	2 254 600	37%
St-Bruno-de-Montarville	2 254 600	37%
Île de Montréal	3 793 700	63%
Montréal	2 427 200	40%
Kirkland	579 700	10%
Pointe-Claire	395 000	7%
Ville Mont-Royal	171 100	3%
Ste-Anne-de-Bellevue	160 000	3%
St-Laurent	60 700	1%
Total	6 048 300	100%

Source: Altus Data Studio, 2023

ANALYSE DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE GRAND MONTRÉAL (2012-2022)

L'analyse des constructions récentes à l'échelle du Grand Montréal permettra de mieux comprendre les grandes tendances existantes des dernières années dans la construction de nouveaux immeubles industriels. Les tableaux suivants présentent les caractéristiques des immeubles industriels construits dans le Grand Montréal au cours des 10 dernières années (2012-2022).

Les principaux constats sont les suivants :

- Sur la période, 189 immeubles industriels ont été construits dans ce marché, dont cinq dans Montréal secteur Sud.
- Parmi cet échantillon, 94 sont des immeubles industriels légers à locataire simple, 65 à locataires multiples et 28 de type condo. Seulement deux étaient de l'industriel lourd.
- La superficie moyenne des immeubles récents à locataire unique est de 144 500 pieds carrés, alors que celle à locataires multiples 87 800 pieds carrés et 43 200 pieds carrés pour ceux de type condominium.
- Ces moyennes dissimulent toutefois le fait que les superficies varient beaucoup selon le type d'immeuble :
 - Ainsi, 63% de tous les pieds carrés s'adressant à un locataire unique sont dans un immeuble de plus de 250 000 pieds carrés. Cette proportion n'est que de 29% pour les immeubles à locataires multiples et de 0% pour les condominiums industriels.
 - Les superficies des immeubles à locataires multiples sont également distribuées entre les immeubles de 150 000 à 250 000 pieds carrés et ceux de 250 000 pieds carrés et plus. La proportion est plus basse pour les immeubles de plus petite taille, soit 50 000 à 100 000 pieds carrés (18%) et 100 000 à 150 000 pieds carrés (10%).
 - Les superficies des condominiums industriels sont plus concentrées dans les immeubles de 50 000 à 100 000 pieds carrés (56%).
- Sur la période, 70% des nouvelles superficies industrielles ont été construites à l'extérieur de l'île de Montréal, soit 14,4 millions de pieds carrés.
- Le secteur ayant eu le plus grand nombre de pieds carrés ajoutés sur la période est la Rive-Sud, le secteur compte aussi les superficies moyennes les plus élevées de la RMR.

Distribution des superficies des immeubles industriels construits dans le Grand Montréal au cours des dix dernières années

Taille d'immeuble	Locataire unique	Locataires multiples	Condominium	Industriel Lourd	Total
Moins de 10 000 pc	0%	1%	1%	0%	1%
10-20 000 pc	1%	2%	6%	0%	1%
20-30 000 pc	2%	4%	12%	0%	3%
30-40 000 pc	2%	3%	6%	0%	3%
40-50 000 pc	3%	3%	11%	0%	3%
50-100 000 pc	8%	18%	56%	0%	14%
100-150 000 pc	7%	10%	9%	100%	9%
150-250 000 pc	13%	29%	0%	0%	16%
Plus de 250 000 pc	63%	29%	0%	0%	50%
Total	100%	100%	100%	100%	100%
Total (100% ligne)	66%	28%	6%	1%	100%

Source: Altus Data Studio, 2023

Nombre d'immeubles industriels construits dans le Grand Montréal au cours des dix dernières années

	Variables	Locataire unique	Locataires multiples	Condominium	Industriel Lourd	Total
Superficie de l'immeuble	Moins de 10 000 pc	8	5	1	0	14
	10-20 000 pc	8	8	5	0	21
	20-30 000 pc	9	9	6	0	24
	30-40 000 pc	10	5	2	0	17
	40-50 000 pc	9	4	3	0	16
	50-100 000 pc	16	16	10	0	42
	100-150 000 pc	8	5	1	2	16
	150-250 000 pc	9	8	0	0	17
	Plus de 250 000 pc	17	5	0	0	22
Total	94	65	28	2	189	
Secteur	Montréal	36	14	1	2	53
	Laval	17	10	4	0	31
	Rive-Nord	13	18	15	0	46
	Rive-Sud	21	17	5	0	43
	Vaudreuil-Soulanges	7	6	3	0	16
	Total	94	65	28	2	189

Superficie totale d'immeubles industriels construits dans le Grand Montréal au cours des dix dernières années

	Variables	Locataire unique	Locataires multiples	Condominium	Industriel Lourd	Total
Superficie de l'immeuble	Moins de 10 000 pc	57 067	40 237	8 855	0	106 159
	10-20 000 pc	111 438	119 850	72 004	0	303 292
	20-30 000 pc	227 865	226 912	140 278	0	595 055
	30-40 000 pc	338 789	160 741	67 000	0	566 530
	40-50 000 pc	408 474	177 679	137 225	0	723 378
	50-100 000 pc	1 125 722	1 050 713	680 251	0	2 856 686
	100-150 000 pc	973 836	593 742	104 847	219 193	1 891 618
	150-250 000 pc	1 719 961	1 681 227	0	0	3 401 188
	Plus de 250 000 pc	8 622 074	1 654 154	0	0	10 276 228
Total	13 585 226	5 705 255	1 210 460	219 193	20 720 134	
Secteur	Montréal	4 095 930	1 963 877	32 000	219 193	6 311 000
	Laval	1 875 016	493 557	208 481	0	2 577 054
	Rive-Nord	1 190 652	1 016 956	665 126	0	2 872 734
	Rive-Sud	5 522 474	1 334 996	177 623	0	7 035 093
	Vaudreuil-Soulanges	901 154	895 869	127 230	0	1 924 253
	Total	13 585 226	5 705 255	1 210 460	219 193	20 720 134

Superficie moyenne d'immeubles industriels construits dans le Grand Montréal au cours des dix dernières années

	Variables	Locataire unique	Locataires multiples	Condominium	Industriel Lourd	Total
Superficie de l'immeuble	Moins de 10 000 pc	7 133	8 047	8 855		7 583
	10-20 000 pc	13 930	14 981	14 401		14 442
	20-30 000 pc	25 318	25 212	23 380		24 794
	30-40 000 pc	33 879	32 148	33 500		33 325
	40-50 000 pc	45 386	44 420	45 742		45 211
	50-100 000 pc	70 358	65 670	68 025		68 016
	100-150 000 pc	121 730	118 748	104 847	109 597	118 226
	150-250 000 pc	191 107	210 153			200 070
	Plus de 250 000 pc	507 181	330 831			467 101
Total	144 524	87 773	43 231	109 597	109 630	
Secteur	Montréal	113 776	140 277	32 000	109 597	119 075
	Laval	110 295	49 356	52 120		83 131
	Rive-Nord	91 589	56 498	44 342		62 451
	Rive-Sud	262 975	78 529	35 525		163 607
	Vaudreuil-Soulanges	128 736	149 312	42 410		120 266
	Total	144 524	87 773	43 231	109 597	109 630

Source: Altus Data Studio, 2023

ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS

L'évolution du prix des loyers est un élément important des possibilités de mise en place de nouveaux immeubles industriels. Le prix des loyers se base sur un équilibre entre l'offre et la demande pour un produit immobilier locatif. Si la demande est plus élevée que l'offre, les prix vont naturellement augmenter, tandis que si l'offre est beaucoup plus grande que la demande, les prix vont diminuer. Au total, les baux signés de 289 immeubles industriels dans le Grand Montréal ont été analysés.

Dans le Grand Montréal, les loyers ont augmenté de manière stable depuis les cinq dernières années, avec une augmentation rapide entre 2020 et 2022 sur l'île de Montréal ainsi que dans la périphérie de l'île de Montréal. Dans la périphérie de Montréal en 2022, le loyer moyen d'un nouveau bail était de 13,27\$/pi.ca., soit un montant légèrement supérieur à l'île de Montréal. Ce différentiel reflète un certain nombre d'immeubles plus récents qui correspondent mieux à la demande en périphérie de l'île de Montréal.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la moyenne du loyer 1 à 5 ans (\$/pi.ca.) des immeubles industriels entre 2018 et 2022 pour l'île de Montréal et sa périphérie.

Moyenne de Y1-5 loyer de base \$/pi.ca. (MOY) selon l'année de signature et le type de bail

Secteur/Type de bail	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Île de Montréal	6,35 \$	7,49 \$	7,22 \$	9,58 \$	12,57 \$	7,87 \$
Nouveau bail	6,09 \$	7,30 \$	7,12 \$	9,65 \$	12,26 \$	7,55 \$
Renouvellement	6,74 \$	7,75 \$	7,29 \$	9,49 \$	12,74 \$	8,24 \$
Périphérie de l'île de Montréal	7,87 \$	7,78 \$	8,40 \$	13,97 \$	13,27 \$	8,66 \$
Nouveau bail	6,86 \$	8,00 \$	7,78 \$	9,65 \$	13,27 \$	8,64 \$
Renouvellement	8,68 \$	7,50 \$	8,65 \$	16,13 \$		8,69 \$
Total	6,86 \$	7,59 \$	7,62 \$	9,96 \$	12,79 \$	8,11 \$

Source: Altus Data Studio, 2023

Le loyer économique nécessaire requis pour un nouvel édifice industriel d'entreposage sur l'île de Montréal en calculant les coûts de construction, ainsi que les marges et frais du constructeur seraient de 20,10\$ par pied carré. Ce loyer est supérieur au loyer de base industriel moyen (Y1-5) de l'île de Montréal en 2022 de 60%. Bien que le prix du loyer soit plus élevé que la moyenne observable sur l'île, le secteur Bridge-Bonaventure est un secteur où les bâtiments industriels sont vieillissants et ne répondent plus nécessairement aux besoins des nouvelles entreprises. Il est donc réaliste de penser que dans un avenir où les coûts de construction vont se stabiliser que la construction d'immeubles industriels standards pourrait s'effectuer dans le secteur et attirer des locataires prêts à payer plus cher pour des immeubles qui conviennent aux besoins actuels.

Le loyer économique requis pour un nouvel édifice industriel de type laboratoire (standard) serait de 72,26\$. Ce loyer est donc 475% plus élevé que le loyer de base industriel moyen (Y1-5) de l'île de Montréal en 2022. Ce type de construction nécessite des locataires spécifiques qui pourront payer le loyer qui est nettement supérieur à ce que l'on observe sur l'île de Montréal. Toutefois, le loyer économique pour des laboratoires est sujet à de grandes variations selon le type d'activité qui y est pratiqué. En effet, des laboratoires universitaires sont beaucoup moins coûteux que des laboratoires privés. Aussi, selon le type de produits utilisés ou manufacturés, les prix de construction peuvent

énormément fluctuer en termes de mécaniques du bâtiment pour des filtres, des hottes industrielles, des laboratoires de confinement, des salles blanches, et autres. Dans l'exercice effectué, il s'agit d'un laboratoire privé très standard où il n'y a pas d'activités nécessitant des besoins spécifiques en construction telle que pour des laboratoires pharmaceutiques.

Les tableaux suivants présentent le calcul du loyer économique requis après la construction d'un nouvel édifice industriel d'entrepôt et de laboratoire au centre-ville de Montréal.

Calcul du loyer économique		
Bridge Bonaventure - Entrepôt standard		
Paramètres	Immeuble type Type entrepôt standard	
Nombre d'étages		1
Superficie brute par étage (pi.ca.)		100 000
Aire brute du bâtiment hors-sol (pi.ca.)		100 000
Aire brute du bâtiment sous-sol (pi.ca.)		0
Aire locative du bâtiment hors-sol (aire commune 6%) (pi.ca.)		100 000
Superficie de terrain requise (POS 90%) (pi.ca.)		200 000
Coût de construction hors-sol (\$/pi.ca.)		140 \$
Coût de construction sous-sol (\$/pi.ca.)		0 \$
Valeur du terrain (\$/pi.ca.)		50 \$
Coût stationnement extérieur (\$/pi.ca.)		15 \$
Superficie a paver (pi.ca.)		90 000
Coûts stationnement		1 350 000 \$
Nb de stationnements extérieurs		0
Revenus nets de stationnement	0 \$ /mois	0 \$
Prix de revient du projet		
Bâtiment hors-sol		14 000 000 \$
Bâtiment sous-sol		0 \$
Coûts indirects %		12%
Coûts indirects		1 680 000 \$
Terrain		10 000 000 \$
Stationnement		1 350 000 \$
Plus: absorption des espaces non préloqués	(30 mois)	0 \$
Coût total du projet		27 030 000 \$
Taux global d'actualisation plus 15% profit de développeur (*)		5,40%
Revenu net annuel requis		1 459 620 \$
Moins : Administration sur récupération des F/O		19 565 \$
Moins : Revenus de stationnement		0 \$
Revenu net requis de bureaux		1 440 055 \$
Plus :		
Inoccupation normalisée	0,00%	0 \$
Frais de gestion	3,00%	60 313 \$
Dépenses non recouvrables	0,50%	10 052 \$
Revenu de location bureaux (bail net)		1 510 419 \$
Plus : revenus de stationnement		0 \$
Plus : revenus commerciaux		0 \$
Revenu total		1 510 419 \$
Taux unitaire global (\$/pi.ca.) (aire locative)		15,10 \$
Frais d'exploitation typiques (\$/pi.ca.) (incl. 15% sur frais):		5,00 \$
Taux unitaire des indus (\$/pi.ca.) (aire locative)		15,10 \$
Loyer brut total requis entrepôt¹ (\$/pi.ca.)		20,10 \$
* Provient de transactions du marché (4,6125%) plus profit du développeur		
1) Loyer "coquille" excluant les aménagements de bureaux.		

Calcul du loyer économique		
Bridge Bonaventure - Laboratoire Général		
Paramètres	Immeuble type Type Laboratoire général	
Nombre d'étages		1
Superficie brute par étage (pi.ca.)		100 000
Aire brute du bâtiment hors-sol (pi.ca.)		100 000
Aire brute du bâtiment sous-sol (pi.ca.)		0
Aire locative du bâtiment hors-sol (aire commune 6%) (pi.ca.)		100 000
Superficie de terrain requise (POS 90%) (pi.ca.)		150 000
Coût de construction hors-sol (\$/pi.ca.)		550 \$
Coût de construction sous-sol (\$/pi.ca.)		0 \$
Valeur du terrain (\$/pi.ca.)		50 \$
Coût stationnement pc (\$/pi.ca.)		15 \$
Superficie stationnement (pi.ca.)		45 000
Coût total stationnement		675 000 \$
Nb de stationnements intérieurs		0
Revenus nets de stationnement	0 \$ /mois	0 \$
Prix de revient du projet		
Bâtiment hors-sol		55 000 000 \$
Bâtiment sous-sol		0 \$
Coûts indirects %		15%
Coûts indirects		8 250 000 \$
Terrain		7 500 000 \$
Stationnement		675 000 \$
Plus: absorption des espaces non préloqués	(30 mois)	0 \$
Coût total du projet		71 425 000 \$
Taux global d'actualisation plus 15% profit de développeur (*)		6,40%
Revenu net annuel requis		4 571 200 \$
Moins : Administration sur récupération des F/O		97 826 \$
Moins : Revenus de stationnement		0 \$
Revenu net requis de bureaux		4 473 374 \$
Plus :		
Inoccupation normalisée	0,00%	0 \$
Frais de gestion	3,00%	216 789 \$
Dépenses non recouvrables	0,50%	36 131 \$
Revenu de location bureaux (bail net)		4 726 294 \$
Plus : revenus de stationnement		0 \$
Plus : revenus commerciaux		0 \$
Revenu total		4 726 294 \$
Taux unitaire global (\$/pi.ca.) (aire locative)		47,26 \$
Frais d'exploitation typiques (\$/pi.ca.) (incl. 15% sur frais):		25,00 \$
Taux unitaire des lab (\$/pi.ca.) (aire locative)		47,26 \$
Loyer brut total requis laboratoire général¹ (\$/pi.ca.)		72,26 \$
* Provient de transactions du marché (4,6125%) plus profit du développeur		
1) Loyer "coquille" excluant les aménagements de bureaux. Le loyer peut être sujet à variation selon le type de laboratoire		

CONCLUSION VOLET INDUSTRIEL

Les principaux constats de l'analyse du marché des immeubles industriels sont les suivants :

- Le secteur **Bridge-Bonaventure** comptait au T4-2022 un total de **2,6 millions** de pieds carrés de superficies industrielles, soit une part négligeable des superficies du Grand Montréal (**0,7%**).
- Au cours des dix dernières années, les secteurs ayant connu les plus grandes croissances sont **Laval (+24,2% des superficies)** ainsi que la **Rive-Sud (+22,4%)**, comparativement au **Grand Montréal (+9,8%)**. Le secteur **Bridge-Bonaventure** n'affichait qu'une croissance de **0,5%** de ses superficies sur la période.
- Le **taux de disponibilité** observée au T4-2022 dans Bridge-Bonaventure (**2,8%**) est inférieur à Montréal secteur Sud (**5,2%**), le secteur dans lequel il se retrouve, ainsi qu'au Grand Montréal (**3,2%**).
- **Montréal secteur Sud**, où se situe Bridge-Bonaventure, compte la plus forte proportion d'immeubles construits avant 1960 dans le Grand Montréal. Ce secteur ne représente que 7% des superficies industrielles totales du Grand Montréal, mais **24%** des superficies construites **avant 1960**. Les constructions plus récentes (2000 à aujourd'hui) sont plutôt localisées hors de l'île de Montréal, soit Laval, la Rive-Nord et la Rive-Sud.
- **L'absorption trimestrielle** des superficies d'immeubles industriels dans **Bridge-Bonaventure** a été légèrement négative au cours des dix dernières années (**-1 400 pi.ca.**).
- **Neuf immeubles** de plus de **25 000 pieds carrés** d'espace disponible contiguës sont actuellement présents dans Bridge-Bonaventure et les secteurs limitrophes, dont deux sont localisés dans Bridge-Bonaventure. **Sept** de ces neuf immeubles ont été construits avant 1960.
- Aucun projet d'immeuble industriel n'est prévu dans le secteur Bridge-Bonaventure. Les projets des cinq dernières années sont légèrement plus sur la **Rive-Sud (54%)** que **l'île de Montréal (46%)** contrairement aux projets à venir où **63%** des superficies attendus sont sur l'île de Montréal.
- Le **loyer moyen actuel** pour des immeubles industriels sur l'île de Montréal était de **12,57\$/pi.ca.** en 2022. Celui-ci est nettement inférieur à ce qu'il serait possible de proposer dans une construction neuve d'immeuble industriel de type entrepôt (**20,10\$/pi.ca.**) et nettement inférieur pour une construction neuve de laboratoire standard (**72,26\$/pi.ca.**). Dans le marché actuel, il serait donc difficile de construire de nouveaux immeubles industriels puisque leur loyer serait nettement supérieur à ce qui est observable sur le territoire de l'île de Montréal.

Bâtiments possédant une valeur patrimoniale

Le secteur Bridge-Bonaventure est un secteur possédant un très riche patrimoine bâti, archéologique, et industriel avec de nombreux immeubles iconiques du paysage montréalais. L'identification des immeubles possédant une valeur patrimoniale importante a été faite à l'aide des données de la Ville de Montréal, ainsi que des données ouvertes du gouvernement du Québec.

Il existe deux principaux secteurs ayant une grande valeur patrimoniale. Le premier est celui de la Cité-du-Havre avec notamment Habitat 67. Le deuxième secteur celui du "Site-Machine" tel que défini dans le PDMV de Bridge-Bonaventure qui représente le territoire de la pointe du Moulin où se trouve le Silo N° 5, l'élévateur Farine Five-Rose ainsi que les silos de la Canada Malting.

Les principaux immeubles du secteur Bridge-Bonaventure ayant une grande valeur patrimoniale sont :

- Les élévateurs à grain de Montréal :
 - Le **Silo no. 5** est localisé dans le sous-secteur de la pointe du Moulin sur la rue Mill. Le site patrimonial est un édifice conçu au début du 20^e siècle pour le tri et le stockage de grain. Le site est désaffecté depuis 1994, mais fait partie intégrante du paysage patrimonial industriel du secteur. Le propriétaire actuel de l'immeuble est la Société immobilière du Canada.

 - **L'élévateur Farine Five Roses** (Minoterie ADM) est localisé dans le sous-secteur de la pointe du Moulin sur la rue Mill, plus précisément sur le « Site-Machine » tel que défini dans le PDMV. La minoterie appartenant à ADM (Archer Daniels Mildland) est toujours en fonction à ce jour. L'enseigne lumineuse *Farine Five Rose* surplombant l'édifice en fait une icône du patrimoine du secteur.



- Le **silo Redpath** est composé des anciens silos ayant servi à l'entreposage de sucre pour la compagnie Redpath. Les silos sont situés en bordure du Canal Lachine au coin des rues de Condé et Saint-Patrick dans le sous-secteur du triangle de la pointe Saint-Charles. Le site fut acheté en 2009 par le Centre d'escalade Allez Up qui a converti le site pour en faire un centre d'escalade.



- Trois autres silos existent sur le territoire de Bridge-Bonaventure. Le premier le **Silo Cereal Foods Canada** est un silo à grain toujours en fonction qui appartient aujourd'hui à Cereal Foods Canada Inc. Le site est localisé sur la rue Oak à proximité de la rue Mill dans le sous-secteur du Bassin Wellington. Le deuxième est le **Silo Canada Maltage Limitée** appartenant à la Canada Maltage Cie Limité ainsi qu'à l'Administration portuaire de Montréal. L'élévateur à grains, qui est toujours en service, est localisé sur la rue Riverside dans la sous-section de la zone industrialo-portuaire. Le troisième est le **Silo Lindseed Oil** qui est localisé sur la rue Mill dans la pointe du Moulin. Le silo est aujourd'hui désaffecté.

- **Habitat 67** est un espace résidentiel conçu pour l'Expo 67 qui regroupe 328 appartements dans une architecture unique. Cette architecture ainsi que le contexte dans lequel il fut bâti en fait l'un des monuments patrimoniaux montréalais les plus connus à l'international. Le complexe d'Habitat 67 est encore aujourd'hui habité. Depuis 2009, le site est classé par le gouvernement provincial comme un monument historique.



Terrains vacants possédant un potentiel de développement

Dans cette section, les terrains vacants possédant un potentiel de développement ont été inventoriés. Le développement du secteur Bridge-Bonaventure passera, en premier lieu, par la valorisation de ces espaces sous-utilisés. N'ayant aucun bâtiment à démolir ou à reconverter, la viabilité de nouveaux projets sur ces terrains sera plus simple. Dans un second temps, ces développements pourront catalyser le redéveloppement et la revitalisation de certains terrains ayant des bâtiments.

Les données du rôle d'évaluation foncière de 2019, mises à jour par Groupe Altus à l'aide d'Evalweb fournit une liste de 39 terrains avec un usage vacant et selon différent zonage dans le secteur Bridge-Bonaventure. Une vérification de chacun des terrains a été effectuée pour identifier les terrains vacants ayant un potentiel de développement basé sur la localisation, l'aménagement d'infrastructures adjacentes, la configuration du terrain ainsi que leur superficie.

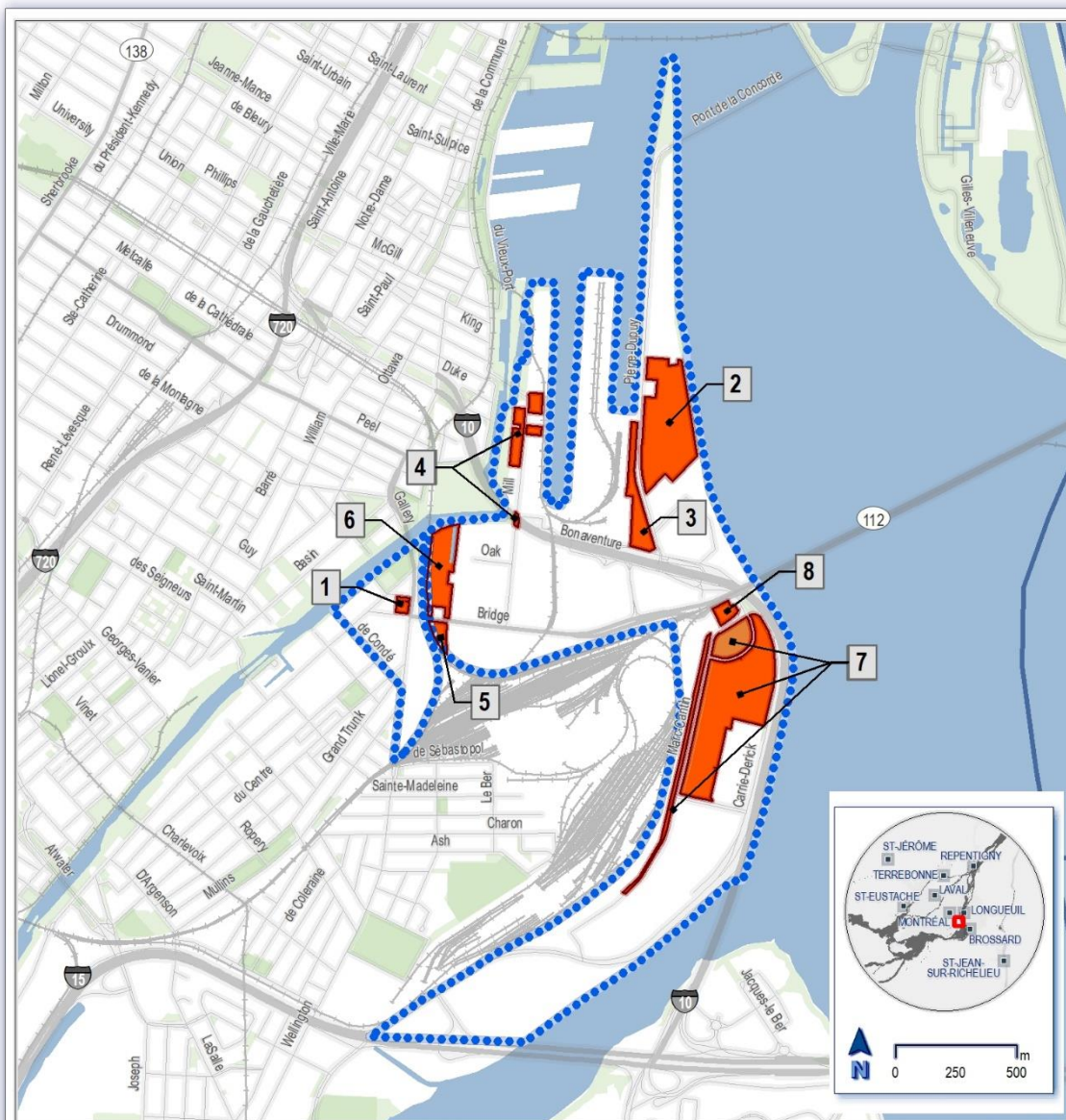
Finalement, huit terrains ont été identifiés comme possédant un potentiel de développement dans le secteur Bridge-Bonaventure. À noter que le terrain numéro 7 de la Ville de Montréal a une partie importante de sa superficie où il sera impossible de construire à cause de la présence de câbles haute-tension d'Hydro-Québec. Le tableau suivant présente une liste des terrains vacants où il y a un potentiel de développement dans le secteur Bridge-Bonaventure.

