



Mémoire de la

CDEC ROSEMONT-PETITE-PATRIE

Sur

LE PROJET DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

MIRELIS – SECTEUR MARCONI-ALEXANDRA

Présenté à

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

29 novembre 2012

Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Rosemont–Petite-Patrie

Jean François Lalonde, directeur général

Geneviève Dorval-Douville, agente de développement

Partenariats

La CDEC Rosemont–Petite-Patrie remercie les partenaires publics qui soutiennent financièrement sa mission :



Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Rosemont–Petite-Patrie

6224, rue Saint-Hubert, Montréal, Québec, H2S 2M2

514 723-0030 / cdec-rpp.ca

cdec-rpp.ca / info@cdec-rpp.ca / facebook

Utilisation du masculin

Dans ce document, l'utilisation du masculin pour désigner les personnes a comme seul but d'alléger le texte et identifie sans discrimination les individus des deux sexes.

Automne 2012

Table des matières

Présentation de la CDEC Rosemont–Petite-Patrie	1
L’importance du maintien des zones d’emplois	2
Marconi-Alexandra : une zone d’emplois dynamique avec un fort potentiel de développement	3
Le projet Mirelis : insertion résidentielle au cœur de la zone d’emplois	6
Hausse de la valeur immobilière	6
Cohabitation d’usages	6
Offre de stationnement	7
Mixité sociale	7
Aménagement	8
Recommandation de la CDEC Rosemont–Petite-Patrie	9

Présentation de la CDEC Rosemont–Petite-Patrie

La Corporation de développement économique communautaire¹ (CDEC) Rosemont–Petite-Patrie intervient dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Elle y développe et y soutient des initiatives de développement économique innovatrices, durables et inclusives.

Ses interventions sont basées sur la concertation des acteurs socioéconomiques et le développement de partenariats.

Ses réalisations contribuent positivement à l'économie locale et, dans certains cas, à l'économie québécoise. Les réalisations les plus connues de la CDEC sont la création du Technopôle Angus, la sauvegarde et la relance du Cinéma Beaubien et la mise sur pied du Campus des technologies de la santé.

Agissant à titre de Centre local de développement depuis 1998, la CDEC offre une large gamme de services et du financement pour soutenir la création d'entreprises et la performance d'entreprises existantes, qu'elles soient de l'économie privée ou de l'économie sociale, en phase de démarrage ou en développement.

La CDEC est engagée dans son milieu et l'ensemble des acteurs socioéconomiques locaux sont mis en réseaux au sein de la CDEC. Pour être continuellement au fait des besoins et pour stimuler la participation active des acteurs au développement économique, la CDEC organise et participe à diverses activités (conférences, comités de travail, espaces de concertation, etc.). Elle est reconnue comme un facteur de cohésion sociale dans son territoire.

La CDEC, un organisme à but non lucratif (OBNL), compte 165 membres répartis au sein de différents collèges : gens d'affaires (67), organismes communautaires (54), syndicats (2), institutions publiques (6), membres individuels (36). Chaque collègue désigne ses représentants au sein du conseil d'administration où siègent également deux représentants du monde municipal désignés par l'Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Pour la réalisation de l'ensemble de ses mandats, la CDEC reçoit un soutien financier de la Ville de Montréal (centre et arrondissement), d'Emploi-Québec et de Développement économique Canada.

¹ Le développement économique communautaire est une approche globale de revitalisation des collectivités locales qui conjugue la dimension économique, la dimension locale, la dimension sociale et politique et la dimension communautaire. Toutes les composantes de la communauté sont mises à contribution pour réaliser un développement local profitable à l'ensemble de la communauté.

L'importance du maintien des zones d'emplois

Le maintien de zones d'emplois intégrées à même le tissu résidentiel et commercial des quartiers centraux est un atout indéniable pour Montréal. Par leur proximité avec les résidences et commerces, elles permettent la présence d'un mode de vie où les déplacements domicile-travail peuvent se faire à pied ou à vélo. De plus, leur centralité ainsi que leur proximité d'axes de transports collectifs facilitent leur accès pour les travailleurs plus éloignés. La présence de ces zones d'emplois constitue donc un facteur d'attraction pour les travailleurs désirant habiter à proximité de leur travail comme pour les résidents aimant profiter d'un milieu de vie varié et animé, de jour comme de soir.

