

Incidences économiques du parachèvement de l'A-25

Présenté par Gilles Joubert

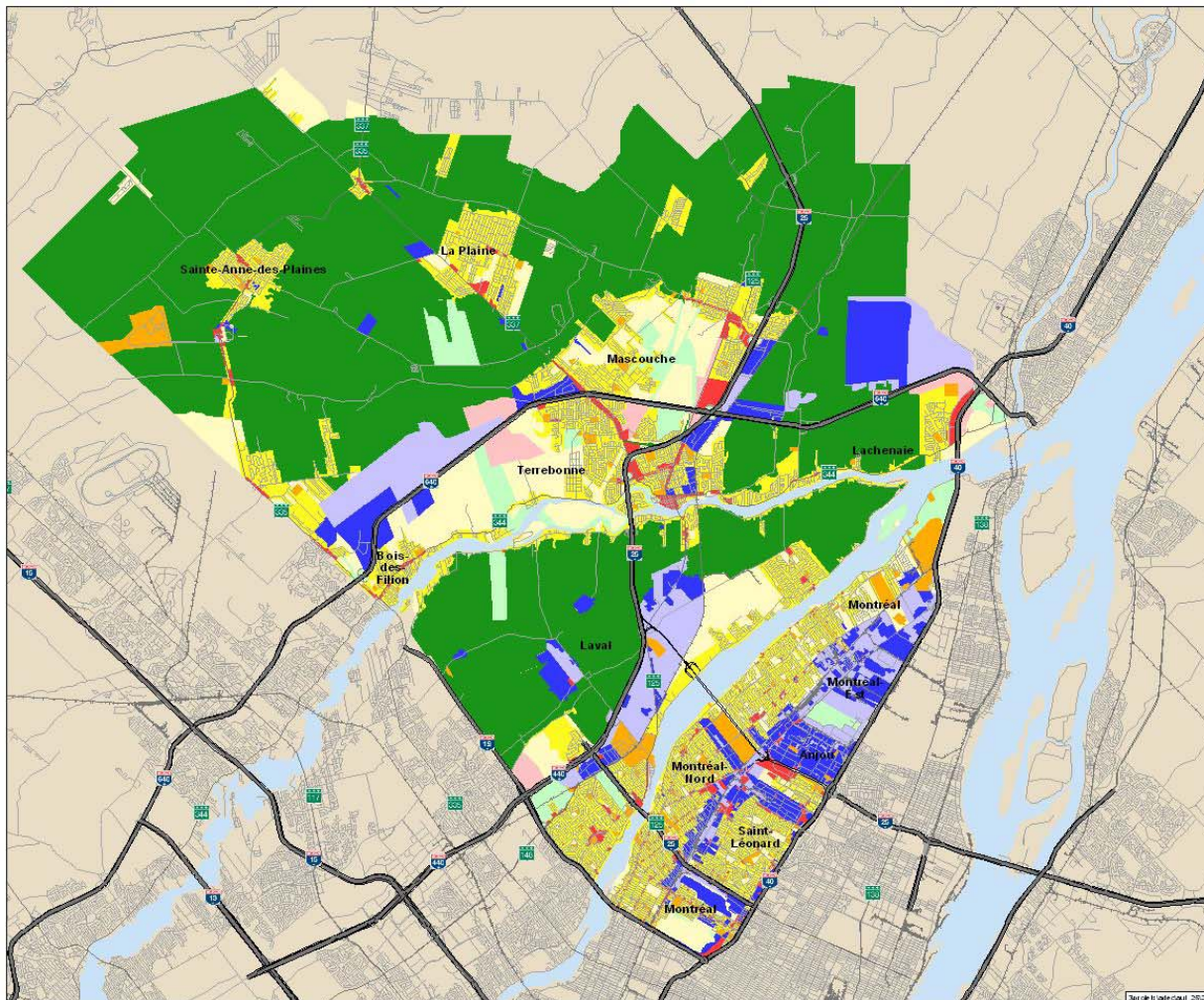
Incidences économiques du parachèvement de l'A-25

Questions

- ☞ Le niveau d'activité économique va-t-il changer dans l'aire d'influence immédiate suite au parachèvement de l'A-25?
- ☞ Y aura-t-il de nouvelles implantations (industries, commerces, logements et institutions)?
- ☞ Y aura-t-il des transferts d'activités vers et à l'intérieur du territoire?