Terrains vacants possédant un potentiel de développement dans Bridge-Bonaventure

Identifiant unique	Propriétaire	Rue	Superficie (p ²)	Commentaires
1	10231304 Canada Inc.	rue Saint-Columban	35 000	
2	9115 1423 Québec Inc.	avenue Pierre-Dupuy	960 000	
3	Administration portuaire de Montréal	avenue Pierre-Dupuy	246 000	Le terrain est localisé du côté ouest de l'avenue Pierre-Dupuy où il existe un potentiel de redéveloppement dans l'espace de stationnement face au bureau de l'Administration portuaire de Montréal.
4	Administration portuaire de Montréal	rue Mill	183 000	
5	Harcros chemicals Canada Inc.	rue Bridge	64 000	
6	Societe immobiliere du Canada CLC limitée	rue Bridge	370 000	
7	Ville de Montréal	autoroute Bonaventure	1 722 000	Une partie du terrain est aménageable, soit la partie à l'ouest des câbles à haute tension du réseau d'Hydro-Québec. Il y aurait de l'espace pour 3 à 4 immeubles selon la superficie et le type d'usage. Certains nécessitent de plus grands espaces tel que pour l'industriel.
8	Ville de Montréal	rue Bridge	64 000	

Source: Données du rôle d'évaluation foncière 2019 mises à jour par Groupe Altus via le site EvalWeb

La carte suivante présente les huit terrains vacants ayant un potentiel de développement situés sur le territoire de Bridge-Bonaventure associé à l'aide des identifiants uniques du tableau précédent.



SECTEUR BRIDGE-BOVAVENTURE, MONTRÉAL, QUÉBEC

TERRAINS VACANTS POSSÉDANT UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

- | | | |
|--|---|---|
|  Terrain vacant |  Autoroute |  Parc |
|  Territoire d'intérêt |  Route provinciale |  Limite municipale |
| |  Voie locale | |
| |  Voie ferrée | |

GroupeAltus

P13Bridge-Bonaventure2023_JamieF.mxd

Portrait et estimation de l'équilibre entre l'offre et la demande immobilière

Ratio commercial pour les typologies commerciales de proximité

Le ratio commercial des typologies commerciales de proximité permet de connaître quelle est la population théorique minimale et maximale nécessaire pour faire vivre un type de commerce dans un marché. La population illustre ici la quantité d'individus qui doit fréquenter un commerce pour que celui-ci soit économiquement viable et non la population vivant à proximité de celui-ci, mais ne le fréquentant pas.

La zone commerciale d'un établissement correspond au territoire à l'intérieur duquel il recrute la majorité de sa clientèle. Normalement, la proportion de la clientèle hors zone (Population en transit, travailleurs, touristes) est d'environ 10 à 15%. Dans le cas de Bridge-Bonaventure et de ces secteurs plus difficilement accessibles (PEPSC, Cité du Havre, Zone industrialo-portuaire), cette proportion risque d'être inférieure.

Le tableau suivant présente donc les ratios de population nécessaire pour faire vivre certaines typologies commerciales de proximité. Les ratios ont été mesurés à l'aide des informations les plus récentes relatives au nombre de commerces présents dans la région source ainsi qu'avec les données de population du recensement 2021 de Statistique Canada pour la même région analysée.

Ratio commercial pour les typologie commerciale de proximité

Typologie commerciale	Ratio population par typologie		Région source
	Minimum	Maximum	
SAQ	20 000	25 000	RMR de Montréal
Supermarché	9 000	12 000	CMM
Pharmacie	4 000	6 000	CMM
Épicerie	1 500	3 000	Québec
Spécialiste alimentaire	1 500	2 500	Québec
Dépanneur	1 000	1 500	Québec
Restauration rapide	1 000	1 500	Québec

Source: Groupe Altus, 2021

Dans l'optique de l'hypothèse d'aménagement proposé par la Ville de Montréal pour le secteur Bridge-Bonaventure, il pourrait être envisageable d'implanter de petits commerces proposant des produits essentiels. Des commerces tels qu'un dépanneur, une petite épicerie ou une petite pharmacie dans les secteurs denses projetés, soit le Bassin Wellington ainsi que la Cité du Havre.

Évolution de la demande immobilière actuelle et potentielle

La demande immobilière actuelle et potentielle dans Bridge-Bonaventure est basée sur l'évolution des données de marché sur les immeubles de bureaux et industriels dans le secteur, son environnement immédiat ainsi que sur les conclusions établies pour le bureau et l'industriel. Globalement, l'évolution de la future demande immobilière dans le secteur du bureau est plus difficile pour plusieurs raisons que la demande future pour l'industriel.

BUREAU

Actuellement, la demande immobilière pour le bureau dans le secteur Bridge-Bonaventure est pratiquement nulle. Il est probable que même dans un horizon de plusieurs années, le marché immobilier pour du bureau standard ne reviennent pas à des taux d'utilisation prépandémie. En effet, de nombreux facteurs affectent directement la demande immobilière actuelle dans le secteur de Bridge-Bonaventure, mais aussi de manière générale le territoire du centre-ville de Montréal. Les facteurs sont les suivants :

- La part de travailleurs en télétravail bien qu'elle soit moins élevée qu'en 2020 reste encore très haute et réduit l'utilisation des espaces de bureaux du centre-ville de Montréal, mais aussi du secteur Bridge-Bonaventure.
- La tendance du taux de disponibilité du bureau dans le secteur est à la hausse depuis les dernières années, ceci est principalement causé par la pandémie. Le secteur Bridge-Bonaventure est aussi touché par ceci avec l'immeuble de bureau 1555 Carrie-Derrick qui fut libéré par la ville de Montréal au courant de la pandémie, libérant ainsi environ 82 000 pieds carrés d'espace de bureau et faisant grimper le taux de disponibilité du secteur à 24,2%.
- De grands espaces de bureaux sont disponibles dans des immeubles adjacents au secteur Bridge-Bonaventure. Ces grands espaces, souvent localisés dans des secteurs plus dynamiques pour les travailleurs que Bridge-Bonaventure, soit à proximité du transport en commun et de services tels que les restaurants et commerces, sont en concurrence avec les espaces vacants du secteur. Prenons le cas du Nordelec, du 1720 rue du Canal, ainsi que plusieurs autres présentés précédemment.
- Plusieurs projets d'immeubles de bureaux sont en cours réalisation de dans les secteurs adjacents de Bridge-Bonaventure. Mise à part la tour de la Banque Nationale, la grande majorité des espaces de bureaux des tours en construction sont toujours vacants avec un taux de disponibilité d'environ 90%.
- L'évolution des coûts de construction et du loyer moyen des immeubles de bureaux dans le secteur ne permet pas de justifier la construction de nouvelles tours de bureaux dans un horizon rapproché. En effet, le coût théorique d'un loyer économique de construction neuve est environ 72% supérieur à celui du loyer moyen d'un nouveau bail dans un immeuble de bureaux de classe A du centre-ville de Montréal.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous pensons que la demande immobilière actuelle et à court terme pour des espaces et immeubles de bureaux restera très faible, voire pratiquement nulle au cours des prochaines années. Le marché du bureau réagit présentement à un ralentissement de demande qui à terme fera chuter les prix de loyers et conséquemment rend très difficile la construction de nouveaux espaces sans une réelle demande pour un projet.

À long terme, d'autres éléments pourront venir influencer la demande immobilière pour des espaces de bureaux. Les éléments sont les suivants :

- L'évolution de la population selon l'ISQ pour la province d'ici 2041 devrait principalement se faire chez les 75 ans et plus. En effet, l'évolution présentée entre 2016 et 2041 stagnera chez la population active âgée de 18 à 64 ans avec une augmentation d'à peine 1% comparativement à 139,8% pour la population âgée de 75 ans et plus. Cette stagnation de la population active présente donc un environnement où le nombre de travailleurs risque d'augmenter que faiblement au cours des prochains 20 ans. La justification de nouvelles constructions d'immeubles de bureaux sera difficilement justifiable dans ce contexte.

Nous estimons donc que la demande à long terme pour des espaces de bureaux dans Bridge-Bonaventure sera difficile dans le marché actuel.

INDUSTRIEL

La demande immobilière actuelle pour l'industriel est actuellement en forte croissance. En effet, le taux de disponibilité est actuellement à des niveaux extrêmement bas avec une demande importante pour ce type d'espace. Les facteurs suivants influencent la demande immobilière industrielle :

- La demande industrielle se poursuit depuis les dernières années essentiellement pour les activités de transport et de logistique et risque d'être encore importante à court et moyen termes.
- Le prix du loyer dans le marché actuel augmente rapidement par la rareté des terrains industriels et par une demande supérieure à l'offre. Avec l'état actuel des coûts de construction, un entrepôt neuf standard se louerait à un loyer 60% supérieur au loyer moyen 1 à 5 ans sur l'île de Montréal. Les loyers industriels nets ainsi que la hausse des valeurs foncières qui induisent une hausse substantielle des taxes foncières occasionnent une perte de rentabilité pour plusieurs locataires et qui pourrait à terme amener certaines entreprises industrielles ou de logistique à fermer leur porte.
- Le secteur Bridge-Bonaventure ayant des espaces industriels âgés ne répondant pas toujours aux normes et besoins des entreprises nécessiterait des espaces rénovés ou tout simplement de nouveaux bâtiments industriels qui remplaceraient les anciens.
- Les coûts de construction actuels créent un écart de loyer considérable entre les espaces industriels existants et neufs. Les écarts de loyer selon le type d'activités industrielles peuvent varier énormément. À titre d'exemple, les laboratoires neufs peuvent avoir des loyers moyens au moins six fois plus élevés que la moyenne de l'île de Montréal. Dans le cas des laboratoires, selon le type de produits utilisés et donc de construction nécessaire, les loyers peuvent être beaucoup plus élevés que ce qui fut présenté au calcul du loyer économique d'un laboratoire général (P69).

Il est difficile de prédire la tendance à long terme pour l'industriel pour le secteur Bridge-Bonaventure. Cependant, il est certain que la transformation du secteur selon l'hypothèse d'aménagement proposé permettrait de dynamiser Bridge-Bonaventure et d'attirer plus facilement des industries axées vers le futur, tel que les hautes technologies, les services liés à la digitalisation, et les laboratoires qui pourraient bénéficier de la proximité du centre-ville et de ses campus universitaires. Nous estimons qu'il est réaliste pour le secteur Bridge-Bonaventure d'envisager à moyen terme une demande pour des espaces industriels spécialisés.

Entrevues individuelles auprès de développeurs et de courtiers

L'ensemble des entrevues effectuées et des recommandations de cette section ont été produites par la firme de conseil en urbanisme et aménagement du territoire Groupe BC2. Un total de 8 entreprises de développement et de promotion immobilière dans les domaines du bureau, de l'industriel et du commercial a été contacté. Malgré de nombreuses relances, seuls cinq acteurs du milieu ont répondu par la positive aux demandes adressées. Les entrevues se sont déroulées au cours du mois de février et une rencontre est planifiée en début du mois de mars :

- Gabrielle Saine, Vice-Présidente (Courtier immobilier commercial), NAI ;
- Ian Quint, Président, Brasswater ;
- Mathieu Turnier, Associé principal (Courtier immobilier commercial), Colliers ;
- Erica Deschênes, Vice-Présidente, CBRE ;
- Jean-François Burdet, Vice-Président, Allied Properties REIT.

Le document comprend aussi deux entrevues additionnelles avec le président d'une entreprise de location d'ateliers industriels, de micros-bureaux et de commerces de service nommée « Mon Espace Atelier ». Les informations des entrevues avec Allied Properties REIT ainsi qu'avec nommée « Mon Espace Atelier » ont été placés en annexe F et G de ce document

La page suivante présente le potentiel et les enjeux pour le développement d'activités commerciales (bureaux et industrielles) ainsi que la synthèse de ces grands enjeux.

NUAGE DE MOTS

Désuétude
Centre-ville Cité du Multimédia
Redéveloppement Centralité
Potentiel
Griffintown Port de Montréal
Bassin Peel

Potentiel et enjeux pour les activités commerciales et industrielles

Nous avons demandé aux participants de nous faire part de leurs opinions du secteur du secteur Bridge-Bonaventure. Le tableau ci-bas présente le sommaire des réponses recueillies aux questions suivantes :

- À votre avis, quelles sont les forces et faiblesses du secteur pour l'activité industrielle par rapport aux autres pôles industriels du grand Montréal?
- À votre avis, quelles sont les forces et faiblesses du secteur pour le bureau par rapport aux autres pôles d'emplois du grand Montréal?
- Selon votre connaissance du marché, la demande en espaces industriels dans le secteur Bridge-Bonaventure est-elle bonne, moyenne ou mauvaise? Pourquoi?
- Selon votre connaissance du marché, la demande en espaces de bureau dans le secteur Bridge-Bonaventure est-elle bonne, moyenne ou mauvaise? Pourquoi?

	BUREAUX	INDUSTRIEL
POTENTIEL	<ul style="list-style-type: none"> — Proximité du centre-ville — Proximité de la Cité du Multimédia, un quartier fortement en demande (prix de location plus avantageux qu'au centre-ville, style industriel technologique) — Facilité d'accès en voiture et avec un potentiel de meilleure desserte en transport en commun — Intérêt pour les espaces de bureaux de haute qualité déjà construits et aménagés (clé en main) à Montréal de manière générale, si près d'un métro — Le littoral (potentiel de sa mise en valeur) — Accès à la main-d'œuvre 	<ul style="list-style-type: none"> — Localisation attrayante pour les services du dernier kilomètre — Accès facile à l'autoroute Bonaventure (environ 200-500 m) de certains sous-secteurs — Proximité des quartiers centraux (force pour les industries qui desservent l'île de Montréal) — Demande élevée pour l'industriel à Montréal — Demande élevée pour de petits espaces de travail/fabrication/micro bureau — Demande élevée pour les services de livraison du dernier kilomètre — Demande dans le domaine des sciences de la vie et les hautes technologies — Accès possible aux infrastructures ferroviaires — Accès à la main-d'œuvre — Potentiel de synergie intéressant dans des filières économiques spécifiques (intelligence artificielle, logistique et transport, énergies renouvelables)

	BUREAUX	INDUSTRIEL
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> — Aucune demande pour les immeubles de classe B et C selon certains des acteurs, ou pour toutes les classes d'espaces à bureaux selon d'autres — Accès au transport en commun difficile et crucial pour le succès de l'offre en bureaux — Manque de services de quartier (restaurants, cafés, espaces verts, etc.) — Contamination du Parc d'entreprises Pointe-Saint-Charles, site d'un ancien dépotoir (https://environnementmtl.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=eddf7ef54982a6545e8eb3c86a9a) 	<ul style="list-style-type: none"> — Valeurs immobilières trop élevées pour le marché industriel typique, mais viable pour certains sous-secteurs industriels — Viabilité financière difficile pour un développement industriel de 1 étage — Désuétude du secteur et des bâtiments existants — Enjeux de camionnage potentiel (accès au site via les quartiers centraux) — Contamination des terrains — Zonage qui n'autorise pas les activités industrielles en demande comme la logistique — Secteur non planifié pour les besoins d'aujourd'hui (réseau de transport en commun, aménagement pour tirer parti de la proximité et des attraits des cours d'eau, chemin piéton aménagé, etc.)

Synthèse des grands enjeux

Nous avons demandé aux participants de nous faire part des grands enjeux pour le secteur Bridge-Bonaventure et du rôle de la ville pour favoriser son développement. Le tableau ci-bas présente le sommaire des réponses recueillies aux questions suivantes :

- Quels sont, selon votre perception, les enjeux de location et/ou de développement du secteur Bridge-Bonaventure?
- Comment la Ville de Montréal pourrait agir pour mitiger ces enjeux?

SYNTHÈSE DES GRANDS ENJEUX

- Le zonage ne permet pas de développer en fonction des types de bâtiments rentables dans le marché immobilier actuel
- Il manque des milieux de vie aménagés (parcs, services, écoles, transport en commun, etc.)
- L'offre en transport en commun est inadéquate et cruciale au succès des secteurs d'emplois

Vision

Nous avons demandé aux participants de nous faire part de leurs visions pour le secteur du secteur Bridge-Bonaventure. Le tableau ci-bas présente le sommaire des réponses recueillies à la question suivante :

— Avez-vous des suggestions de vision pour le secteur Bridge-Bonaventure?

VISION

- Quartier à usage mixte principalement résidentiel, avec commerces de quartier (restaurant, café, épicerie, etc.) et institutions (écoles, services). Le quartier pourrait aussi intégrer des espaces dans l'esprit du projet « Mon Espace Atelier » qui propose des micros-bureaux, des ateliers pour l'industrie du prestige (domaine pharmaceutique, haute-technologies, fabrication artisanale, etc.) et des commerces de service.
- Attirer un très gros locataire dans le PEPSC pour créer un cœur commercial autour d'immeubles à bureaux et potentiellement faire compétition au Technoparc ou même à Laval pour attirer des entreprises près du centre-ville de Montréal.
- Différentes stratégies nécessaires pour chaque partie du secteur Bridge-Bonaventure :
 - Pointe-du-Moulin : Étendre la logique de la Cité du Multimédia (bureau style tech-industriel), mais l'accroissement du taux de vacance dans le bureau ne favorise pas cette stratégie.
 - Bassin Wellington au nord de la voie ferrée : Étendre la logique du quartier Griffintown (usage mixte résidentiel, commerce de quartier, intégrer les services manquant à Griffintown)
 - Bassin Wellington au sud de la voie ferrée : Création d'un nouveau quartier à usage mixte en intégrant des activités industrielles de prestige et ateliers industriels (style Mon Espace Atelier)
 - Parc d'entreprises de la Ponte-Saint-Charles : Activités logistiques, industriel léger, grand parc

Délimitation du secteur Bridge-Bonaventure



Orientations et objectifs du plan directeur d'aménagement

L'analyse des marchés du bureau et de l'industriel dans le secteur Bridge-Bonaventure, en concert avec les entrevues effectuées auprès des promoteurs et courtiers immobiliers, ont permis d'élaborer des recommandations relatives aux hypothèses d'aménagement et aux conditions de sa réalisation.

Ce volet présente donc les leviers potentiels de développement que la Ville pourrait utiliser pour requalifier le secteur en fonction de ses compétences et les stratégies d'intervention les mieux adaptées au territoire, tout en respectant les orientations et objectifs énoncés dans le plan directeur d'aménagement du secteur Bridge-Bonaventure.

Les interventions recommandées sont d'abord présentées pour chacun des types d'activités considérées. Puis, chacun des sous-secteurs fait l'objet de recommandations plus spécifiques, liées à leurs caractéristiques, avec une proposition de phasage.

Les recommandations sont formulées relativement aux objectifs de l'orientation « Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d'emplois respectant l'esprit du lieu » énoncée dans le plan directeur d'aménagement du secteur Bridge-Bonaventure. Ces objectifs sont les suivants :

- 1.1. Consolider les activités économiques existantes, dynamiques et créatrices d'emplois ;
- 1.2. Développer un nouvel écosystème d'activités économiques diversifiées s'appuyant sur les générateurs d'activités et misant sur les technologies propres, la culture et le tourisme ;
- 1.3. Créer des milieux de vie et d'emplois mixtes, sains et intégrés aux quartiers avoisinants ;
- 1.4. Optimiser la mise en commun des systèmes opérationnels des bâtiments et infrastructures pour minimiser la consommation de nos ressources.

Les recommandations tiennent aussi compte des quatre autres orientations prévues pour le territoire à l'étude, soit :

- 2. Les composantes patrimoniales et paysagères protégées et mises en valeur ;
- 3. Des parcours d'entrée de ville attrayants aux paysages uniques enrichissant l'expérience de tous les usagers;
- 4. Le renforcement des connexions et les déplacements en transport actif et collectif au cœur de la mobilité ;
- 5. La mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques soutenue par une trame verte et bleue.

Recommandations par activité économique

Le plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure repose sur une hypothèse d'aménagement dans laquelle un potentiel de superficie développable a été évalué pour chacune des grandes activités économiques à venir. Les équipements publics (routes, parcs, etc.) ont également été pris en compte. Le tableau et la carte qui suivent présentent l'hypothèse d'aménagement telle qu'elle figure dans le plan directeur de mise en valeur ainsi que le découpage qui correspond à chacun des secteurs identifiés en colonnes.

Hypothèse d'aménagement du Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure (volet bureau et industriel)

Sous-secteurs	Triangle de la pointe Saint-Charles Nord		Bassin Wellington et ses abords			Industriolo- Portuaire	Pointe du Moulin	PEPSC	Cité-du-Havre	TOTAL	TOTAL (ha)
	Raymont A	Triangle B	Bassin Wellington C	Costco D	Artisans E	Irlandais F					
Terrain (somme des lots m²)	40 986	3 128	86 422	50 196	44 559	33 139	66 950	86 972	62 996	475 348	47,5
Sup. Activités économiques (m²)	14 860	10 600	84 174	57 613	74 493	50 812	20 725	185 652	16 200	515 129	51,5
<i>Industriel</i>	14 860	10 600	4 050	0	50 873	50 812	10 363	92 826	0	234 384	23,4
<i>Bureau</i>	0	0	80 124	57 613	26 795	0	10 363	92 826	16 200	283 921	28,4

IDENTIFICATION DES SOUS-SECTEURS



Le présent mandat portait plus spécifiquement sur les activités économiques de bureau et industrielles du secteur Bridge-Bonaventure. Des recommandations relatives aux superficies potentiellement développables sont apportées à la suite pour ces deux activités. Un commentaire présente les atouts et les contraintes qui motivent ces recommandations. Ces deux derniers éléments sont une synthèse de l'analyse présentée dans les pages qui précèdent.

BUREAU

ATOUS

Le secteur présente des atouts qui pourraient être exploités à très long terme pour le développement de l'activité de bureau :

- L'implantation prochaine d'une station de REM à proximité immédiate de Bridge-Bonaventure, avec des effets structurants attendus sur le développement urbain ;
- L'intérêt des courtiers et des promoteurs immobiliers ainsi que de leurs clients pour des espaces à bureaux dotés des meilleurs services, à proximité du centre-ville⁸ ;
- Des bâtiments qui, dans le secteur, pourraient faire l'objet d'une reconversion ;
- Des milieux de vie limitrophes (Griffintown) qui pourraient fournir de la main-d'œuvre qualifiée.

CONTRAINTES

L'analyse et les entrevues ont toutefois permis de mettre en évidence que le développement de bureaux était une option actuellement très peu compétitive pour le secteur Bridge-Bonaventure :

- Le taux de vacance des bureaux de toutes catégories dans le centre-ville de Montréal ainsi que dans la région métropolitaine est très élevé, dans un contexte où l'offre a connu une forte hausse au cours des dernières années (+22% dans le Grand Montréal au cours des dix dernières années) ;
- Le taux de disponibilité des immeubles à bureaux dans le secteur Bridge-Bonaventure (24,2%) est le plus élevé des différentes composantes centre-ville de Montréal. 2 des 6 immeubles à bureaux, soit 90 500 pieds carrés, sont vacants à 100%. Deux autres sont vacants à 30% et 11,7% ;
- Les projets en construction dans l'environnement limitrophe de Bridge-Bonaventure représentent 1 674 100 pieds carrés de superficies de bureaux, dont 601 300 pieds carrés sont disponibles (36%) ;
- Le loyer moyen actuel pour des immeubles de bureaux de classe A dans le Grand Montréal (32,73\$/pi.ca.) est nettement inférieur à ce qui serait possible de proposer dans une construction neuve d'immeuble de classe A (56,42\$/pi.ca.). Le marché est donc peu propice à recevoir de nouvelles constructions d'immeubles de bureaux ;
- Le secteur est actuellement éloigné d'options de transport collectif performantes, telles que le métro.

PISTES DE (RE)DÉVELOPPEMENT

En raison des fortes contraintes qui pèsent sur l'avenir de l'activité de bureau dans le secteur à court, moyen et long terme, des superficies d'espaces à bureau très réduites ont été intégrées aux recommandations d'ajustement de l'hypothèse d'aménagement du secteur.

Néanmoins, à très long terme, et dans une perspective d'économie circulaire et de transition écologique, le secteur Bridge-Bonaventure pourrait miser sur :

⁸ En annexe H : la classification du Building Owners and Managers Association International (BOMA) inspire de Marie-France Benoit et al., « Office Building Classification Guide » (BOMA Quebec, 2012).

- À long terme, et si le marché est favorable, assurer une très haute qualité (Classe A, AA) de tout nouveaux espaces à bureaux construits ;
- Limiter la construction de tous nouveaux immeubles à bureaux aux secteurs desservis par une station du REM ;
- Encourager la création d'emplois de proximité et de commerces de quartier pour soutenir des milieux de vie complets, animés en tout temps (lien avec l'objectif 1.3.).

INDUSTRIEL

ATOUTS

Le secteur présente des atouts qui pourraient être exploités à court ou moyen terme :

- Malgré une faible disponibilité des espaces industriels dans le secteur (2,8%), deux grands espaces industriels de plus de 25 000 pieds carrés sont entièrement vacants dans le secteur du Bassin Wellington. D'autres grands espaces se localisent dans les quartiers limitrophes du secteur ;
- Sept terrains vacants de grande dimension sont aussi disponibles pour le redéveloppement. Quatre d'entre eux seraient propices à l'accueil d'activités industrielles et commerciales. Ils bénéficient d'une localisation avantageuse sur la rue Bridge ;
- Plusieurs filières industrielles identifiées par le Ministère de l'Économie et de l'Innovation et figurant au nombre des grappes industrielles de la Communauté métropolitaine de Montréal présentent un haut potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure : énergies renouvelables, intelligence artificielle, cinéma et télévision, logistique et transport, sciences de la vie, technologies de l'information, technologies propres et transports électriques et intelligents ;
- Plusieurs activités de ces filières sont présentes dans le secteur Bridge-Bonaventure. Des possibilités de maillage avec des entreprises ou des institutions localisées dans les quartiers limitrophes existent et permettraient de renforcer la performance du secteur;
- L'implantation prochaine d'une station de REM à proximité immédiate de Bridge-Bonaventure, avec des effets structurants attendus sur le développement urbain, aura également un impact positif sur l'attractivité du secteur pour les travailleurs ;
- Les opportunités de valorisation de Bridge-Bonaventure comme milieu de vie sont également des occasions d'améliorer son attractivité (implantation de projets résidentiels et commerciaux, vues sur le fleuve, aménagement du domaine public, valeur patrimoniale du secteur, etc.);
- Le loyer économique nécessaire requis pour un nouvel édifice industriel d'entreposage sur l'île de Montréal en calculant les coûts de construction, ainsi que les marges et frais du constructeur seraient de 20,10\$ par pied carré. Ce loyer est supérieur de 60% au loyer de base industriel moyen (Y1-5) de l'île de Montréal en 2022.