Les zones d'emplois centrales sont aussi de plus en plus recherchées par les entrepreneurs. Leur localisation au cœur de Montréal est un atout à plusieurs égards : livraison et réception de produits, accès facilité pour les clients et pour les travailleurs... De plus, les entreprises du secteur créatif recherchent de plus en plus des locaux intégrés à une vie de quartier, car cela permet d'attirer des travailleurs qualifiés intéressés à profiter des commerces, services, lieux de rencontres, résidences et transports situés à proximité. La présence de restaurants et autres lieux de rencontres facilite aussi l'organisation de rendez-vous d'affaires.

De plus, les locaux commerciaux et industriels situés dans les zones d'emplois sont en général plus abordables que ceux situés dans des constructions neuves, ce même lorsqu'ils ont fait l'objet de rénovations majeures. En ce sens, ils sont susceptibles de faciliter le démarrage d'entreprises et de pérenniser la présence, dans les quartiers centraux, des artistes et créateurs.

Une offre de ce type de zone d'emplois est intéressante, car elle est complémentaire à d'autres types de zones d'emplois correspondant à des besoins différents, comme les grands parcs industriels ou le centre-ville. Cette variété de type de zones d'emplois permet de refléter la diversité des types d'entreprises que Montréal souhaite attirer et maintenir.

Dans un autre ordre d'idées, la présence de zones d'emplois dans les quartiers centraux permet de soutenir le développement des artères commerciales, où les travailleurs peuvent aller se restaurer ou faire des achats de produits et services sur l'heure du dîner comme en début de soirée. Cette vitalité commerciale profite aussi aux résidents des quartiers centraux, qui ont ainsi accès à une offre plus diversifiée et nombreuse.

En attirant et retenant dans les quartiers centraux les entreprises, ainsi que les travailleurs, les zones d'emplois centrales contribuent à la lutte à l'étalement urbain et donc au développement durable de la métropole. Cette vision de développement, axée sur la mixité de fonctions, s'inscrit parfaitement dans le cadre du Plan métropolitain d'aménagement et de développement récemment adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal.²

² Communauté métropolitaine de Montréal, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, avril 2012.

Marconi-Alexandra : une zone d'emplois dynamique avec un fort potentiel de développement

Située à l'extrême est de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, la zone d'emplois Marconi-Alexandra est délimitée par les rues Clark, Hutchison, Jean-Talon et par les voies ferrées au sud et au nord-ouest. Autrefois axée sur la fabrication, cette zone d'emplois est maintenant caractérisée par une très grande diversité de types d'entreprises et d'emplois et par une cohabitation entre fonctions résidentielles et industrielles.

Selon une étude économique et urbanistique réalisée par la CDEC et l'Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie à l'automne 2011³, Marconi-Alexandra compte près de 300 entreprises et plus de 3 000 emplois. Après une perte d'emplois importante entre 2000 et 2009, cette zone d'emplois a connu une reprise marquée au cours des deux dernières années. Cette reprise est surtout venue de l'installation récente d'entreprises du secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, secteur où le nombre d'emplois a plus que triplé depuis 2000. Ces entreprises de services œuvrent particulièrement dans les domaines de l'informatique, de l'architecture, de la photographie et du design sous toutes ses formes (industriel, d'intérieur, etc.).

Outre les services professionnels, scientifiques et techniques, qui comptent pour 16 % des emplois, les emplois dans Marconi-Alexandra sont surtout répartis dans le commerce de détail (16 %), la fabrication (16 %) et le commerce de gros (15 %). Ces entreprises se trouvent à être réparties partout dans la zone d'emplois, avec une plus forte proportion à l'ouest, autour de l'Avenue du Parc, et au centre, où se trouve le projet de redéveloppement résidentiel proposé par les Investissements Mirelis Ltée.

L'étude a permis de mettre en évidence un fort intérêt des gens d'affaires du secteur à poursuivre le développement de leur entreprise dans Marconi-Alexandra. En effet, 75 % d'entre eux anticipent une croissance élevée ou moyenne de leur entreprise dans les cinq prochaines années, et 86 % des entreprises souhaitent poursuivre leurs activités dans le secteur. 49 % des entreprises ont même montré un intérêt à investir du temps pour collaborer au développement du secteur d'emplois. Cette volonté d'être présentes dans leur milieu a trouvé écho, notamment, lors d'un 5 à 7 de réseautage organisé en mars 2012, où plus d'une vingtaine d'entreprises et travailleurs autonomes ont créé des liens d'affaires, et à la suite duquel une trentaine d'entreprises a demandé à être tenue au courant des développements et activités dans le secteur.

