

Tableau B.8 :
Conditions de taxation - Couronne Nord-Est (2002)

Parcs industriels	Taxes foncières par 100\$ d'évaluation	Taxes d'affaires en % de la valeur locative	Surtaxe non résidentielle par 100\$ d'évaluation	Taxe spéciale en %	Taxe d'eau montant en \$	Taxe d'assainissement des eaux en \$	Taxe transport en commun	Taxes scolaires par 100\$ d'évaluation	Taxes pour services \$ par pied carré
MRC DES MOULINS									
Ouest de Terrebonne	1,3852	N/a	0,65	N/a	N/a	N/a	N/a	0,35\$	0,08\$
640 de Terrebonne	1,3276	N/a	0,62	N/a	N/a	N/a	N/a	0,35\$	0,08\$
Léveillé de Terrebonne	N/d	N/a	N/d	N/a	N/d	N/d	N/d	N/d	N/d
Parc de Lachenaie	1,2378	N/a	0,65	N/a	N/a	N/a	N/a	0,35\$	0,15\$
Parc de Laplaine	1,6086	N/a	0,65	N/a	N/a	N/a	N/a	0,35\$	0,02\$
Mascouche	1,4196	N/d	0,70	N/a	N/a	N/a	N/a	0,35\$	0,10\$
MRC THÉRÈSE-DE-BLAINVILLE									
Sainte-Anne-des-Plaines	1,37	N/a	0,57\$	N/a	180\$	75\$	N/a	0,35\$	85\$/an
Bois-des-Filion	1,06	N/a	0,4216\$	N/a	150\$ pour lers 96 000 gallons	250\$	N/a	0,35\$	N/a

Sources : Données MRC des Moulins : Bilodeau, L., 2002a.

Données MRC Thérèse-de-Blainville : Beaulieu, N., 2002.

Accessibilité routière

Voir Figure 4.1.

Nombre d'établissements et d'employés

On retrouve 7 948 employés dispersés dans les 303 entreprises industrielles dans la MRC des Moulins et la partie de la MRC Thérèse-de-Blainville, dont plus de 60 % se retrouve à Terrebonne. Le Tableau B.9 présente le nombre des établissements industriels ainsi que le nombre d'employés.

Tableau B.9 :
Nombre d'établissements industriels et d'employés - Couronne Nord-Est (2002)

	Nombre d'établissements	Nombre d'employés	Principaux secteurs d'activité
MRC DES MOULINS			
Ouest de Terrebonne	17	1 182	Métal, Bois et Béton
640 de Terrebonne	100	2 344	Métallurgie, Bois et Plastique
Léveillé	11	935	Fabrication
Terrebonne hors parcs	25	512	Fabrication
Parc de Lachenaie	41	662	Métal, Machinerie et Électronique
Lachenaie hors parc	7	184	Fabrication Bois
Parc de Laplaine	4	34	Fabrication Fibre de verre et Bois
Laplaine hors parc	7	167	Fabrication
Mascouche	32	658	Métal, Machinerie et Produits minéraux non métalliques
Mascouche hors parc	22	148	Fabrication
MRC THÉRÈSE-DE-BLAINVILLE			
Sainte-Anne-des-Plaines	19	360	Industrie légère
Bois-des-Filion	18	762	Transport et Fabrication
TOTAL 2 MRC	303	7 948	

Sources : Bilodeau, L., 2002b.

Pour MRC Thérèse-de-Blainville : Beaulieu, N., 2002.

Stratégie de développement

La stratégie industrielle de la MRC des Moulins s'oriente vers la carte internationale, avec l'intention de développer le parc 640 de Terrebonne dont une large section de son parc industriel est réservée à cette fin. Les secteurs cibles prioritaires sont ceux des technologies de l'information, de la santé et de l'aérospatiale. Plus particulièrement, la Ville de Mascouche a privilégié une stratégie de positionnement axé sur l'offre, adoptée en 2000, devant se terminer en 2003, désirant ainsi améliorer toute la gamme de services dont les entreprises et leurs employés peuvent avoir besoin (disponibilité de services bancaires, centre sportif, etc.) et en mettant l'accent sur l'écologie pour faire un aménagement de qualité. La MRC Thérèse-de-Blainville n'a pas de stratégie de développement particulière.

Données concernant les trois zones

Le Tableau B.10 présente l'évolution des superficies totales et vacantes pour les 3 zones étudiées.

Tableau B.10 :
Évolution des superficies occupées et vacantes par sous-zone en 1990 et 2002

	PARC INDUSTRIEL OU ZONE INDUSTRIELLE en hectares (1991 si *)			PARC INDUSTRIEL OU ZONE INDUSTRIELLE en hectares (2000 si *)		
	Superficie totale	Superficie vacante	% vacant	Superficie totale	Superficie vacante	% vacant
Nord-est de Montréal						
Anjou	596,66	246,40	41%	527,65	125,3	23,8%
Montréal-Nord	62	3	4,8%	70,9	15,6	22%
St-Léonard (J.B. Martineau)	258,60	69,44	26,85%	325	99	30,5%
Armand-Chaput	78,61	43,40	55,2%	37,16	0	0%
Henri-Bourassa	55,74	0,40	0,007%	34,75	66 en comptant ces deux parcs	N/d
St-Jean-Baptiste	20,50	20,50	100%	13,94		N/d
Rodolphe-Forget	26,33	10,3	4%	35	0	0%
Total Nord-est de Montréal	1072,1	383,1	35,7%	1044,4	306	29,2%
Laval-est						
Parc est	60,39*	0	0%	N/d	N/d	N/d
Parc de l'A-25	N'existait pas à l'époque			N/d	N/d	N/d
Zone Masson	18,58*	N/d	N/d	N/d	N/d	N/d
Total Laval-est	78,97	0 (partiel)	0%	514	398	77,4%
Couronne nord-est						
Ouest de Terrebonne	N'existait pas à l'époque			92,9	N/d	N/d
640 de Terrebonne	220	135	61%	220	130*	59%
Léveillé de Terrebonne	30	0	0%	30	0	0%
Parc de Lachenaie	136	101	74%	136	115*	84,5%
Parc de Laplaine	N'existait pas à l'époque			72	N/d	N/d
Parc de Mascouche	165	108	65%	200	54	27%
Sainte-Anne-des-Plaines	Pas d'informations avant milieu des années '90			28,17	22,17	78,7%
Bois-des-Filion	N'existait pas à l'époque			46,45	9,76	21%
Total Couronne nord-est	551	344	62,4%	825,5	331 (partiel)	40,1% (partiel)

Sources : CUM , 1992.

Ville de Laval, 1990.

Données sur Lachenaie, Mascouche et Terrebonne : Sordem, 1990.

Le Tableau B.11 présente l'évolution du nombre total d'établissements et d'employés pour les trois zones étudiées (entreprises manufacturières, de services, etc.).

Tableau B.11 :
Évolution du nombre d'emplois et d'entreprises totales (industrielles et autres) en 1991 et 2002

Parc industriels	Nombre d'emplois en 1991	Nombre d'établissements en 1991	Nombre d'emplois en 2002	Nombre d'établissements en 2002	Principaux secteurs d'activité
MONTRÉAL NORD-EST					
Anjou	N/d	N/d	22 000	550	Plastique, Produits chimiques et métalliques
Anjou hors parc	N/d	N/d	2 779	129	
Zone Montréal-Nord	N/d	N/d	8 975	N/d	
St-Léonard (JB Martineau)	N/d	N/d	N/d	N/d	Plastique, Textile et Métal
Armand-Chaput	N/d	N/d	N/d	N/d	Fabrication et Distribution
Henri-Bourassa	N/d	N/d	N/d	N/d	Manufacturier, Distribution et Transport
St-Jean-Baptiste	N/d	N/d	N/d	N/d	Fabrication et distribution
Rodolphe-Forget	N/d	N/d	N/d	N/d	Transformation de métaux
LAVAL EST					
Parc de l'est	2606*	229*	2 600	229	Fabrication de produits métalliques, Bois et Meubles
Parc de l'A-25	<i>N'existait pas à l'époque</i>		50	1	Fabrication
Zone Masson	399	31	597	60	Meubles, usinage

Note : Les informations sur le nombre d'emplois et d'établissements pour le nord-est de Montréal en 1991 ne sont pas disponibles auprès des commissaires industriels, ni auprès des organismes de développement.

