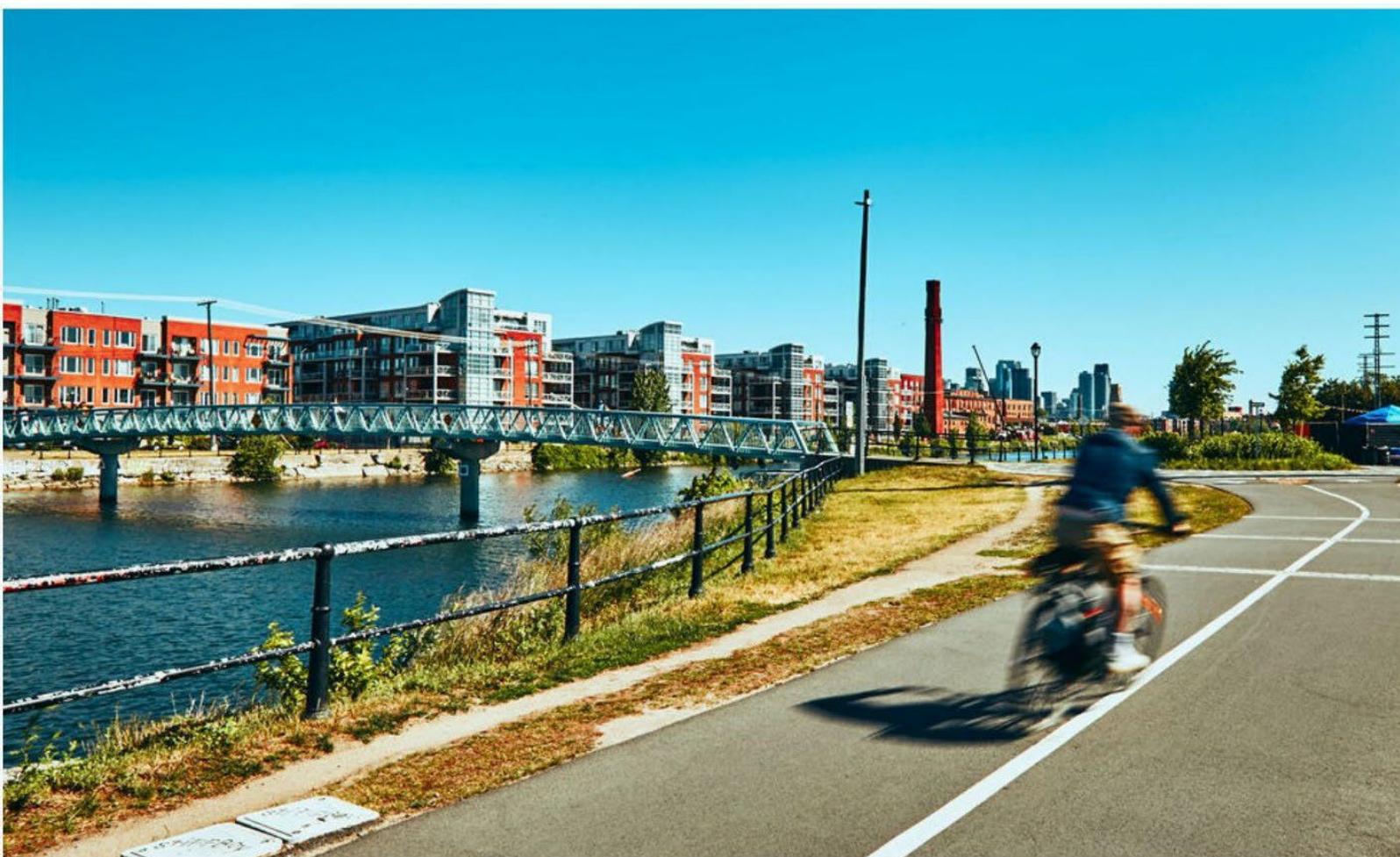


**DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL
DU GRAND SUD OUEST DE
MONTRÉAL**

MÉMOIRE: LE CANAL DE LACHINE
4.0 : DE LA NAISSANCE DU
CONCEPT À AUJOURD'HUI



PAR PME MTL Grand Sud-Ouest, juillet 2024

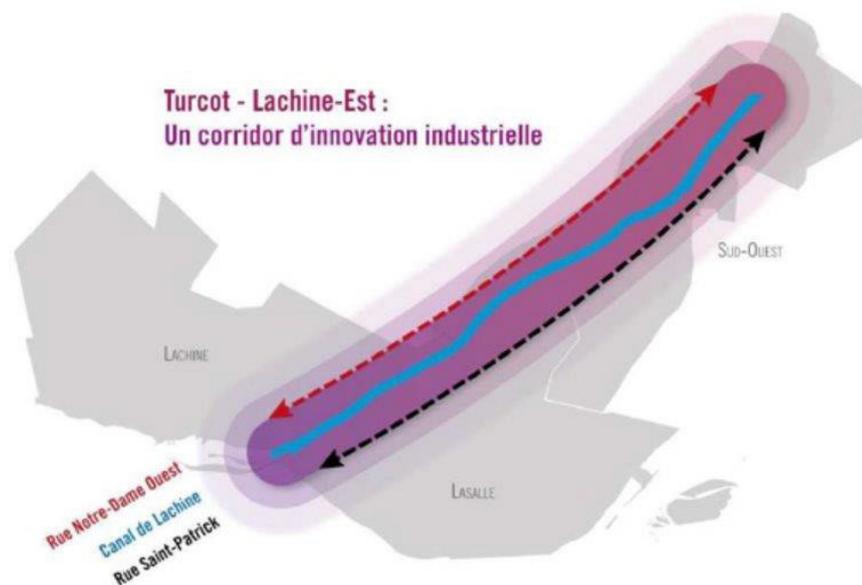
Table des matières	1
Introduction	2
1. Ligne du temps : principaux événements, changements et orientations	3
2. Le corridor d'innovation industriel : de la naissance du concept à aujourd'hui	4
2.1 Étude de 2016	4
2.2 Étude de 2018	6
2.3 Positionnement en 2020	7
2.4 Évolution	7
3. Analyse des stratégies	8
3.1 Planification stratégique du Service de développement économique de la Ville de Montréal	8
3.2 Plan stratégique de PME MTL pour le développement du corridor d'innovation industriel	10
3.3 Projets importants, initiatives structurantes et outils développés pour le corridor d'innovation industriel	10
3.3.1 Revitalisation d'un important bâtiment industriel	11
3.3.2 Plan d'affaires pour l'opération d'une pépinière d'entreprises	11
3.3.3 Projets de mobilité	12
3.3.4 Promotion du territoire et plan de communication dédié	13
3.3.5 Création d'une carte et d'une série vidéo pour la promotion du territoire	13
3.3.6 Programmes de soutien numérique	15
3.3.7 Ajout de ressources	16
4. Un territoire avec un riche potentiel de développement	16
5. Conclusion	18
Bibliographie	19
Annexe A	20
Annexe B	22
Annexe C	23
Annexe D	24
Annexe E	25

Introduction

PME MTL Grand Sud-Ouest a été fondé en 2015. Le territoire inclut les arrondissements du Sud-Ouest, de Verdun et de LaSalle à Montréal, réunies sous l'appellation Grand Sud-Ouest. Dans les dernières années, un important projet de développement territorial anime notre organisation : Le Canal de Lachine 4.0.