Parmi les facteurs d'attraction du territoire, les entreprises interrogées dans le cadre de l'étude ont nommé, en ordre décroissant d'importance, la situation géographique et l'accessibilité, le coût abordable des locaux, la superficie des locaux et, dans une moindre mesure, la présence d'entreprises connexes. 52 % des entreprises sont situées dans le secteur depuis cinq ans ou moins.

Cette attractivité du secteur pour les entreprises de la nouvelle économie, confirmée par leur croissance élevée dans les dernières années, semble démontrer un potentiel de développement économique pour le secteur beaucoup plus élevé que ce que l'étude réalisée en 2010 pour le compte du groupe Mirelis laissait entrevoir. Cela peut s'expliquer par le fait que cette étude se basait sur des données obtenues alors que la reprise dans le secteur ne faisait que s'amorcer.

³ CDEC Rosemont–Petite-Patrie, Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, Secteur Marconi-Alexandra, Études économique et urbanistique, automne 2011

Ce potentiel de développement élevé a été confirmé par l'étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, réalisée en 2012 dans le cadre du Plan de développement urbain, économique et social. Le volet 1 de cette étude, soit le diagnostic, identifie trois secteurs d'activités comme présentant un « potentiel de développement compte tenu des attributs du territoire »⁴ : les activités tertiaires créatives, les activités secondaires résistantes et les activités locales complémentaires. Le volet 2, soit le positionnement économique, propose de faire du territoire ciblé un « Carrefour de la création »⁵. Pour la zone d'emplois Marconi-Alexandra plus précisément, l'étude propose de miser sur la recherche et développement, particulièrement en technologies de la santé et technologies propres, les technologies de l'information et des communications, le multimédia, le design et l'architecture, les activités de nature artistique ou artisanale, la transformation alimentaire et l'incubation liée à l'innovation manufacturière (design industriel, prototypage et fabrication par procédés additifs).

Au-delà de ces études, il semble actuellement émerger des démarches entreprises dans le cadre du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) un consensus à l'effet de maintenir Marconi-Alexandra et les secteurs avoisinants comme zones d'emplois. Ainsi, selon le document de suivi de l'élaboration du PDUES présenté lors du forum public du 29 octobre dernier, les grands principes qui se sont dégagés des consultations et qui guideront l'élaboration du PDUES sont⁶ :

- une activité économique dynamique couvrant un vaste éventail d'emplois allant des secteurs traditionnels à ceux de la nouvelle économie ;
- une saine mixité des fonctions et une meilleure intégration avec les quartiers voisins ;
- une utilisation responsable de l'espace et des ressources sur les plans social et écologique ;
- la création de liens avec les quartiers voisins et un environnement favorable aux modes de transport actif et collectif ;
- une contribution sensible des créateurs à l'animation et à la valorisation du cadre urbain ;
- un apport positif de la venue de l'Université de Montréal sur la vie urbaine, économique et sociale.

Le Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2015, élaboré conjointement par la CDEC et l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie, identifie quatre zones d'emplois à préserver, consolider et valoriser, dont Marconi-Alexandra. Il y est prévu de doter Marconi-Alexandra d'un « plan de développement intégré qui tiendra compte des secteurs limitrophes et qui mettra à contribution les différents acteurs socioéconomiques »⁷.

Cet intérêt renouvelé pour le développement du secteur a aussi amené un plus haut taux d'occupation des locaux ainsi que de nouveaux projets immobiliers à caractère commercial et industriel. Ainsi, à notre connaissance, presque tous les bâtiments du secteur Marconi-Alexandra ont actuellement des taux d'occupation élevés, à l'exception du 7070, rue St-Urbain, où plusieurs étages sont vacants, et du 6300, Avenue du Parc, celui-ci faisant actuellement l'objet d'un

⁴ Raymond Chabot Grant Thornton, Ville de Montréal, Étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, Rapport – volet 1 : diagnostic intégré, p. 3

⁵ Raymond Chabot Grant Thornton, Ville de Montréal, Étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, Rapport – volet 2 : positionnement économique, p. 29

⁶ Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau, Suivi de l'élaboration du PDUES, 29 octobre 2012

⁷ CDEC Rosemont–Petite-Patrie, Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie, Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2015, p. 24

redéveloppement complet pour adapter l'offre de locaux aux besoins des petites et moyennes entreprises.