Le nombre d'emplois et d'établissements dans le nord-est de Montréal en 2002 ne sont pas disponibles par parc. Néanmoins, nous avons pu obtenir ces données à partir des codes postaux dans le recensement des établissements et de l'emploi à Montréal.

Tableau B.11 (suite) :
Nombre d'emplois et d'entreprises

Parc industriels	Nombre d'emplois en 1991	Nombre d'établissements en 1991	Nombre d'emplois en 2002	Nombre d'établissements en 2002	Principaux secteurs d'activité
COURONNE NORD-EST					
Ouest de Terrebonne	<i>N'existait pas à l'époque</i>		1 226	23	Métallique, Bois et Béton
640 de Terrebonne	N/d	86	2 814	137	Métallurgie, Bois et Plastique
Léveillé de Terrebonne	N/d	23	843	16	
Terrebonne hors parc	N/d	N/d	626	28	
Parc de Lachenaie	N/d	29	841	56	Métallique, Machinerie et Électronique
Lachenaie hors parc	N/d	N/d	214	8	
Parc de Laplaine	<i>N'existait pas à l'époque</i>		63	7	Fibre de verre et Bois
Laplaine hors parc	N/d	N/d	168	8	
Parc de Mascouche	N/d	59	1 019	66	Métallique, Machinerie et Produits minéraux non métalliques
Industries hors parcs	N/d	N/d	148	22	Fabrication
Sainte-Anne-des-Plaines	50	N/d	360	19	Industrie légère
Bois-des-Filion	<i>N'existait pas à cette époque</i>		762	18	Transport et Fabrication

Sources : Pour la MRC des Moulins, en 2002 : Bilodeau, L., 2002a et SORDEM, 1990.

Le Tableau B.12 présente l'évolution des conditions économiques pour les trois zones étudiées.

Tableau B.12 :
Évolution des conditions économiques en 1991 et 2002

Parcs industriels	Coût du terrain en 1991 \$/pi ²	Coût du terrain en 2002 \$/pi ²	Taxes foncières 1991 par 100\$ d'évaluation	Taxes foncières 2002 par 100\$ d'évaluation ou 2001 si *	Taxes d'affaires 1991 en % de la valeur locative	Taxes d'affaires 2002 en % de la valeur locative ou 2001 si *	Surtaxe non résidentielle par 100\$ d'évaluation en 2002 données en italique 1999	Taxe spéciale en % en 2002	Taxe d'eau montant en \$ ou %2002 ou 2001 si * Montréal la taxe sur services est incluse	Taxe d'assainissement des eaux en \$ en 2002	Taxe transport en commun en 2002	Taxes scolaires en 2002 /100\$ d'évaluation	Taxe pour services en \$ par pied carré Taxes pour services \$ par pied carré en 2002
Montréal EST													
Anjou	6 à 10	4,50	1,72	1,7969	10,62%	11,83%	0,73	non	0,29\$/100\$ pour eau et ordure	non	non	non	non
Montréal-Nord	N/d	N/d	1,58	2,23*	9,17%	12,99% *	0,24	0,60	8,89%*	non	non	non	non
St-Léonard (JB Martineau)	6 à 14	2,50 à 3,50	1,86	1,76	10,75%	12,04%	0,53	non	251\$ pour eau et ordure	non	non	non	non
Armand-Chaput	3,50 à 5,30	2,50 à 4	1,86	2,23*	10,98%	12,99% *	Non	0,60	8,89%*	non	non	non	non
Henri-Bourassa	5 à 6	3 à 4	1,86	2,23*	10,98%	12,99% *	Non	0,60	8,89%*	non	non	non	non
St-Jean-Baptiste	4,50 à 5,50	3 à 4	1,86	2,23*	10,98%	12,99% *	Non	0,60	8,89%*	non	non	non	non
Rodolphe-Forget	5,50 à 6	3,75	1,86	2,23*	10,98%	12,99% *	Non	0,60	8,89%*	non	non	non	non

Tableau B.12 (suite) :
Évolution des conditions économiques en 1991 et 2002

	Coût du terrain en 1991 \$/pi2	Coût du terrain en 2002 \$/pi2	Taxes foncières 1991 par 100\$ d'évaluation	Taxes foncières 2002 par 100\$ d'évaluation	Taxes d'affaires 1991 en % de la valeur locative	Taxes d'affaires 2002 en % de la valeur locative	Surtaxe non résidentielle par 100\$ d'évaluation en 2002	Taxe spéciale en % en 2002	Taxe d'eau montant en \$ 2002	Taxe d'assainissement des eaux en \$ en 2002	Taxe transport en commun en 2002	Taxes scolaires par 100\$ d'évaluation en 2002	Taxe pour services en \$ par pied carré
LAVAL EST													
Parc-Est	1,50 à 2,50	1,00	1,773	1,61	11,75%	non	2,49	non	219,00\$	60,00	0,1075\$/pi2	Montant évaluation *0,35	non
Parc de l'A-25	N'existait pas	1,00	N'existait pas	1,61	N'existait pas	non	2,49	non	219\$	60	0,1075\$ le pi2	Montant de l'évaluation *0,35	non
Zone Masson	4,00 à 6,00	N/D	1,773	N/d	11,75%	non	2,49	non	219\$	60	0,1075 le pi2	Montant de l'évaluation *0,35	non
COURONNE NORD EST													
Ouest de Terrebonne	n'existait pas	0,40	N'existait pas	1,3852	N'existait pas	Non	0,65	non	non	non	non	0,35	0,08
640 de Terrebonne	0,20 à 0,45+ quote	0,51 avec services	1,06	1,3276	3,25%	Non	0,62	non	non	non	non	0,35	0,08
Léveillé de Terrebonne	Part en	Aucun terrain disponible	1,06	N/d	3,25%	Non	N/d	N/d	N/d	N/d	N/d	N/d	N/d

Tableau B.12 : (suite)
Évolution des conditions économiques en 1991 et 2002

	Coût du terrain en 1991 \$/pi2	Coût du terrain en 2002 \$/pi2	Taxes foncières 1991 /100\$ d'évaluation	Taxes foncières 2002 par 100\$ d'évaluation	Taxes d'affaires 1991 en % de la valeur locative	Taxes d'affaires 2002 en % de la valeur locative	Surtaxe non résidentielle par 100\$ d'évaluation en 2002	Taxe spéciale en % en 2002	Taxe d'eau montant en \$ ou %2002	Taxe d'assainissement des eaux en \$ en 2002	Taxe transport en commun en 2002	Taxes scolaires par 100\$ d'évaluation en 2002	Taxe pour services en \$ par pied carré
Lachenaie	infrastructure	0,40+/- 0,15 avec services	1,045	1,2378	4,5%	Non	0,65	non	non	non	non	0,35	0,15
Laplaine	N'existait pas	0,47 services inclus	N'existait pas	1,6086	N'existait pas	non	0,65	non	non	non	non	0,35	0,02
Mascouche	0,10 à 0,14	0,35	1,451	1,4196	4,6%	N/d	0,70	non	non	non	non	0,35\$	0,10\$
MRC THÉRÈSE-DE-BLAINVILLE													
Sainte-Anne-des-Plaines	N/d	0,35	non	1,37	non	Non	0,57	non	180	75\$	non	0,35\$	85\$ annuel
Bois-des-Filion	N'existait pas	0,55	N'existait pas	1,06	N'existait pas	non	0,4216	non	150 pour 1 ^{er} 96000 gallons	250	non	0,35\$	non

Sources : En 1991 : Conseillers ADEC, 1992.

Données MRC des Moulins, 2002 : Bilodeau, L., 2002a.

C. ANNEXE C : CONTEXTE INDUSTRIEL DE LA GRANDE RÉGION DE MONTRÉAL

Les premiers parcs industriels de Montréal furent conçus pour y accueillir exclusivement des industries dont les opérations étaient souvent incompatibles avec les autres usages de la vie urbaine. Cette forme de parcs industriels disparaît peu à peu avec l'apparition de l'industrie légère et donne lieu à la formation de zones d'affaires.