Concept de départ, le corridor d'innovation industriel est un axe de transformation commun, un territoire de projets autour d'une épine dorsale, soit le canal de Lachine. Le concept de corridor vise à constituer un axe thématique est-ouest, bénéficiant d'une bonne lisibilité à l'échelle régionale.

Ce concept a été élaboré dans un ensemble de démarches de planification stratégique pour le développement du territoire Turcot — Lachine-Est, un des plus importants pôles économiques de Montréal qui traverse les arrondissements du Sud-Ouest, de LaSalle et de Lachine.



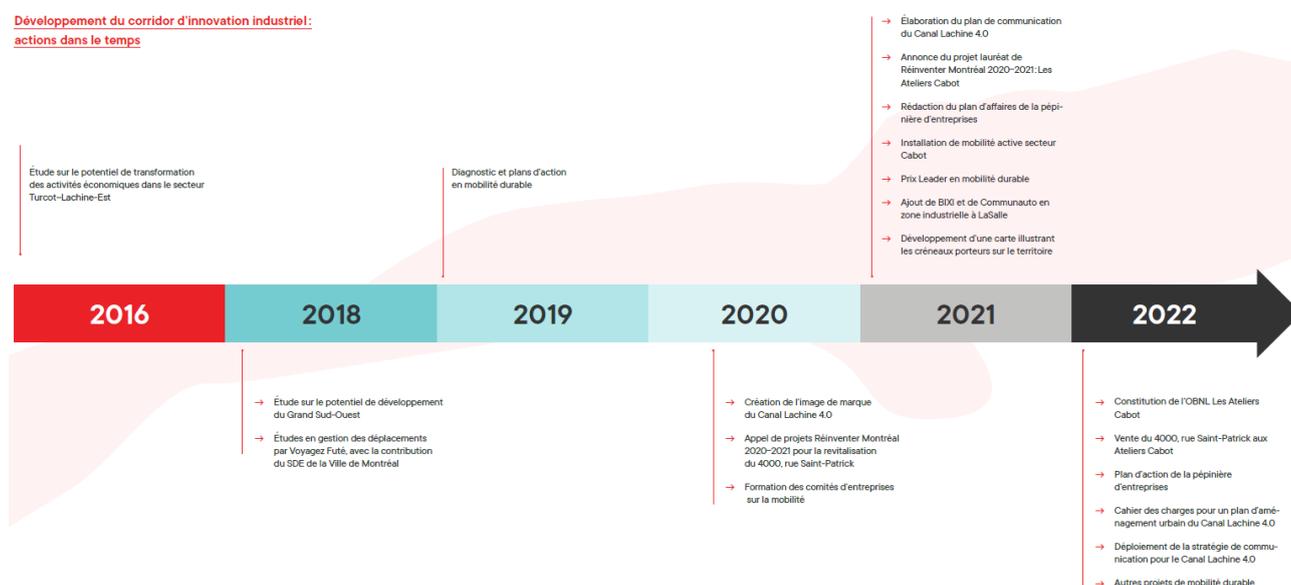
Ce document permet de bien comprendre les fondements de cette planification territoriale et les stratégies mises en place par la Ville de Montréal ainsi que par PME MTL Grand Sud-Ouest et Ouest de l'île, et d'analyser le déploiement de ces stratégies en actions. Une ligne du temps avec les principaux événements, stratégies, projets et actions permet d'apprécier l'ensemble des efforts de développement du territoire réalisés au cours des dernières années.

Le dévoilement du PUM est une étape cruciale dans la planification de cet important projet. Ce secteur nécessite en effet une planification particulière et des **investissements majeurs** en raison de son potentiel de transformation et des opportunités qui y sont associées et des actions à entreprendre. L'opportunité réside dans le fait d'assurer la transformation et la mutation de grands espaces commerciaux ou industriels. Ces transformations doivent permettre d'intensifier l'occupation du territoire et de créer des milieux de vie complets.

1. Ligne du temps : principaux événements, changements et orientations

Les principaux événements et actions en lien avec le projet de développement du Canal de Lachine 4.0 se trouvent sur la ligne de temps ci-dessous. Les années 2016 à 2019 constituent la phase de planification, avec différentes études. Sur la base de celles-ci, plusieurs stratégies et actions concrètes ont commencé à être déployées sur le terrain entre 2020 et aujourd'hui. On constate également la présence de thématiques récurrentes : la mobilité, le développement durable, la revitalisation d'infrastructures, la rétention d'entreprises et la promotion du territoire.

Développement du corridor d'innovation industriel: actions dans le temps



Source : Rapport annuel 2021 de PME MTL Grand Sud-Ouest

L'année 2023 marque un tournant important pour le Canal de Lachine 4.0 avec le dévoilement au printemps de l'identité de marque et des outils de communications, à l'occasion d'un événement réunissant plus de 170 participants. La stratégie de positionnement et de rayonnement a ainsi pu être déployée et a pu s'appuyer sur la création du site Web canaldelachine40.com, la production d'une vidéo de lancement, l'animation du milieu avec l'organisation de 6 événements et dîners-conférences réunissant plus de 320 participants, une campagne d'affichage publicitaire extérieure, une campagne publicitaire numérique, l'installation de plus de 50 oriflammes dans plusieurs zones d'activité économique des arrondissements de Lachine, de LaSalle et du Sud-Ouest. De plus, la création de l'OBNL Station C, pépinière d'entreprises, élément important du 4000 St-Patrick, permettra l'accueil de nombreuses starts-ups sur le territoire de Montréal et la rétention de ces dernières.

2. Le Canal de Lachine 4.0 : de la naissance du concept à aujourd'hui

2.1 Étude de 2016

La Ville de Montréal commande une étude pour le secteur Turcot — Lachine-Est qui fait alors l'objet d'une attention particulière en raison de la réalisation de projets d'infrastructures majeurs. La ville souhaite obtenir un portrait des activités économiques du territoire et évaluer le potentiel de consolidation, de développement et de transformation des activités industrielles présentes. « La désindustrialisation du tournant du siècle dernier, accompagnée de la fermeture du Canal de Lachine et de l'arrêt des activités de triage ferroviaire, a précipité le déclin du secteur. L'effritement du tissu industriel le long du canal a été suivi par sa transformation progressive, notamment dans l'arrondissement du Sud-Ouest. », indique-t-on dans le rapport. En 2016, le tissu industriel de ce territoire s'articule autour de quatre pôles aux contextes urbains différenciés, dans trois arrondissements : Lachine, LaSalle et le Sud-Ouest.

L'étude a révélé que « À l'échelle du territoire d'analyse, la fabrication et les services professionnels, scientifiques et techniques sont les deux industries les plus importantes en termes de nombre d'entreprises et d'emplois. La construction, le commerce de gros et le transport et entreposage sont les autres industries d'importance. » Toutefois, l'arrondissement du Sud-Ouest regroupe également une part importante d'emplois dans la filière des industries créatives et numériques. Par exemple, les bâtiments industriels multilocatifs, majoritairement concentrés dans le Sud-Ouest, regroupent près de 300 entreprises et plus de 3 000 emplois dont près de la moitié se retrouvent dans la filière des studios et médias numériques.