Ainsi, la situation décrite dans le document d'analyse du potentiel économique et immobilier, qui faisait état d'un fort taux d'inoccupation des locaux⁸, est maintenant chose du passé dans Marconi-Alexandra.

De même, dans les secteurs avoisinants, plusieurs rénovations ont été apportées à des bâtiments pour les redévelopper à des fins d'emplois, et non à des fins résidentielles, tel que le proposait le document d'analyse du potentiel économique et immobilier. C'est en effet le cas du 550, Avenue Beaumont⁹, fraîchement rénové, du 7101, Avenue du Parc, actuellement en rénovation pour accueillir notamment des installations de l'Université de Montréal¹⁰, du 400, Avenue Atlantic et du 5800, rue Saint-Denis, ces deux immeubles jouissant maintenant d'un taux d'occupation de plus de 85 %^{11,12}.

Pour soutenir ce développement désormais très bien amorcé, il va sans dire que le maintien et la création d'espaces consacrés à l'emploi sont plus que bienvenus dans le secteur.

⁸ Raymond Chabot Grant Thornton, Analyse du potentiel économique et immobilier, Les Investissements Mirelis Ltée, 6650-6666, rue Saint-Urbain, Montréal, 2010

⁹ Espace à bureaux 550, Beaumont, Asgaard, <http://asgaard.ca/fr/property/550-beaumont>, consulté le 23 novembre 2012

¹⁰ École de santé publique de l'Université de Montréal, site sur l'avancement du déménagement et des travaux, <http://espum.wordpress.com/>, consulté le 23 novembre 2012

¹¹ Allied Properties Real Estate Investment Trust, Portefeuille immobilier – Montréal, 400 avenue Atlantic, http://www.alliedreit.com/fr_montreal-atlantic400.php, consulté le 23 novembre 2012

¹² Crofton Moore, Le 5800, <http://croftonmoore.com/details-propriete.php?pid=17>, consulté le 23 novembre 2012

Le projet Mirelis : insertion résidentielle au cœur de la zone d'emplois

Élaboré en parallèle à la planification urbaine, économique et sociale actuellement en cours sur le secteur, le projet proposé par les Investissement Mirelis Ltée prévoit la conversion de deux bâtiments industriels en 278 unités de logements, dont 56 logements communautaires.

Par son nombre élevé de logements, le projet proposé par le promoteur aura un impact important sur le quartier et sur les entreprises situées à proximité, et ce à plusieurs égards.

Hausse de la valeur immobilière du secteur

D'abord, le projet risque d'entraîner dans le secteur une hausse de la valeur immobilière, non seulement sur le site du projet lui-même, mais aussi dans les lots avoisinants. En effet, l'autorisation du projet risque d'envoyer un signal aux autres propriétaires immobiliers selon lequel il est possible d'effectuer une transformation vers le résidentiel, augmentant la pression et la spéculation en ce sens, et donc la valeur immobilière en conséquence.

Or, si la hausse de la valeur immobilière constitue, à court terme, un avantage indéniable pour les revenus municipaux, elle a aussi pour effet de fragiliser la présence de plusieurs entreprises. Pour les entreprises locataires, cette hausse de valeur immobilière signifie souvent une hausse de loyer, alors que pour les entreprises propriétaires, les hausses de taxes qui s'ensuivent diminuent d'autant leur capacité à demeurer dans le secteur.

Parmi les entreprises qui risquent d'être les plus touchées par cette hausse de valeur figurent les entreprises liées à la création, qui sont un trait distinctif du secteur et un facteur d'attraction pour les entreprises créatives au sens plus large.

Or, le maintien d'une mixité de fonctions et d'une mixité d'entreprises a été nommé à plusieurs reprises comme souhaitable lors des consultations sur le PDUES. De plus, le secteur créatif a été identifié comme un des pôles de développement à privilégier dans le secteur.