Aujourd'hui, les zones d'affaires peuvent combiner plusieurs activités : commerciales, industrielles, distribution et entreposage ou encore des fonctions de bureaux. Elles peuvent aussi se spécialiser dans une niche particulière (Laval Technopôle en est un exemple typique).

L'ancienne ville de Montréal dispose d'un réseau de parcs industriels publics dont plusieurs depuis les années 1980 ont été revitalisés et mis en valeur de manière à attirer des entreprises des secteurs secondaire et tertiaire œuvrant dans le domaine de la haute technologie. La nouvelle ville de Montréal accueille également d'autres parcs matures et en émergence.

Les industries dites de pointe appartiennent à :

- la biopharmaceutique;
- biotechnologie;
- pharmacologie;
- aux technologies de l'information;
- aux télécommunications;
- à l'aérospatial;
- aux technologies environnementales;
- et au génie des matériaux.

L'emploi total à Montréal

La Figure C.1 montre l'évolution de l'emploi total dans la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMRM) entre 1975 et 2002. Nous y observons les cycles économiques, mais aussi une tendance à la hausse constante des emplois.

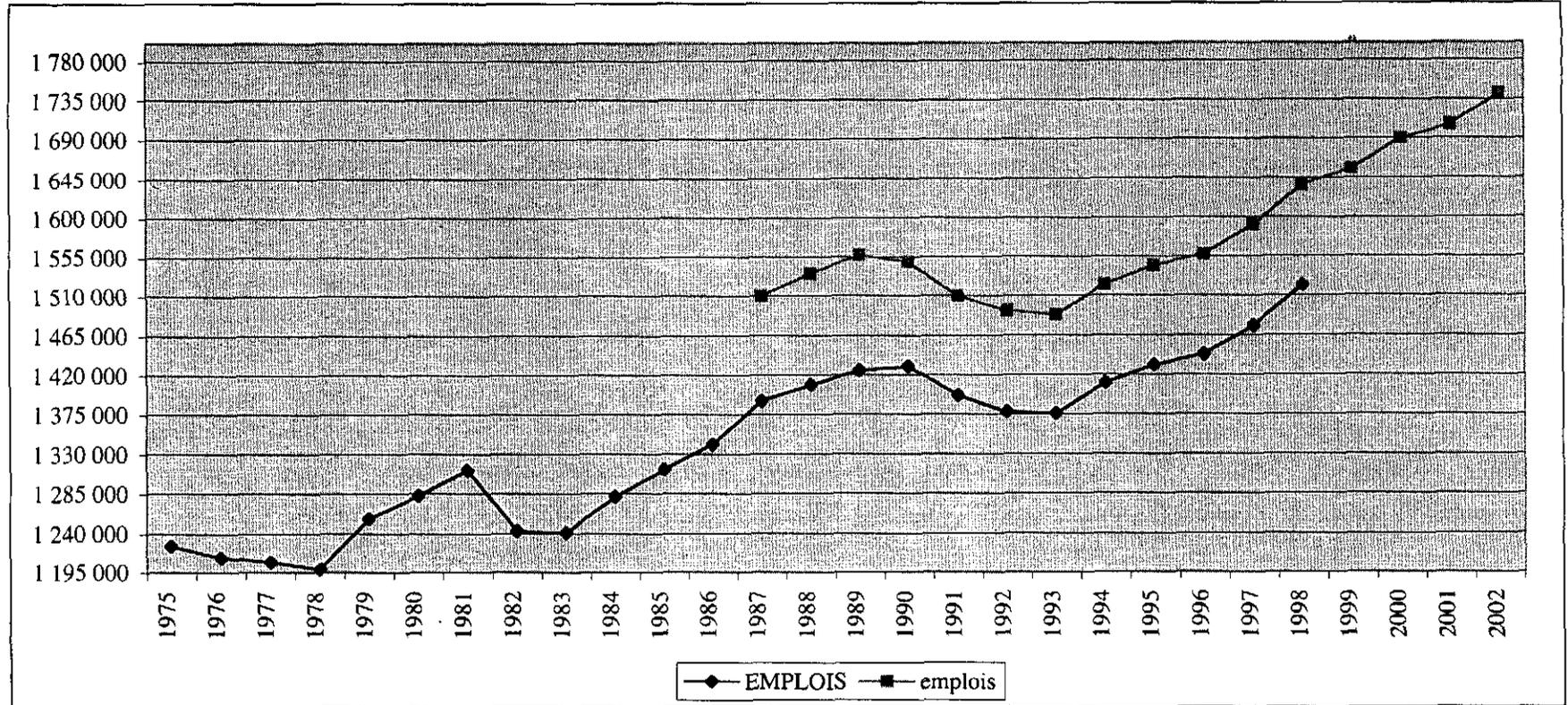


Figure C.1 : Nombre de personnes occupées dans la RMR de Montréal, selon la définition de Statistique Canada de 1981 et 1991, entre 1975 et 1998

Or, les grandes villes nord-américaines vivent de profondes transformations, notamment au niveau des structures économiques de l'emploi et de la production, causées par la tertiarisation de l'économie d'une part et la concentration des entreprises de fabrication et de distribution en des lieux géographiques faisant de plus en plus fi des frontières. Par ailleurs, la région métropolitaine de Montréal (RMM) n'a pas échappé, elle non plus, au déplacement géographique vers sa couronne suburbaine de certaines activités manufacturières.

En 1994, la communauté urbaine de Montréal (CUM) et la RMM comptaient respectivement 118 205 et 152 924 emplois manufacturiers, soit au total 271 129 emplois. Une enquête récente menée par les Conseillers ADEC évaluait à 320 000 le nombre d'emplois manufacturiers en 1999 pour la grande région de Montréal, soit une augmentation moyenne de 9 000 emplois année (Conseillers ADEC, 1999). Les banlieues accueillent de plus en plus d'emplois, selon les tendances observées de 1971 à aujourd'hui. Le Tableau C.1 indique effectivement une variation des poids relatifs, en termes d'emplois manufacturiers, de chacune des régions au sein de la RMM, généralement au profit de Laval et des couronnes Nord et Sud. Ainsi, nous pourrions croire que, selon ces tendances, il y aura de moins en moins d'emplois manufacturiers sur l'Île d'ici 25 ans. Cependant, comme nous l'avons vu, les secteurs en demande et en croissance auront tendance à se localiser surtout au centre des grandes agglomérations, sauf, bien entendu, si les gouvernements en décident autrement.

Tableau C.1 :
% relatif des emplois manufacturiers dans la RMM selon la région

Régions	1981	1986	1994	1996*	1999***
Île de Montréal	87,5 %	80,7 %	77,3 %	77,0 %	69 %
Île de Laval	1,5 %	3,5 %	5,1 %	5,4 %	17 %
Couronne Nord	3,6 %	4,5 %	6,0 %	4,1 %	
Couronne Sud	7,5 %	11,3 %	11,7 %**	13,2 %	14 %

* Prévisions

** Établi à partir du prorata des entreprises manufacturières présentes dans la municipalité versus la MRC.

*** Source : Conseillers ADEC, 1999.

Le Tableau C.4 dresse la liste des municipalités dotées d'un parc industriel ainsi que leurs caractéristiques en termes d'emploi. Nous avons choisi les municipalités situées dans un rayon de 45 km à partir du centre-ville de Montréal.

En 1999, la RMM compte 8 500 établissements manufacturiers et, selon les données du Tableau C.4, 5 076 établissements ou 58 % seraient situés dans des parcs d'affaires.