Carte de l'aire d'influence et ses trois sous-zones

Montréal Nord-Est / Laval Est / Couronne Nord-Est



PROLONGEMENT DE L'AUTOROUTE 25

Occupation du sol Version 2005

- Occupation du sol
- Agricole
- Commerciale
- Industrielle
- Institutionnelle
- Résidentielle

- Affectation du sol
- Autre
- Commerciale
- Industrielle
- Urbain-autre

— Prolongement de l'autoroute 25

- Autoroute
- Voie ferrée
- Route provinciale
- Voie locale



0 1 2 3 4 5 Kilomètres



Parts de marché actuelles

	Montréal Nord-Est		Laval		Couronne nord	
	Nb	Part de marché	Nb	Part de marché	Nb	Part de marché
Population	243 011	57%	51 168	12%	128 898	31%
Emplois	38 809	75%	3 236	6%	10 172	19%
Établissements	1 029 *	58%	285	16%	458	26%
Ménages	97 619	60%	18 720	12%	44 546	28%
Pers./ménage	2,5		2,7		2,9	
Nombre d'institutions	219	61%	47	13%	93	26%

* Sans Montréal-Nord.

Superficies occupées et vacantes

Fonction Superficie	Industrielle (km ²)	Commerciale (km ²)	Résidentielle (km ²)	Institutionnelle (km ²)	Total (km ²)
Occupées	31,8	9,6	87,8	11,9	141,0
Vacantes	31,1	6,7	45,01	0	82,8
Total	62,9	16,3	132,8	11,9	223,8

Le territoire au complet couvre 523,2 km². Les espaces dédiés aux fonctions agricoles, parcs, golfs, etc, ont été soustraits. La superficie urbaine est donc de 223,8 km².

Certains indicateurs de l'activité industrielle pour 2005

Développement industriel

Sous-zone	Nombre de parcs	Nombre d'emplois	Nombre d'établissements	Espaces occupés (ha)	Espaces disponibles (ha)
Montréal Nord-Est	6	38 809	1 029*	1 338	910
Couronne Nord-Est	9	10 172	458	1 440	1 389
Laval Est	4	3 236	285	398	811
Total	19	52 217	1 772	3 176	3 110

* Sans Montréal-Nord.

Certains indicateurs de l'activité industrielle pour 2005

Développement industriel

Constats

- ↳ Espaces disponibles abondants dans les 3 sous-zones.
- ↳ Potentiel d'accueil : 1 000 entreprises de 75 000 pi²

Facteurs de localisation	Montréal	Laval	Couronne Nord
Prix des terrains	3	2	1
Taxes foncières	2	2	1
Disponibilité de terrains	2	3	1
Proximité des marchés d'exportation	1	2	3
Proximité des bassins de main-d'œuvre	1	2	3
Structure industrielle et diversité	1	3	2

Développement industriel

☞ Avec ou sans le projet, la croissance sera soit de:

2,6% de croissance / année	5,2% de croissance / année
↓	↓
46 entreprises / année	92 entreprises / année
Répartition entre les sous-zones :	
Montréal Nord-Est	29 ou 58
Laval Est	5 ou 10
Couronne Nord-Est	12 ou 24

- ☞ Croissance stimulée par les exportations.
- ☞ Croissance surtout dans les entreprises de haute technologie.
- ☞ Concurrence forte entre les villes et les régions pour accueillir de nouvelles entreprises.
- ☞ Espaces disponibles abondants et disséminés sur tout le territoire de la grande région de Montréal.
- ☞ Va-t-on favoriser certains pôles géographiques comme celui d'Anjou-Mercier comme l'indique le cadre d'aménagement?
- ☞ L'A-25 viendra renforcer la position concurrentielle des entreprises du territoire / à d'autres territoires:
 - ☒ réduction des coûts de transport;
 - ☒ élargissement des bassins de main-d'œuvre disponible.