Cohabitation d'usages

Comme cela a été mentionné plus haut, la proximité des résidences, des emplois et des commerces a beaucoup d'effets positifs sur le développement d'un quartier et d'une ville. Cependant, l'aménagement de cette mixité de fonctions doit être minutieusement réfléchi de façon à ce que les différents usages cohabitent harmonieusement.

Or, dans le secteur Marconi-Alexandra, l'aménagement plutôt anarchique du secteur, qui n'a pas fait l'objet de planification dans le passé, crée déjà quelques problèmes de cohabitation. Les résidents, particulièrement ceux récemment installés dans le secteur, se plaignent régulièrement des bruits, des odeurs et du camionnage entraînés par la présence des entreprises. Si certaines entreprises ont mis en place des mesures pour réduire les nuisances, il y a tout de même une limite à ce qu'il est possible de faire sans affecter le fonctionnement des entreprises, par exemple en termes de camionnage.

Or, les nouveaux résidents amenés à s'installer dans le projet auront à s'adapter à des réalités qui risquent de ne pas leur convenir. Par exemple, l'étude d'impact sur la circulation réalisée pour le

promoteur révèle que lors de l'heure de pointe du matin, environ 20 % du trafic relevé à l'intersection des rues Saint-Zotique et Saint-Urbain correspond à des véhicules lourds¹³. Cette circulation a été identifiée comme étant locale et à destination des industries et commerces présents. De même, la vue du haut des penthouses donnera entre autres sur des industries et sur un stationnement actuellement occupé par les camions de Déménagement La Capitale.

L'offre résidentielle proposée par Investissements Mirelis Ltée, misant sur une facture nous apparaissant comme assez haut de gamme, avec une piscine, un gymnase et des saunas, accentuée par la présence de penthouses, permet de craindre des attentes élevées des nouveaux propriétaires en matière de quiétude et de qualité de vie. Ces attentes risquent peu d'être rencontrées dans un milieu actuellement marqué par le camionnage, la forte présence d'industries et une facture visuelle peu attrayante, ce malgré la proximité de lieux plus attractifs tels la Petite Italie.

Les plaintes qui risquent de s'ensuire peuvent amener des effets fort négatifs pour le développement économique. Ainsi, toute réduction des horaires ou voies de camionnage, surtout si elle est effectuée sans consultation des entreprises, risque d'entraîner le départ de certaines d'entre elles. Les entreprises situées directement à proximité, notamment dans le bâtiment voisin du 6600, Saint-Urbain, où travaillent plus de 300 personnes, risquent d'être les premières affectées.

Offre de stationnement

L'étude réalisée par la CDEC et l'Arrondissement dans le secteur Marconi-Alexandra relevait un fort taux d'insatisfaction des entreprises envers l'offre de stationnement dans le secteur¹⁴. En effet, près de 60 % des répondants ont qualifié l'offre de stationnement dans le secteur comme mauvaise ou très mauvaise. Certains ont même été jusqu'à présenter ce problème comme un obstacle à leur développement dans le secteur.

Or, l'étude d'impact sur la circulation réalisée pour le promoteur identifie le stationnement sur rue comme abondant et en majorité disponible en tout temps.¹⁵ Cependant, un relevé terrain effectué début novembre 2012 révèle que plus de 50 places de stationnement identifiées comme disponibles dans l'étude d'impact sur la circulation sont des stationnements sur rue réservés aux résidents (SRRR), plus précisément les zones 72 et 123 de SRRR. La plupart de ces zones prévoient que le stationnement est réservé aux résidents entre 9 h et 23 h, rendant celui-ci inaccessible pour les travailleurs.

Malgré une offre abondante de stationnement en sous-sol dans le projet, il est à craindre que celui-ci, vu son nombre élevé d'unités de logement, vienne encore augmenter la demande pour des SRRR. Il est aussi à noter que les zones SRRR seront inaccessibles aux clients des commerces situés au rez-de-chaussée.