Les emplois à Montréal

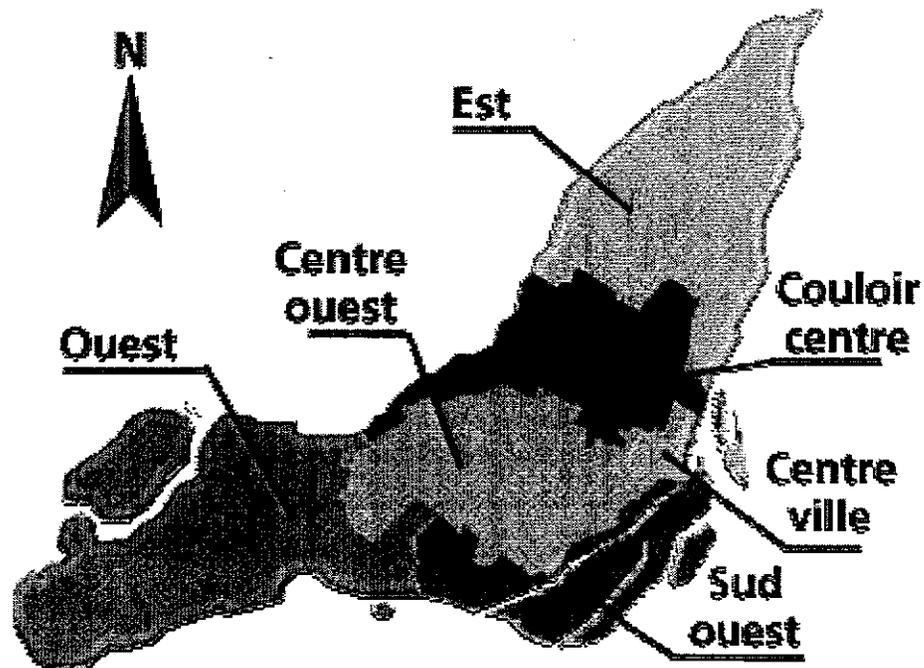


Figure C.2 : Carte des zones économiques de l'île de Montréal

Sur l'Île de Montréal en particulier, nous pouvons diviser le territoire en six zones économiques (voir Figure C.2), notamment : Est, Couloir-centre, Centre-ville, Centre-ouest, Sud-ouest et Ouest. Le Tableau C.2 présente les profils de ces zones du point de vue du marché du travail, des espaces industriels et des taux de vacance des bâtiments non résidentiels.

Tableau C.2 :
 Profil des zones économiques de l'île de Montréal

Zone	Marché du travail			Espaces industriels			Taux de vacance en %		
	Empl.	% CUM	Entr.	Parc ind.	Hect disp.	% CUM	Imm. comm.	Édif bur.	Fabrication
Est	170 000	16%	12 300	15	1 060	30%	17%	20%	12%
Couloir-centre	263 000	24%	18 800	4	160	4%	23%	20%	16%
Centre-ville	250 000	23%	8 400	0	0	0%	27%	17%	0%
Centre-ouest	195 000	18%	11 000	4	840	24%	14%	23%	50%
Sud-ouest	99 000	9%	5 100	4	440	13%	23%	27%	16%
Ouest	110 000	10%	5 600	7	1 020	29%	80%	19%	50%
Total :	1 087 000	100%	61 200	34	3 520	100%	31%	21%	24%

Source : Profil économique, Office de l'expansion économique de la CUM, 1999, www.cum.qc.ca/ode.

moyennes

Le centre de l'île, à l'exception de l'Est et de l'Ouest, compte pour 65 % des emplois et regroupe 38 200 des 61 200 entreprises. D'autre part, 22 des 34 parcs industriels⁵ sont situées aux extrémités de l'île, plus particulièrement dans l'Est, et offrent 60 % des espaces disponibles. Les taux de vacance sont plutôt homogènes sauf pour l'Ouest qui accusait, en 1999, un taux de vacance des immeubles commerciaux de 80 % et de 50 % dans ses usines et manufactures.

En utilisant les chiffres du Tableau C.4 sur les emplois industriels dans les municipalités qui ont un parc industriel et dont la population dépasse les 10 000 habitants, nous pouvons compiler les résultats du Tableau C.3.

Tableau C.3 :
% d'emplois manufacturiers sur les emplois totaux par zone économique

Zone	Emplois manufacturiers	Emplois totaux	%
Est	32 194	170 000	19 %
Couloir-centre	20 819	263 000	8 %
Centre-ville	4 160	250 000	2 %
Centre-ouest	36 305	195 000	19 %
Sud-ouest	10 305	99 000	10 %
Ouest	7 460	110 000	7 %
Total	111 243	1 087 000	10 %

On constate que la zone Est est fortement industrialisée lorsque comparée aux autres zones de l'île de Montréal.

⁵ Inclut 15 zones industrielles. Les parcs industriels ont une structure administrative bien établie alors que les zones industrielles constituent un regroupement d'entreprises avoisinantes gérées de façon indépendante.

Tableau C.4 : Profil économique des municipalités dotées d'un parc industriel (rayon 45 km)

Municipalité	Total 1998 ⁽¹⁾	Emplois à la production 1994 ⁽²⁾	Total Emplois 1996 ⁽³⁾
Entreprises		ManUFACTURIÈRE	Transport et entreposage (T&E)

MONTREAL / LAVAL			
CUM	3 304	118 205	28915
Ville de Montréal	1 548	54 122	13410
LaSalle	83	3 981	1735
Ville Mont-Royal	85	3 946	180
Anjou	146	4 701	725
Dorval	101	2 513	740
Kirkland	16	568	545
Lachine	122	6 324	995
Montréal-Nord	146	3 203	1300
Pointe-Claire	129	4 379	1000
Saint-Léonard	185	5 556	1000
Ville Saint-Laurent	524	21 950	1075
Laval	490	12 995	6720

RIVE-NORD			
Saint-Eustache	85	880	1185
Saint-Jerôme	65	1 505	380
Mirabel	42	1 786	765
Blainville	46	—	770
Boisbriand	74	—	770
Sainte-Thérèse	34	—	535
Terrebonne	93	1 198	960
Lachenaie	31	—	445
Mascouche	40	—	605
Repentigny	53	317	1050
Le Gardeur	26	—	410

RIVE-SUD			
Vaudreuil-Dorion	45	682	735
Salaberry-de-Valleyfield	43	2 325	295
Châteauguay	45	499	1140
La Prairie	20	325	415
Saint-Jean-sur-Richelieu	107	3 541	620
Chambly	48	538	345
Saint-Bruno-de-Montarville	37	438	585
Varenes	29	1 201	305
Sainte-Julie	43	—	480
Boucherville	160	2 574	555
Longueuil	157	5 332	2495
Brossard	57	736	1485
Saint-Hubert	121	1 968	2205

Total : 5076 entreprises 150081 emplois manufacturiers 48620 emplois T&E

(1) Centre de recherche industrielle du Québec (CRIQ), 1998.
 (2) Bureau de la statistique du Québec (BSQ), 1994.
 (3) Bureau de la statistique du Québec (BSQ), Population active occupée selon la division d'industries, 1996.
 Sources : - Statistique Canada, Recensement de 1996 (compilation spéciale).
 - Statistique Canada, Estimation de la population, divisions régionales de recensement, juillet 1986 à juillet 1993, novembre 1994.
 - Statistique Canada, recensement de 1991 (cat. No 91-213) et BSQ, compilation, 1996.
 - CRIQ, compilation spéciales, janvier, février 1997 et mars 1998.
 - BSQ, Statistiques des PME manufacturières au Québec et Statistiques manufacturières régionales, 1997.
 - The Financial Post, Canadian Market, 1997.
 Compilation : Ministère de l'Industrie, du Commerce, de la Science et de la Technologie, Direction de l'analyse des PME et des régions, 1998.

L'emploi relié au transport et à l'entreposage (T&E)

Bien que faisant partie du secteur des services, cette activité joue un rôle important en termes d'emplois dans plusieurs des municipalités de la RMM. Comme le démontre le Tableau C.4, à Repentigny, par exemple, l'activité du transport et de l'entreposage emploie trois fois plus de travailleurs que l'industrie manufacturière. À l'autre extrême, Ville Mont-Royal et Ville

Saint-Laurent ont un secteur manufacturier presque 20 fois plus important que celui du transport et de l'entreposage. Puisque les entrepôts et les centres de distribution font partie intégrante des parcs d'affaires de la RMM et se construisent parmi les usines et les manufactures avoisinantes, ils deviennent importants en termes de demandeurs d'espace et d'activités.

Les activités de transport et d'entreposage incluent de plus en plus des fonctions de logistique et de distribution où une certaine transformation des produits est réalisée (centres de distribution et de logistique à valeur ajoutée (CLVA)). Ces activités sont donc à mi-chemin entre la distribution et la fabrication.