Dans l'ensemble, malgré un déclin de l'emploi industriel, les arrondissements semblent conserver des spécialisations dans quelques industries. Par exemple, toutes trois détiennent un niveau de spécialisation supérieur dans l'industrie de la fabrication par rapport à l'agglomération de Montréal, même si, entre 2001 et 2011, c'est le secteur de la fabrication qui a connu la plus forte diminution d'emploi sur le territoire. Nous observons une légère augmentation de l'emploi en fabrication (+164 emplois) entre 2017 et 2022.

En 2022, le nombre d'emplois dans le secteur industriel était de 17 573 (22%), reparti comme tel:

6 753 emplois en fabrication (8,3%)

5 593 en industrie de l'information et industrie culturelle (6,9%)

2 928 emplois en transport et entreposage (3,6%)

2 299 emplois en construction (2,8%)

L'étude identifie également les enjeux prioritaires (6) pour le développement industriel du territoire, notamment :

- Le maintien d'une base industrielle forte sur le territoire
- Le manque de connaissance mutuelle et d'identification des synergies possibles entre industriels
- L'accessibilité des territoires industriels et leur desserte en transport en commun

Ces constats ont permis aux auteurs de l'étude un scénario de développement, dont la vision consiste « à faire de Turcot – Lachine-Est un corridor d'innovation industrielle favorisant l'expression des spécificités locales³ ». Ainsi, sur un horizon de 10 à 15 ans, le secteur serait...

- constitué d'un corridor d'innovation industrielle reposant sur trois axes revalorisés : la rue Notre-Dame Ouest, le canal de Lachine et la rue Saint-Patrick ;
- composé d'espaces industriels attractifs et de quartiers mixtes offrant un milieu de vie et de travail agréable (concept de *live, work and play*) ;
- transformé au niveau de son tissu industriel et contribuerait au rayonnement international de Montréal grâce à son positionnement sur l'innovation ;
- générateur d'emplois diversifiés au bénéfice de la population ;
- un exemple de l'écologie industrielle (mise en relation des entreprises, mise en commun des ressources, etc.). Quelques actions sont identifiées comme à favoriser, notamment :
- Proposer une structure d'accueil, d'accompagnement et de soutien à destination de jeunes entrepreneurs issus de l'appareil de formation local, soit l'École de technologies supérieures ;
- Reconvertir des bâtiments vacants ou sous-utilisés en espaces multilocatifs.

² *Portrait et potentiel de transformation des activités économiques dans le secteur Turcot — Lachine- Est*, octobre 2016

³ Idem

Également, parmi les prochaines étapes suggérées pour la concrétisation de cette vision pour le territoire, on recommande la mise en place d'un comité de développement pour assurer la gouvernance du projet.

L'étude se conclut en insistant sur l'importance de « fournir un positionnement clair qui permettra un alignement des efforts de développement économique, la mise en relation des entreprises et l'émergence d'une identité géographique forte le long de la rue Notre-Dame Ouest et du canal de Lachine (...) »⁴.

2.2 Étude de 2018

Deux ans plus tard, PME MTL GSO et le SDÉ souhaitent poursuivre les travaux entamés et commandent une deuxième étude. Elle vise à exposer la situation de l'activité industrielle du territoire, préciser la vision de développement et proposer des orientations et des actions susceptibles de maximiser les retombées pour l'économie du GSO.

Cette étude met en lumière les profondes mutations que vit le territoire, tant sur le plan économique, urbain que démographique : entre 2011 et 2016, le GSO a connu une importante expansion démographique (+5,8 % vs +3,3 % à Montréal), ainsi qu'une croissance de l'emploi nettement supérieure à celle de l'agglomération montréalaise (+18 % vs +6 %) ⁵.

« Dans ce contexte, les zones d'emploi du GSO doivent constituer l'une des pierres angulaires du développement d'un territoire favorisant le "work, live and play" de ses habitants. En effet, la constitution d'un territoire axé sur la durabilité, où tous peuvent vivre, se former, travailler, entreprendre et se divertir, tend à devenir la norme sur le plan international.⁶ », peut-on lire dans l'étude. La tendance est clairement exprimée : les zones industrielles traditionnelles doivent se réinventer afin de devenir de véritables milieux de vie.

« À travers le monde, on assiste à l'émergence de nouveaux concepts de zones urbaines industrielles, se présentant comme de véritables quartiers, laissant une place importante à la mobilité alternative à l'automobile (pistes cyclables, trottoirs, etc.), à des espaces de détente et aux commerces de proximité dédiés aux salariés, à la connectivité, à l'aménagement paysager, etc.⁷ » poursuit le rapport. Dans le GSO, l'absence de mise à niveau des espaces publics (éclairage, signalisation routière, voies réservées aux transports actifs, etc.) et la dégradation progressive de l'environnement de certains espaces industriels ne correspondent pas du tout à cette tendance, ce qui montre la nécessité d'une requalification et d'une valorisation urbaines.

Finalement, l'étude recommande d'adhérer au concept de corridor en misant sur un *branding territorial* et les caractéristiques clés du territoire, soit l'héritage économique particulièrement axé sur la fabrication et la filière industrielle. Elle a aussi permis l'identification des créneaux d'industries à prioriser, retenus en raison de leur potentiel de croissance, tant sur le plan de l'emploi que de leur contribution au développement du GSO:

- Industries créatives et culturelles (ICC)
- Fabrication légère (optique photonique, prototypage et la fabrication 3D, medtech)
- Transport et logistique (transport électrique et intelligent)

⁴ *Portrait et potentiel de transformation des activités économiques dans le secteur Turcot — Lachine-Est*, octobre 2016

⁵ *Portrait et potentiel de développement du Grand Sud-Ouest*, 6 juin 2018

⁶ Idem

⁷ Idem

2.3 Positionnement en 2020

Suivant la recommandation de créer une image de marque forte pour le corridor d'innovation industriel, le SDÉ embauche une firme de communication organisant alors plusieurs ateliers avec les parties prenantes du territoire et analyse les nombreux aspects de développement. En 2021, les consultants présentent les piliers de développement stratégiques, les messages clés, l'axe de communication ainsi que le nom et le descripteur de la marque : **Canal de Lachine 4.0 — industries d'avenir.**

En parallèle, bien que peu de choses aient évolué sur le terrain, PME MTL et le SDE se sont davantage appropriés le concept, la vision et les objectifs de développement du corridor d'innovation industrielle, qu'on pourrait résumer comme suit.

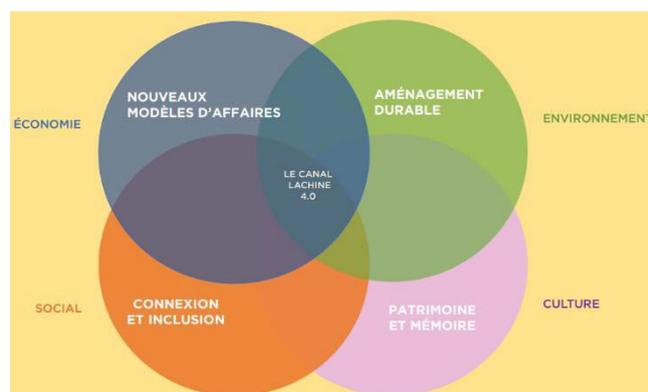
Le secteur longeant le canal de Lachine, géographiquement délimité par les axes routiers Notre-Dame et Saint-Patrick, est un territoire en pleine revitalisation bénéficiant d'un riche passé industriel. Construire une zone urbaine industrielle qui se présente comme un véritable quartier et qui laisse une place importante à la mobilité alternative, aux espaces de détente, aux commerces de proximité et à la connectivité : voilà notre vision pour le développement de ce territoire industriel.