CONTRAINTES

- Au cours des dix dernières années, les secteurs ayant connu les plus grandes croissances sont Laval (+24,2% des superficies) ainsi que la Rive-Sud (+22,4%), comparativement au Grand Montréal (+9,8%). Le secteur Bridge-Bonaventure n'affichait qu'une croissance de 0,5% de ses superficies ;
- Le taux de disponibilité observée au T4-2022 dans Bridge-Bonaventure (2,8%) est inférieur à Montréal secteur Sud (5,2%), le secteur dans lequel il se retrouve, ainsi qu'au Grand Montréal (3,2%) ;
- L'absorption trimestrielle des superficies d'immeubles industriels dans Bridge-Bonaventure a été légèrement négative au cours des dix dernières années (-1 400 pi.ca.) ;

- Le secteur concentre les bâtiments antérieurs à 1960, avec des contraintes potentielles en matière de réponse aux besoins des activités industrielles actuelles (logistique, notamment). Néanmoins, il est réaliste de penser que les prochains investisseurs seront prêts à payer des loyers plus élevés pour accéder à des immeubles neufs et répondant mieux à leurs besoins ;
- Aucun projet d'immeuble industriel n'est prévu dans le secteur Bridge-Bonaventure.
- Le loyer économique requis pour un nouvel édifice industriel de type laboratoire (standard), ce qui répond à des besoins industriels spécialisés, serait de 72,26\$ le pied carré. Ce loyer est donc 475% plus élevé que le loyer de base industriel moyen (Y1-5) de l'île de Montréal en 2022. Il existe toutefois des fluctuations : des laboratoires universitaires sont beaucoup moins coûteux que des laboratoires privés ; selon le type de produits utilisés ou manufacturés, les prix de construction peuvent varier très fortement.

PISTES DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Les recommandations relatives aux activités industrielles s'inscrivent dans cette tendance et proposent les actions suivantes :

- Développer des espaces industriels de plus petite taille et de meilleure qualité pour accueillir les nouvelles activités ciblées (fabrication légère ou artisanale, technologies propres) en identifiant des promoteurs au profil adapté (exemple de Mon Espace Atelier, microbrasseries, etc.) ;
- Maintenir la logistique tout en la diversifiant : en plus des vastes emprises dédiées à la logistique lourde, le secteur Bridge-Bonaventure pourrait accueillir des activités de logistique de taille variable, allant de la logistique du dernier kilomètre (Colibri, 2 000-5 000 pieds carrés) à la logistique de transbordement, avec une plus forte valeur ajoutée des activités (hôtel logistique, dans les espaces qui ont moins de valeur marchande) (voir Annexes J).
- Développer des hubs de filière économique précise ayant un potentiel sur un horizon de 15 ans. Ces hubs seront développés en fonction de l'écosystème du secteur, des entreprises présentes ainsi que des terrains potentiels à développer ou redévelopper.

Les superficies d'activités économiques proposées ont été révisées. La méthodologie de révision des espaces d'activités économiques de l'hypothèse d'aménagement se base sur l'état actuel du marché, le vieillissement de la population ainsi que la faible croissance de la population active au Québec, les capacités du marché à absorber de nouveaux espaces d'activités économiques, les espaces actuellement disponibles où nous pensons qu'il pourrait y avoir un redéveloppement. En effet, la présence de certaines entreprises structurantes dont nous n'envisageons pas un départ ou une vente d'une partie de leur terrain possible vient modifier les possibilités de développement. Dans la révision de l'hypothèse d'aménagement, des ratios de bâtiment/terrain ont été utilisés pour déterminer une superficie approximative à développer par sous-secteur. Dans la réalité, ce nombre pourrait être supérieur ou inférieur selon le développement du quartier, la venue d'éléments structurants tel qu'une station du REM ainsi que du type d'entreprises qui s'y implanteraient ; à titre d'exemple, une entreprise de transport et de logistique nécessiterait un ratio de 3 mètres carrés de terrain pour 1 mètre carré de bâtiment alors qu'un laboratoire pour les sciences de la vie nécessiterait 1,3 mètre carré de terrain pour 5 mètres de bâtiment. Aussi, la mixité des espaces résidentiel et industriel (logistique et transport) n'est souvent pas très compatible au niveau du partage du réseau routier, du bruit et de la qualité de vie.

La superficie industrielle a été réduite à 152 000 mètres carrés et la superficie de bureaux a été beaucoup réduite. Elle comprend, dans les recommandations, 6 500 mètres carrés.

RECOMMANDATION D'AJUSTEMENT DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT DU PLAN DIRECTEUR DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR BRIDGE-BOVAVENTURE

Sous-secteurs	Triangle de la pointe Saint-Charles Nord				Bassin Wellington et ses abords						Industriolo-portuaire		Pointe du Moulin		PEPSC		Cité-du-Havre		TOTAL		TOTAL (ha)	TOTAL (ha)
	Raymont (A)		Triangle (B)		Bassin Wellington (C)		Costco (D)		Artisans (E)		Irlandais (F)		(G)		(H)		(J)					
	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA	HA	RA
Terrain (somme des lots)	40 986		3 128		86 422		50 196		44 559		33 139		66 950		86 972		62 996		475 348			47,5
Sup. Activités économiques (m²)	14 860	14 860	10 600	-	84 174	6 550	57 613	2 000	74 493	25 000	50 812	10 000	20 725	7 000	185 652	92 826	16 200	-	515 129	158 500	51,5	15,9
Industriel	14 860	14 860	10 600	-	4 050	4 050	-	-	50 873	25 000	50 812	10 000	10 363	5 000	92 826	92 826	-	-	234 384	152 000	23,4	15,2
Bureau	-	-	-	-	80 124	2 500	57 613	2 000	26 795	-	-	-	10 363	2 000	92 826	-	16 200	-	283 921	6 500	28,4	0,7

HA : hypothèse d'aménagement du plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

RA : recommandation d'ajustement de l'hypothèse d'aménagement du plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

Recommandations par sous-secteurs

Cette section présente, par sous-secteur, les activités économiques prévues dans le plan de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure ainsi que des recommandations d'ajustement et de phasage. Certains leviers que la Ville de Montréal pourrait actionner pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sont également présentés.

■■■ Court terme ■■■ Moyen terme ■■■ Long terme

TRIANGLE DE LA POINTE SAINT-CHARLES NORD (A ET B)

RAPPEL DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Le triangle de la Pointe Saint-Charles Nord est identifié comme un milieu de vie mixte à échelle humaine. Il se découpe en deux subdivisions : le triangle (B) et Raymont (A), par référence aux terrains qui ont appartenu à cette entreprise de logistique lourde.

Dans le triangle (B), les orientations prévoient le développement du secteur autour d'un espace public consolidé et nouveau (square Saint-Patrick) ainsi qu'une démarche de mise en valeur des bâtiments et des ouvrages d'intérêt patrimonial. Le secteur sera accessible, traversé par des axes structurants apaisés, sécurisés et verdis ainsi que des franchissements potentiels de mobilité active.

Sur le plan du développement économique, les principaux aspects du sous-secteur sont les suivants :

- Secteur d'emplois dans le triangle (B) ; secteur à dominante économique dans Raymont (A) ;
- Le renforcement des entreprises existantes (services professionnels, bureau et production légère) en diversifiant les activités dans une perspective de complémentarité et de redynamisation avec des filières économiques à valeur ajoutée et non génératrices de nuisances. Le développement d'un pôle du savoir en technologies propres et en innovation est prévu à l'interface entre le triangle (B) et le bassin Wellington (C) ;
- 10 600 mètres carrés d'activités industrielles dans le triangle (B) ;
- 14 860 mètres carrés d'activités industrielles dans Raymont (A) ;
- Un secteur de valeur exceptionnelle sur le plan patrimonial et paysager, avec des bâtiments d'intérêt patrimonial et un secteur archéologique recensé (ferme Saint-Gabriel) dans le triangle (B).

COMMENTAIRE DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement :

- 14 860 mètres carrés d'activité industrielle dans Raymont (A).



Les 14 860 mètres carrés d'activités industrielles proposées sont une reprise de l'hypothèse d'aménagement défini par la Ville de Montréal pour le secteur Raymont (A). Nous pensons donc que l'intégration d'immeubles d'activités industrielles avec des espaces de transitions entre les immeubles tels que définis dans l'hypothèse est tout à fait réaliste. Dans l'optique de l'émergence de nouvelles filières économiques dans le Triangle de la Pointe-Saint Charles en lien avec les universités et incubateurs du secteur limitrophe, il est tout à fait réaliste que ces espaces soient absorbés et comblés par le marché.

Toutefois, nous pensons peu probable qu'il y ait du développement dans le secteur Triangle (B). Un seul terrain vacant y est disponible, celui appartenant à Broccolini, un terrain de 35 000 pieds carrés en bordure de deux rues importantes (Bridge et Wellington) où il serait difficile de construire un espace industriel important tout en respectant les espaces nécessaires pour la logistique. Cependant, à notre avis, dans le marché actuel où la disponibilité dans les bureaux continue d'être élevée, ce terrain sera développé dans une optique résidentielle vu sa certaine proximité avec la nouvelle station du REM (1,2km).

Il existe un potentiel d'implantation dans Bridge-Bonaventure pour les technologies propres. La proximité de l'École de technologie supérieure, Énergir (chaleur et climatisation urbaines) et du Centech, pourrait favoriser le développement de partenariats entre les différents acteurs de l'environnement immédiat de Bridge-Bonaventure. Toutefois, Saint-Laurent et Montréal-Est, de par le profil d'entreprises énergétiques déjà en place, disposent d'un atout compétitif important par rapport au secteur Bridge-Bonaventure. De plus, vu la taille des terrains à redévelopper dans le secteur, il serait impératif qu'ils accueillent des entreprises de recherche et développement plutôt que des entreprises de fabrication et production.

Le potentiel de développement industriel à moyen terme pourrait, en revanche, se situer dans la filière économique de l'intelligence artificielle, dans le secteur Raymond (A). La proximité de l'École de technologie supérieure, celle de l'incubateur Centech et des autres établissements d'étude supérieurs du centre-ville offrent des opportunités de synergie plus adaptées au milieu. La présence de l'Institut Mila à Montréal pourrait avoir pour effet le développement d'un second hub pour l'intelligence artificielle localisé dans Bridge-Bonaventure. Enfin, l'accessibilité multimodale du secteur ainsi que ses attraits paysagers constituent des atouts de taille pour développer un pôle d'emplois dans ce domaine et attirer des employés récemment diplômés.

À court terme, le sous-secteur, en raison de la proximité du quartier de Griffintown, présente des atouts importants sur le plan de la complémentarité en commerces et en services, notamment dans le Triangle (B). Sur le plan récréotouristique, le triangle de la Pointe Saint-Charles Nord constitue un pôle de circulation active (vélo, marche, notamment) dans un secteur de haute valeur patrimoniale. L'agrandissement du square Saint-Patrick pourrait être un lien d'animation temporaire de l'espace.

SOUS-SECTEUR	RECOMMANDATION	ÉCHÉANCIER
TRIANGLE DE LA POINTE SAINT-CHARLES NORD	Secteur proche de Griffintown, quartier au développement à dominante résidentielle	
	<ul style="list-style-type: none"> — Développement de l'offre de commerces et services de proximité en complémentarité avec les besoins des résidents de Griffintown (écoles, garderies, offre commerciale répondant aux besoins des résidents) — Animation temporaire de l'espace dans une perspective récréotouristique 	
	<ul style="list-style-type: none"> — Développer une stratégie d'attraction de la filière économique de l'intelligence artificielle : <ul style="list-style-type: none"> Entreprandre des démarches auprès du gouvernement pour explorer les pistes de qualification du sous-secteur comme pôle d'innovation 	

SOUS-SECTEUR	RECOMMANDATION	ÉCHÉANCIER
	<p>Mettre sur pied des tables de dialogue et d'échange entre communauté d'affaires et partenaires potentiels (Centech, ÉTS)</p> <p>Développer des stratégies d'attraction des entreprises, comme des congés de taxes foncières totaux ou partiels pour une durée de moyen terme (5 ans). Bonification des subventions pour la décontamination des terrains.</p> <p>— Développer une stratégie d'attraction de la filière des technologies propres :</p> <p> Entreprendre des démarches auprès du gouvernement pour explorer les pistes de qualification du sous-secteur comme pôle d'innovation</p> <p> Mettre sur pied des tables de dialogue et d'échange entre communauté d'affaires et partenaires potentiels (Centech, ÉTS)</p> <p> Développer des stratégies d'attraction des entreprises, comme des congés de taxes foncières totaux ou partiels pour une durée de moyen terme (5 ans). Bonification des subventions pour la décontamination des terrains.</p> <p>— Développer une stratégie de développement basé sur l'activité récréotouristique :</p> <p> Développer une offre complémentaire basée sur la mise en valeur du patrimoine et la présence d'actifs (canal, pistes cyclables).</p> <p> Développer des stratégies d'attraction des entreprises, comme des congés de taxes foncières totaux ou partiels pour une durée de moyen terme (5 ans). Bonification des subventions pour la décontamination des terrains.</p>	

BASSIN WELLINGTON ET SES ABORDS (C, D ET E)

RAPPEL DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Le bassin Wellington et ses abords restent d'importants marqueurs du développement de l'industrialisation du Canada, grâce leur localisation stratégique au carrefour des modes de transport maritime, ferroviaire et routier. Néanmoins, ce secteur est actuellement enclavé en raison de la présence d'infrastructures de transport (autoroute Bonaventure, voies ferrées). Le plan de développement prévoit un milieu de vie mixte à échelle humaine qui valorise le caractère paysager et patrimonial exceptionnel, visible notamment dans le Bassin Wellington. Le secteur sera accessible, traversé par des axes structurants apaisés, sécurisés et verdés ainsi que des franchissements potentiels de mobilité active. L'accessibilité publique à l'eau, ainsi qu'aux rez-de-chaussée des bâtiments sera bonifiée.

Bassin Wellington (C)

- Milieu de vie à dominante résidentielle
- 4 050 mètres carrés d'activités industrielles
- 80 124 mètres carrés de bureau

Costco (D)

- Secteur d'emplois
- 57 613 mètres carrés d'activités industrielles

Artisans (E)

- Secteur d'emplois
- Soutenir l'implantation de nouveaux sites d'emplois artisanaux et la création du quartier des Artisans en s'appuyant sur les activités de production existantes tout en favorisant l'intégration de fonctions complémentaires éducatives et culturelles
- Renforcer le caractère économique et culturel de la rue Mill et du savoir-faire manuel
- 50 873 mètres carrés d'activités industrielles
- 26 795 mètres carrés de bureau

COMMENTAIRE DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement :

Bassin Wellington (C)

- 4 050 mètres carrés d'activités industrielles
- 2 500 mètres carrés de bureau

Costco (D)

- 2 000 mètres carrés d'activités de bureau

Artisans (E)

- 25 000 mètres carrés d'activités industrielles

Dans le secteur du Bassin Wellington (C), il nous apparaît juste d'intégrer les superficies industrielles proposées dans l'hypothèse d'aménagement, soit 4 050 mètres carrés dans le secteur. Nous pensons que ces superficies seront absorbées et comblées par le marché. Toutefois, le secteur du Bassin Wellington (C) sera un secteur résidentiel très dense où beaucoup de logements seront localisés. Il est difficile de mixer les usages résidentiel et industriel ensemble pour plusieurs raisons ; bruits, circulation, vie de quartier. Pour ces raisons nous ne proposons pas d'ajouter d'espaces industriels qui se marie difficilement à l'activité résidentiel tels que de la logistique, industriel lourd, mais plutôt des superficies industrielles légères plus adaptées à l'environnement. Vu l'état actuel du marché du bureau, il nous apparaît impossible d'intégrer dans le secteur 80 124 mètres carrés de superficies de bureaux. Le manque de demande ainsi que la disponibilité grandissante pour l'ensemble des espaces de bureaux rendraient impossible la justification de tels projets ainsi que l'absorption de ceux-ci. Il nous apparaît réaliste que les 2 500 mètres carrés d'espaces de bureaux proposés dans la révision de l'hypothèse d'aménagement pourraient être absorber dans le cadre du développement du secteur.

Nous ne pensons pas que dans un avenir rapproché Costco se départira de ses places de stationnement ainsi que de l'espace de sa station-service. Le nombre de places de stationnement y est bas comparativement aux autres magasins Costco. Un terrain potentiel est toutefois disponible dans le secteur Costco (D), soit celui d'Indiport situé sur la rue Bridge. Le 2 000 mètres carré d'activités de bureau est basé sur le redéveloppement de l'édifice abandonné en espace de bureaux. Bien que le terrain soit à proximité d'acteurs en transport et logistique, il nous apparaît impossible de développer des activités industrielles de cette nature vu la taille du terrain, soit 2 000 mètres carrés. Le ratio bâtiment/terrain pour des activités de transport et de logistique est normalement de 3 pour 1.





Le développement de l'activité économique de bureau est peu recommandé dans le contexte actuel, comme présenté dans le rapport. Pour cette raison, les recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement suggèrent la réduction des superficies consacrées à cette activité. Certaines des superficies ont été conservées pour le bassin Wellington qui présente un potentiel à long terme et pour le sous-secteur Costco.

Le secteur Artisans (E) est un secteur que nous pensons possède le potentiel d'avoir une mixité des usages industriels léger et résidentiel tel que présenté dans le projet Strathcona Village à Vancouver (Annexe I). Les immeubles de logements prévus pourraient abriter des espaces industriels légers vu la moins grande densité de logements prévus dans le secteur. Cependant, le Bâtiment 7, immeuble industriel à vocation sociale localisé à proximité du secteur Bridge-Bonaventure et dont les loyers sont très bas possède un fort taux d'inoccupation. Nous estimons que la demande ainsi que la capacité de payer de petites entreprises artisanales ne pourraient soutenir les 50 873 mètres carrés de superficies industrielles proposées dans l'hypothèse d'aménagement. Nous considérons que 25 000 mètres carrés pour ce type d'entreprise est relativement optimiste.

Le développement prévu pour les activités industrielles dans le quartier des Artisans est cohérent avec les tendances actuelles. Le développement industriel léger, avec valorisation du savoir-faire manuel, présente des opportunités intéressantes de transition de l'activité économique actuellement présente dans le secteur avec de nouvelles formes de valorisation : boutique atelier, etc. Le quartier des Artisans devrait disposer d'infrastructures de mobilité multimodale (active, collective) dans un horizon de court à moyen terme, ce qui contribuera à son désenclavement.

Le développement de l'activité industrielle pourrait être mené en privilégiant plusieurs pistes : la requalification de bâtiments existants ; la construction d'ateliers pour l'industrie légère, l'intensification industrielle avec mixité d'usage (industrie légère et à très faible nuisance avec des développements résidentiels). Le quartier des Artisans ne possède actuellement aucun terrain vacant. Des stratégies de redéveloppement devraient donc être mises en œuvre (voir Annexe I IntraUrban Evolution, Strathcona Village).

Le développement d'activités industrielles dans le secteur du Costco est adapté à la localisation. Des activités de logistique du dernier kilomètre, peu gourmandes en superficie, pourraient être mises en œuvre sur les petits terrains vacants et à redévelopper, en raison de la proximité de bassins de population importants (Griffintown, centre-ville). Toutefois, l'unique terrain disponible ne présente pas les superficies nécessaires pour y établir ce type d'entreprise. Aussi, il nous apparaît peu réaliste que Costco se départisse de ses espaces de stationnement pour y intégrer de l'activité économique (industriel ou bureau) ou résidentielle.

SOUS-SECTEUR	RECOMMANDATION	ÉCHÉANCIER
BASSIN WELLINGTON ET SES ABORDS	Secteur proche de bassins de population importants (centre-ville, Griffintown) et bien connecté par les moyens de transport actif et collectif. Potentiel de redéveloppement en industriel léger et bureaux	
	<ul style="list-style-type: none"> — Favoriser la réappropriation des friches et bâtiments vacants par des usages temporaires et transitoires d'animation de l'espace — Choisir la stratégie la plus avantageuse en termes d'incitatif au développement pour adresser les contraintes du secteur (terrains à décontaminer, structures à démolir, impact sur la valeur foncière) — Amélioration de la desserte en transport collectif 	
	<ul style="list-style-type: none"> — Valoriser la connexion du secteur aux infrastructures de transport actif — Tirer parti de la situation du secteur comme point d'entrée ou de sortie du parcours actif le long du canal Lachine (vélo) : offre de restauration et rafraîchissement — Arrimer le développement de cette offre aux besoins du bassin de consommateurs proche (Griffintown, Cité Multimédia, Vieux-Montréal, Pointe-Saint-Charles) 	
	<ul style="list-style-type: none"> — Soutenir l'implantation d'activités d'industrie légère avec un ancrage sur la vision du Quartier des Artisans <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des incitatifs fiscaux à l'implantation d'entreprises en démarrage (congés de taxes totaux ou partiels) Soutenir les développeurs qui offrent une gamme variée de baux (durée) Développer, en concertation avec les entreprises, une campagne de promotion du quartier des Artisans (événements éphémères, boutique atelier) Effectuer une étude relative aux options de modification du zonage (catégories d'usage pour favoriser la cohabitation des activités) 	
<ul style="list-style-type: none"> — Explorer la possibilité d'implanter des activités logistiques du dernier kilomètre sur les terrains vacants ou à redévelopper existants 		

POINTE DU MOULIN (G)

Le sous-secteur de la Pointe du Moulin est reconnu pour l'intérêt de ses bâtiments industriels et son caractère unique de « site-machine », à vocation hydraulique. Le plan de développement et de mise en valeur de Bridge-Bonaventure mise sur la meilleure connexion cyclable et pédestre de ce sous-secteur avec le Vieux-Port et le centre-ville. En raison de son importance pour l'identité montréalaise, les orientations visent un milieu de vie mixte à dominante économique qui respecte les valeurs patrimoniales de la Pointe du Moulin.

RAPPEL DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

- Secteur à dominante économique
- Favoriser le maintien de l'activité agroalimentaire en prévoyant des mesures d'atténuation des nuisances et des risques liés à leurs opérations et en y intégrant des activités complémentaires compatibles avec un milieu de vie comme l'agriculture urbaine, la microbrasserie et la boulangerie artisanale
- Favoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitation, en bordure des sources de nuisances, comme les infrastructures ferroviaires et la minoterie ADM, afin de créer une zone tampon avec l'habitation. Les orientations prévoient aussi le développement de bâtiments mixtes (industriel et résidentiel), sur un horizon de très long terme
- Continuer d'associer ce lieu à l'innovation technologique en y intégrant des fonctions associées à l'ingénierie (réseau technique urbain) et aux technologies propres
- Développer les activités culturelles et récréotouristiques en lien avec l'histoire du lieu, le quartier des Artisans et le corridor récréotouristique et culturel du canal de Lachine, du Vieux-Port et du parc Jean-Drapeau (silo 5, accessibilité publique, galeries et convoyeurs)
- Favoriser l'occupation des bâtiments d'intérêt patrimonial avec un usage compatible avec ses caractéristiques d'intérêt
- 10 363 mètres carrés d'activités industrielles
- 10 363 mètres carrés de bureau

COMMENTAIRE DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement :



- 5 000 mètres carrés d'activités industrielles
- 2 000 mètres carrés de bureau

Le secteur de la Pointe du Moulin (G) est un secteur à très forte valeur résidentiel en bordure du Bassin Peel et du Canal Lachine. Vu sa localisation, à une certaine proximité de la future station du REM Griffintown – Bernard – Landry, il est possible dans le secteur de voir quelques espaces de bureaux, soit les 2 000 mètres carrés proposés. Nous trouvons réaliste qu'avec la venue du REM que ces espaces soient absorbés par le marché. Toutefois, les espaces industriels ont été réduits à 5 000 mètres carrés. Tout d'abord, la mixité des usages entre des secteurs résidentiels denses et industriels est difficile au niveau de la circulation, du bruit et de la synergie de quartier. De plus, le secteur abrite de nombreux immeubles patrimoniaux importants (Farine Five Roses, Silo no 5) du paysage de Bridge-Bonaventure.

Le développement de l'activité économique de bureau est peu recommandé dans le contexte actuel, comme présenté dans le rapport. Pour cette raison, les recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement ont fortement diminué les superficies liées à cette activité.

Les activités complémentaires à l'agroalimentaire envisagées dans le secteur ne figurent pas au nombre des filières économiques soutenues dans la Ville de Montréal ou au niveau gouvernemental pour les prochaines années. Ces activités pourraient être développées dans une perspective d'animation du milieu et de soutien au pôle artisanal du quartier des Artisans. Il faut toutefois tenir compte du fait que les activités de production nécessitent des superficies importantes.

Plusieurs activités économiques à plus forte valeur ajoutée, comme la logistique du dernier kilomètre ou encore l'industrie légère, dans le prolongement du quartier des Artisans, pourraient être développées dans la perspective de valoriser les bâtiments patrimoniaux existants. La proximité de bassins résidentiels importants, les activités récréotouristiques proches (canal Lachine), les atouts paysagers de la Pointe du Moulin et la relative accessibilité du site représentent des facteurs de succès pour des activités qui mettraient en valeur l'expérience urbaine montréalaise.

SOUS-SECTEUR	RECOMMANDATION	ÉCHÉANCIER
POINTE DU MOULIN	Secteur localisé stratégiquement, à proximité de bassins de population importants (Centre-ville, Griffintown), avec un caractère industriel important <hr/> — Favoriser la réappropriation des friches et bâtiments vacants par des usages temporaires et transitoires d'animation de l'espace — Choisir la stratégie la plus avantageuse en termes d'incitatif au développement pour adresser les contraintes du secteur (terrains à décontaminer, structures à démolir, impact sur la valeur foncière) — Amélioration de la desserte en transport en commun	<hr/> 
	Soutenir l'implantation d'activités d'industrie légère avec un ancrage sur la vision du Quartier des Artisans : Mettre en place des incitatifs fiscaux à l'implantation d'entreprises en démarrage (congé total ou partiel de taxes pour 5 ans) Encourager les développeurs qui favorisent la diversification des types de baux (durée) offerts aux entreprises Développer, en concertation avec les entreprises, une campagne de promotion du quartier des Artisans (événements éphémères, boutique atelier) Soutenir des stratégies de réutilisation adaptative des bâtiments pour ceux qui présentent le potentiel le plus important sur le plan patrimonial Favoriser l'implantation d'entreprises dont l'offre de locaux industriels légers est adaptée au projet de redéveloppement du sous-secteur autour d'activités à plus forte valeur ajoutée (Colibri, Mon Espace Atelier) Soutenir et mettre en place des subventions pour la conservation et le réaménagement de bâtiments patrimoniaux.	