De manière à caractériser plus précisément l'offre physique d'espaces industriels à Montréal, nous avons fait, en 1999, le relevé des parcs industriels des municipalités comprises dans un rayon de 45 kilomètres du centre-ville de Montréal. Ce périmètre de 45 kilomètres correspond plus ou moins à la distance linéaire entre le centre-ville de Montréal et l'aéroport de Mirabel. Plus précisément, nous en avons fixé la limite à St-Jérôme. On compte sur ce territoire, 94 parcs industriels dans lesquels nous estimons qu'il y aurait près de 12 165 entreprises en 1998 (tous types confondus).

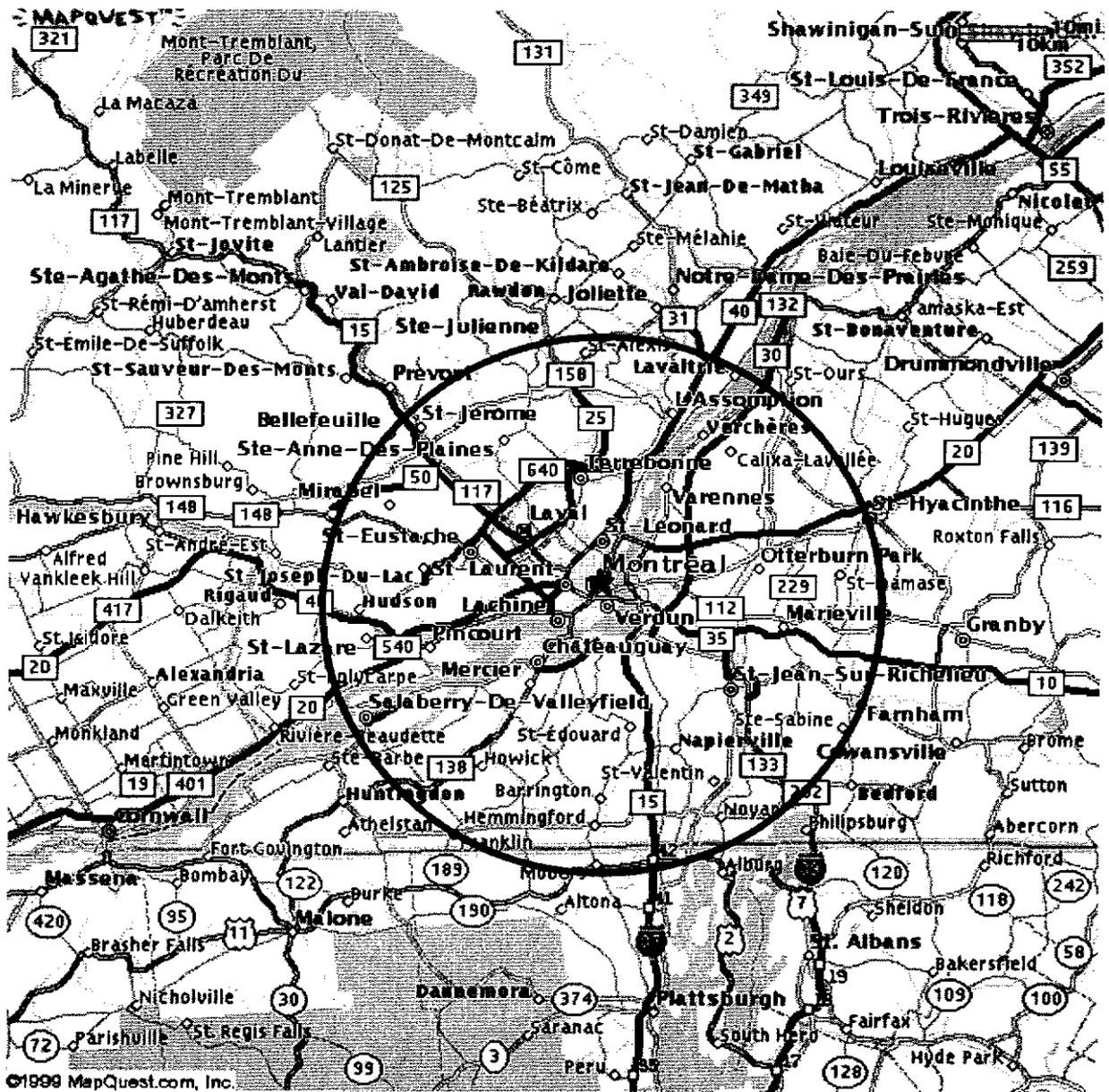


Figure C.3 : Carte de la région comprise dans le rayon de 45 km

Le Tableau C.6 présente certaines caractéristiques générales des parcs de la région. Bien que toutes les informations ne sont pas disponibles par parc, nous pouvons tirer quelques observations intéressantes.

D'abord, les parcs de grandes surfaces, plus de 250 hectares, ne sont pas légion. Sur l'Île de Montréal, il y a ceux d'Anjou, de Ville Lasalle et de Ville Saint-Laurent, à Laval, celui du Parc industriel Centre, sur la Rive Nord, celui de Saint-Eustache et sur la Rive Sud, ceux de Longueuil, Boucherville, Varennes, Iberville, Saint-Bruno, Vaudreuil-Dorion, Châteauguay, Delson et Saint-Jean-sur-Richelieu.

Ce qui est frappant toutefois, c'est que la majorité des parcs à grande surfaces sont situés sur la Rive-Sud. Par ailleurs, les taux de d'occupation sont, dans la plupart des cas, très élevés, comme en témoigne le Tableau C.5.

La Rive Nord est relativement moins bien pourvue en parc de grandes surfaces par rapport à la Rive Sud par exemple.

Tableau C.5 :
Taux d'occupation des parcs de grandes surfaces

Parc industriel	Taux d'occupation
Anjou	90 %
Ville Lasalle	91 %
Ville Saint-Laurent	76 %
Parc industriel Centre à Laval	94 %
Saint-Eustache	72 %
Longueuil	91 %
Boucherville	62 %
Varenes	62 %
Iberville	91 %
Saint-Bruno	37 %
Vaudreuil-Dorion	44 %
Châteauguay	50 %
Delson	66 %
Saint-Jean-sur-Richelieu	92 %

Tableau C.6 :
Liste des parcs industriels dans un rayon de 45 km du centre-ville (Place Ville-Marie)