Grâce à la présence de nombreux actifs en innovation, le secteur a le potentiel de devenir une véritable vitrine de l'innovation industrielle montréalaise. Aujourd'hui connu sous le nom de Canal de Lachine 4.0, le corridor d'innovation est sans aucun doute le projet phare de développement local du Grand Sud-Ouest.

Alors que son objectif ultime est d'attirer et de retenir durablement des entreprises industrielles et leur main-d'œuvre, ses visées sont multiples :

1. Positionner le Grand Sud-Ouest comme la destination pour les entreprises des industries créatives et culturelles, de la fabrication légère, dont les technologies médicales et l'optique photonique, du transport et de la logistique avancée ;
2. Améliorer le cadre de vie des entreprises et de leurs travailleurs, et ainsi maintenir l'attractivité économique du Grand Sud-Ouest ;
3. Réunir les arrondissements autour d'une vision et d'un projet commun et structurant ;
4. Doter le territoire d'une identité distinctive à l'échelle métropolitaine, basée sur ses actifs stratégiques.

Les quatre piliers de développement du Canal de Lachine 4.0 sont l'économie, l'environnement, la culture et l'aspect social, et des messages clés ont été développés pour communiquer la vision de développement du territoire en cohérence avec chacun de ces piliers.



À terme, la promesse du Canal Lachine 4.0, c'est d'être...

- un territoire industriel moderne et innovant, un lieu où il fait bon vivre et travailler, un territoire à échelle humaine ;
- un catalyseur d'industries d'avenir et un laboratoire d'innovations économiques, sociales et environnementales ;
- l'union des arrondissements de LaSalle, Lachine, du Sud-Ouest et Verdun qui allient leurs forces et leurs acteurs pour développer une vision commune du territoire ;

- un véritable pôle d'emploi économique qui favorise, grâce à des incubateurs et de l'accompagnement, le maillage et la synergie entre les entreprises ;
- un territoire d'innovation industrielle, havre de développement pour les startups pleines d'idées et les entreprises dynamiques ;
- les nouvelles tendances d'un quartier de proximité basé sur des valeurs profondément humaines et respectueuses de son environnement ;
- l'émergence de nouveaux concepts de zones urbaines industrielles qui favorisent la mobilité alternative, les espaces de détente et les commerces de proximité ;
- la connexion de l'héritage culturel, patrimonial, historique et de l'innovation.

2.4 Évolution

Les études réalisées en 2016 et en 2018 ont permis de dresser le portrait de la situation actuelle du territoire en termes d'emplois, de types d'entreprises présentes sur le terrain, d'industries ayant le plus haut potentiel de développement sur le territoire, de mobilité ainsi que d'atouts présents.

Grâce à la volonté politique de redynamiser les zones industrielles montréalaises et à la présence d'acteurs en développement économique capables de travailler sur le redéveloppement du secteur, ces études n'ont pas été tablettées, au contraire. Elles ont servi de pierres d'assise pour l'élaboration de stratégies et la mise en place d'actions qui seront détaillées dans les sections à venir.

Entre 2016 et aujourd'hui, on est passé de la prise de conscience de la dévitalisation des zones industrielles dans le GSO à l'élaboration d'une vision et d'un positionnement clair ainsi qu'une identité territoriale bien réfléchie.

3. Plans stratégiques

3.1 Planification stratégique du Service de développement économique de la Ville de Montréal

Le plan *Actions en développement économique 2023-2025* de la Ville de Montréal et en collaboration avec le gouvernement du Québec, présente des orientations alignées sur le plan stratégique Montréal 2030, adopté par la Ville dans l'objectif de rehausser la résilience économique, sociale et écologique de la métropole afin d'accroître la qualité de vie de l'ensemble des citoyennes et des citoyens et de nous donner collectivement les moyens de faire face aux défis d'aujourd'hui et de demain.

Arrimées à la planification économique conjointe avec le gouvernement du Québec, les actions en développement économique 2023-2025 s'articulent autour de quatre orientations:

- Montréal économique vibrant
- Montréal économique innovant
- Montréal économique facilitant
- Montréal économique rayonnant

Parmi les orientations, deux sont étroitement liées aux stratégies, aux actions et aux projets de PME MTL GSO et du SDÉ pour le développement du Canal de Lachine 4.0. Ces informations vous permettront de constater toute la cohérence de la stratégie dans son ensemble.

Montréal économique vibrant: Accélérer le développement économique du territoire

Forte de la diversité de son tissu économique, de la qualité de son cadre de vie ainsi que du développement de nouveaux axes de transports collectifs structurants, Montréal dispose de tous les atouts pour favoriser la vitalité de ses pôles d'emplois et de ses artères commerciales.

La Ville planifie et stimule la requalification de territoires à vocation économique afin d'assurer leur adaptation aux nouveaux besoins des entreprises et de renforcer les synergies sectorielles. Elle met en œuvre des projets et programmes qui ont un impact concret sur les industries, les commerces et les environnements d'affaires.

Action 1.1 Stimuler la requalification et l'attractivité des pôles d'emplois montréalais

Dans le cadre de la stratégie Accélérer Montréal 2018-2022, la Ville a identifié ses pôles d'emplois et ses secteurs d'intervention prioritaires. Elle poursuivra la requalification et la promotion de ces secteurs, qui seront priorisés dans le Plan d'urbanisme et de mobilité et profiteront ainsi d'investissements au cours des prochaines années.

Dans les secteurs d'intervention, nous retrouvons la zone d'innovation métropolitaine, le Canal de Lachine 4.0. Un plan de mise en valeur des espaces industriels doit ainsi se déployer pour entre autres, assurer le besoin d'implantation des entreprises montréalaises.

Montréal économique facilitant : Répondre efficacement aux besoins des entreprises montréalaises

Attentive aux besoins de ses partenaires, la Ville veut être reconnue comme particulièrement accueillante pour les entreprises et leurs projets de développement économique et territorial. Pour ce faire, elle améliore concrètement l'expérience des entrepreneuses et entrepreneurs. À travers le réseau PME MTL, elle offre de l'accompagnement et du financement aux entreprises montréalaises. En outre, la Ville partage son expertise et favorise la collaboration afin de rendre le soutien aux entreprises accessible à toutes et tous.

Action 3.1 Consolider l'offre de services de PME MTL

Créé en 2015 par la Ville de Montréal, le réseau de soutien aux entreprises PME MTL offre un ensemble de services professionnels et de financement aux entreprises privées et collectives établies sur l'île de Montréal. Les experts de PME MTL accompagnent les entreprises à toutes leurs phases de développement. Entre 2019 et 2022, les 6 pôles PME MTL ont octroyé 85,15 M\$ en prêts et subventions. Depuis la pandémie, PME MTL gère également le fonds d'urgence et ses 165 M\$ de prêts. Doté d'une capacité d'action sur l'ensemble du territoire montréalais, le réseau PME MTL est l'un des principaux leviers de la Ville pour atteindre ses objectifs d'économie plus verte et inclusive, tout en favorisant un développement local adapté aux réalités du territoire.

3.2 Plan de développement local de PME MTL GSO axé pour le développement du Canal de Lachine 4.0

En s'appuyant sur la vision détaillée au point 2.3, PME MTL GSO a élaboré un plan stratégique en 9 axes qui représentent, selon elle, les orientations à préconiser pour concrétiser la vision de développement du corridor d'innovation industriel.