PARC D'ENTREPRISES DE LA POINTE-SAINT-CHARLES (PEPSC) (H)

Le Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles constitue l'un des grands secteurs d'emplois existants et en devenir du secteur Bridge-Bonaventure. Actuellement, il est structuré autour du pôle cinématographique ainsi que des technologies de l'information et de la communication. Cependant, les orientations d'aménagement visent la diversification des activités économiques ainsi que l'implantation de filières à haute valeur ajoutée. L'éloignement et l'enclavement du site par rapport aux transports collectifs et actifs devraient trouver des solutions prochainement, avec l'implantation du REM et d'une station à l'île des Sœurs. De plus, les vues sur le fleuve ainsi que le projet d'aménager un vaste parc linéaire devraient accroître l'attractivité du site. Des enjeux de décontamination devront toutefois être pris en compte.

RAPPEL DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

- Secteur d'emplois
- Consolider les activités en audiovisuel, en technologies de l'information et en communication dans le PEPSC tout en permettant la diversification des activités (bureau, industrielles légères, industries culturelles et créatives)
- Favoriser le développement des espaces de bureaux locatifs afin d'attirer les entreprises désirant s'installer temporairement à proximité des lieux de tournage (production, postproduction, etc.) et des ateliers de postproduction
- Soutenir la création d'un campus d'affaires avec services intégrés (cafétéria, conciergerie, garderie, etc.).
- Favoriser la mutualisation des unités de stationnements et une flexibilité dans leur utilisation, notamment à des fins de plateaux de tournage;
- Favoriser l'utilisation des toitures à des fins d'agriculture urbaine, en particulier celles des studios de cinéma.
- Permettre dans les secteurs adjacents du PEPSC l'implantation de commerces et de services de proximité pour les travailleurs.
- Soutenir la création d'un espace vert public d'envergure au pied du pont de L'Île-des-Sœurs, connecté à la promenade riveraine;
- Tirer parti de la présence d'un terrain non aménagé sous l'emprise d'une ligne à haute tension traversant le PEPSC à proximité du pont Victoria afin d'aménager un espace vert public.
- 92 826 mètres carrés d'activités industrielles
- 92 826 mètres carrés de bureaux

COMMENTAIRE DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement :

- 92 826 mètres carrés d'activités industrielles

Les 92 826 mètres carrés d'activités industrielles proposées sont une reprise de l'hypothèse d'aménagement défini par la Ville de Montréal pour le secteur Pointe du Moulin (G). Nous pensons donc que l'intégration d'immeubles d'activités industrielles dans ce secteur permettra de dynamiser le secteur en consolidant l'activité industrielle dans le Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles (PEPSC). Il est tout à fait réaliste que ces nouveaux espaces industriels soient absorbés et comblés par le marché.

Vu l'état actuel du marché du bureau, il nous apparaît impossible d'intégrer les superficies de bureaux proposés dans l'hypothèse d'aménagement. Le manque de demande ainsi que la disponibilité grandissante pour l'ensemble des espaces de bureaux rendraient impossible la justification de tels projets ainsi que l'absorption de ceux-ci. Le développement de l'activité économique de bureau est peu recommandé dans le contexte actuel, comme présenté dans le rapport. Pour cette raison, les recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement diminuent fortement les superficies liées à cette activité.

Les activités économiques industrielles à privilégier, notamment sur les vastes terrains vacants situés au sud du sous-secteur, devraient viser des activités à haute valeur ajoutée. Notamment, parmi les filières présentant un haut potentiel de développement, la filière des sciences de la vie présente un potentiel important. La construction de laboratoires pourrait s'avérer un choix pertinent parce que les propriétaires ou locataires des immeubles industriels sont souvent prêts à payer des surcharges liées à des coûts de construction élevés.

Les entreprises de télécommunication et de cinématographie présentes dans le secteur pourraient également attirer de nouveaux joueurs désireux de bénéficier de synergies de proximité. L'activité de logistique, en raison de la proximité de bassins de population importants, est également une filière pertinente dans le sous-secteur (dernier kilomètre, mais aussi entreposage ou transport spécialisé).

La consolidation d'une offre de commerces et services de proximité est une orientation qui optimiserait les conditions de succès du développement du sous-secteur, tout comme sa connexion aux réseaux de mobilité active et collective et l'aménagement d'espaces verts généreux. Néanmoins, le potentiel de marché pourrait être fortement limité dans le secteur, lequel devrait être occupé principalement par des travailleurs – et non des résidents.

SOUS-SECTEUR	RECOMMANDATION	ÉCHÉANCIER
PARC D'ENTREPRISES DE LA POINTE-SAINT-CHARLES (PEPSC)	Sous-secteur excentré, mais bien connecté au réseau autoroutier et routier (et, à terme, au REM), marqué par la présence des installations du MELS. Potentiel de redéveloppement en bureau et en logistique	
	— Attirer des entreprises créatives dans le secteur (sciences de la vie, télécommunication, cinématographie)	■ ■ ■
	— Amélioration de la desserte en transport en commun	
	— Favoriser l'implantation de nouvelles formes d'entreprises de logistique désireuses de tirer parti de la proximité du centre-ville et des infrastructures de transport (logistique du dernier kilomètre, hôtel logistique, logistique de transbordement)	■ ■ ■
	— Mise en valeur du littoral et aménagement pour piétons	
	— Développer une offre de commerces et services de proximité, dans la perspective de milieux de vie complets	■ ■ ■

ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE / IRLANDAIS (F)

Le secteur des Irlandais, ou zone industrialo-portuaire, est un espace interstitiel dans le secteur Bridge-Bonaventure. Il s'agit d'un secteur d'emplois, avec peu de centres d'intérêt historique, patrimonial ou culturel. Néanmoins, ce sous-secteur permet de relier le nord de Bridge-Bonaventure avec les sous-secteurs du PEPSC et de la Cité-du-Havre. De plus, le secteur est en partie occupé par une emprise d'Hydro Québec qui limite les options de réaménagement.

RAPPEL DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

— 50 812 mètres carrés d'activités industrielles


COMMENTAIRE DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement :

— 10 000 mètres carrés d'activités industrielles

La zone industrialo-portuaire est un secteur saturé, peu de terrains sont disponibles pour du développement. Vu l'état actuel du secteur, il nous apparaît logique que seuls les terrains situés entre la rue du Quai-Bickerdike et l'avenue Pierre-Dupuy ainsi qu'une partie du stationnement de Postes Canada puissent être développés pour de l'activité industrielle. Ce qui restreint les possibilités de développement du secteur aux 10 000 mètres carrés proposés.

Le maintien des activités industrielles dans le secteur est une hypothèse pertinente. Le lien avec la spécialisation agroalimentaire pourrait être prolongé et diversifié, dans une perspective d'animation de l'espace (agriculture urbaine circulaire, à l'image de la Centrale Agricole dans le Marché Central). Aussi, le secteur présente un fort potentiel pour la logistique et le transport avec la présence d'acteurs importants à proximité tels que le Port de Montréal et Postes Canada.

SOUS-SECTEUR	RECOMMANDATION	ÉCHÉANCIER
ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE	Sous-secteur marqué par les activités agroalimentaires (minoteries, brasserie) et industrialo-portuaires (logistique). Potentiel pour le maintien des activités	
	<ul style="list-style-type: none">— Instaurer un échange avec les activités agroalimentaires du secteur pour explorer les possibilités d'économie circulaire de proximité ou régionale (exemple : projets d'agriculture urbaine réutilisant les résidus de production, complémentarités avec le tissu industriel du sud-ouest, etc.)— Améliorer la sécurité et la convivialité des déplacements actifs— Favoriser l'implantation de nouvelles formes d'entreprises de logistique désireuses de tirer parti de la proximité du centre-ville et des infrastructures de transport (logistique du dernier kilomètre, hôtel logistique, logistique de transbordement). Celles-ci pourront bénéficier de la proximité du Port de Montréal ainsi que de Postes Canada	

CITÉ-DU-HAVRE (J)

La Cité-du-Havre s'organise autour d'Habitat 67, ensemble résidentiel patrimonial. Les orientations pour le développement et la mise en valeur du site visent la valorisation de cet ensemble, la prolongation de l'habitation dans le secteur, le développement des espaces verts, dans une optique d'optimisation des atouts paysagers du site. L'accessibilité active et collective est aussi un trait majeur des orientations, notamment dans le lien qu'entretient le sous-secteur avec les autres sous-secteurs de Bridge-Bonaventure (quartier des Artisans).

RAPPEL DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

- Secteur résidentiel
- Favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité
- Miser sur la création d'un pôle regroupant les activités commerciales, communautaires et institutionnelles pour établir une synergie entre eux (ancien musée d'art)
- Espaces verts publics à développer.
- 16 200 mètres carrés de bureau

COMMENTAIRE DE L'HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT ET DES ORIENTATIONS DU PLAN DIRECTEUR

Le développement de l'activité économique de bureau est peu recommandé dans le contexte actuel, comme présenté dans le rapport. De plus, le caractère très excentré et à dominante résidentielle du secteur constitue des contraintes additionnelles pour cette activité. Pour cette raison, les recommandations relatives à l'hypothèse d'aménagement suggèrent la suppression des superficies liées à cette activité.

Le développement de commerces de proximité est une démarche pertinente pour consolider les milieux de vie. Cependant, en raison des ratios de population requis pour implanter une nouvelle offre, cette action pourrait s'échelonner sur le moyen à long terme. De plus, elle devrait être mise en œuvre en cohérence avec l'implantation de nouveaux développements résidentiels dans le secteur Bridge-Bonaventure, et ce afin de susciter l'intérêt des développeurs.

SOUS-SECTEUR	RECOMMANDATION	ÉCHÉANCIER
CITÉ-DU-HAVRE	Sous-secteur marqué par la dominante résidentielle et récréative	
	— Améliorer les options de mobilité active et collective dans le secteur	
	— Favoriser les liens avec l'offre de commerces et de services de proximité qui pourrait se développer, à terme, dans les autres secteurs.	

Annexes

Annexe A

Profil sociodémographique des travailleurs des pôles d'emplois de la RMR de Montréal en 2016 et 2021



Profil sociodémographique 2016 des travailleurs

Variable	Pôle 4 Griffintown et Bridge- Bonaventure	Pôle 16 Sud Dorval / Lachine	Pôle 17 Nord Dorval / St-Laurent	Pôle 18 A-40 Ouest de l'île	Pôle 20 Anjou	Pôle21 Laval-Est	Pôle25 Mascouche	Pôle28 Mirabel	Pôle 30 Vaudreuil	Pôle 34 Boucherville	Île de Montréal sans les 4 pôles	RMR de Montréal
Groupe d'âge												
0 à 14 ans	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
15 à 19 ans	1%	1%	1%	5%	4%	4%	8%	6%	9%	2%	2%	4%
20 à 24 ans	8%	6%	5%	10%	10%	11%	13%	9%	11%	8%	8%	9%
25 à 29 ans	14%	8%	9%	8%	9%	10%	10%	9%	9%	9%	11%	10%
30 à 34 ans	15%	10%	11%	8%	10%	10%	11%	9%	8%	11%	12%	11%
35 à 39 ans	16%	13%	13%	10%	11%	11%	10%	11%	10%	13%	13%	12%
40 à 44 ans	12%	13%	13%	12%	11%	12%	10%	12%	10%	12%	11%	11%
45 à 49 ans	11%	13%	13%	12%	12%	11%	9%	13%	10%	12%	11%	11%
50 à 54 ans	10%	14%	14%	14%	13%	12%	11%	14%	12%	14%	12%	12%
55 à 59 ans	8%	11%	11%	11%	11%	11%	9%	10%	9%	12%	10%	10%
60 à 64 ans	4%	6%	6%	7%	7%	6%	5%	5%	6%	6%	6%	6%
65 ans et plus	2%	3%	3%	4%	3%	3%	3%	3%	4%	2%	4%	4%
Âge moyen	40,5	43,8	43,8	43,0	42,6	41,7	39,5	41,5	40,7	42,8	42,3	42,2
Langue maternelle												
Français	63%	45%	44%	36%	60%	72%	91%	87%	70%	82%	56%	65%
Anglais	11%	21%	18%	31%	6%	4%	2%	4%	15%	5%	13%	11%
Autres	22%	30%	35%	29%	31%	21%	6%	7%	11%	11%	27%	22%
Réponses multiples	3%	4%	4%	4%	4%	3%	1%	2%	3%	2%	3%	3%
État matrimonial												
Marié ou vivant en union libre	60%	64%	66%	61%	60%	62%	58%	64%	60%	64%	59%	60%
Jamais marié	33%	26%	25%	30%	31%	31%	35%	29%	32%	29%	32%	31%
Séparé	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	2%	2%
Divorcé	5%	7%	6%	6%	6%	5%	5%	5%	6%	5%	6%	6%
Veuf	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Moyen de transport pour se rendre au travail												
Automobile, camion ou fourgonnette (conducteur)	38%	83%	82%	82%	76%	87%	88%	91%	89%	89%	47%	66%
Automobile, camion ou fourgonnette (passager)	2%	3%	4%	5%	3%	4%	4%	3%	4%	3%	3%	3%
Transport en commun	50%	11%	13%	10%	17%	7%	4%	2%	1%	6%	38%	23%
À pied	4%	1%	1%	2%	3%	1%	3%	2%	3%	1%	7%	5%
Bicyclette	4%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	2%
Autre moyen	1%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	1%
Durée du trajet domicile-lieu de travail												
Moins de 15 minutes	5%	8%	6%	17%	15%	15%	34%	27%	31%	13%	12%	18%
15 à 29 minutes	21%	32%	31%	39%	35%	42%	40%	40%	45%	41%	27%	32%
30 à 44 minutes	32%	31%	31%	24%	26%	24%	19%	22%	15%	27%	28%	25%
45 à 59 minutes	21%	15%	16%	10%	13%	10%	5%	7%	5%	11%	17%	13%
60 minutes et plus	21%	15%	16%	10%	11%	9%	3%	4%	3%	8%	16%	12%
Heure de départ pour le travail												
Entre 5 h et 5 h 59	7%	15%	12%	8%	11%	16%	7%	10%	6%	10%	7%	7%
Entre 6 h et 6 h 59	16%	19%	19%	18%	20%	23%	19%	20%	14%	23%	17%	17%
Entre 7 h et 7 h 59	30%	22%	28%	28%	26%	22%	26%	29%	27%	31%	28%	29%
Entre 8 h et 8 h 59	27%	13%	18%	19%	16%	12%	23%	16%	22%	14%	22%	21%
Entre 9 h et 11 h 59	9%	8%	8%	11%	10%	6%	11%	9%	13%	5%	12%	11%
Entre midi et 4 h 59 du matin	11%	23%	15%	17%	17%	21%	15%	16%	19%	17%	14%	15%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2016, sur la base du lieu de travail.


Profil sociodémographique 2016 des travailleurs

Variable	Pôle 4 Griffintown et Bridge- Bonaventure	Pôle 16 Sud Dorval / Lachine	Pôle 17 Nord Dorval / St-Laurent	Pôle 18 A-40 Ouest de l'île	Pôle 20 Anjou	Pôle21 Laval-Est	Pôle25 Mascouche	Pôle28 Mirabel	Pôle 30 Vaudreuil	Pôle 34 Boucherville	Île de Montréal sans les 4 pôles	RMR de Montréal
Scolarité (plus haut niveau atteint)												
Primaire	4%	9%	8%	7%	15%	15%	14%	12%	12%	11%	6%	9%
Secondaire	14%	23%	20%	23%	25%	24%	24%	22%	26%	21%	17%	19%
Cégep ou diplôme d'un collège ou de métier	29%	38%	34%	35%	39%	41%	47%	44%	38%	40%	32%	35%
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au bac.	4%	4%	4%	3%	4%	3%	3%	4%	3%	4%	5%	4%
Baccalauréat	30%	17%	23%	20%	12%	12%	9%	13%	15%	16%	24%	20%
Diplôme universitaire supérieur au baccalauréat	4%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	5%	4%
Maîtrise acquise	13%	5%	7%	6%	3%	3%	1%	3%	4%	5%	10%	7%
Doctorat acquis	2%	1%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	1%
Revenu individuel (2015)												
Moins de 20 000 \$	13%	11%	10%	18%	17%	16%	22%	19%	23%	10%	18%	18%
20 000 \$ à 39 999 \$	20%	23%	23%	25%	30%	28%	30%	24%	29%	23%	25%	26%
40 000 \$ à 49 999 \$	11%	15%	14%	14%	16%	16%	14%	13%	13%	15%	13%	13%
50 000 \$ à 59 999 \$	12%	11%	12%	11%	11%	12%	11%	10%	11%	13%	11%	11%
60 000 \$ à 69 999 \$	10%	9%	10%	8%	7%	9%	7%	8%	7%	9%	8%	8%
70 000 \$ à 79 999 \$	8%	8%	8%	7%	5%	6%	5%	8%	6%	8%	7%	7%
80 000 \$ à 99 999 \$	11%	11%	10%	7%	6%	7%	4%	9%	5%	10%	8%	8%
100 000 \$ et +	16%	11%	12%	10%	7%	6%	5%	10%	5%	12%	11%	10%
Revenu moyen individuel	68 119 \$	63 016 \$	65 031 \$	57 188 \$	51 216 \$	50 380 \$	45 350 \$	55 067 \$	44 269 \$	63 167 \$	60 520 \$	56 301 \$
RMR de Montréal = 100	121	112	116	102	91	89	81	98	79	112	107	100
Secteur d'activité												
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Services publics	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	1%
Construction	1%	3%	3%	2%	6%	11%	8%	6%	3%	5%	2%	3%
Fabrication	6%	26%	29%	23%	22%	20%	12%	25%	13%	33%	6%	11%
Commerce de gros	2%	8%	15%	14%	10%	11%	5%	4%	5%	13%	3%	5%
Commerce de détail	4%	5%	9%	16%	19%	17%	28%	15%	18%	14%	10%	13%
Transport et entreposage	7%	29%	13%	3%	5%	5%	2%	6%	8%	10%	3%	5%
Industrie de l'information et industrie culturelle	11%	1%	4%	1%	2%	0%	0%	1%	1%	1%	5%	3%
Finance et assurances	5%	2%	2%	2%	5%	1%	4%	2%	3%	1%	8%	5%
Services immobiliers et services de location	1%	2%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	2%	2%
Services professionnels, scientifiques et techniques	24%	4%	8%	7%	5%	3%	4%	6%	6%	7%	12%	9%
Gestion de sociétés et d'entreprises	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Services admin. / soutien / gestion des déchets	11%	5%	4%	3%	6%	6%	4%	4%	3%	3%	4%	4%
Services d'enseignement	4%	2%	1%	5%	1%	4%	2%	5%	9%	1%	10%	8%
Soins de santé et assistance sociale	2%	2%	3%	11%	5%	5%	10%	7%	12%	2%	15%	13%
Arts, spectacles et loisirs	2%	1%	0%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	1%	3%	2%
Hébergement et services de restauration	4%	5%	2%	6%	5%	3%	7%	6%	9%	3%	7%	7%
Autres services (sauf les administrations publiques)	3%	2%	2%	2%	4%	3%	5%	4%	4%	3%	5%	4%
Administrations publiques	12%	3%	1%	1%	2%	8%	5%	3%	3%	1%	6%	5%
Profession												
0 Gestion	12%	11%	13%	13%	12%	10%	13%	11%	11%	12%	11%	11%
1 Affaires, finance et administration	22%	19%	23%	18%	19%	18%	16%	16%	14%	21%	21%	19%
2 Sciences naturelles et appliquées et apparentés	22%	13%	17%	10%	6%	5%	5%	11%	4%	13%	9%	8%
3 Secteur de la santé	1%	2%	1%	8%	3%	3%	4%	3%	6%	1%	8%	7%
4 Enseign., droit, serv. sociaux, commun. et gouvern.	8%	3%	3%	6%	4%	9%	8%	9%	13%	3%	15%	13%
5 Arts, culture, sports et loisirs	7%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	2%	5%	4%
6 Vente et services	19%	22%	17%	26%	27%	23%	31%	24%	30%	16%	23%	24%
7 Métiers, transport, machinerie et apparentés	6%	20%	14%	9%	17%	21%	15%	14%	12%	22%	6%	9%
8 Ressources naturelles, agricult. et prod. connexe	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	1%	0%	0%	0%
9 Fabrication et services d'utilité publique	2%	8%	9%	9%	10%	8%	4%	8%	6%	9%	3%	4%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2016, sur la base du lieu de travail.


Profil sociodémographique 2021 des travailleurs

Variable	Pôle 4 Griffintown et Bridge- Bonaventure	Pôle 16 Sud Dorval / Lachine	Pôle 17 Nord Dorval / St-Laurent	Pôle 18 A-40 Ouest de l'île	Pôle 20 Anjou	Pôle21 Laval-Est	Pôle25 Mascouche	Pôle28 Mirabel	Pôle 30 Vaudreuil	Pôle 34 Boucherville	Île de Montréal sans les 4 pôles	RMR de Montréal
Groupe d'âge												
0 à 14 ans	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
15 à 19 ans	1%	1%	2%	5%	5%	5%	9%	7%	9%	3%	2%	4%
20 à 24 ans	7%	6%	7%	8%	9%	8%	9%	7%	10%	7%	8%	8%
25 à 29 ans	16%	10%	9%	8%	9%	10%	10%	10%	9%	9%	12%	11%
30 à 34 ans	17%	9%	10%	8%	9%	9%	11%	9%	9%	10%	13%	11%
35 à 39 ans	14%	10%	11%	10%	10%	10%	11%	11%	10%	11%	12%	12%
40 à 44 ans	12%	12%	12%	11%	11%	12%	11%	12%	12%	12%	12%	12%
45 à 49 ans	10%	13%	12%	12%	11%	12%	10%	12%	11%	12%	11%	11%
50 à 54 ans	8%	14%	13%	12%	12%	12%	9%	12%	10%	11%	10%	11%
55 à 59 ans	8%	13%	12%	13%	12%	11%	9%	11%	10%	13%	9%	10%
60 à 64 ans	5%	9%	8%	9%	8%	8%	7%	6%	6%	8%	6%	7%
65 ans et plus	3%	4%	4%	5%	4%	4%	4%	3%	4%	4%	4%	4%
Âge moyen	40,3	44,9	44,2	44,1	43,3	42,7	40,7	41,9	40,9	43,8	42,1	42,4
Langue maternelle												
Français	54%	40%	35%	29%	52%	62%	88%	84%	61%	79%	51%	61%
Anglais	15%	20%	16%	30%	7%	6%	2%	4%	18%	3%	14%	11%
Autres	25%	33%	42%	34%	35%	27%	8%	9%	16%	14%	30%	24%
Réponses multiples	7%	7%	7%	7%	6%	5%	2%	3%	5%	3%	6%	5%
Moyen de transport pour se rendre au travail												
Automobile, camion ou fourgonnette (conducteur)	52%	84%	78%	82%	74%	85%	88%	89%	88%	87%	54%	70%
Automobile, camion ou fourgonnette (passager)	3%	4%	5%	7%	5%	5%	5%	5%	7%	4%	4%	5%
Transport en commun	35%	10%	15%	8%	16%	7%	2%	1%	1%	7%	28%	16%
À pied	6%	1%	1%	2%	3%	1%	3%	3%	2%	1%	9%	6%
Bicyclette	3%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	3%	2%
Autre moyen	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	0%	2%	2%
Durée du trajet domicile-lieu de travail												
Moins de 15 minutes	8%	8%	7%	19%	18%	18%	34%	28%	33%	15%	16%	22%
15 à 29 minutes	29%	37%	36%	41%	39%	44%	38%	43%	45%	44%	32%	36%
30 à 44 minutes	31%	32%	31%	24%	24%	24%	19%	21%	15%	26%	28%	24%
45 à 59 minutes	17%	11%	13%	9%	11%	7%	5%	6%	4%	9%	13%	10%
60 minutes et plus	15%	11%	13%	7%	8%	7%	3%	3%	3%	7%	11%	8%
Heure de départ pour le travail												
Entre 5 h et 5 h 59	9%	15%	12%	9%	12%	16%	7%	10%	5%	13%	6%	7%
Entre 6 h et 6 h 59	15%	18%	18%	18%	19%	21%	20%	20%	13%	22%	16%	16%
Entre 7 h et 7 h 59	24%	20%	24%	24%	24%	23%	26%	28%	28%	26%	26%	27%
Entre 8 h et 8 h 59	25%	13%	17%	19%	17%	12%	23%	16%	23%	14%	22%	21%
Entre 9 h et 11 h 59	12%	8%	9%	12%	11%	7%	11%	10%	13%	6%	15%	13%
Entre midi et 4 h 59 du matin	15%	25%	20%	18%	18%	22%	13%	16%	18%	19%	15%	16%
Scolarité (plus haut niveau atteint)												
Primaire	4%	9%	9%	7%	14%	13%	12%	11%	10%	12%	6%	8%
Secondaire	12%	23%	21%	21%	24%	22%	24%	20%	24%	21%	14%	17%
Cégep ou diplôme d'un collège ou de métier	26%	37%	32%	32%	36%	37%	41%	41%	35%	38%	28%	32%
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au bac.	4%	4%	4%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	5%	4%
Baccalauréat	31%	18%	22%	23%	14%	17%	14%	16%	19%	16%	27%	23%
Diplôme universitaire supérieur au baccalauréat	5%	3%	4%	4%	3%	2%	2%	3%	3%	3%	6%	5%
Maîtrise acquise	15%	5%	8%	8%	4%	4%	3%	5%	4%	5%	13%	9%
Doctorat acquis	3%	1%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	2%

Source: Statistique Canada, Recensement de 2021, sur la base du lieu de travail.