Municipalité	Nom	Superficie (hect.)		Prix (m ²)	Total		Accès		Secteurs d'activités			
		Tot.	disp.		Entr.	Empl.	GN	VF	I	II	III	IV
MONTRÉAL / LAVAL												
CUM	Armand-Chaput	32	20	35,10 \$	6	600	o	o	Fabrication	Distribution	—	—
CUM	Henri-Bourassa	33	22	37,80 \$	6	350	o	n	Manufacturier	Distribution	Transport	—
CUM	LaSalle	316	28	43,20 \$	1 528	22 631	o	o	Papier et impression	Transport	Transf. métallique	—
CUM	Parc ind. Ville Mont-Royal	167	0	156,60 \$	932	15 600	o	o	Textile	Alimentation	Télécomm.	—
CUM	Parc ind. Bale-d'Urfé	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
CUM	Parc ind. d'Anjou	465	47	37,80 \$	500	18 000	o	o	—	—	—	—
CUM	Parc ind. Dorval	119	—	35,00 \$	—	—	o	n	—	—	—	—
CUM	Parc ind. Kirkland	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
CUM	Parc ind. Lachine	28	23	37,50 \$	450	12 000	o	o	Aéronautique	Électronique	Distribution	—
CUM	Parc ind. Marien	40	34	34,78 \$	3	251	o	o	Entreposage	Fabrication	—	—
CUM	Parc ind. Montréal-Nord	—	—	—	2 000	18 700	o	o	—	—	—	—
CUM	Parc ind. Pointe-Claire	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
CUM	Parc ind. Sainte-Anne	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
CUM	Parc ind. Saint-Jean-Baptiste	14	14	37,80 \$	—	—	o	o	—	—	—	—
CUM	Pointe-aux-Trembles 1	11	11	32,30 \$	20	650	o	n	Textile	Plastique	Transf. métallique	Agro-alim.
CUM	Rodolphe-Forget	4	4	40,50 \$	30	1 200	o	o	—	—	—	—
CUM	Secteur ind. J.B.Martineau	14	—	32,40 \$	286	—	o	o	Plastique	Textile	Transf. métallique	—
CUM	Technoparc-Montréal	39	28	32,40 \$	2	160	n	n	Communications	—	—	—
CUM	Zone ind. de Ville Saint-Laurent	1 745	416	83,70 \$	2 015	59 947	o	o	Inform. et élect.	Mat. de transport	Prod. métalliques	—
Laval	Parc ind. Centre	605	37	17,55 \$	840	18 000	o	o	Manufacturier	Distribution	Transport	—
Laval	Parc ind. Est	60	0	—	229	2 600	o	n	Manufacturier	—	—	—
Laval	Parc Sc. et de Haute Techn.	112	65	32,40 \$	11	100	o	n	Biotechnologie	Pharmaceutique	—	—
RIVE-NORD												
Saint-Eustache	Parc ind. Saint-Eustache	252	70	7,00 \$	250	5 000	o	o	—	—	—	—
Saint-Jérôme	Parc ind. Saint-Jérôme	194	70	12,69 \$	90	5 000	o	o	Prod. métalliques	Alimentation	Bois	—
Mirabel	Parc ind. Autoroutier de Mirabel	191	33	7,02 \$	11	2 339	o	o	Aérospatiale	Machin. et équip.	Pharmaceutique	—
Saint-Esprit	Par ind. Saint-Esprit	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
Saint-Antoine	Zone ind. Saint-Antoine 1	28	15	2,16 \$	11	198	—	—	Bois	Manufacturier	Habillement	—
Saint-Antoine	Zone ind. Saint-Antoine 2	14	13	—	3	25	o	n	Bois	—	—	—
Bois-des-Filion	Carrefour ind. Bois-des-Filion	47	—	4,86 \$	4	100	o	n	—	—	—	—
Blainville	General Motors	44	0	—	1	—	o	o	Automobile	—	—	—
Blainville	Parc Autoroutier	174	24	13,99 \$	38	1 052	o	n	—	—	—	—
Blainville	Parc de la Seigneurie	101	96	6,48 \$	74	1 076	o	o	—	—	—	—
Boisbriand	Parc Amédée-Dion	12	0	—	3	79	o	n	Équip. agricoles	Bois	—	—
Boisbriand	Parc A-15/Lafayette	78	54	10,53 \$	16	288	n	n	Alimentation	Distribution	Service	—
Boisbriand	Parc Côte-Nord	17	8	—	4	102	o	n	—	—	—	—
Boisbriand	Parc Curé-Boivin	44	5	25,65 \$	84	2 160	o	n	Équipements	Alimentation	Service	—
Boisbriand	Parc Lionel-Bertrand	32	13	31,05 \$	15	420	o	n	—	—	—	—
Boisbriand	Parc Marcel-Lacasse/Lavoisier	40	9	12,15 \$	30	977	o	o	Équip. de transport	Distribution	—	—
Sainte-Thérèse	Parc Sicard	45	1	—	23	786	o	o	Automobile	Chimie	Usinage	—
Sainte-Thérèse	Parc René A. Robert	15	0	14,85 \$	6	25	o	n	—	—	—	—
Sainte-Anne-des-Plaines	Parc Sainte-Anne-des-Plaines	28	23	3,02 \$	10	99	o	n	Industrie légère	—	—	—
Terrebonne	Parc ind. 640 de Terrebonne	220	130	4,86 \$	110	1 800	o	n	Métallurgie	Bois	Plastique	—
Terrebonne	Parc ind. Ouest-Terrebonne	33	22	2,70 \$	12	300	—	—	Transf. métallique	Bois	Meuble	—

Tableau C.6: (suite):
Liste des parcs industriels dans un rayon de 45 km du centre-ville (Place Ville-Marie)

Municipalité	Nom	Superficie (hect.)		Prix (m ²)	Total		Accès		Secteurs d'activités			
		Tot.	disp.		Entr.	Empl.	GN	VF	I	II	III	IV
La Plaine	Parc ind. de La Plaine	22	20	5,18 \$	2	30	o	n	Fibre de verre	Bois	—	—
Lachenaie	Lachenaie	136	101	2,16 \$	42	458	o	o	Transf. métallique	Machin. et équip.	Électronique	—
Mascouche	Parc ind. de Mascouche	200	88	3,78 \$	82	900	o	n	Transf. métallique	Bois	Béton	—
Laurentides	Parc ind. de Saint-Lin	17	15	—	1	3	—	—	—	—	—	—
Saint-Roch-de-l'Achigan	Aire ind. St-Roch-de-l'Achigan	—	—	6,46 \$	3	25	n	n	Agro-alimentaire	Manufacturier	—	—
Repentigny	Parc ind. de Repentigny	28	4	37,80 \$	64	719	—	—	—	—	—	—
Le Gardeur	Parc ind. Le Gardeur	57	28	4,97 \$	27	693	o	n	—	—	—	—
Lavaltrie	Parc ind. Saint-Antoine-Lavaltrie	8	5	5,06 \$	4	—	o	n	Services spécialisés	Manufacturier	—	—
Lavaltrie	Parc ind. Mun. St-Ant.-Lavaltrie	14	7	6,38 \$	7	45	o	n	—	—	—	—
L'Assomption	Parc ind. L'Assomption	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
RIVE-SUD												
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	Parc ind. de N-D-de-l'Île-Perrot	94	75	—	28	260	o	n	—	—	—	—
Vaudreuil-Dorion	Parc ind. Vaudreuil-Dorion	714	400	—	28	800	o	o	Manufacturier	Recherche	—	—
Beauharnois/Melocheville	Beauharnois/Melocheville	—	—	—	7	855	o	o	Transf. métallique	Prod. chimiques	Prod. Hydro-électr.	—
Châteauguay	Parc ind. Châteauguay	260	130	6,48 \$	150	2 200	o	n	Manufacturier	Recycl. et récup.	—	—
Sainte-Catherine	Parc ind. de Sainte-Catherine	171	117	40,50 \$	22	483	o	o	Manufacturier	Automobile	Entre. de services	—
Delson	Parc ind. de Delson	300	102	16,20 \$	112	200	o	o	—	—	—	—
Delson	Parc ind. Delson	300	108	16,20 \$	204	—	—	—	—	—	—	—
Candiac	Parc Montcalm	144	25	—	22	—	—	—	—	—	—	—
Candiac	Parc Champlain	7	5	27,00 \$	7	100	o	o	—	—	—	—
La Prairie	La Prairie	102	13	29,70 \$	52	1 314	o	o	Fabrication	Recycl. et récup.	Mat. de construction	—
Saint-Rémi	Parc ind. Saint-Rémi	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
Napierville	Parc ind. Napierville	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
Iberville	Iberville	644	60	2,70 \$	11	865	o	o	—	—	—	—
Saint-Jean-sur-Richelieu	Saint-Jean-sur-Richelieu	298	23	2,70 \$	67	2 697	o	o	—	—	—	—
Marieville	Parc ind. Marieville	18	11	2,70 \$	10	220	o	n	Prod. métalliques	Plastique	Transport	Alimentation
Marieville	Parc ind. Paul-Yvon Hamel	—	—	2,70 \$	—	—	n	n	—	—	—	—
Chambly	Parc ind. Chambly	—	—	—	—	—	n	n	—	—	—	—
Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Bruno-de-Montarville	278	176	13,50 \$	82	2 800	o	o	—	—	—	—
Mont-Saint-Hilaire	Parc ind. Mont-Saint-Hilaire	37	28	—	20	100	o	o	Bois	—	—	—
Verchères	Parc ind. Verchères	30	20	10,00 \$	20	150	o	n	Meubles	Encadrement	—	—
Varennes	Parc chimique et pétrochimique	560	30	8,00 \$	12	1 425	o	o	Prod. chimiques	Pétrochimie	Agro-alimentaire	—
Varennes	Parc de haute technologie	469	180	17,50 \$	68	2 765	o	o	Recherche	Électronique	Mat. de transport	—
Saint-Amable	Parc ind. Saint-Amable	10	5	—	20	70	o	n	Automobile	Recycl. et récup.	Soudure	Fabrication
Sainte-Julie	Parc Casavant	24	11	11,61 \$	4	58	o	n	Agro-alimentaire	Cosmétique	Produit isolant	—
Sainte-Julie	Parc Coutombe et Hors-Parc	3	1	16,20 \$	21	389	o	n	Prod. du bâtiment	Agro-alimentaire	Mat. de transport	Machinerie
Sainte-Julie	Parc Lavoisier	11	0	—	15	285	o	n	Imprimerie	Transf. métallique	Mat. de transport	—
Sainte-Julie	Parc Pascal	11	4	10,80 \$	18	288	o	n	Haute technologie	Produits de santé	Auto. des procédés	—
Boucherville	Parc ind. et zone d'affaires	692	260	25,65 \$	622	13 592	o	o	Transf. métallique	Imprim. et édition	Produits chimiques	—
Longueuil	Parcs 1 et 2 - Longueuil	462	42	27,22 \$	300	12 200	o	o	Mat. de transport	Entreposage	Distribution	Aéronautique
Brossard	Brossard	130	61	16,20 \$	204	2 216	o	o	Haute technologie	Industrie légère	Ind. Lourde	—
Saint-Hubert	Parc Litchfield	52	6	5,40 \$	21	477	o	o	—	—	—	—
Saint-Hubert	Parc Pilon	51	2	32,40 \$	66	1 331	o	n	Manufacturier	—	—	—
Saint-Hubert	Parc ind. Saint-Hubert	91	77	13,50 \$	8	300	o	n	Haute technologie	Distribution	Manufacturier	—
Saint-Hubert	Parc L. Gérard Leclerc	32	0	—	27	480	o	n	—	—	—	—