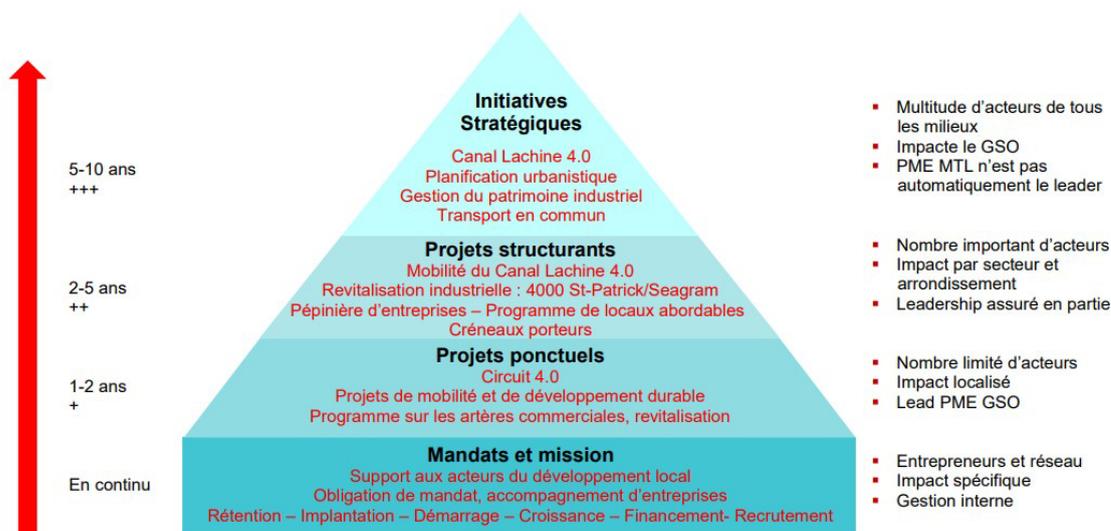
Attractivité	Rétention	Croissance	Talents
Soutenir l'attraction et l'implantation d'entreprises des créneaux ciblés par secteur.	Travailler sur la rétention des entreprises de sorte que celles-ci s'adaptent aux nouveaux contextes industriels.	Aider les entreprises du corridor à être plus productives et innovantes.	Attirer et retenir les talents des milieux industriels, afin de rendre ce secteur plus attrayant pour employeurs et employés.
Mobilité	Créativité	Promotion	Leadership
Améliorer la mobilité durable en soutenant des efforts et projets en ce sens, ainsi que la logistique de proximité.	Valoriser le patrimoine en propulsant les industries créatives et culturelles.	Promouvoir le corridor d'innovation industriel et développer sa notoriété.	Assurer un leadership du développement territorial à travers des partenariats et des projets phare, notamment.
9 axes stratégiques 		Revitalisation	
		Collaborer avec l'urbanisme pour déployer la vision à travers l'aménagement urbain du territoire.	

Ces orientations guident les choix de projets de développement entamés ou soutenus par l'organisation.

Planification du territoire

DURÉE & COMPLEXITÉ

ACTEURS



3.2.1 Initiatives structurantes et outils développés pour le corridor d'innovation industriel

Au cours des dernières années, pour concrétiser sa vision de développement du Canal de Lachine 4.0, PME MTL GSO a réalisé plusieurs actions, lesquelles sont décrites ci-dessous. Elles s'inscrivent dans une ou plusieurs orientations de notre plan de développement local et sont toutes cohérentes avec des axes, des stratégies et des actions du plan d'action du SDE cité précédemment, ce qui démontre l'alignement entre la planification, la stratégie et les actions.

3.3.1 Revitalisation d'un important bâtiment industriel

Un important appel à projets international a été lancé par Réinventer Montréal 2020-2021 afin de réhabiliter un lieu au riche héritage patrimonial situé au 4000, rue Saint-Patrick. Le site est localisé au cœur de la zone industrielle de l'arrondissement du Sud-Ouest.

La revitalisation de cette ancienne friche industrielle de 300 000 pieds carrés insufflera une bonne dose d'esthétisme et de vie dans le secteur (voir Annexe A). D'envergure, ce projet est sans aucun doute la pierre angulaire du Canal de Lachine 4.0, c'est pourquoi notre équipe occupe un rôle de premier plan dans sa réalisation.

En 2020, nous nous sommes impliqués dans le comité technique de l'appel à projets, et c'est grâce à la collaboration de PME MTL GSO et du SDÉ qu'une pépinière d'entreprises est incluse dans le projet lauréat.

En septembre 2021, le concours s'est conclu par la proclamation du gagnant : Les Ateliers Cabot. Ce collectif de partenaires propose un site multifonctionnel abritant des ateliers d'artistes, des espaces d'exposition, de diffusion et d'événement, des bureaux et des commerces, ainsi qu'une pépinière d'entreprises industrielles et technologiques, le tout bordé d'un espace de biodiversité. Pour Les Ateliers Cabot, les prochaines étapes consistent en l'achat du site, la finalisation du montage financier et la définition finale des différents aspects du projet, notamment celui du développement durable.

Dans les années qui ont suivi, notre équipe accompagne cette entreprise de gestion immobilière en démarrage dans la réalisation de son projet, en plus d'élaborer un plan d'action pour l'implantation de la pépinière d'entreprises sur notre territoire.

3.3.2 Plan d'affaires pour l'opération d'une pépinière d'entreprises

La pépinière d'entreprises est une solution d'hébergement qui vise à contrer l'exode des entreprises en phase de précroissance (de 2 à 5 ans), un enjeu majeur dans le GSO et sur l'île de Montréal, en raison de la rareté de locaux abordables adaptés à des usages industriels. En proposant des locaux industriels à loyers attractifs et modulables pour des entreprises de production ou de services, les nouveaux propriétaires du 4000, rue Saint-Patrick contribueront à la rétention de PME innovantes sur le territoire.

En effet, la pépinière d'entreprises constituait un critère obligatoire dans les projets présentés à Réinventer Montréal 2020-2021. Les nouveaux propriétaires du site se doivent donc de construire un projet immobilier qui inclut ce type d'espaces, mais ils ne sont pas tenus de gérer la pépinière, simplement de louer les locaux.

Dans ce projet, PME MTL GSO a pris en charge l'élaboration d'un plan d'affaires pour l'opération de la pépinière d'entreprises, document élaboré par une firme externe en 2020. En 2023, nous avons constitué un OBNL nommé Station C, pépinière d'entreprises ainsi que son conseil d'administration composé d'entrepreneurs de fabrication légère et d'incubateurs montréalais. Le comité exécutif est composé de la présidente Laurence Audette-Lagueux, du vice-président Philippe Jacome et la trésorière Sophie Poirier. Les administrateurs sont Cléo Ascher, Noémie Tétreault, Nick Laperle et Marie-Claude Dauray.

3.3.3 Projets de mobilité

Les différents projets de mobilité réalisés par PME MTL GSO s'inscrivent dans une démarche amorcée en 2018, alors que les Centres de gestion des déplacements (CGD) métropolitains⁹ ont été mandatés par le SDE pour réaliser un diagnostic en mobilité durable et un plan d'action pour le corridor d'innovation industriel.