↓
Profil sociodémographique 2021 des travailleurs

Variable	Pôle 4 Griffintown et Bridge- Bonaventure	Pôle 16 Sud Dorval / Lachine	Pôle 17 Nord Dorval / St-Laurent	Pôle 18 A-40 Ouest de l'île	Pôle 20 Anjou	Pôle21 Laval-Est	Pôle25 Mascouche	Pôle28 Mirabel	Pôle 30 Vaudreuil	Pôle 34 Boucherville	Île de Montréal sans les 4 pôles	RMR de Montréal
Revenu individuel (2015)												
Moins de 20 000 \$	6%	6%	9%	10%	10%	10%	10%	10%	13%	7%	10%	10%
20 000 \$ à 39 999 \$	16%	21%	21%	22%	26%	21%	24%	21%	22%	19%	23%	23%
40 000 \$ à 49 999 \$	10%	15%	14%	15%	16%	14%	13%	13%	14%	14%	13%	13%
50 000 \$ à 59 999 \$	10%	14%	12%	12%	13%	13%	12%	11%	12%	13%	11%	12%
60 000 \$ à 69 999 \$	10%	10%	10%	9%	10%	10%	10%	9%	10%	11%	9%	9%
70 000 \$ à 79 999 \$	9%	8%	8%	7%	7%	9%	8%	8%	8%	9%	7%	7%
80 000 \$ à 99 999 \$	13%	13%	12%	10%	8%	11%	10%	12%	10%	13%	11%	11%
100 000 \$ et +	25%	13%	14%	16%	9%	12%	12%	16%	11%	14%	16%	14%
Revenu moyen individuel	86 165 \$	66 859 \$	68 364 \$	70 373 \$	57 581 \$	65 076 \$	61 006 \$	66 124 \$	58 441 \$	69 811 \$	70 786 \$	67 400 \$
RMR de Montréal = 100	128	99	101	104	85	97	91	98	87	104	105	100
Secteur d'activité												
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Services publics	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%
Construction	3%	3%	4%	2%	6%	10%	7%	7%	3%	6%	2%	3%
Fabrication	6%	26%	25%	23%	21%	14%	11%	19%	11%	28%	6%	10%
Commerce de gros	3%	7%	13%	11%	9%	10%	4%	4%	6%	12%	3%	4%
Commerce de détail	5%	6%	11%	14%	19%	18%	22%	14%	19%	15%	10%	13%
Transport et entreposage	9%	28%	14%	5%	6%	4%	2%	6%	7%	10%	3%	4%
Industrie de l'information et industrie culturelle	9%	1%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	2%	1%	5%	3%
Finance et assurances	7%	2%	2%	3%	4%	3%	5%	4%	4%	2%	6%	5%
Services immobiliers et services de location	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	2%
Services professionnels, scientifiques et techniques	22%	4%	9%	9%	5%	6%	8%	9%	8%	8%	13%	11%
Gestion de sociétés et d'entreprises	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%
Services admin. / soutien / gestion des déchets	8%	5%	3%	3%	5%	5%	4%	3%	2%	3%	4%	3%
Services d'enseignement	6%	3%	3%	6%	2%	5%	3%	5%	7%	1%	11%	9%
Soins de santé et assistance sociale	3%	4%	4%	12%	6%	5%	12%	9%	11%	3%	17%	15%
Arts, spectacles et loisirs	2%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	2%	1%	1%	2%	1%
Hébergement et services de restauration	3%	3%	3%	4%	4%	3%	6%	4%	6%	2%	4%	4%
Autres services (sauf les administrations publiques)	3%	2%	2%	2%	4%	4%	5%	4%	4%	3%	4%	4%
Administrations publiques	9%	3%	2%	2%	3%	8%	7%	4%	4%	3%	6%	5%
Profession												
0 Membres des corps législatifs et cadres supérieurs/cadres supérieures	3%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	3%	2%	3%	2%	2%
1 Affaires, finance et administration	25%	19%	22%	20%	21%	21%	22%	20%	19%	23%	22%	22%
2 Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	19%	9%	14%	12%	7%	7%	7%	11%	8%	12%	12%	10%
3 Secteur de la santé	2%	3%	2%	9%	4%	4%	6%	5%	6%	1%	10%	9%
4 Enseign., droit, serv. sociaux, commun. et gouv.	11%	4%	5%	7%	6%	10%	10%	10%	12%	4%	16%	14%
5 Arts, culture, sports et loisirs	8%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	2%	2%	6%	4%
6 Vente et services	18%	20%	19%	26%	30%	25%	31%	25%	32%	19%	22%	24%
7 Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	11%	31%	21%	11%	19%	21%	14%	16%	14%	27%	7%	10%
8 Ressources naturelles, agricult. et prod. connexe	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%
9 Fabrication et services d'utilité publique	3%	11%	13%	11%	11%	7%	4%	6%	5%	9%	3%	4%
Catégorie du lieu de travail												
À domicile	34%	5%	10%	16%	10%	18%	20%	27%	26%	9%	32%	28%
Lieu habituel de travail	66%	95%	90%	84%	90%	82%	80%	73%	74%	91%	68%	72%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2021, sur la base du lieu de travail.

Annexe B

Profil sociodémographique 2016 et 2021 des travailleurs du secteur Bridge-Bonaventure

Profil sociodémographique 2016 des travailleurs du secteur Bridge-Bonaventure

Variable	SR 55.02	SR 71.00	SR 72.00	SR 73.00	Total des 4 SR du territoire	Île de Montréal	Arrondissement Sud-Ouest	Arrondissement Verdun	RMR de Montréal	Province de Québec
Groupe d'âge										
15 à 34 ans	32,3%	23,3%	33,0%	44,6%	36,2%	32,4%	38,3%	31,5%	33,3%	33,2%
35 à 44 ans	21,9%	31,1%	25,4%	26,9%	26,0%	24,1%	24,0%	24,6%	23,2%	22,3%
45 à 54 ans	23,2%	28,9%	22,9%	18,0%	21,7%	23,8%	20,7%	23,9%	23,7%	23,6%
55 à 64 ans	20,0%	15,6%	17,6%	9,0%	14,5%	16,0%	13,9%	15,6%	16,2%	17,3%
65 ans et plus	2,6%	1,1%	1,1%	1,5%	1,5%	3,6%	3,1%	4,5%	3,6%	3,6%
Âge moyen	43,0	43,5	42,0	38,8	41,1	42,5	40,9	42,7	42,2	42,3
Langue maternelle										
Français	74,4%	66,7%	66,2%	58,2%	64,7%	54,2%	61,2%	63,7%	64,1%	77,5%
Anglais	11,5%	8,6%	12,2%	16,1%	13,2%	14,1%	14,8%	11,2%	10,9%	7,3%
Autres	12,2%	22,6%	18,0%	22,3%	19,1%	28,1%	20,7%	22,7%	22,0%	13,3%
Réponses multiples	1,9%	2,2%	3,6%	3,4%	3,1%	3,6%	3,4%	2,4%	2,9%	1,9%
État matrimonial										
Marié ou vivant en union libre	58,3%	59,8%	58,5%	59,3%	58,9%	59,8%	55,8%	59,8%	60,4%	61,9%
Jamais marié	33,3%	32,6%	33,6%	34,5%	33,8%	31,0%	36,0%	29,9%	30,8%	29,8%
Séparé	1,9%	1,1%	1,8%	1,6%	1,7%	1,9%	1,7%	2,0%	1,7%	1,5%
Divorcé	6,4%	6,5%	5,8%	4,7%	5,5%	6,4%	5,7%	7,1%	6,1%	5,7%
Veuf	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,1%	1,0%	0,8%	1,1%	1,0%	1,0%
Moyen de transport pour se rendre au travail										
Automobile, camion ou fourgonnette, en tant que conducteur	71,6%	79,3%	72,1%	50,0%	64,4%	54,4%	54,1%	61,9%	65,5%	73,6%
Automobile, camion ou fourgonnette, en tant que passager	2,0%	2,2%	3,0%	1,6%	2,2%	3,0%	2,5%	2,9%	3,2%	3,6%
Transport en commun	18,9%	14,1%	18,1%	38,1%	25,5%	33,1%	31,5%	22,9%	23,2%	14,3%
À pied	2,0%	1,1%	3,4%	4,5%	3,3%	6,2%	7,6%	9,5%	5,4%	6,0%
Bicyclette	5,4%	3,3%	3,0%	4,5%	4,0%	2,7%	3,3%	1,8%	2,0%	1,5%
Autre moyen	0,0%	0,0%	0,4%	1,3%	0,6%	0,7%	1,0%	1,0%	0,7%	0,9%
Durée du trajet domicile-lieu de travail										
Moins de 15 minutes	8,2%	5,4%	7,9%	8,0%	7,7%	11,5%	12,9%	18,6%	17,9%	29,7%
15 à 29 minutes	28,6%	36,6%	28,3%	25,9%	28,4%	28,3%	25,8%	25,8%	32,1%	33,2%
30 à 44 minutes	31,3%	29,0%	33,6%	25,2%	29,5%	28,5%	29,0%	24,4%	25,4%	20,2%
45 à 59 minutes	16,3%	16,1%	17,0%	21,7%	18,6%	16,0%	16,9%	15,6%	12,8%	9,1%
60 minutes et plus	15,6%	12,9%	13,2%	19,2%	15,9%	15,6%	15,5%	15,6%	11,8%	7,7%
Heure de départ pour le travail										
Entre 5 h et 5 h 59	14,9%	16,0%	19,5%	5,1%	12,8%	7,6%	9,4%	6,1%	7,2%	6,1%
Entre 6 h et 6 h 59	27,7%	24,5%	18,0%	16,6%	20,0%	17,6%	15,9%	18,2%	17,4%	17,7%
Entre 7 h et 7 h 59	18,2%	14,9%	19,5%	27,8%	21,9%	27,8%	23,7%	29,2%	28,5%	31,8%
Entre 8 h et 8 h 59	13,5%	12,8%	12,0%	31,6%	19,8%	21,1%	22,9%	20,1%	20,6%	20,1%
Entre 9 h et 11 h 59	10,8%	12,8%	8,2%	10,9%	10,2%	11,5%	12,4%	12,2%	11,3%	9,6%
Entre midi et 4 h 59 du matin	14,9%	19,1%	22,8%	8,0%	15,3%	14,4%	15,7%	14,1%	14,9%	14,7%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2016, sur la base du lieu de travail.

Profil sociodémographique 2016 des travailleurs du secteur Bridge-Bonaventure

Variable	SR 55.02	SR 71.00	SR 72.00	SR 73.00	Total des 4 SR du territoire	Île de Montréal	Arrondissement Sud-Ouest	Arrondissement Verdun	RMR de Montréal	Province de Québec
Scolarité (plus haut niveau atteint)										
Primaire	9,5%	8,6%	8,3%	5,0%	7,3%	7,0%	7,0%	6,0%	8,9%	10,8%
Secondaire	20,9%	26,9%	21,2%	13,4%	18,8%	17,6%	17,6%	15,0%	19,3%	19,3%
Cégep ou diplôme d'un collège ou d'un établissement de métier	35,4%	38,7%	38,5%	29,3%	34,5%	32,6%	33,5%	34,3%	35,3%	39,4%
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	5,7%	3,2%	3,6%	4,0%	4,1%	4,7%	3,9%	5,3%	4,4%	3,8%
Baccalauréat	19,0%	16,1%	18,0%	30,5%	22,7%	23,1%	23,6%	23,0%	20,1%	17,2%
Diplôme universitaire supérieur au baccalauréat	3,2%	2,2%	3,2%	5,0%	3,8%	4,4%	3,8%	5,2%	3,7%	3,0%
Maîtrise acquise	5,1%	4,3%	6,8%	11,8%	8,1%	8,9%	8,9%	9,9%	7,0%	5,6%
Doctorat acquis	1,3%	0,0%	0,4%	0,9%	0,7%	1,7%	1,7%	1,3%	1,2%	1,0%
Secteur d'activité										
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,4%	1,9%
Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,5%
Services publics	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,1%	0,0%	0,8%	0,7%
Construction	1,9%	1,1%	1,8%	0,9%	1,4%	2,0%	4,0%	2,6%	3,0%	3,3%
Fabrication	8,9%	14,0%	11,8%	17,7%	13,7%	9,7%	8,6%	2,3%	10,7%	11,8%
Commerce de gros	3,8%	4,3%	0,4%	9,3%	4,8%	4,9%	4,4%	1,4%	4,9%	3,9%
Commerce de détail	2,5%	1,1%	14,3%	2,8%	6,3%	10,0%	9,3%	9,5%	12,8%	13,1%
Transport et entreposage	33,1%	43,0%	24,7%	2,5%	19,9%	5,0%	5,3%	0,8%	4,6%	3,9%
Industrie de l'information et industrie culturelle	2,5%	1,1%	14,0%	8,7%	8,5%	4,8%	4,8%	16,6%	3,5%	2,5%
Finance et assurances	0,6%	0,0%	0,0%	2,2%	0,9%	6,5%	1,7%	2,5%	5,2%	4,4%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	1,9%	1,1%	1,4%	1,6%	1,5%	2,0%	2,2%	2,5%	1,8%	1,5%
Services professionnels, scientifiques et techniques	4,5%	2,2%	3,2%	37,6%	16,3%	10,7%	14,9%	9,2%	9,2%	7,2%
Gestion de sociétés et d'entreprises	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%	0,1%
Services administratifs / soutien / gestion des déchets / assainissement	4,5%	2,2%	2,9%	7,1%	4,7%	4,2%	7,8%	2,1%	3,8%	3,3%
Services d'enseignement	0,0%	1,1%	4,3%	0,6%	1,8%	8,1%	7,6%	6,3%	8,0%	7,8%
Soins de santé et assistance sociale	0,6%	4,3%	7,2%	0,9%	3,3%	12,8%	8,3%	28,2%	13,1%	14,0%
Arts, spectacles et loisirs	13,4%	11,8%	1,8%	2,2%	5,2%	2,2%	2,9%	1,3%	2,1%	1,9%
Hébergement et services de restauration	4,5%	12,9%	1,1%	1,6%	3,2%	6,3%	7,8%	6,1%	6,7%	7,0%
Autres services (sauf les administrations publiques)	6,4%	0,0%	2,2%	2,8%	2,9%	4,3%	4,6%	5,3%	4,4%	4,7%
Administrations publiques	9,6%	0,0%	9,0%	1,6%	5,3%	5,1%	5,3%	2,9%	4,8%	6,7%
Revenu individuel (2015)										
Moins de 20 000 \$	15,5%	8,6%	10,9%	15,0%	13,0%	16,7%	20,2%	17,1%	18,2%	17,9%
20 000 \$ à 39 999 \$	15,5%	18,3%	17,8%	26,0%	20,5%	24,7%	26,9%	24,7%	26,1%	27,7%
40 000 \$ à 49 999 \$	6,5%	11,8%	8,3%	14,1%	10,6%	13,3%	12,6%	12,4%	13,4%	14,3%
50 000 \$ à 59 999 \$	7,7%	19,4%	15,9%	9,1%	12,2%	10,8%	10,7%	10,5%	10,6%	10,7%
60 000 \$ à 69 999 \$	9,7%	19,4%	14,9%	9,1%	12,2%	8,2%	8,3%	8,6%	7,9%	7,8%
70 000 \$ à 79 999 \$	5,8%	8,6%	9,8%	6,9%	7,8%	6,7%	5,7%	6,6%	6,6%	6,3%
80 000 \$ à 99 999 \$	11,6%	6,5%	10,5%	9,1%	9,7%	8,4%	6,8%	8,3%	7,7%	7,2%
100 000 \$ et +	27,7%	7,5%	12,0%	10,7%	13,9%	11,1%	8,8%	11,8%	9,6%	8,2%
Revenu moyen individuel	73 031 \$	61 230 \$	62 032 \$	62 624 \$	64 186 \$	60 346 \$	53 028 \$	61 126 \$	56 453 \$	53 163 \$
Province de Québec = 100	137	115	117	118	121	114	100	115	106	100
Profession										
0 Gestion	9,6%	6,5%	8,6%	12,1%	9,9%	11,4%	12,7%	12,3%	11,2%	10,7%
1 Affaires, finance et administration	22,3%	50,5%	9,7%	18,0%	19,6%	20,5%	17,1%	17,4%	19,0%	17,5%
2 Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	6,4%	1,1%	10,1%	32,5%	16,9%	9,6%	10,2%	8,1%	8,2%	7,2%
3 Secteur de la santé	1,9%	0,0%	2,5%	0,3%	1,3%	7,2%	3,4%	16,1%	7,3%	7,8%
4 Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	4,5%	4,3%	7,9%	3,7%	5,3%	12,6%	11,9%	15,2%	12,8%	12,9%
5 Arts, culture, sports et loisirs	4,5%	2,2%	6,5%	8,7%	6,5%	4,6%	7,2%	3,8%	3,9%	3,1%
6 Vente et services	18,5%	16,1%	20,5%	13,6%	17,0%	22,5%	24,3%	22,0%	24,0%	24,0%
7 Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	28,7%	8,6%	26,3%	4,0%	16,3%	7,4%	9,2%	4,6%	9,0%	10,4%
8 Ressources naturelles, agriculture et production connexe	0,6%	1,1%	0,0%	0,3%	0,4%	0,2%	0,2%	0,1%	0,4%	1,2%
9 Fabrication et services d'utilité publique	3,2%	9,7%	7,9%	6,8%	6,8%	3,9%	3,8%	0,5%	4,2%	5,2%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2016, sur la base du lieu de travail.

Profil sociodémographique 2021 des travailleurs du secteur Bridge-Bonaventure

Variable	SR 55.02	SR 71.00	SR 72.00	SR 73.00	Total des 4 SR du territoire	Île de Montréal	Arrondissement Sud-Ouest	Arrondissement Verdun	RMR de Montréal	Province de Québec
Groupe d'âge										
15 à 34 ans	33,9%	27,0%	37,9%	37,2%	35,8%	33,7%	43,2%	35,5%	33,4%	32,9%
35 à 44 ans	14,2%	28,4%	25,9%	26,9%	24,1%	24,0%	25,4%	27,9%	23,6%	23,1%
45 à 54 ans	21,2%	24,1%	20,4%	17,1%	20,1%	21,5%	16,5%	18,9%	21,7%	21,2%
55 à 64 ans	24,5%	17,7%	13,3%	15,5%	16,6%	16,6%	12,1%	13,5%	17,1%	18,3%
65 ans et plus	6,2%	2,1%	2,6%	2,7%	3,3%	4,2%	2,7%	4,0%	4,2%	4,5%
Âge moyen	44,4	42,9	41,0	41,5	42,0	42,4	39,6	41,5	42,4	42,6
Langue maternelle										
Français	73,0%	61,0%	61,9%	52,7%	61,6%	48,6%	53,0%	56,0%	60,8%	74,5%
Anglais	10,9%	12,1%	14,8%	17,4%	14,4%	14,5%	17,6%	12,8%	10,5%	7,2%
Autres	12,8%	19,9%	17,3%	23,4%	18,3%	30,8%	23,6%	25,6%	23,7%	14,9%
Réponses multiples	3,6%	7,1%	6,0%	6,8%	5,8%	6,1%	5,8%	5,7%	4,9%	3,3%
Moyen de transport pour se rendre au travail										
Automobile, camion ou fourgonnette, en tant que conducteur	84,9%	81,6%	76,8%	52,4%	73,0%	59,5%	55,8%	53,2%	70,2%	76,5%
Automobile, camion ou fourgonnette, en tant que passager	0,8%	2,1%	4,0%	3,4%	2,9%	4,1%	2,8%	2,9%	4,6%	4,8%
Transport en commun	11,2%	10,6%	12,7%	30,7%	16,7%	24,7%	26,5%	24,9%	15,6%	9,4%
À pied	2,3%	0,0%	2,7%	6,9%	3,3%	7,6%	9,3%	13,8%	6,1%	6,2%
Bicyclette	0,8%	3,5%	1,8%	2,4%	1,9%	2,6%	3,5%	2,5%	1,9%	1,4%
Autre moyen	0,0%	0,0%	2,2%	3,4%	1,8%	1,6%	2,0%	2,3%	1,6%	1,7%
Durée du trajet domicile-lieu de travail										
Moins de 15 minutes	8,1%	14,2%	7,6%	7,2%	8,4%	15,1%	15,2%	22,3%	22,5%	33,9%
15 à 29 minutes	32,0%	38,3%	38,3%	32,8%	35,5%	33,3%	31,4%	31,8%	36,2%	35,6%
30 à 44 minutes	35,1%	29,8%	31,4%	29,3%	31,5%	28,0%	29,2%	23,5%	24,0%	18,4%
45 à 59 minutes	13,1%	9,2%	11,4%	17,2%	13,0%	12,8%	13,6%	11,3%	9,7%	6,9%
60 minutes et plus	11,6%	9,2%	11,4%	14,1%	11,9%	10,7%	10,7%	11,0%	7,6%	5,2%
Heure de départ pour le travail										
Entre 5 h et 5 h 59	18,1%	15,6%	18,9%	9,3%	15,9%	7,7%	10,0%	5,9%	7,3%	6,5%
Entre 6 h et 6 h 59	27,0%	12,8%	15,4%	18,3%	18,4%	16,3%	15,5%	15,4%	16,3%	16,9%
Entre 7 h et 7 h 59	22,0%	13,5%	18,5%	20,7%	19,2%	25,1%	21,7%	26,6%	26,6%	30,4%
Entre 8 h et 8 h 59	8,5%	13,5%	10,7%	25,9%	14,4%	20,7%	21,0%	20,5%	20,5%	20,5%
Entre 9 h et 11 h 59	7,3%	14,2%	6,9%	11,7%	9,1%	13,7%	16,2%	15,2%	13,0%	10,6%
Entre midi et 4 h 59 du matin	17,4%	30,5%	29,6%	14,1%	23,0%	16,5%	15,5%	16,0%	16,3%	15,3%
Scolarité (plus haut niveau atteint)										
Primaire	8,7%	5,7%	6,8%	3,5%	6,2%	6,4%	5,0%	4,4%	8,2%	10,1%
Secondaire	23,6%	32,1%	17,2%	16,3%	19,8%	15,6%	13,3%	11,1%	17,3%	17,7%
Cégep ou diplôme d'un collège ou d'un établissement de métier	37,5%	37,9%	38,5%	26,6%	35,0%	29,0%	26,4%	24,1%	32,3%	36,8%
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	8,7%	7,1%	2,9%	3,0%	4,5%	4,5%	4,0%	4,0%	4,4%	3,9%
Baccalauréat	10,9%	15,0%	22,0%	32,3%	21,8%	25,3%	30,5%	29,8%	22,5%	19,3%
Diplôme universitaire supérieur au baccalauréat	2,9%	0,0%	3,2%	3,5%	2,9%	5,3%	5,0%	6,8%	4,5%	3,7%
Maîtrise acquise	7,3%	1,4%	8,7%	13,6%	9,0%	11,8%	13,7%	16,8%	9,1%	7,2%
Doctorat acquis	1,1%	0,0%	0,7%	0,8%	0,7%	2,2%	2,1%	2,8%	1,6%	1,3%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2021, sur la base du lieu de travail.

Profil sociodémographique 2021 des travailleurs du secteur Bridge-Bonaventure

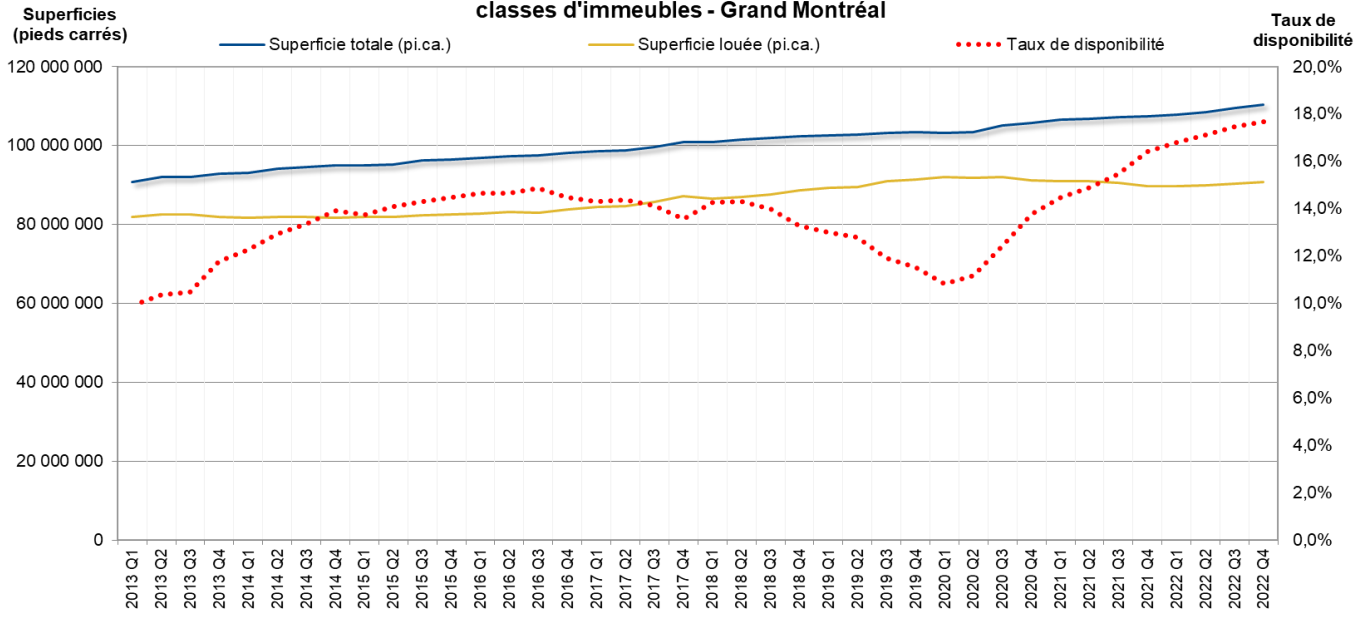
Variable	SR 55.02	SR 71.00	SR 72.00	SR 73.00	Total des 4 SR du territoire	Île de Montréal	Arrondissement Sud-Ouest	Arrondissement Verdun	RMR de Montréal	Province de Québec
Secteur d'activité										
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,4%	1,8%
Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%	0,5%
Services publics	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,1%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%
Construction	2,9%	0,0%	3,1%	1,9%	2,4%	2,3%	3,4%	1,6%	3,4%	3,7%
Fabrication	7,3%	27,7%	10,0%	13,6%	12,2%	9,2%	7,3%	2,9%	10,0%	11,3%
Commerce de gros	1,1%	1,4%	1,5%	4,3%	2,2%	4,5%	3,2%	2,0%	4,4%	3,5%
Commerce de détail	1,5%	0,0%	15,0%	3,5%	7,7%	10,2%	8,9%	8,2%	12,6%	12,6%
Transport et entreposage	48,2%	50,4%	20,9%	1,6%	24,2%	4,9%	4,6%	1,8%	4,5%	3,8%
Industrie de l'information et industrie culturelle	5,1%	2,8%	11,2%	10,3%	8,9%	4,1%	6,0%	6,4%	3,2%	2,3%
Finance et assurances	0,7%	0,0%	2,2%	10,6%	3,9%	5,6%	6,4%	6,8%	5,4%	4,5%
Services immobiliers et services de location et de location à bail	1,1%	0,0%	1,4%	2,7%	1,5%	1,9%	2,1%	2,3%	1,7%	1,5%
Services professionnels, scientifiques et techniques	4,7%	0,0%	10,2%	30,4%	13,5%	12,2%	18,6%	18,2%	10,9%	8,7%
Gestion de sociétés et d'entreprises	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	0,1%
Services administratifs / soutien / gestion des déchets / assainissement	6,6%	2,8%	2,2%	3,8%	3,6%	3,6%	5,2%	2,7%	3,3%	2,9%
Services d'enseignement	0,0%	1,4%	6,5%	1,4%	3,3%	9,4%	8,5%	9,8%	8,9%	8,6%
Soins de santé et assistance sociale	1,5%	2,8%	6,3%	4,1%	4,4%	15,5%	8,9%	22,3%	14,7%	15,5%
Arts, spectacles et loisirs	6,2%	5,7%	2,2%	3,3%	3,6%	1,7%	2,3%	1,5%	1,5%	1,4%
Hébergement et services de restauration	2,6%	2,8%	0,7%	1,6%	1,5%	4,1%	4,0%	3,4%	4,4%	4,8%
Autres services (sauf les administrations publiques)	5,5%	0,0%	3,1%	2,2%	3,0%	4,2%	4,3%	3,6%	4,2%	4,4%
Administrations publiques	5,1%	0,0%	2,7%	4,6%	3,4%	5,3%	4,8%	4,9%	5,3%	7,3%
Revenu individuel (2020)										
Moins de 20 000 \$	4,8%	0,0%	6,8%	4,7%	5,2%	9,4%	8,9%	8,5%	9,9%	10,0%
20 000 \$ à 39 999 \$	14,7%	17,9%	14,9%	22,9%	17,3%	22,9%	21,6%	20,5%	22,6%	22,7%
40 000 \$ à 49 999 \$	5,1%	15,0%	9,9%	15,2%	10,9%	13,3%	12,7%	11,9%	13,4%	14,2%
50 000 \$ à 59 999 \$	7,7%	13,6%	12,2%	11,9%	11,3%	11,7%	11,1%	12,0%	11,9%	12,6%
60 000 \$ à 69 999 \$	7,7%	18,6%	12,8%	9,1%	11,4%	9,3%	10,6%	9,3%	9,5%	9,7%
70 000 \$ à 79 999 \$	5,9%	20,7%	13,4%	7,5%	11,0%	7,4%	7,6%	8,2%	7,4%	7,4%
80 000 \$ à 99 999 \$	12,8%	7,9%	14,9%	8,0%	11,9%	10,8%	11,3%	11,6%	10,9%	10,6%
100 000 \$ et +	40,7%	5,0%	14,6%	20,7%	20,5%	15,2%	15,9%	17,8%	14,5%	12,8%
Revenu moyen individuel	91 900 \$	61 500 \$	69 700 \$	76 400 \$	75 102 \$	69 922 \$	69 210 \$	73 641 \$	67 400 \$	63 900 \$
RMR de Montréal = 100	136	91	103	113	111	104	103	109	100	95
Profession										
0 Membres des corps législatifs et cadres supérieurs/cadres supérieures	2,6%	0,0%	1,4%	2,4%	1,7%	2,0%	2,7%	2,2%	2,1%	2,0%
1 Affaires, finance et administration	13,5%	12,1%	14,3%	24,4%	16,6%	21,8%	23,2%	23,1%	21,5%	19,9%
2 Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	6,9%	3,5%	7,7%	26,8%	12,2%	11,4%	14,4%	15,4%	10,5%	9,1%
3 Secteur de la santé	2,6%	0,0%	2,6%	1,4%	2,0%	9,3%	4,3%	13,0%	8,7%	9,0%
4 Enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux	5,8%	2,8%	11,6%	7,0%	8,3%	14,4%	14,1%	16,4%	13,8%	14,1%
5 Arts, culture, sports et loisirs	4,4%	4,3%	9,9%	9,5%	8,1%	5,2%	7,8%	6,1%	4,1%	3,3%
6 Vente et services	17,9%	9,9%	20,1%	12,5%	16,5%	22,5%	21,7%	19,5%	24,2%	24,0%
7 Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	41,2%	53,2%	26,0%	8,1%	27,0%	9,1%	8,5%	3,7%	10,3%	11,8%
8 Ressources naturelles, agriculture et production connexe	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,1%	0,3%	0,1%	0,1%	0,5%	1,7%
9 Fabrication et services d'utilité publique	4,7%	12,8%	6,1%	7,0%	6,8%	4,2%	3,1%	0,6%	4,2%	5,1%
Catégorie du lieu de travail										
À domicile	6,0%	0,0%	24,0%	21,0%	6,0%	28,1%	43,2%	49,6%	28,2%	24,8%
Lieu habituel de travail	94,0%	100,0%	76,0%	79,0%	94,0%	71,9%	56,8%	50,3%	71,8%	75,2%