Tableau C.6 : (suite et fin)
Liste des parcs industriels dans un rayon de 45 km du centre-ville (Place Ville-Marie)

Municipalité	Nom	Superficie (hect.)		Prix (m ²)	Total		Accès		Secteurs d'activités				
		Tot.	disp.		Entr.	Empl.	GN	VF	I	II	III	IV	
Saint-Alexandre	Parc ind. Saint-Alexandre	4	4	5,40 \$	1	1	o	n	Restruc. Véhicules	—	—	—	—
Saint-Damase	Parc ind. Saint-Damase	22	10	—	11	600	o	n	—	—	—	—	—
Lacolle	Parc ind. Lacolle	4	4	5,40 \$	0	0	n	o	—	—	—	—	—
Salaberry-de-Valleyfield	Salaberry-de-Valleyfield	—	—	2,50 \$	—	—	o	o	Chimie	Métallurgie	—	—	—
Coteau-du-Lac	Parc ind. ALTA de Coteau-du-Lac	204	284	10,80 \$	8	350	o	o	—	—	—	—	—
Coteau-du-Lac	Parc ind. des Coteaux	—	—	—	8	—	o	o	—	—	—	—	—
Contrecoeur	Parc ind. de Contrecoeur	139	121	4,05 \$	4	30	o	o	Transf. métallique	Environnement	—	—	—
Total :	83 parcs industriels				20	12 165							entreprises
Moyenne :	167 entreprises par parc			53 hect. disp.		3 272							employés par parc

Source : Répertoire des parcs industriels du Québec, www.quebecaffaires.com, 1999.

Légende : gaz naturel (GN)
 voie ferrée (VF)

D. ANNEXE D : DONNÉES CONCERNANT LE SECTEUR COMMERCIAL

Diverses formes commerciales

Centres commerciaux régionaux : Ils sont apparus il y a une quarantaine d'années. Victimes de leur monotonie, ils tendent à se rendre plus attrayants pour la clientèle et à diversifier la typologie commerciale offerte.

Magasins indépendants : Ces derniers occupent encore une proportion élevée du marché nord-américain du commerce de détail. Cependant, ils sont confrontés à l'émergence de nouveaux concepts de commerces. Face à cette situation, le principal atout des magasins indépendants est leur flexibilité.

Magasins à succursales : Au Canada, ce type de commerces détient 32 % des ventes du commerce de détail. Depuis le début des années '90, le nombre de grandes chaînes de magasins a progressé au Canada; cependant, le nombre de succursales a connu une décroissance. Ce marché est donc davantage compétitif, alors que chacune des chaînes a rationalisé son réseau. Exemples : Aldo, Dynamite.

Magasins à rayons traditionnels : Depuis le milieu des années '80, les magasins à rayon de l'Amérique du Nord ont vu leur part de marché diminuer de façon substantielle. Ce type de commerce subit assez fortement la concurrence des nouveaux concepts. Ses points faibles sont principalement un personnel restreint et un service à la clientèle parfois déficient. Exemples : La Baie, Eaton⁶, Sears.

Magasins à rayons (*discounters*) : Ce type de magasins se porte bien actuellement en Amérique du Nord. Leur part de marché est en croissance graduelle depuis le début des années '90. Cependant, les besoins des consommateurs changent et les prochaines années pourraient être décisives pour ce type de commerces; seuls les plus vifs à s'adapter aux besoins changeants de la clientèle survivront. Exemples : Wal-Mart, Zellers.

Magasins entrepôts *et category killers* : Ce concept de magasins s'est implanté au Québec au milieu des années '80. Ce type de commerces offre diverses marchandises dans un local généralement rudimentaire et dans lequel la marchandise est disposée sans soin particulier apporté à la présentation des produits. Le service à la clientèle y est généralement très faible. Les bas prix sont l'avantage compétitif de ce type de magasins. Au Canada, cette catégorie commerciale semble avoir atteint la maturité puisque ses ventes récentes n'ont augmenté que marginalement. Exemples : Costco, Bureau en gros, Réno-Dépôt.

⁶ La faillite de cette chaîne concourt à démontrer la faiblesse de ce type commercial.

Super-centers (hypermarchés) : Ce type de commerces n'est pas encore présent au Québec actuellement. Il consiste en une grande surface de plancher (130 000 à 200 000 pieds carrés) combinant un supermarché complet ainsi qu'une section discounter complète. Leur concept est basé sur la vente de nourriture afin d'attirer les consommateurs pour la vente de marchandises générales. Leur attrait principal est d'offrir un guichet unique pour une combinaison d'achats. Cependant, leur grandeur ainsi que leur achalandage constituent des faiblesses.

Achats à domicile : La vente et l'achat à domicile est présentement un secteur en croissance, que ce soit à l'aide de canaux spécialisés, d'info-publicité, de catalogues ainsi que par Internet. La clientèle type utilisant ce mode d'achat est recherchée puisqu'elle est composée d'hommes entre 30 et 45 ans, universitaires, détenteurs de cartes de crédits et ayant un revenu moyen de 80 000 \$ CAN.

À cette typologie de magasins et d'ensembles commerciaux, on peut ajouter les centres commerciaux locaux et les *strips* commerciaux. Le centre commercial local, comme le centre commercial régional a un mail intérieur qui donne accès aux magasins. Le *strip* commercial, pour sa part, est un rassemblement de commerces qui partagent un même bâtiment et un même stationnement et dont la façade ainsi que l'entrée est accessible à partir de l'extérieur directement.

Caractérisation des ensembles commerciaux

La caractérisation des ensembles commerciaux des trois zones de notre territoire d'étude permettra de les localiser et de donner leur typologie ainsi qu'un aperçu de l'importance de cette fonction économique dans le territoire.

Montréal Nord-Est

La partie nord-est de Montréal ne contient pas d'ensembles commerciaux d'envergure régionale. Seuls quelques centres commerciaux locaux ou *strips* commerciaux ainsi que du commerce de rue y est présent. Il ne s'agit toutefois pas de rues commerciales présentant un attrait et une reconnaissance particuliers comme le sont la rue Sainte-Catherine ou la rue Saint-Hubert.

Mentionnons également que le pôle commercial majeur s'étendant du Carrefour Langelier aux Galeries d'Anjou est situé en bordure de notre zone d'étude, juste au sud de l'autoroute 40 et à l'est de l'infrastructure visée par la présente étude, l'autoroute 25. Ce pôle tend à s'étaler vers le nord, dans notre zone d'étude, par l'implantation de magasins grande surface,

notamment, dans le prolongement au nord du pôle des Galeries d'Anjou, sur les rues Bombardier et Renaude-Lapointe, à l'ouest de l'autoroute 25, où leur regroupement forme un *power center*.