Secteur Cabot, Sud-Ouest

Dans le secteur Cabot se dresse maintenant une installation de supports à vélos qui allie fonctionnalité, créativité et patrimoine industriel (voir Annexe C). C'est le fruit de la collaboration hors du commun entre six entreprises voisines, soutenues par PME MTL GSO, les CGD, l'arrondissement du Sud-Ouest et le SDÉ.

L'objectif du projet : favoriser l'utilisation du vélo comme moyen de transport quotidien des employés du secteur industriel Cabot. Bonifiée pour servir également de lieu de rassemblement et de relaxation, la structure apporte de la vie dans le quartier.

Le secteur industriel Cabot, où se rendent chaque jour près de 1000 travailleurs, est très enclavé, peu accessible en transport collectif et mal équipé en ce qui a trait aux supports à vélos. Or, les études réalisées par les CGD ont démontré l'importance du transport actif pour favoriser l'attraction et la rétention de main-d'œuvre et d'entreprises sur le territoire.

Dans ce contexte, PME MTL GSO a créé le Comité mobilité du secteur Cabot afin de réunir les entreprises touchées autour de l'enjeu de la mobilité durable. C'est ainsi qu'a vu le jour le projet de l'installation de supports à vélos, lequel a été géré de façon entièrement collaborative, avec l'appui de nos commissaires industriels qui ont structuré et encadré le projet.

En septembre 2021, le projet a remporté le prix Fédérateur de la 14^e édition des prix Leaders en mobilité durable.

Secteur Angrignon, LaSalle

Sur la base des mêmes constats tirés par les CGD, le comité sur la mobilité du secteur

⁹ Voyagez Futé et MOBA

Angrignon a aussi cherché à améliorer l'accès à des moyens de transport durables pour les travailleurs. Ainsi, les vélos en libre-service BIXI et le service d'autopartage Communauto sont arrivés en zone industrielle à LaSalle. Ces ajouts ont été possibles grâce à la collaboration de l'arrondissement de LaSalle ainsi que les entreprises de services qui se sont laissées convaincre d'étendre son offre de service sur le territoire.

Nous avons également beaucoup travaillé en collaboration avec la STM pour la refonte des trajets d'autobus en terrain industriel. Cette refonte devrait apporter certains gains pour les entreprises, notamment en raison de l'ajout de services sur certains tronçons de rue dans la zone industrielle (rue Saint-Patrick à LaSalle, par exemple) et la création de lignes moins sinueuses qui se rabattent donc plus rapidement aux stations de métro.

3.3.4 Promotion du territoire et plan de communication dédié

Afin de poursuivre la démarche de marketing territorial entamé avec le à mandat de création d'une image de marque en 2020, le SDÉ a mandaté PME MTL GSO pour la réalisation du plan de communication visant à promouvoir le Canal de Lachine 4.0. Les principaux objectifs de ce plan sont :

- Promouvoir le Canal de Lachine 4.0 comme étant LA destination pour les entreprises des industries créatives et culturelles, de la fabrication légère, dont les technologies médicales et l'optique-photonique, du transport et de la logistique avancée ;
- Animer et mobiliser les parties prenantes du Canal de Lachine 4.0.

Il s'agit d'un projet d'envergure qui inclut la création d'une identité visuelle, d'un site Web, des contenus photos et vidéos ainsi que la gestion de médias sociaux; une page facebook et une page LinkedIn. L'organisation de 3 événements de réseautage, dont un lancement officiel a eu lieu le 19 avril 2023 . Des événements de mobilisation pour les entrepreneurs ont également été organisés; un atelier sur l'emballage écoresponsable ainsi que la collecte de déchets sur les berges du Canal de Lachine avec 9 entreprises du secteur. La mise en place d'un programme ambassadeurs ainsi que des campagnes publicitaires numériques et d'activation terrain.

3.3.5 Création d'une carte et d'une série vidéo pour la promotion du territoire

En amont, PME MTL GSO a créé des outils de communication qui favorisent la promotion du territoire et des créneaux porteurs. Ainsi, une carte a été créée afin d'illustrer toute la richesse de notre territoire en matière d'actifs sur les plans de l'innovation et de la culture, ainsi que ses attraits et sa grande accessibilité (voir Annexe B). Démontrer que le Grand Sud-Ouest, plus particulièrement le corridor d'innovation Canal de Lachine 4.0, est LA destination par excellence pour implanter sa PME : c'est l'objectif de cette carte unique.

Les entreprises visées sont spécifiquement celles faisant partie des créneaux porteurs de notre territoire : la fabrication légère, les industries créatives et culturelles ainsi que le transport et la logistique avancée. D'ailleurs, une série de trois vidéos présentant chacun de ces créneaux a été réalisée. <https://canaldelachine40.com/actualite/trois-poles-davenir-pour-les-entreprises-du-grand-sud-ouest/>. Une vidéo mettant en avant 3 entrepreneurs des industries et culturelles, ainsi que le territoire, a été réalisée en 2024. <https://www.youtube.com/watch?v=HxPln0QFaFg>

Le travail de création s'achevant, la carte a été dévoilée et déployée en format numérique sur le Web ainsi qu'imprimée en grand format et affichée dans une vingtaine de bâtiments industriels du Grand Sud-Ouest. Depuis, de nouveaux secteurs ont été ajoutés, soit la portion Bonaventure dans Ville-Marie et le secteur Hickson-Dupuis dans Verdun.

3.3.6 Programmes de soutien numérique

Dans le but d'améliorer la maturité numérique des PME et de propulser leur croissance, PME MTL GSO a mis sur pied deux programmes d'accompagnement, au cours des dernières années.

Circuit 4.0

Le Circuit 4.0 de PME MTL, un programme complet d'accompagnement et de formation, a été développé pour offrir une réponse concrète aux défis numériques et technologiques des entreprises.

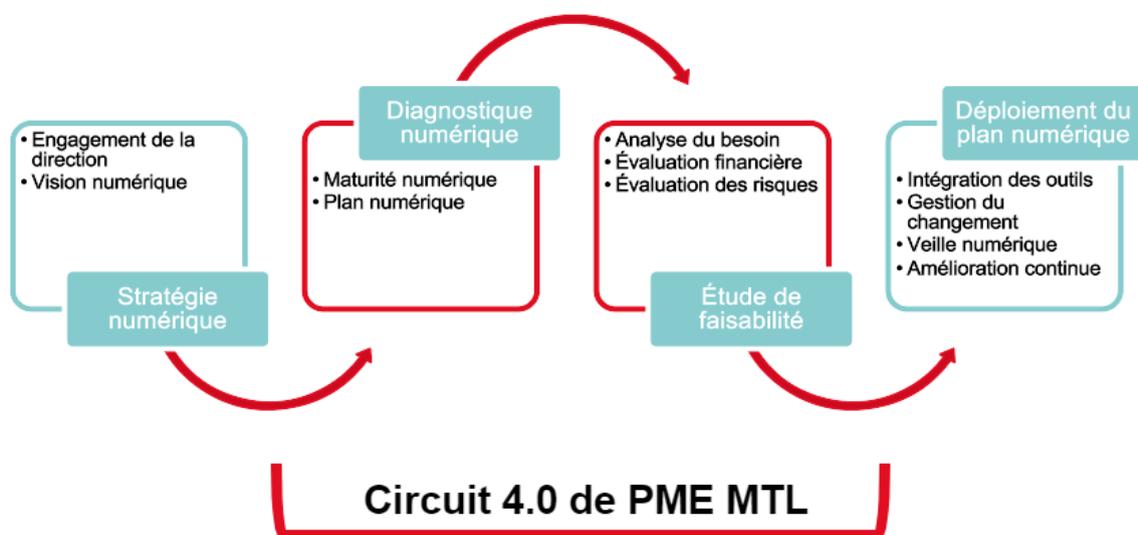
Ses objectifs sont :

- Aider à améliorer les compétences numériques des dirigeants d'entreprise, telles que l'alignement entre la stratégie d'affaires et les besoins technologiques, ainsi que la mise en œuvre et la gestion financière du projet ;
- Permettre de planifier un projet technologique en fournissant les connaissances et une méthodologie de travail ;
- Augmenter le taux de succès d'implantation des technologies.