Développement commercial

☞ La croissance des activités commerciales dépend de la démographie

Croissance démographique attendue 2001 - 2021			
Montréal	Laval	Rive-Nord	Total
8 879 (41%)	2 716 (13%)	10 189 (47%)	21 784

Tendances

- ☞ Faible croissance de la population
- ☞ Diminution de la taille des ménages
- ☞ Vieillessement de la population
- ☞ Marché commercial relativement stagnant en termes de croissance absolue

Développement commercial (suite)

Comportement actuel des consommateurs

- Montréal Nord-Est ----- ▶ Anjou et Montréal Centre
- Laval Est ----- ▶ Centre de Laval
- Couronne Nord-Est ----- ▶ Rosemère et Laval Centre

☞ Profils très différents des trois secteurs

Perspectives

Sans le projet A-25

Développement prévu

- ☞ Pôle Anjou
- ☞ Lachenaie
- ☞ Terrebonne - Mascouche

Avec le projet A-25

Développement prévu

- ☞ Pôle Anjou
- ☞ Lachenaie
- ☞ Terrebonne - Mascouche

Développement résidentiel

☞ Production annuelle d'unités de logement 1995-2004 : **1 888**

Parts de marché :

Montréal Nord-Est	35%	671
Laval Est	10%	183
Couronne Nord-Est	55%	1 034

☞ Il y a beaucoup d'espaces résidentiels disponibles dans les trois sous-zones.

Potentiel théorique :

Montréal Nord-Est	40 470 unités
Laval Est	12 280 unités
Couronne Nord-Est	39 520 unités

Développement résidentiel

Scénario 2005-2015	Unités de logement par année			
	<i>Avec le projet A-25</i>	<i>Sans le projet A-25</i>		
Montréal Nord-Est	1 050	675	+375	60%
Est de Laval	275	185	+90	15%
MRC des Moulins	1 190	1 035	+155	25%
Total	2 515	1 895	+620	100%

Développement institutionnel

- ☞ Au plan institutionnel, le parachèvement de l'A-25 n'aura aucun effet sur l'ajout de nouvelles implantations ni sur leur localisation.
- ☞ La croissance des institutions se fait par ricochet de la croissance et des changements démographiques.

Nombre d'institutions de tout genre en 2005

Montréal Nord-Est	219	61%
Laval Est	47	13%
Couronne Nord-Est	93	26%

Conclusions

- ☞ Le taux de croissance générale de l'économie du Québec est sensible aux investissements consentis en transport, mais peu sensible à l'un d'entre eux en particulier. Ainsi, l'ajout de 7,2 km de route ne modifiera pas le taux de croissance économique du Québec ni celui de la région de Montréal.
- ☞ Le pouvoir attractif du territoire directement visé pourrait être modifié avec la construction de l'A-25.
- ☞ Au plan industriel, la zone de Montréal Nord-Est comporte des avantages comparatifs qui l'aideront à recevoir sa part du développement économique.
- ☞ Au plan commercial, qu'il y ait ou non parachèvement, les développements seront faibles.
- ☞ Au sein du territoire, aucune des trois zones étudiées ne comportent d'avantages comparatifs au plan commercial. Elles ne sont pas en compétition.
- ☞ Au plan résidentiel, le projet de l'A-25 devrait attirer plus de gens, soit 600 unités de logements de plus par année. Montréal serait favorisée en récoltant 60% de ce surplus.
- ☞ Le parachèvement n'aura pas d'effets sur l'implantation de nouvelles institutions.