Source: Statistique Canada. Recensement de 2021, sur la base du lieu de travail.

Annexe C

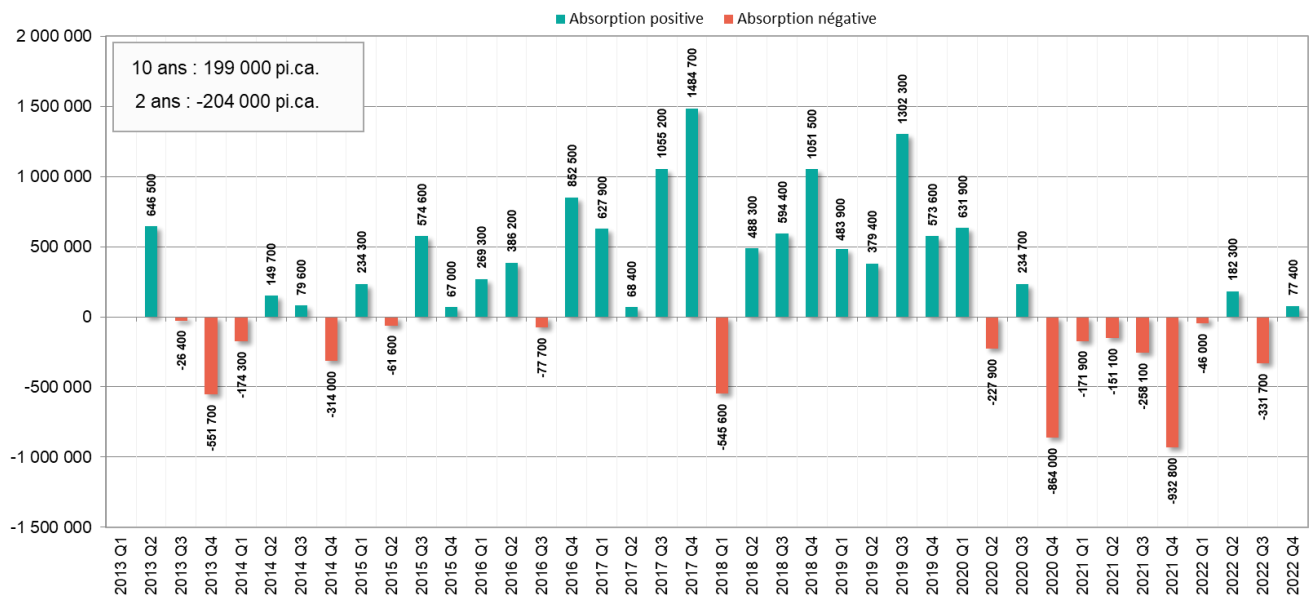
Disponibilité et absorption des immeubles de bureaux dans les secteurs de comparaison

Évolution du marché des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Grand Montréal



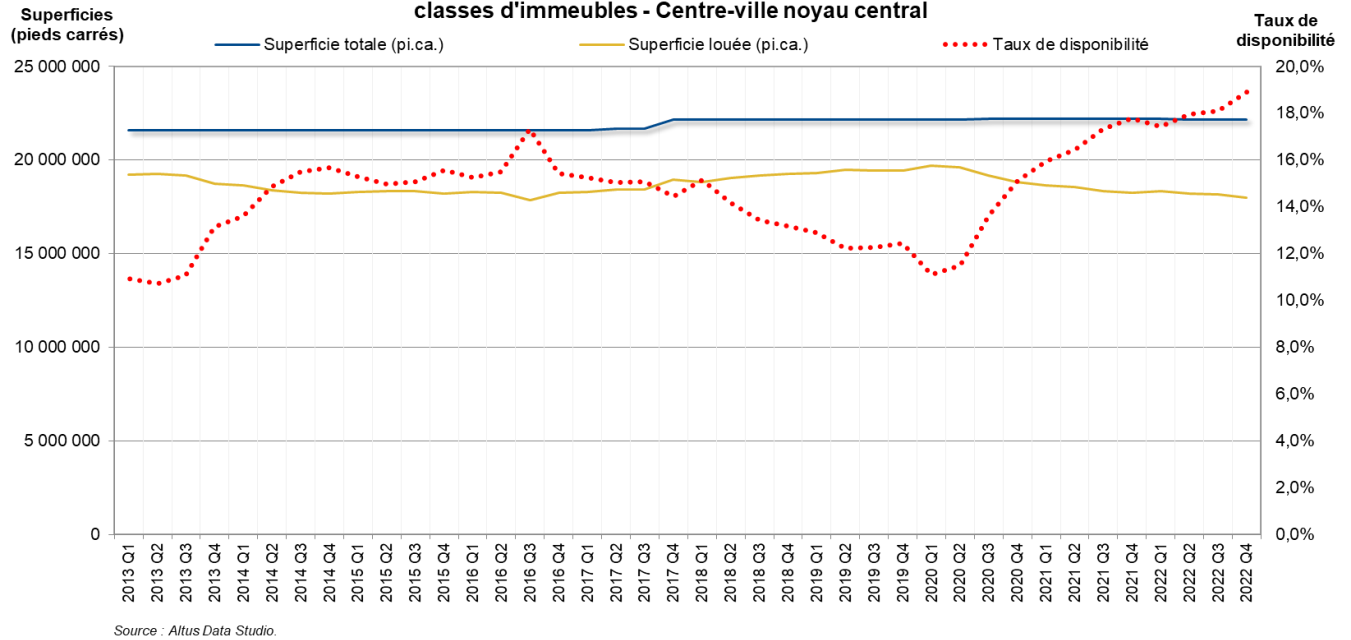
Source : Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces à bureaux loués au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Grand Montréal



Source : Altus Data Studio.

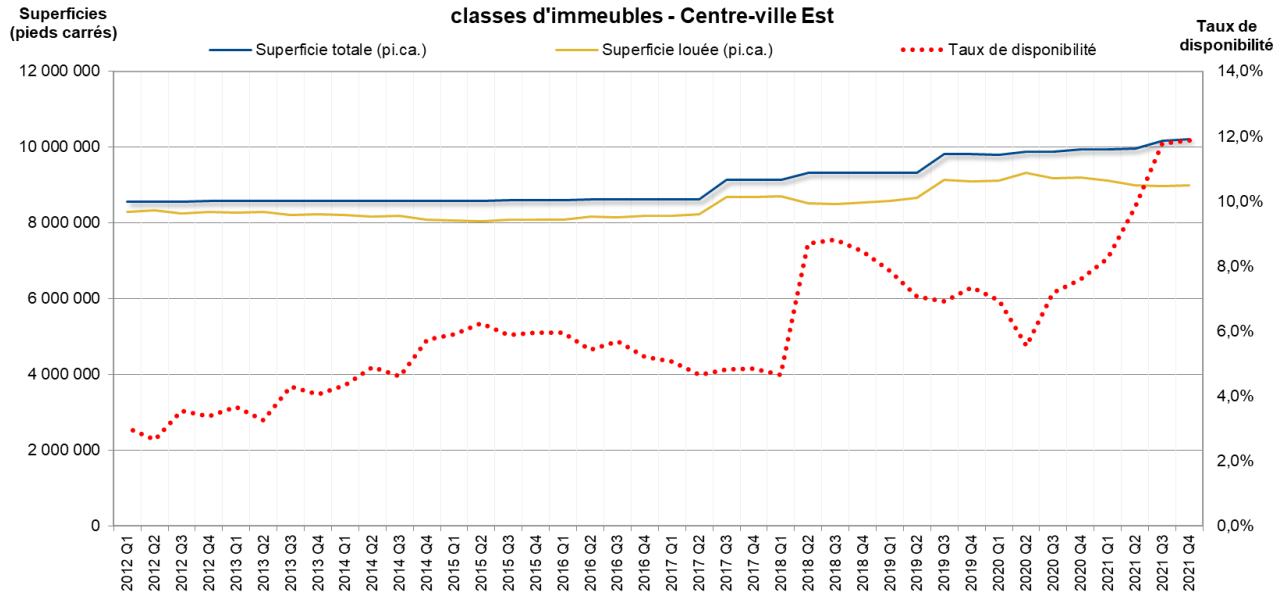
Évolution du marché des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville noyau central



Variation trimestrielle des espaces à bureaux loués au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville noyau central

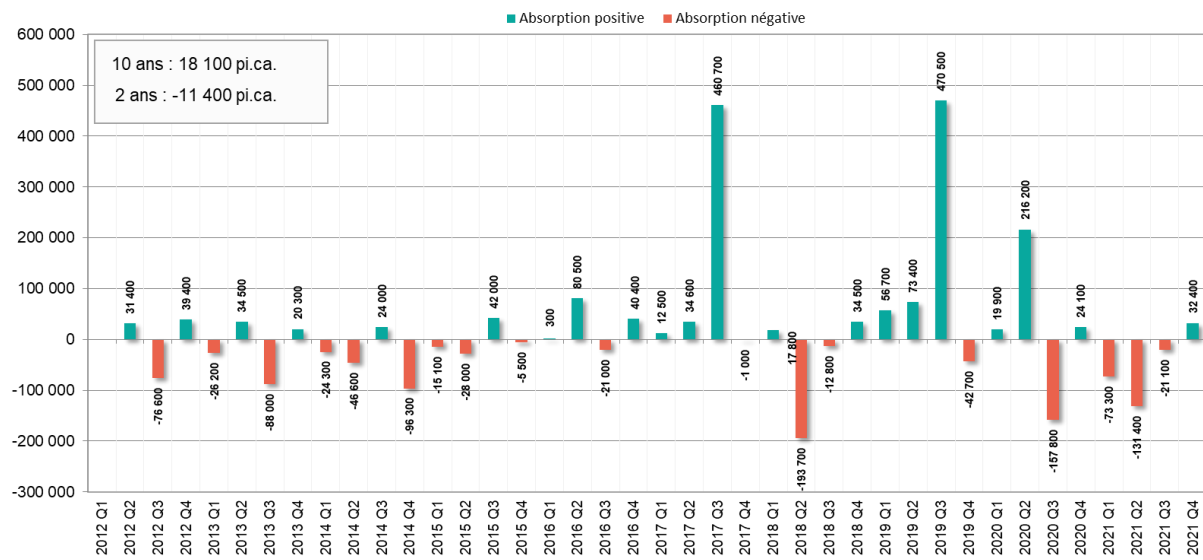


Évolution du marché des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville Est



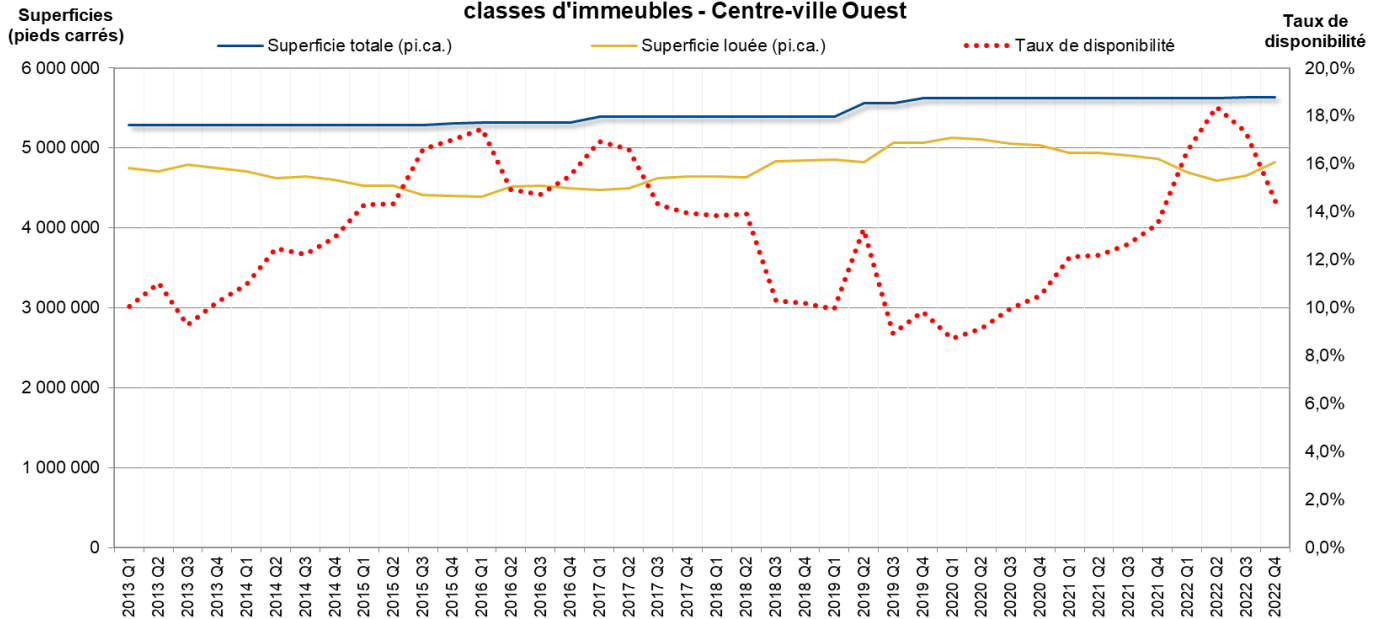
Source : Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces à bureaux loués au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville Est



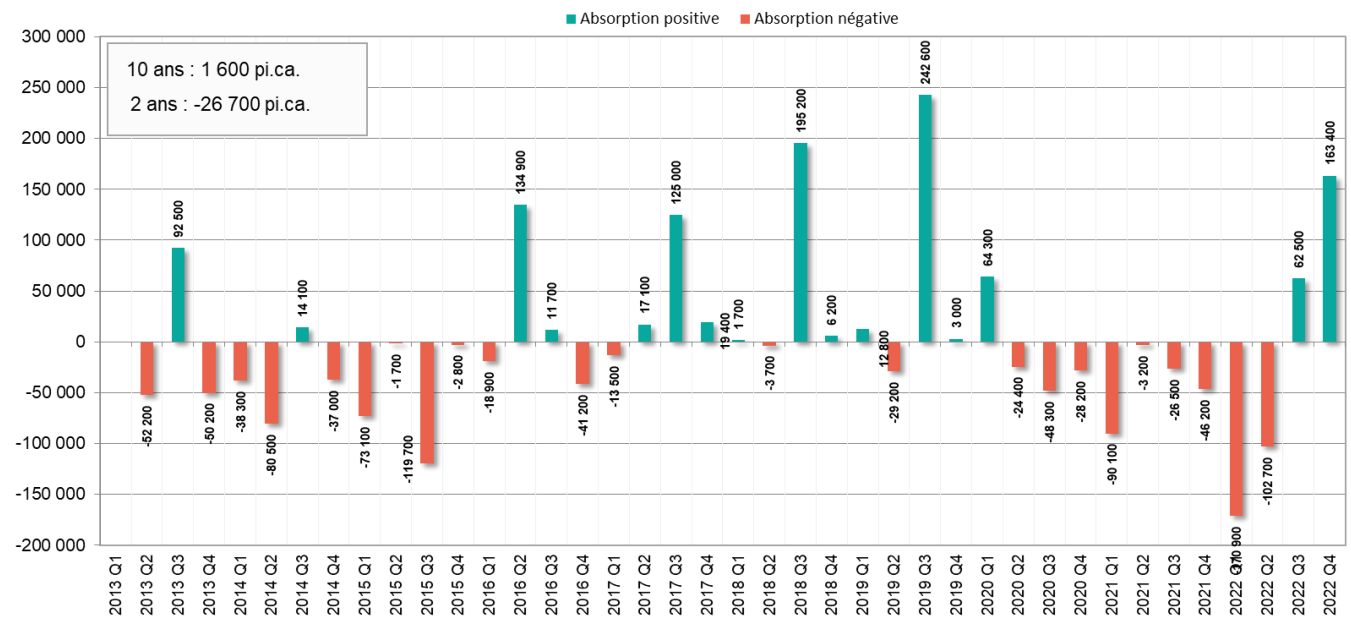
Source : Altus Data Studio.

Évolution du marché des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville Ouest



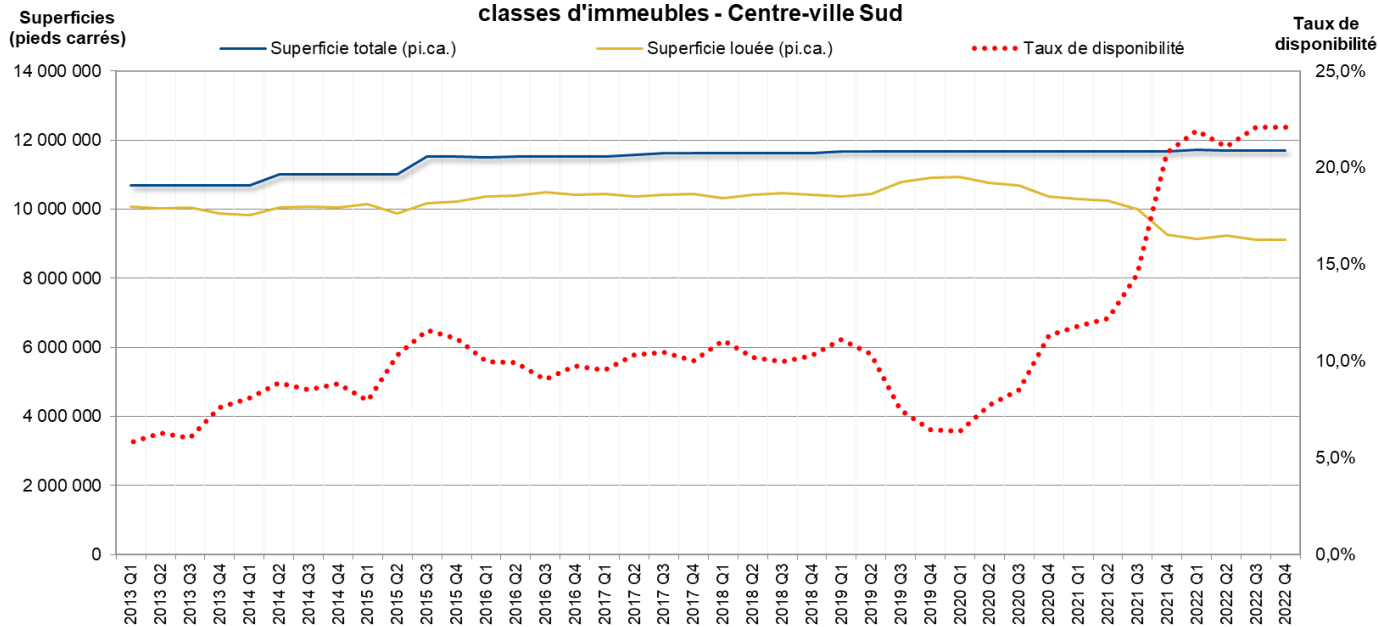
Source : Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces à bureaux loués au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville Ouest



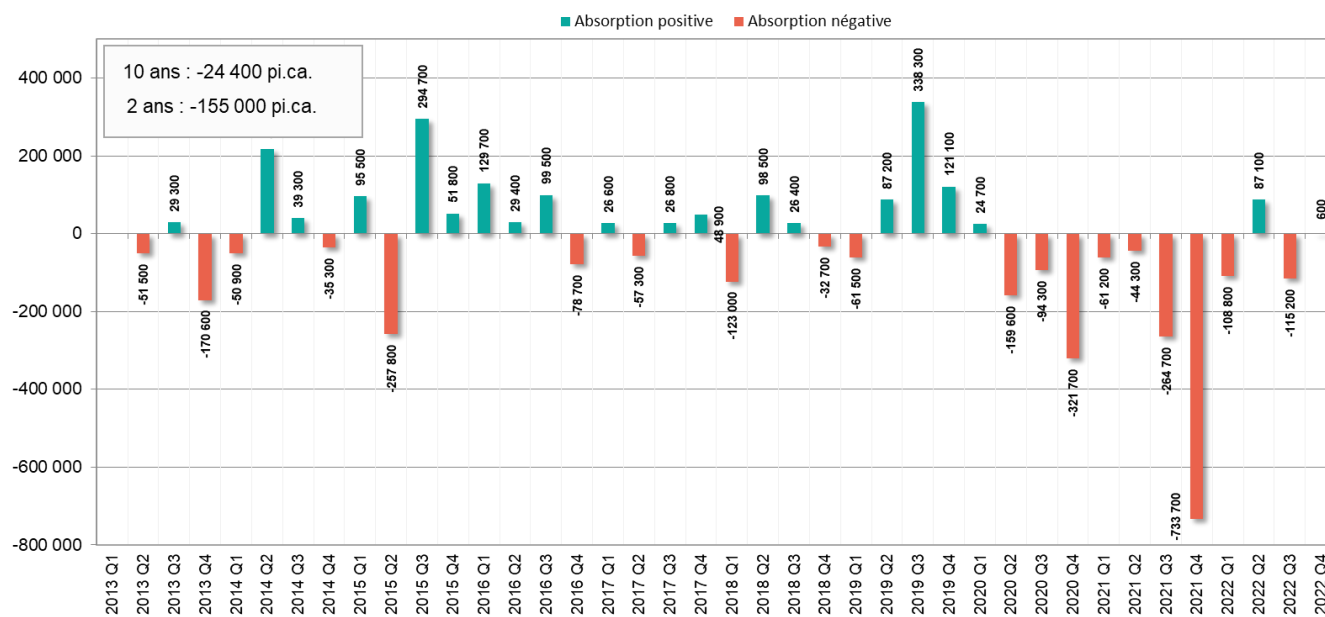
Source : Altus Data Studio.