Le projet pilote de 2018-2019 a été concluant avec l'accompagnement de 13 entreprises pour qui les résultats du Circuit étaient satisfaisants. Alors que la pandémie a freiné la mise en place du programme, nous l'avons relancé au début de l'année 2022.

En 2022, le Circuit 4.0 a permis de rassembler 6 entreprises ayant des enjeux de transformation numérique autour d'une cohorte de formation réalisée par notre partenaire le CEI MTL (Centre d'expertise Industrielle de Montréal). Après les résultats et retours des PME ayant réalisé cette cohorte, le programme Circuit 4.0 a été révisé.

De la planification stratégique à l'implantation des solutions technologiques, le Circuit 4.0 s'est adapté pour répondre aux besoins et priorités individuels de chaque PME, en couvrant les étapes suivantes :



Ce nouveau programme personnalisé pour l'année 2023-2024 a permis d'accompagner 21 entreprises. Ces chiffres démontrent le besoin d'une approche individuelle et sur-mesure pour répondre aux enjeux de transformation numérique de chaque entreprise. En effet, chacune d'elles a pu bénéficier d'un accompagnement individuel, à la suite du jumelage réalisé avec la base de partenaires de PME MTL.

Ainsi depuis 2019, ce sont 40 projets qui ont pu être financés et réalisés.

Service de soutien numérique

En 2020, alors que le télétravail s'est avéré une solution essentielle dans le cadre de la crise sanitaire, peu d'entreprises y étaient préparées adéquatement. C'est pourquoi Emploi-Québec et PME MTL ont mis à disposition des PME montréalaises un service gratuit de soutien numérique pendant huit semaines. Cette initiative avait pour objectif d'accompagner les entreprises dans l'optimisation et l'implantation d'outils numériques, et le programme comportait deux volets. Le programme a permis d'accompagner 107 entreprises et ne s'est pas relancé.

3.3.7 Ajout de ressource en développement local

En 2021, la Ville de Montréal a annoncé l'ajout de six ressources dédiées au développement local chez PME MTL. L'ajout d'un chargé de projet en développement local dont la majeure partie du travail constitue le développement du Canal de Lachine 4.0 est un gain énorme.

Ces ajouts pour, d'une part, accompagner les entreprises des ICC et manufacturières (deux créneaux porteurs du GSO) et pour, d'autre part, soutenir le développement local (Canal de Lachine 4.0), est un symbole fort que le SDÉ se donne les moyens de réussir ses stratégies.

Dans la planification *Actions en développement économique 2023-2025*, la Ville de Montréal, au travers ce plan d'action, renforce le rôle de PME MTL pour la concertation et la mobilisation des acteurs du développement économique local afin de s'assurer de ne laisser aucun quartier de côté. Cette approche de développement économique local favorise la mobilisation des

forces vives des différentes communautés afin d'identifier à la fois les enjeux et les défis, mais aussi les occasions de développement de projets structurants à impact social et économique sur un territoire

4. Un territoire avec un riche potentiel de développement

Un hub technologique en pleine expansion

Le territoire du Canal de Lachine 4.0 est un site emblématique, riche en histoire et en potentiel économique. Au fil des années, ce quartier a évolué, passant d'une zone d'industrie lourde, à un territoire dévitalisé, à un pôle économique mixte en quête de renouveau. Aujourd'hui, à l'ère du numérique et de la transformation technologique, il est impératif de considérer le développement du Canal de Lachine 4.0 comme une priorité pour la région de Montréal et des investissements majeurs doivent y être consacrés. Son évolution est cruciale pour l'avenir économique, social et environnemental de Montréal et devrait être priorisé avec les autres territoires d'intervention identifiés dans le PUM 2050.

En soutenant le réaménagement des espaces à vocation économique et la diversification des activités, la Ville souhaite accroître sa capacité à accueillir des entreprises, des emplois et des investissements stratégiques essentiels à sa compétitivité et sa résilience future aux chocs économiques. Elle contribue ainsi à renforcer ses secteurs économiques innovants et à favoriser l'émergence d'entreprises dans des secteurs à haut potentiel (PUM, La vision, p. 20)

Le Canal de Lachine 4.0 présente un potentiel remarquable en tant que hub technologique. En favorisant l'implantation d'entreprises innovantes et de start-ups, on peut créer un écosystème dynamique propice à la croissance économique. Les infrastructures existantes, telles que les anciennes usines réhabilitées, offrent un cadre idéal pour abriter des espaces de travail collaboratifs et des laboratoires de recherche. La proximité avec les universités et les centres de recherche renforce encore davantage cette attractivité pour les entreprises technologiques.

Le développement du Canal de Lachine 4.0 représente une opportunité unique de créer des emplois de qualité dans des secteurs à forte valeur ajoutée. En encourageant l'innovation et l'entrepreneuriat, on favorise la création de postes hautement spécialisés, notamment dans les domaines de la technologie, de l'intelligence artificielle, de la biotechnologie et des sciences de la santé. Cette diversification économique est essentielle pour assurer la résilience de l'économie régionale face aux défis futurs.

La revitalisation de l'espace urbain et de la zone d'emploi

L'ambition de la Ville est de créer des milieux de vie et de travail complets et inclusifs qui assurent une cohabitation productive et harmonieuse des activités et des usages (PUM, La vision, p. 20)

Le Canal de Lachine 4.0 offre également l'opportunité de réactiver l'espace urbain et de renforcer la vitalité de la zone d'emploi. En favorisant un développement où le pôle d'emploi est connecté aux quartiers résidentiels et parsemé d'espaces verts accessibles à tous et des équipements culturels et sportifs, nous créons un environnement urbain équilibré et inclusif. La revitalisation de ce quartier historique contribue à renforcer le sentiment d'appartenance et à attirer de nouvelles entreprises désireuses d'opérer dans un milieu dynamique et convivial.

La mobilité durable

Le développement et le maillage des réseaux actifs et collectifs sur l'ensemble du territoire doivent permettre à toute la population de rejoindre les milieux de vie, les pôles d'emplois et les lieux d'activités de la métropole de manière efficace, sécuritaire et confortable. (PUM, La vision, p. 12)

Tel que mentionné dans la section 3.3.3 (Projets de mobilité), la mobilité se trouve au cœur des enjeux prioritaires du Canal de Lachine 4.0. Les acteurs économiques travaillent de concert avec les entreprises pour améliorer la mobilité du secteur et favoriser le bien-être des employés. La mobilité durable du secteur devrait être une priorité pour Montréal afin de désenclaver ce territoire au riche potentiel de développement.