Mixité sociale

En 2006, le secteur Marconi-Alexandra comptait 1 822 résidents, soit 860 ménages¹⁶. Ce secteur se distingue de Rosemont–La Petite-Patrie par une forte présence d'immigrants (43 %) et

¹³ Aecom, Étude d'impact sur la circulation, Projet résidentiel Saint-Zotique / Saint-Urbain, février 2011, p. 11

¹⁴ CDEC Rosemont–Petite-Patrie, Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, Secteur Marconi-Alexandra, Études économique et urbanistique, automne 2011

¹⁵ Aecom, Étude d'impact sur la circulation, Projet résidentiel Saint-Zotique / Saint-Urbain, février 2011, p. 11

¹⁶ CDEC Rosemont–Petite-Patrie, Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, Secteur Marconi-Alexandra, Études économique et urbanistique, automne 2011

d'anglophones (11 %), ainsi que par un taux de chômage près de deux fois plus élevé (15,5 %) et un revenu des ménages 37 % moins élevé. En 2006, 38 % des ménages habitant Marconi-Alexandra consacraient plus de 30 % de leur revenu pour se loger.

Or, les valeurs immobilières élevées du secteur, en forte augmentation depuis le dézonage de la partie nord-est du secteur, permettent difficilement la réalisation de projets de logements communautaires dans le cadre du programme Accès-Logis. À ce titre, le projet proposé par le promoteur, en incluant sur le site 56 logements communautaires, constitue une belle opportunité de maintenir dans le secteur des ménages à plus faible revenu.

De plus, le projet prévoit une intégration directe du projet de logement communautaire dans le site. Celui-ci profitera d'une facture architecturale similaire à l'ensemble du projet. Les locataires du projet communautaire bénéficieront aussi de stationnements et d'une cours situés à part du projet de copropriétés, facilitant l'établissement d'une cohabitation plus harmonieuse.

Aménagement

Le projet proposé par les Investissements Mirelis Ltée nous semble bénéficier d'une très belle facture architecturale, mettant en relief le passé manufacturier des bâtiments et faisant une grande place à la lumière. L'aménagement de la cours, misant sur la présence d'arbres, agira favorablement sur la problématique d'îlots de chaleur présente dans le secteur. Il pourrait cependant être souhaité une plus grande présence de mesures environnementales, comme la récupération des eaux de pluie, une isolation des bâtiments au-dessus des normes minimales ou l'aménagement de toits verts.

L'ajout de commerces au rez-de-chaussée, en plus de pouvoir répondre à certains besoins en services de proximité dans le secteur, créera une animation appréciable sur la rue. La CDEC serait aussi intéressée à évaluer la possibilité d'acquérir le local situé au rez-de-chaussée du projet de logements communautaires, afin de l'utiliser à des fins communautaires, culturelles ou commerciales.

Recommandation de la CDEC Rosemont–Petite-Patrie

Considérant l'importance et la croissance du nombre d'emplois dans le secteur, qui se chiffrait à plus de 3 000 emplois en 2011 ;

Considérant le potentiel de développement de la zone d'emplois, tel qu'illustré par les diverses études citées précédemment, notamment celle de Raymond Chabot Grant Thornton réalisée en 2012 en deux volets dans le cadre du PDUES ;

Considérant la planification actuellement en cours dans le secteur, qui démontre la viabilité et l'intérêt des diverses parties prenantes pour maintenir et développer la zone d'emplois présente dans Marconi-Alexandra;

Considérant les impacts potentiels du projet sur la hausse des valeurs immobilières dans le secteur, sur la cohabitation d'usages et sur l'offre de stationnement, qui risquent d'affecter négativement le potentiel de développement économique du secteur ;

Considérant l'ajout de logements communautaires, à même le projet et au cœur d'une zone où leur réalisation est difficile ;

Considérant la facture architecturale intéressante, l'ajout d'espaces commerciaux et d'espaces verts dans le projet ;

Considérant la volonté affirmée que le dézonage proposé ne soit effectué que sur les lots visés spécifiquement par le projet ;

La CDEC Rosemont–Petite-Patrie accorde son appui au projet, tout en attirant l'attention de la commission sur l'importance de minimiser les impacts sur le développement économique du secteur, notamment en :

- envisageant l'ajout d'un plus grand nombre de locaux à vocation d'emplois dans le projet, comme des ateliers d'artistes ou des espaces de bureaux ;
- évaluant la possibilité de cibler, par l'offre résidentielle et les services offerts, les travailleurs autonomes et d'autres résidents plus susceptibles de bien s'intégrer à un milieu de vie surtout axé sur le travail ;
- s'assurant que le projet minimise les impacts sur les entreprises, notamment sur l'offre de stationnement de jour, les horaires et voies de camionnage, etc. ;
- arrimant le plus possible le projet aux résultats de la consultation actuellement en cours dans le secteur (PDUES).