Évolution du marché des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville Sud



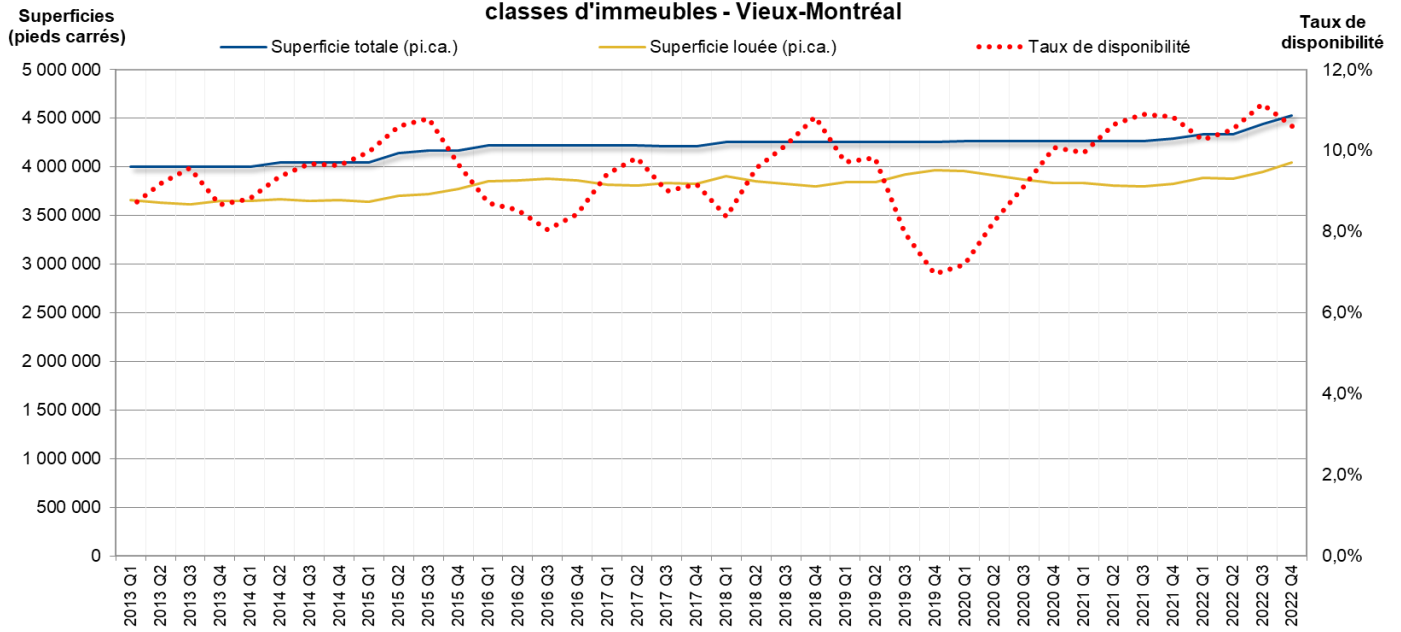
Source : Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces à bureaux loués au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Centre-ville Sud



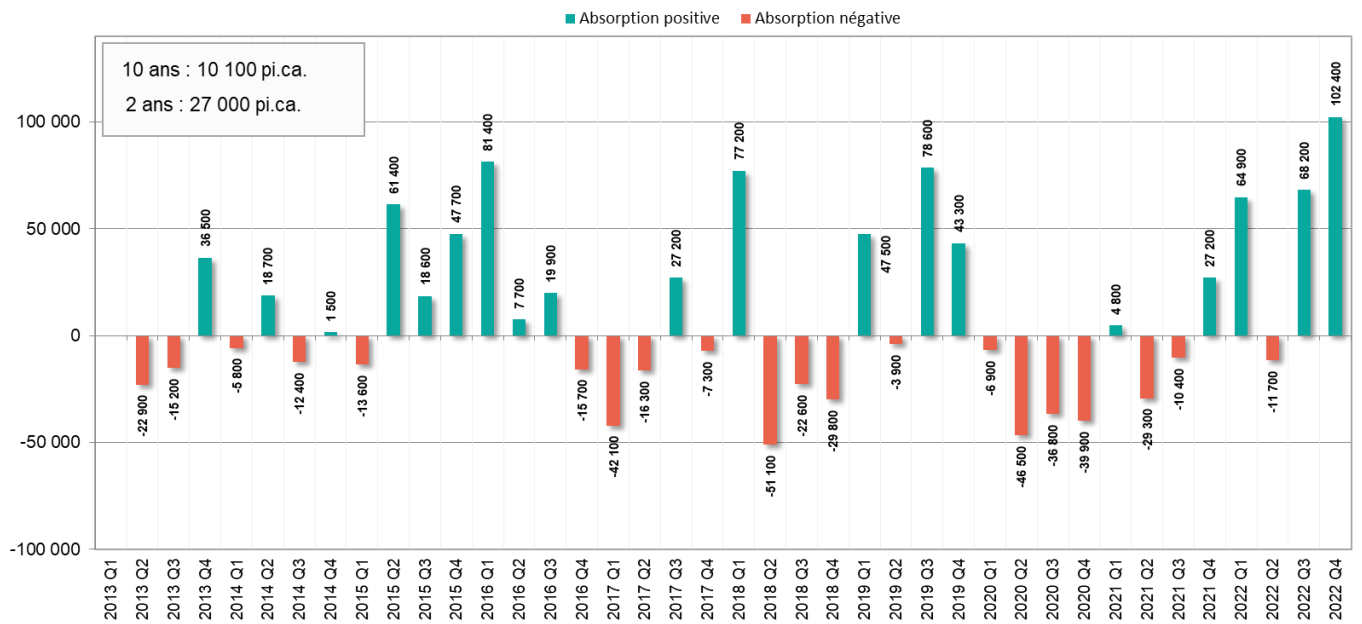
Source : Altus Data Studio.

Évolution du marché des immeubles à bureaux au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Vieux-Montréal



Source : Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces à bureaux loués au cours des dix dernières années - Toutes les classes d'immeubles - Vieux-Montréal

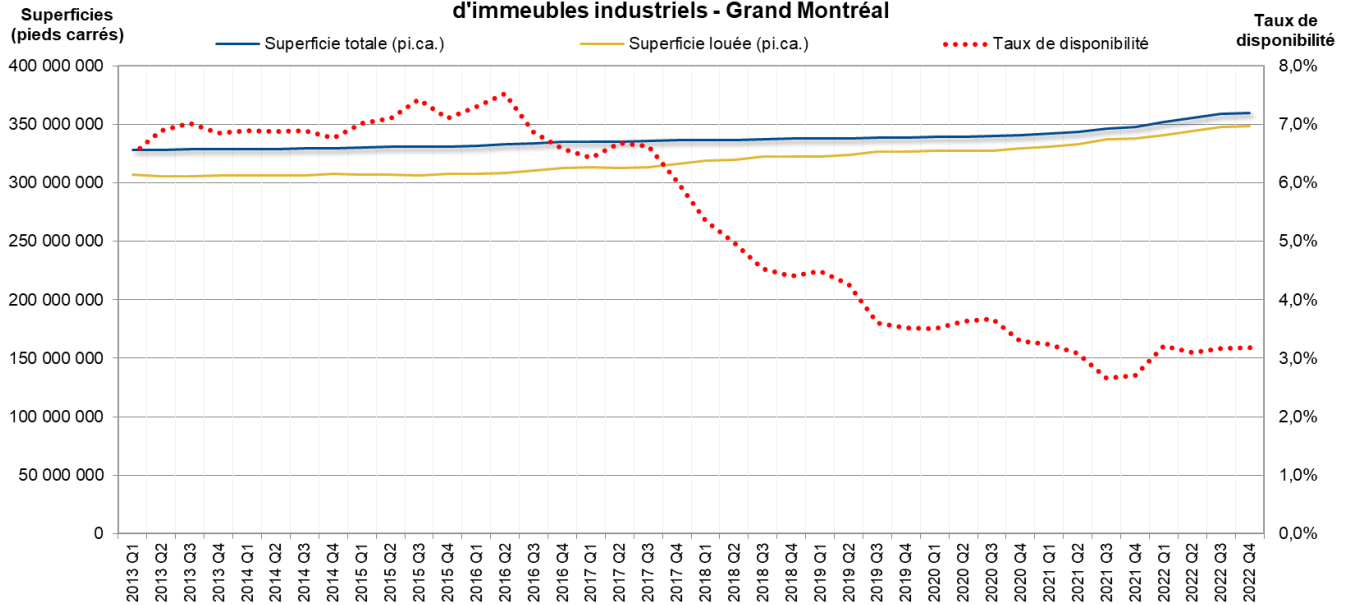


Source : Altus Data Studio.

Annexe D

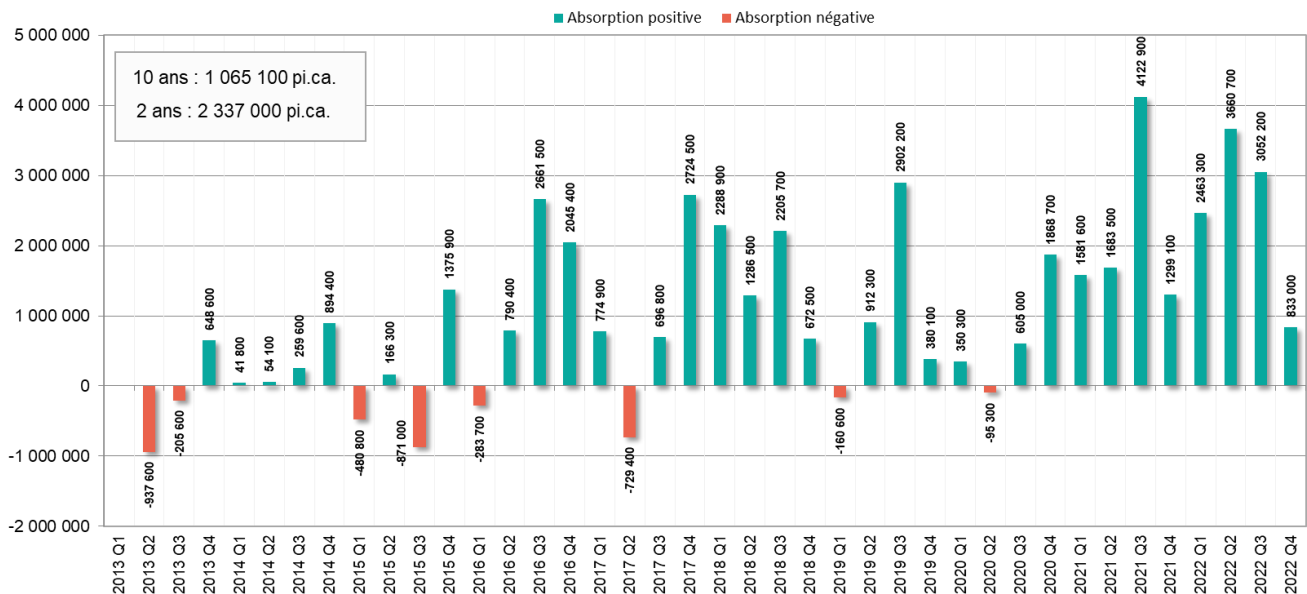
Disponibilité et absorption des immeubles industriels dans les secteurs de comparaison

Évolution du marché des immeubles industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Grand Montréal



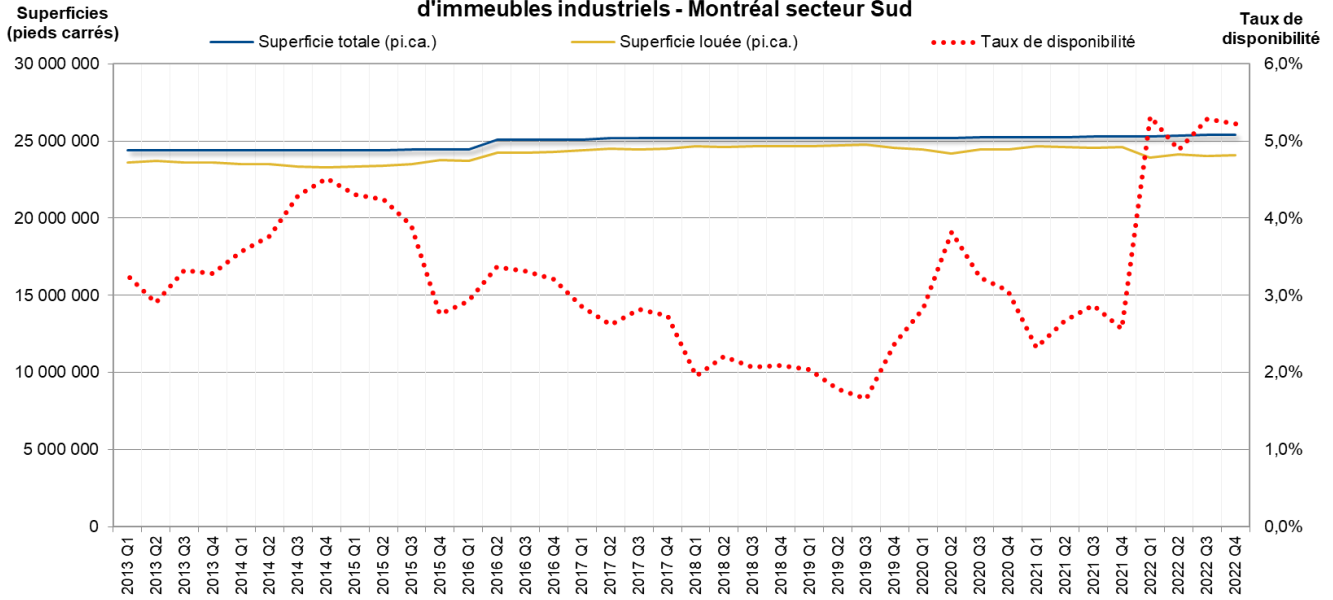
Source: Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Grand Montréal



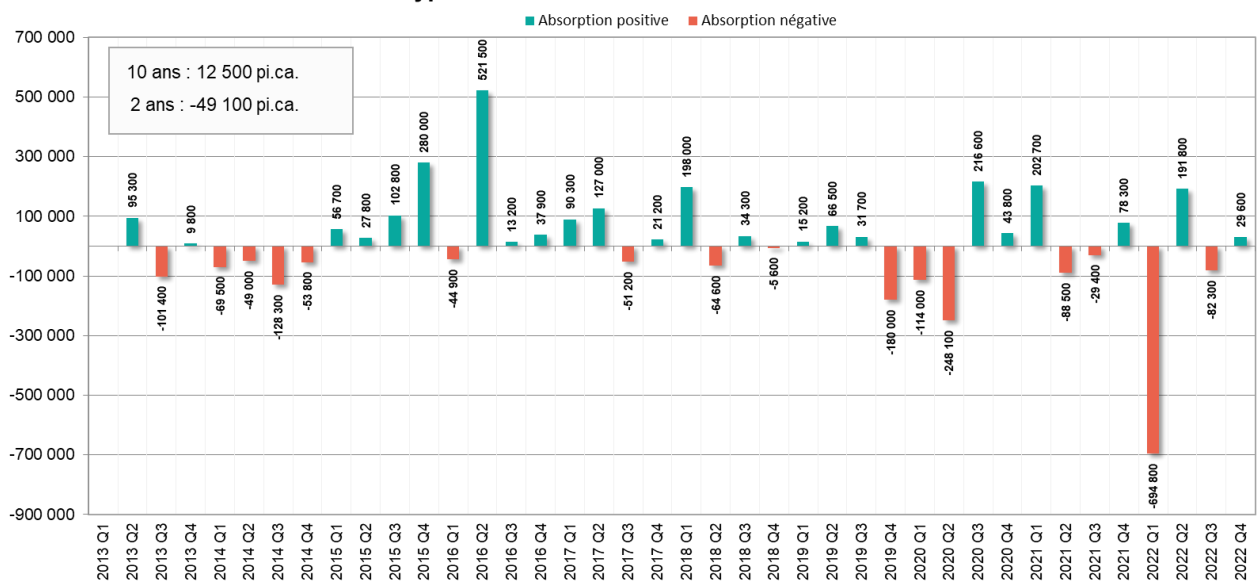
Source: Altus Data Studio.

Évolution du marché des immeubles industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Montréal secteur Sud

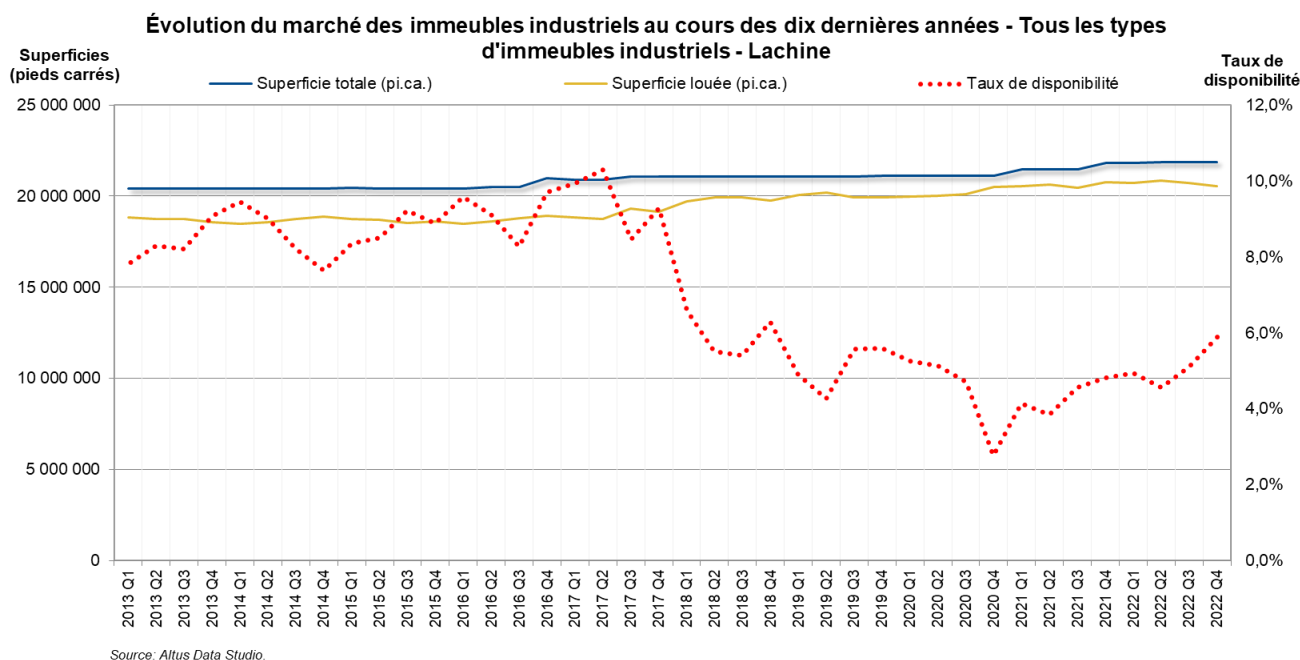


Source: Altus Data Studio.

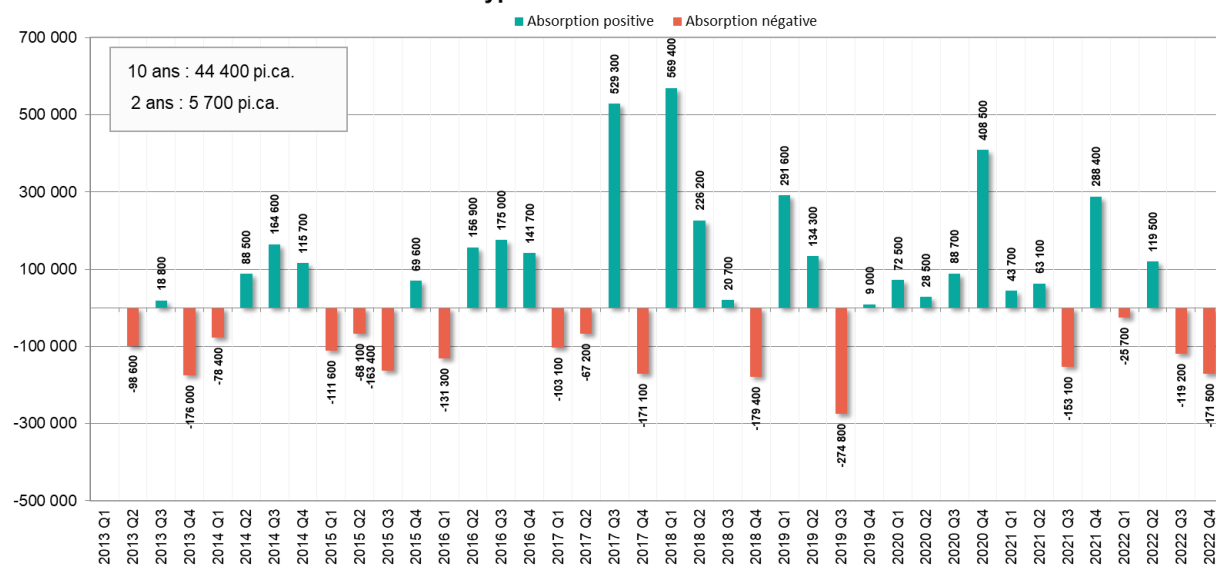
Variation trimestrielle des espaces industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Montréal secteur Sud



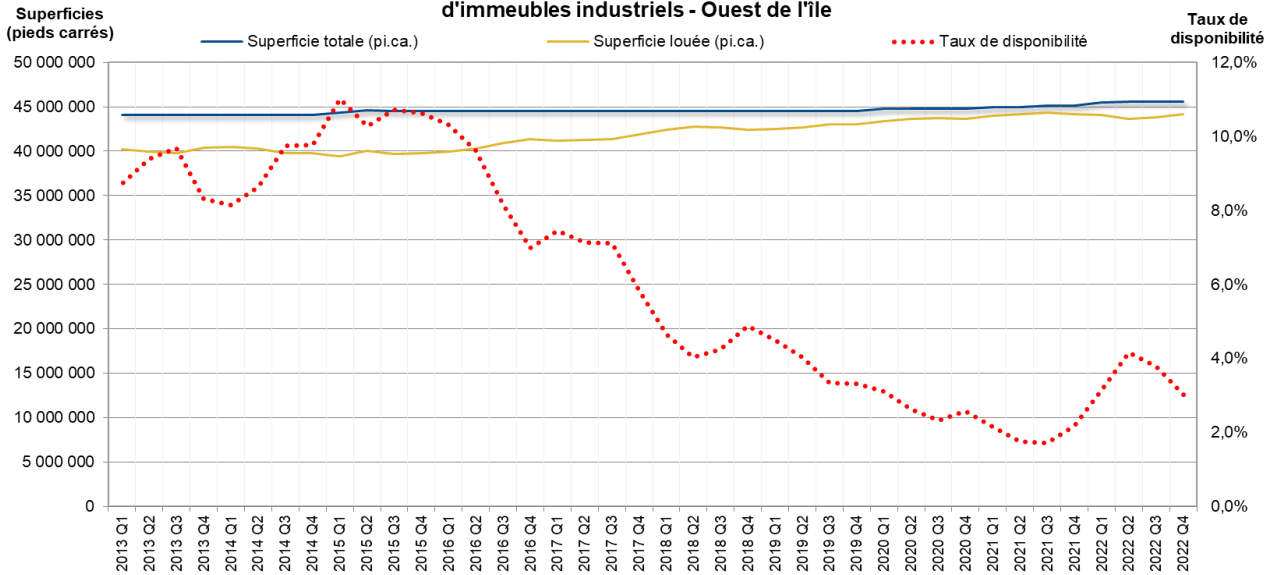
Source: Altus Data Studio.



Variation trimestrielle des espaces industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Lachine

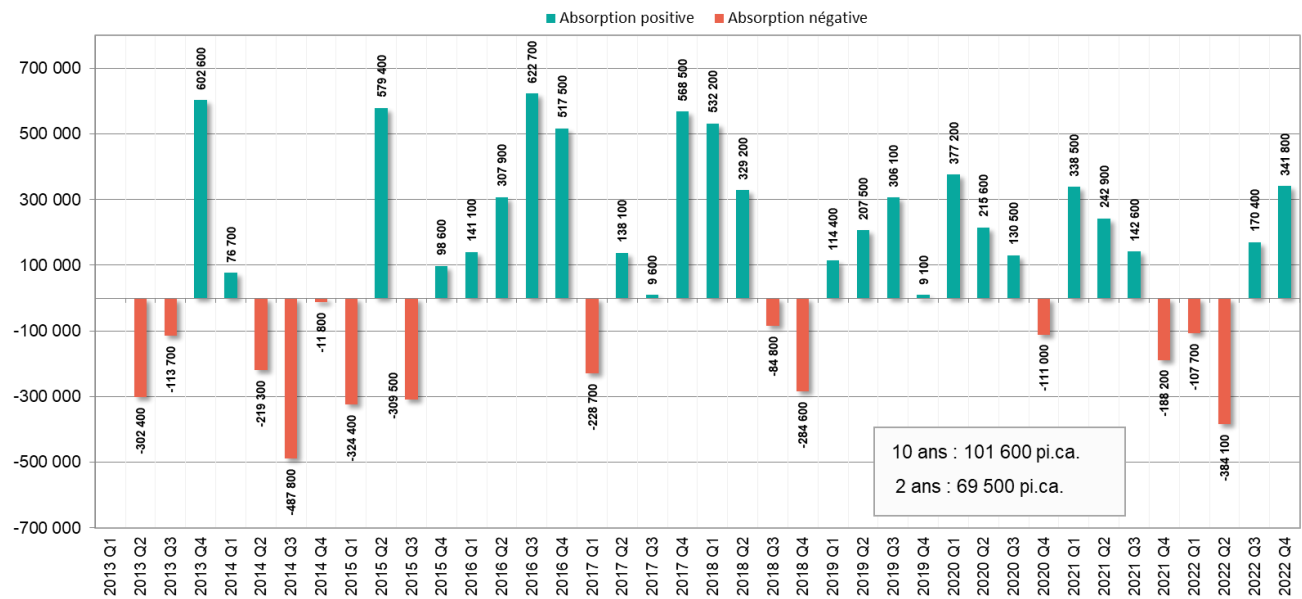


Évolution du marché des immeubles industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Ouest de l'île



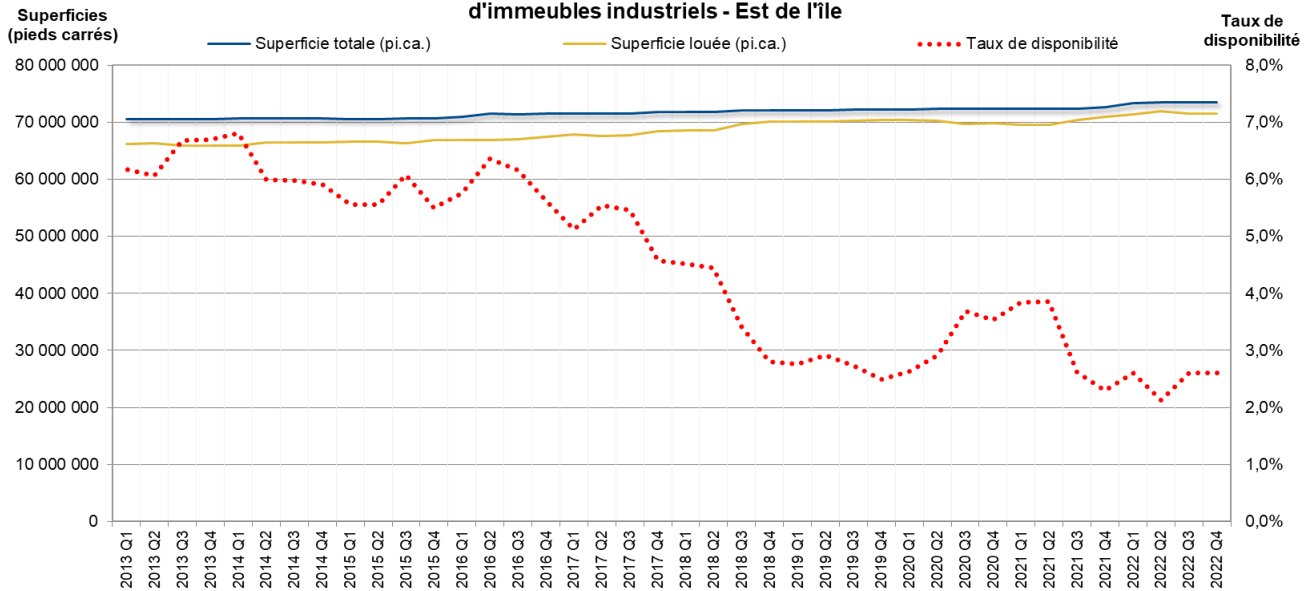
Source: Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Ouest de l'île



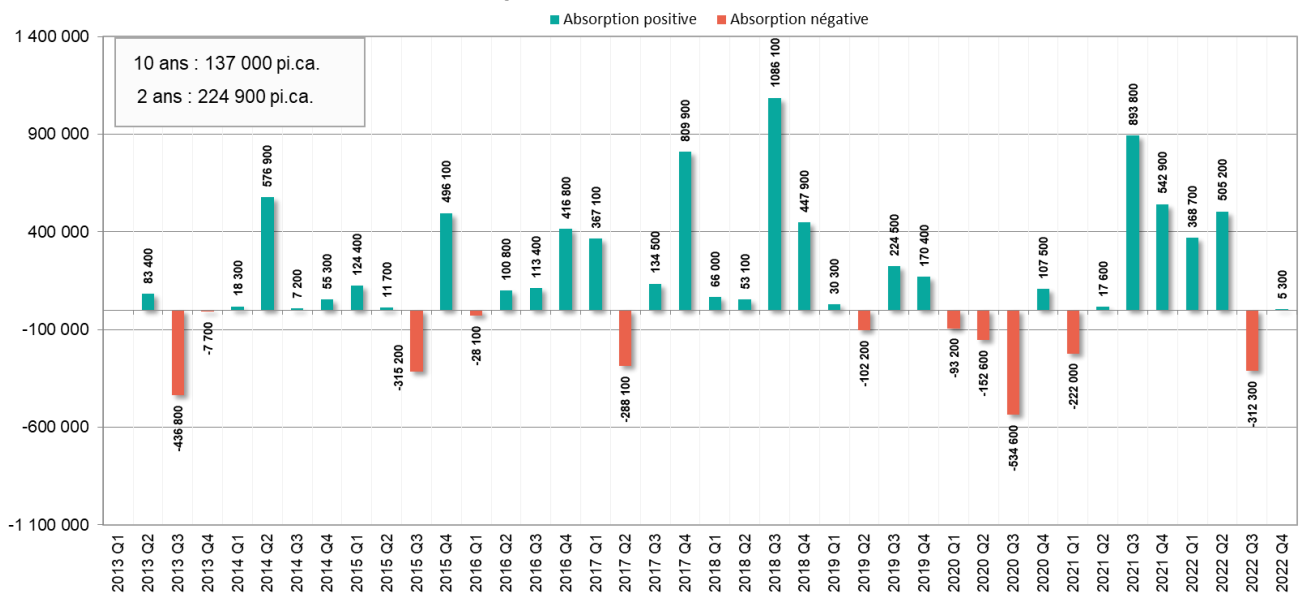
Source: Altus Data Studio.