Le patrimoine

Le patrimoine et le paysage sont un bien commun à préserver et à valoriser ainsi qu'un levier de la transition écologique. Ils racontent l'histoire de nos communautés et contribuent considérablement à la qualité de vie dans les quartiers et à l'attractivité de Montréal. La Ville reconnaît ainsi les bienfaits culturels, identitaires, économiques et environnementaux de la préservation et de la mise en valeur de son patrimoine et de ses paysages (PUM, La vision, p. 20).

Le projet Canal de Lachine 4.0 vise notamment à doter le territoire d'une identité distinctive à l'échelle métropolitaine basée sur ses atouts stratégiques, dont le patrimoine industriel. Berceau de l'industrialisation du Canada, le territoire du Canal de Lachine 4.0 témoigne d'un riche patrimoine industriel et urbain qui le rend unique et distinctif. Son passé industriel et ses nombreux vestiges industriels forgent aujourd'hui son identité. Dans le cadre du projet Canal de Lachine 4.0, les partenaires visent mobiliser et soutenir des initiatives de préservation et de mise en valeur du patrimoine industriel, dans le but de renforcer cet élément identitaire.

Transition écologique

La transition est l'affaire de toutes et tous, à la fois les personnes qui habitent le territoire, celles qui y travaillent ou la visitent, les entreprises qui offrent des biens et des services ainsi que les organisations du secteur du transport des personnes ou des marchandises. (PUM, La vision, p. 4)

Le développement du Canal de Lachine 4.0 offre l'opportunité de promouvoir la transition écologique et la durabilité environnementale. En intégrant des principes de développement durable dans la planification urbaine et la conception des infrastructures, on peut réduire l'empreinte carbone du quartier et favoriser l'adoption de modes de vie plus respectueux de l'environnement. De plus, en réhabilitant les friches industrielles et en réaménageant les berges du canal, on contribue à la préservation des écosystèmes locaux et à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens. Ciblant des industries d'avenir, on vise à aider les entreprises à amorcer et mettre en oeuvre leur transition écologique.

5. Conclusion

À la lumière de cette analyse, on peut tirer plusieurs constats. D'abord, un travail de collaboration immense entre le SDÉ et PME MTL GSO et une cohérence entre les études réalisées, les stratégies, la planification et les actions réalisées à ce jour. Plusieurs recommandations issues des études ont été mises en application.

De plus, les décisions prises dans les dernières années ont permis de rassembler de nombreuses conditions de succès pour la réussite du projet, à long terme :

Conditions de réussite d'un projet	
Leadership clairement identifié	SDÉ, avec la collaboration de PME MTL et des arrondissements + PME MTL mandaté pour le marketing territorial
Axe de développement stratégique	Plan d'action du SDÉ Plan de développement local de PME MTL GSO
Consensus dans le milieu	Concertation des parties prenantes du milieu
Mécanisme de coordination	Chargé de projet et commissaires industriels dédiés chez PME MTL et commissaire économique dédié aux pôles économiques au SDÉ
Partenariat élargi	Quatre arrondissements réunis autour d'un axe commun de transformation avec Parcs Canada
Financement	Plusieurs actions financées par le SDÉ + volonté de la ville d'octroyer une enveloppe budgétaire pour le plan de communication PUM
Visibilité des retombées pour la communauté	Plan de communication dédié au projet Inauguration en 2023
Pérennité	Depuis la 1 ^{re} étude financée et réalisée en 2016, le projet s'est poursuivi et a évolué jusqu'à aujourd'hui.

Modèle source : Niska, octobre 2011

Aussi, on constate que les processus de réflexion, d'animation et le processus politique sont bien entamés et maîtrisés. Toutes des conditions de réussite pour un projet d'envergure, tel que Le Canal de Lachine 4.0.

Enfin, le développement du territoire Canal de Lachine 4.0 devrait être une priorité en termes **d'investissements** pour Montréal en raison de ses nombreux avantages économiques, sociaux et environnementaux, de son énorme potentiel de développement et ce, afin de le rendre plus attrayant, **en plus de meilleurs services de transport collectif**. Sans investissements majeurs, la vision que tous les acteurs rêvent, ne pourra se réaliser. Le développement urbain doit être cohérent avec la stratégie de développement économique. Il y a là une opportunité unique de réaliser un projet de développement économique majeur, où tous les acteurs sont réunis pour un seul même objectif: Transformer les zones d'emploi du Canal de Lachine 4.0. **En investissant dans l'innovation, la diversification économique, la revitalisation urbaine et la durabilité environnementale, nous créons un écosystème urbain dynamique et inclusif, propice à l'épanouissement de ses résidents et au rayonnement de la région sur la scène internationale.** Il est temps de saisir cette opportunité et de faire du Canal de Lachine 4.0 un véritable moteur de prospérité pour Montréal et ses habitants.

Bibliographie

Bâtir Montréal — Plan d'action en développement économique du territoire, Forum mobilisateur en développement économique, Montréal, automne 2018, https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/mtl_batirmontreal_dev_econo_territoire_plan.pdf

Maximiser Montréal — Plan d'action pour un réseau performant, Forum mobilisateur en développement économique, Montréal, automne 2018, https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/mtl_maximisermontreal_reseauperformant_plan_2018-2022.pdf

Actions en développement économique 2023-2025, Montréal, Mai 2023, https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/ville_de_montreal_plan_daction_2023-2025_vf_2.pdf

Portrait et potentiel de transformation des activités économiques dans le secteur Turcot — Lachine-Est, Espace Stratégies, octobre 2016, 87 p.

Portrait et potentiel de développement du Grand Sud-Ouest, Espace Stratégies, 6 juin 2018, 73 p.

Rapport annuel 2021, PME MTL Grand Sud-Ouest, mars 2022, 52 p.

Stratégie de communication Canal Lachine 4.0, Za Communications, 14 septembre 2021, 16 p.

Annexe A

Le site du 4000, rue St-Patrick, actuellement à l'abandon.



Source : PME MTL Grand Sud-Ouest

Maquettes du projet





Source : Les Ateliers Cabot

Annexe C

Installation de mobilité active du secteur Cabot



Annexe D



Bannières et articles promotionnels
Bannières



(Verre ci-dessus et sac à bandoulière ci-dessous) (Drapeau ci-dessus, sac fourre-tout ci-dessous)



Annexe E – Quelques photos du territoire



La Grue LaSalle-Coke, LaSalle



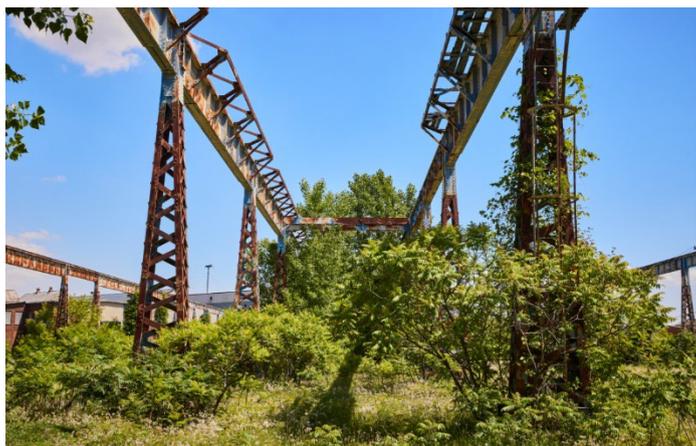
L'ancienne distillerie Seagram, LaSalle



Château Saint-Ambroise, Sud-Ouest



L'édifice Crane, Sud-Ouest



Les ponts roulants, Lachine



Le parc des écluses, Lachine