Évolution du marché des immeubles industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Est de l'île



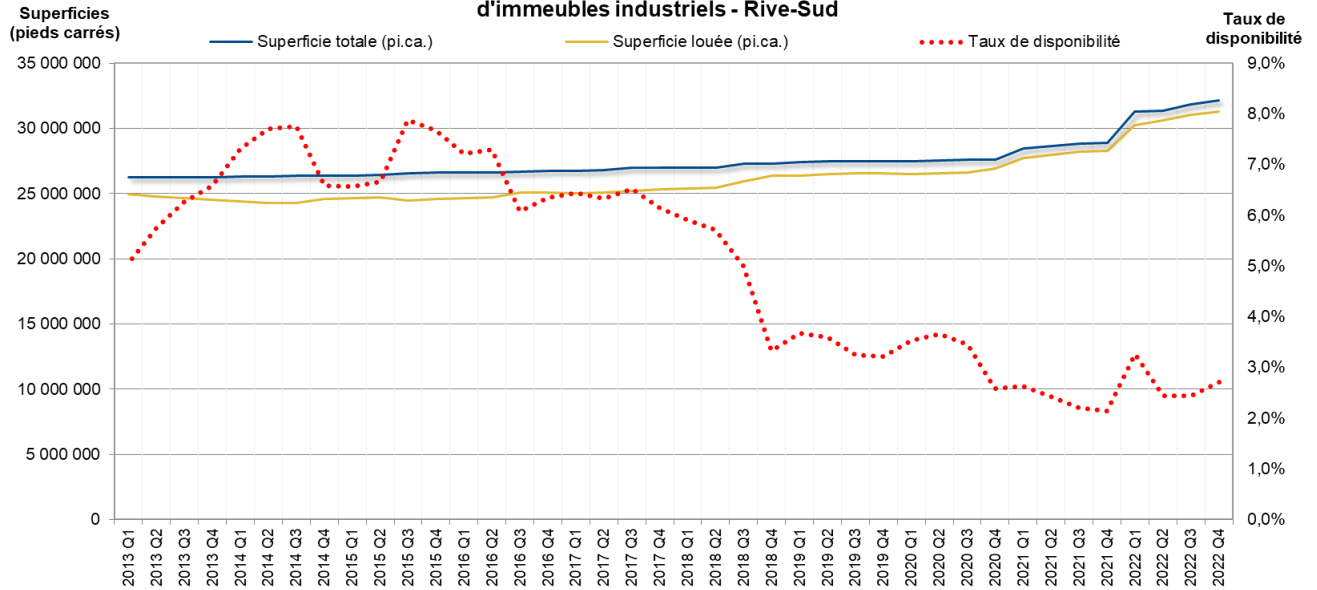
Source: Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Est de l'île



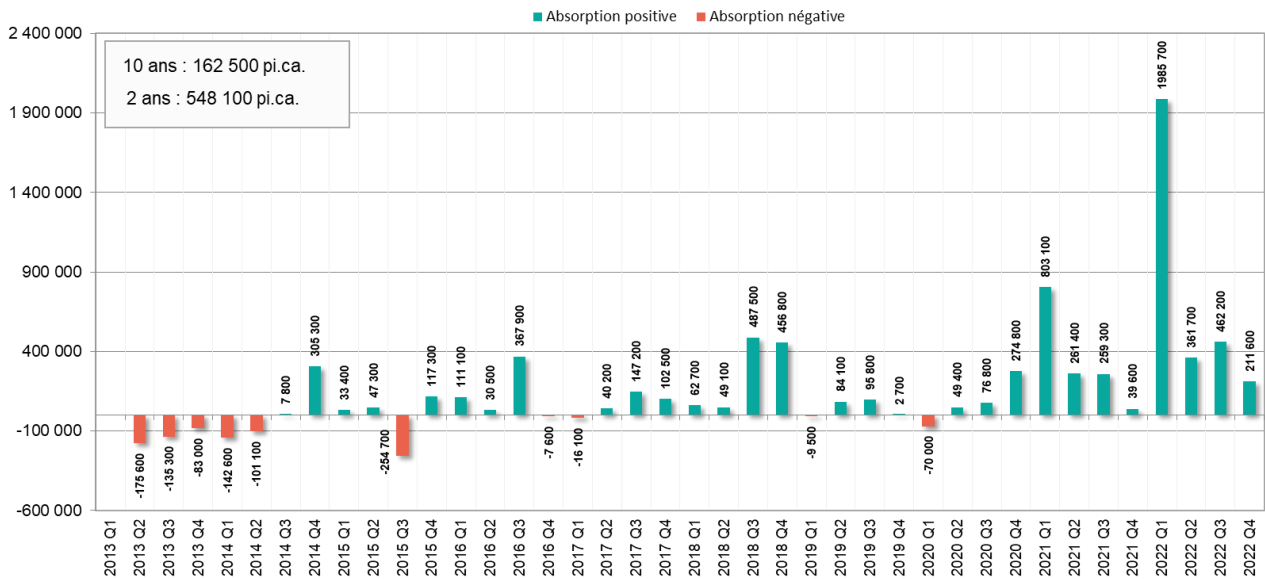
Source: Altus Data Studio.

Évolution du marché des immeubles industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Rive-Sud



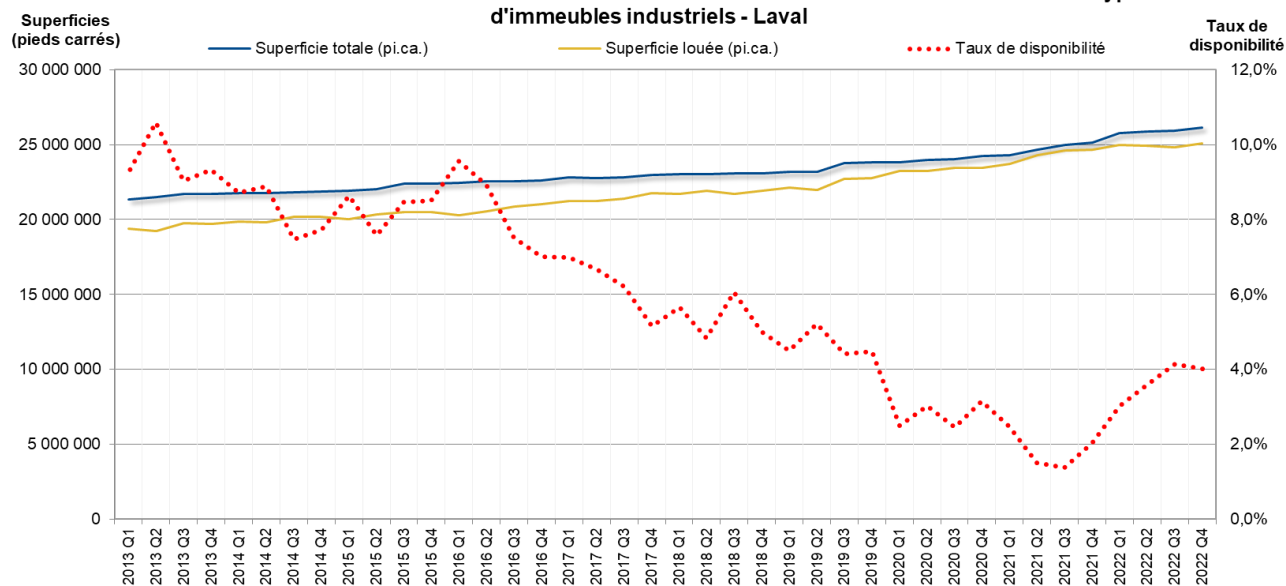
Source: Altus Data Studio.

Variation trimestrielle des espaces industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Rive-Sud



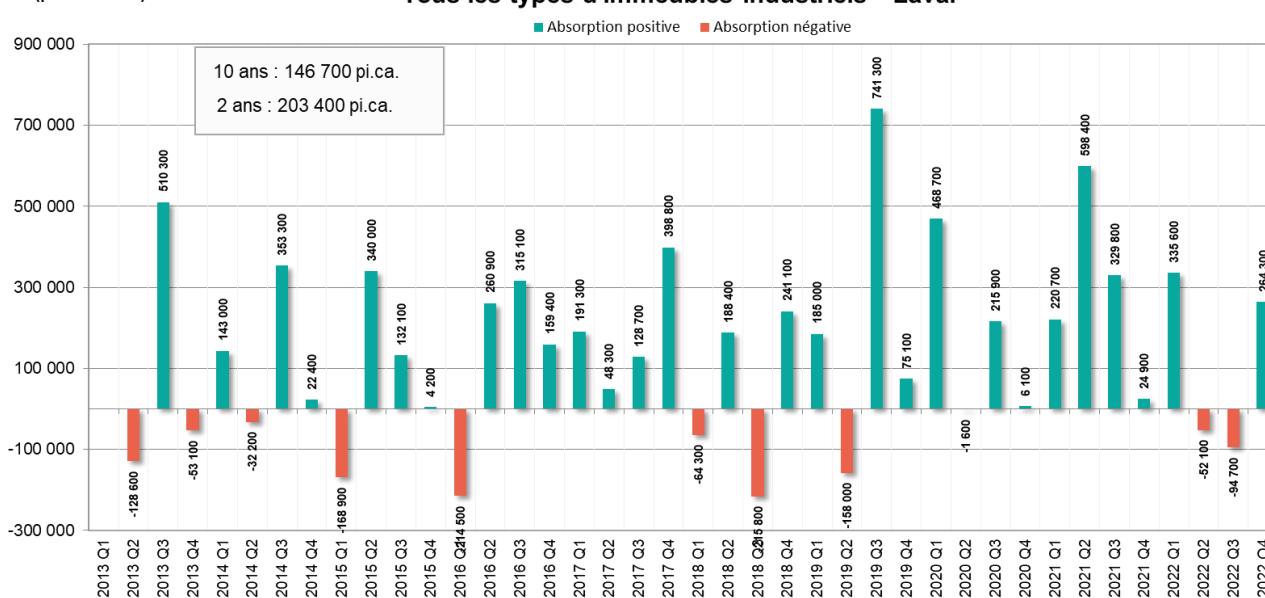
Source: Altus Data Studio.

Évolution du marché des immeubles industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Laval



Source: Altus Data Studio.

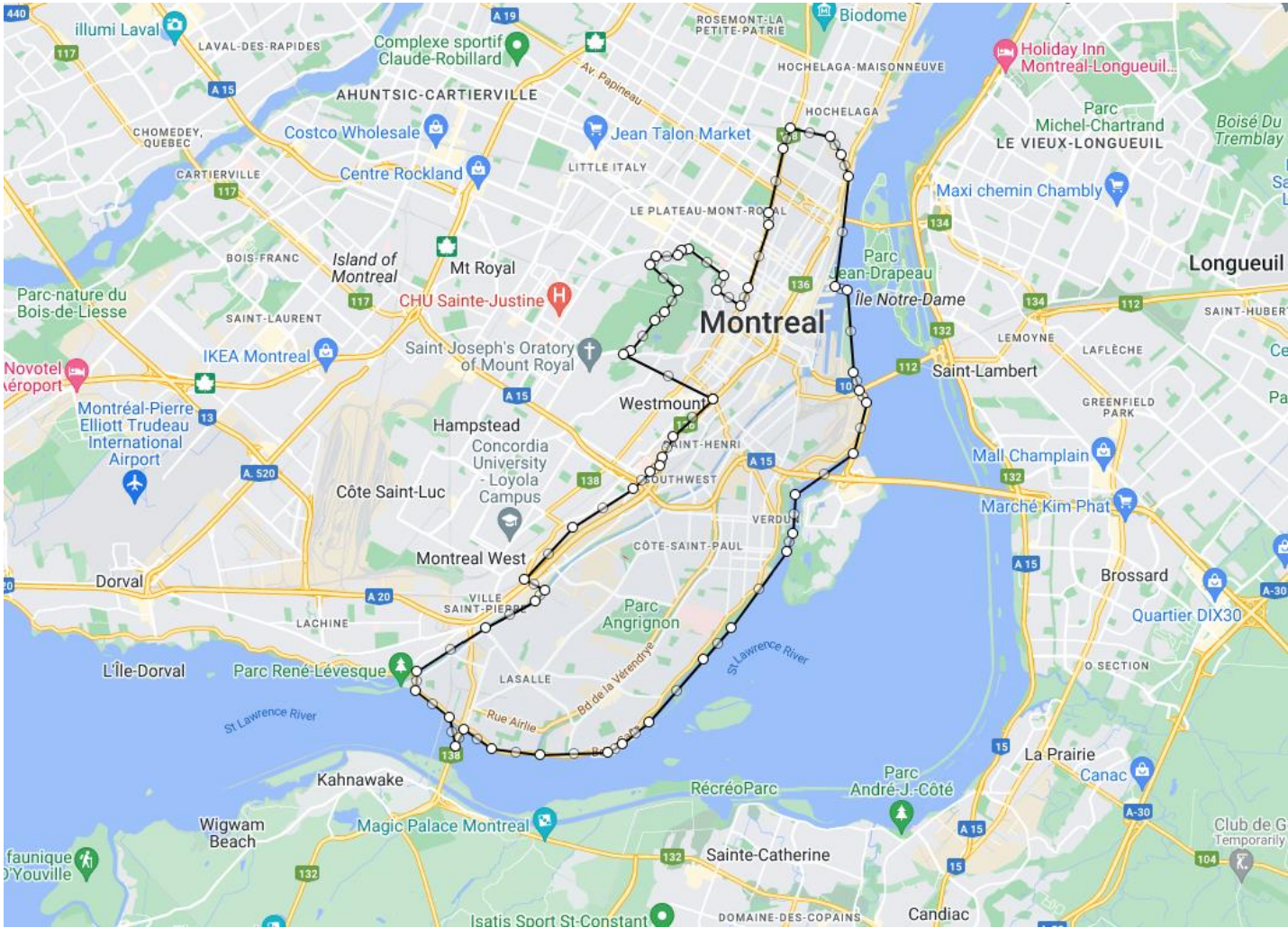
Variation trimestrielle des espaces industriels au cours des dix dernières années - Tous les types d'immeubles industriels - Laval



Source: Altus Data Studio.

Annexe E

Localisation et délimitation de Montréal secteur Sud



Annexe F

Entrevue avec André Paiement de « Mon Espace Atelier »

ENTREVUE AVEC ANDRÉ PAIEMENT, PRÉSIDENT FONDATEUR

Concept

- Location d'ateliers d'espaces commerciaux et industriels de petite superficie (400-1500 pi²)
- Formule tout inclus et bail à court terme (1 an minimum)
- Opère dans les petites et moyennes villes à travers le Québec depuis 2016
- 13 succursales situées dans des petites et moyennes villes à travers le Québec

Clientèle

- Micro-entreprises, micro-distribution, micro-bureau et bureau satellite, vente en ligne, ateliers de travail et de fabrication.
- 30% des locataires sont des start-ups
- Moyenne d'environ 2 employés par locataire
- 480 locataires et taux d'occupation à 100% avec liste d'attente
- 94% des baux sont renouvelés

Aménagement et bâtiment

- Généralement des bâtiments neufs de 2 étages, construits en 2 phases
- Superficie d'environ 35 000 pi² par bâtiment : espaces modulables, stationnement en surface abondant

Cadre réglementaire

- 90% des projets ont besoin d'un PPCMOI pour permettre la mixité d'usage entre l'industriel léger ou de prestige, le bureau, et les commerces de services
- La compagnie refuse tout usage lourd, contraignant ou avec des besoins particuliers en équipement mécanique ou consommation d'eau/d'énergie, ou des besoins de livraison trop élevée pour éviter les enjeux de camionnage

Vision pour Montréal

- Intérêt marqué pour l'Ouest et l'Est-de-l'île
- Bâtiment plus élevé pour les quartiers centraux
- Réduction du stationnement de surface
- Emphase sur les services pour la mobilité active et verte
- Locaux de superficies plus petites qui débuteraient à environ 200 pi²

Annexe G

Entrevue conduite avec Jean-François Burdet, Vice-Président, Allied Properties REIT concernant le terrain de stationnement adjacent le Nordelec

Terrain de stationnement adjacent le Nordelec (Entrevue avec Jean-François Burdet, Vice-Président, Allied Properties REIT)

Le terrain de stationnement qui est adjacent au Nordelec est la propriété d'Allied Properties REIT qui a fait une demande à la Ville de Montréal pour un changement de zonage de résidentiel à industriel/bureau pour un total d'un million de pieds carrés de superficies locatives brutes. Ce terrain ainsi que le Nordelec sont localisés dans Pointe-Saint-Charles à proximité de notre territoire d'étude. Nous avons réalisé une entrevue avec Jean-François Burdet, Vice-Président chez Allied Properties REIT afin de connaître les intentions ainsi que le potentiel de développement pour le terrain de stationnement.

Suite à notre entretien, les principaux constats sont les suivants :

- Allied Properties ne développe pas de propriétés résidentielles et conséquemment il préfère avoir un zonage industriel/bureau pour du développement futur.
- Allied Properties nous a confirmé qu'il n'y avait aucune demande pour du bureau ainsi que de l'industriel sur cette propriété à court et moyen termes. La demande de changement de zonage vise donc un développement immobilier à long terme pour ce terrain.

Annexe H

Les classes d'espaces à bureaux selon BOMA Canada

Classe A

Les bâtiments de Classe A sont les plus prestigieux, offrant le plus d'aménagements dans les meilleurs emplacements. Ce sont généralement les bâtiments les plus attrayants construits avec les matériaux et les méthodes de construction de la plus haute qualité. De plus, ces bâtiments ont généralement un gestionnaire professionnel, un bon accès et sont situés dans des zones hautement visibles sur des rues à forte circulation. En raison de leur qualité exceptionnelle, les bâtiments de Classe A sont généralement loués à des locataires de bonne réputation, aux taux de location les plus élevés du marché. Plusieurs critères s'appliquent, dont ceux-ci :

- Immeuble de grande hauteur dans un quartier d'affaires central de premier choix ;
- Un bâtiment phare dans son marché ;
- Emplacement facilement identifiable (adresse connue) ;
- Accès pratique (transport en commun, etc.) ;
- Certification environnementale (BOMA BEST, LEED) ;
- Pratiques durables et responsables dans les locaux.

Classe B

Ces bâtiments sont d'un niveau inférieur à la Classe A. Généralement, il s'agit de bâtiments légèrement plus anciens avec une bonne gestion et des locataires de qualité. Des investisseurs ciblent couramment ces bâtiments dans le but de les rénover en bâtiments de Classe A. Les bâtiments de Classe B sont globalement bien entretenus et assez fonctionnels, avec une finition de façade acceptable, des systèmes mécaniques, électriques, de sécurité et de sûreté adéquates (mais pas de pointe), ainsi qu'un niveau de finition intérieure de qualité moyenne. Les bâtiments de Classe B concurrencent un large éventail d'utilisateurs à des taux de location moyens pour leur zone de marché.

Classe C

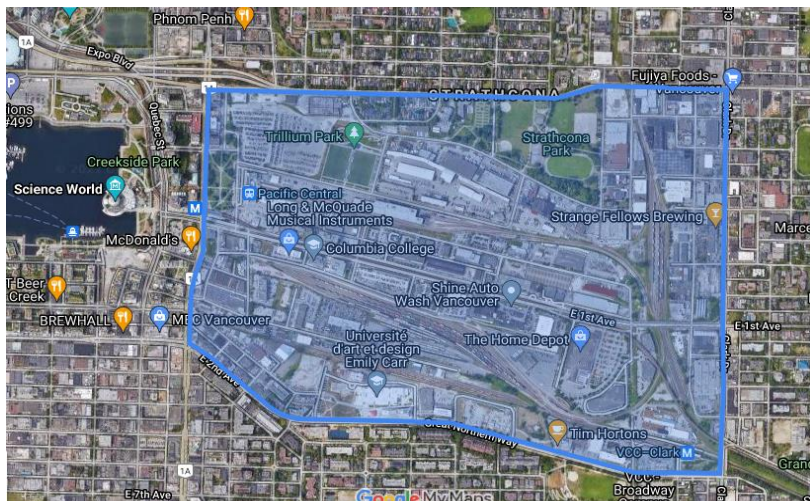
Il s'agit du plus bas niveau pour les bâtiments de bureaux utilisables. Ces bâtiments de bureaux sont généralement plus anciens et peuvent être situés sur des rues moins attrayantes dans des quartiers plus anciens de la ville, par exemple. Bon nombre de ces bâtiments ont généralement des taux de vacance supérieurs à la moyenne pour leur marché. Ils sont définis par une architecture plus ancienne et moins attrayante, une infrastructure limitée et une technologie obsolète. Pour ces raisons, les bâtiments de Classe C offrent des tarifs de location plus bas et peuvent être plus difficiles à louer. Souvent, ces bâtiments sont ciblés pour la rénovation. Ces bâtiments attirent des locataires qui signent des baux à court terme pour des espaces fonctionnels à des tarifs de location inférieurs à la moyenne.

Annexe I

Stratégies de redéveloppement d'activités industrielles

Le projet Intra-Urban Evolution dans la région métropolitaine de Vancouver

Localisation du projet dans le secteur de planification de False Creek Flats



Illustrations du projet Intra Urban Evolution



La région métropolitaine de Vancouver, qui compte 2,5 millions d'habitants, fait face depuis plusieurs années à une pénurie de terrains industriels. Cette situation se traduit par une hausse des taux de location et un taux de disponibilité très bas (1,1 % au T1-2017). La force du marché vient ainsi stimuler de nouvelles formes de développement industriel tournées vers l'intensification et la densification.

Pour répondre à cette tendance, l'autorité de planification de la région métropolitaine de Vancouver a élaboré une stratégie régionale des terrains industriels afin d'explorer diverses options et actions politiques : protéger les terrains industriels restants; intensifier et optimiser les terrains industriels; mettre sur le marché l'offre foncière existante et aborder les problèmes liés aux sites (cohabitation et gestion des interfaces); assurer une approche coordonnée.

Le projet Intra-Urban Evolution est l'illustration d'une démarche d'intensification industrielle arrimée avec ces stratégies. Il est situé dans False Creek Flats, à l'ouest du centre-ville de Vancouver, un secteur d'emplois de 450 acres qui fait l'objet d'une démarche de planification détaillée visant à maintenir et renforcer sa vocation de pôle d'emplois.

Développé sur 104 000 pieds carrés industriels et de bureaux sur quatre étages, il comprend les éléments suivants :

- Unités allant de 1 400 à 35 000 pieds carrés ;
- Hauteurs libres et plafonds de 16 à 20 pieds ;
- Deux ascenseurs à grande vitesse de capacité surdimensionnée desservant le bâtiment ;
- Utilitaires à compteur séparé pour assurer l'autonomie de chaque occupant ;
- Grand terrain de chargement commun ;
- Terrasse commune sur le toit.

Le projet Strathcona Village, une mixité d'usages résidentiels et industriels



Le projet Strathcona Village se situe également à Vancouver, au 947 East Hastings Street. Il s'agit d'un développement mixte résidentiel et industriel, d'une superficie totale de 30 000 pieds carrés et d'une hauteur de 15 étages, qui comprend 350 logements, parmi lesquels 70 unités de logement social, et 60 000 pieds carrés d'activités industrielles légères. Il se situe à l'est du centre-ville de Vancouver, dans un quartier à l'histoire industrielle.

L'esthétique du projet reprend celle des conteneurs du port, situé à proximité immédiate (voir photo).

Le projet concourt actuellement pour recevoir la certification LEED Argent. Il a reçu plusieurs prix au Urban Development Institute Awards en 2020.



GroupeAltus

MONTRÉAL

1100 Boul. René-Lévesque Ouest Suite 1600
Montréal, QC H3B 4N4

☎ (514).392.7700

🌐 altusgroup.com