Les ensembles commerciaux identifiés sur notre territoire actuellement sont les suivants :

Centre commercial Forest : Sur le boulevard Pie-IX, au nord du boulevard Industriel.

Centre commercial Henri-Bourassa : Sur Henri-Bourassa, au coin de Lacordaire.

Place Bourassa : Sur Lacordaire, au coin du boulevard Henri-Bourassa.

Complexe Couture : Sur le boulevard Lacordaire, au coin du boulevard des Grandes Prairies.

D'autres zones commerciales de superficie équivalente mais ne portant pas de nom particulier sont présentes sur le territoire. Entre autres, quelques magasins de grande surface se sont établis à l'intersection de l'autoroute 40 et de la 19 (Papineau).

En termes d'artères, quelques-unes affichent une fonction commerciale, quoiqu'elle ne soit pas nécessairement en continu :

Le boulevard Henri-Bourassa, entre la 19 (Papineau) et Langelier.

Le boulevard St-Michel, de l'autoroute 40 au boulevard Industriel.

La rue Sauvé, entre la 19 (Papineau) et St-Michel.

La rue Fleury entre la 19 (Papineau) et Pie IX (A-25/Rt-125).

Le boulevard Léger.

Le boulevard Langelier.

Le boulevard Pie IX (A-25/Rt-125) entre la 40 et Henri-Bourassa.

Nous pouvons noter que tous les ensembles commerciaux mentionnés sont situés à l'ouest du corridor de la future autoroute 25, ce qui est conséquent avec les observations notées à la section 4.4.1 relatives à la répartition des superficies de territoire occupées par la fonction commerciale dans la zone Montréal Nord-Est.

Le nombre de commerces par arrondissement est disponible pour les arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal uniquement. Une partie de ces arrondissements incluent la zone Montréal Nord-Est.

**Tableau D.1 :
Établissements par arrondissement**

Arrondissements	1996	2000	Variation %	Pourcentage de la ville en 1996
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles — Montréal-Est	280	293	4,6%	3,7%
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	816	811	-0,6%	10,8%
Ahuntsic — Cartierville	552	564	2,2%	7,3%
Total des arrondissements	1 648	1 668	1,2%	21,7%
Ancienne Ville de Montréal	7 583	7 596	0,2%	100%

Source : Ville de Montréal, 2002.

**Tableau D.2 :
Population par arrondissement**

Arrondissements	1996	2001	Variation en %	Pourcentage de la ville en 1996
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles — Montréal-Est	103 135	105 995	2,8	10,1%
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	141 663	186 227	31,5	13,9%
Ahuntsic — Cartierville	123 461	125 124	1,3	12,1%
Total des arrondissements	368 259	417 346	13,3	36,2%
Ancienne Ville de Montréal	1 016 380	1 039 355	2,3	100%

Source : Ville de Montréal, 2002; Desgagnés, 2002.

On peut remarquer que les trois arrondissements comportant des portions dans notre zone d'étude représentent une proportion d'établissements commerciaux plus faible que leur part de population par rapport à l'ensemble de l'ancienne Ville de Montréal, avec 36,2 % de la population et 21,7 % des commerces.

L'examen des cartes réalisées dans le cadre du présent mandat confirme les observations précédentes quant à la place et à l'importance de la fonction commerciale dans la sous-zone montréalaise.

Laval Est

Les cartes routières permettent d'identifier les ensembles commerciaux suivants :

Les Galeries Val-des-Arbres : Sur le boulevard St-Martin, un peu à l'est de la 19.

Le Centre Duvernay : Sur le boulevard de la Concorde, au coin du boulevard d'Auteuil.

Le Centre Super C : À l'est de l'intersection de la 25 actuelle et du boulevard Lévesque.

Les Promenades St-François, sur la Montée du Moulin.

Comme pour Montréal, quelques implantations commerciales locales ne portent pas de nom mais sont d'envergure équivalente à celles mentionnées précédemment.

Deux rues peuvent être qualifiées de rues commerciales, il s'agit de la rue du Vieux St-Vincent à St-Vincent-de-Paul et du boulevard de la Concorde à Duvernay.

Ces ensembles commerciaux n'ont pas une portée régionale; il s'agit plutôt de commerces locaux. D'une manière générale, l'est de Laval n'a pas une fonction commerciale développée. Le marché présent dans cette zone est très limité, comme en témoignent les statistiques de population.

Selon les renseignements obtenus du commissariat au développement économique de Laval, le territoire est de la ville n'est pas une zone identifiée comme ayant des projets de développement commercial actuellement. Les terrains disponibles ainsi que les marchés directement accessibles sont relativement limités, puisqu'une bonne part de ce territoire est consacrée à l'exploitation agricole (par règlement).

Les données disponibles sur les nouvelles superficies de plancher confirment que le rythme de croissance commerciale passé dans l'est de Laval est faible. En effet, le secteur d'aménagement 01 couvrant les quartiers de Duvernay, Saint-Vincent-de-Paul et Saint-François a la part de croissance des surfaces de plancher commerciale la plus faible pour la période 1995-1999, soit 6,9 % (Ville de Laval, 2001).

À Laval, le pôle de développement commercial principal est situé de part et d'autre de l'autoroute 15, entre les boulevards de la Concorde au sud et l'autoroute 440 au nord. En effet, le centre de Laval a considérablement accru ses surfaces commerciales au cours des dernières années, en particulier dans le créneau des magasins de grande surface. Par conséquent, tant au sein de l'ensemble de la ville de Laval que de la région de Montréal, l'est de Laval ne joue pas un rôle majeur au plan commercial et rien n'indique qu'il en sera autrement dans le futur.

D'ailleurs, sur les cartes produites, l'affectation des zones non bâties fait ressortir qu'il n'y a pas de parcelles vouées spécifiquement à un usage commercial éventuel. Certes, de petits commerces locaux pourraient être permis dans les zones à vocation « urbain-autre », mais cet

usage sera vraisemblablement limité puisque les forces du marché et des orientations d'aménagement n'y sont pas favorables.

Couronne Nord-Est

À partir de cartes routières et d'une visite des lieux, il est possible d'identifier les ensembles commerciaux plus importants :

Les Galeries Terrebonne, sur le boulevard Moody au sud de la 25.

Un autre ensemble commercial sur le chemin Gascon, au nord de la 25 et des Galeries Terrebonne.

Le *Power Center* de Mascouche (magasins à grande surface), à l'intersection de la 25 et de la 640.

Galeries de Lanaudière à Lachenaie, à proximité du futur grand hôpital, à la jonction de la 40 et de la 640 (*power center* en croissance).

Il faut aussi mentionner que le Vieux Terrebonne forme une zone commerciale importante; il s'agit principalement de commerces sur rue mais couvrant plusieurs rues adjacentes et transversales. D'autres rues commerciales peuvent être identifiées dans la Couronne Nord-Est :

La 337, entre les Galeries Terrebonne et le Chemin Pincourt.

La montée Masson, de la rue Langlois à l'autoroute 25.

Le boulevard des Seigneurs, de l'autoroute 25 à la montée Masson.

Le Chemin Ste-Marie à l'ouest de l'autoroute 25.

L'aire d'influence des Galeries Terrebonne couvre la MRC des Moulins et au-delà, principalement vers le nord-est ainsi qu'une part du nord-est de Laval. Le *Power Center* de Mascouche détient une aire d'influence qui dépasse aussi les limites de la MRC des Moulins pour comprendre l'est de Laval ainsi que St-Roch-de-l'Achigan et St-Roch-Ouest. Au-delà de cette aire d'influence principale, les municipalités de St-Esprit, Ste-Julienne, St-Alexis et Ville des Laurentides subissent également le pouvoir d'attraction du Méga Centre Mascouche.

Quant aux Galeries Lanaudière à Lachenaie, elles ont un bassin d'influence couvrant la MRC voisine, soit la MRC de l'Assomption.

La carte de la page suivante identifie les principaux ensembles commerciaux situés dans notre territoire d'étude.

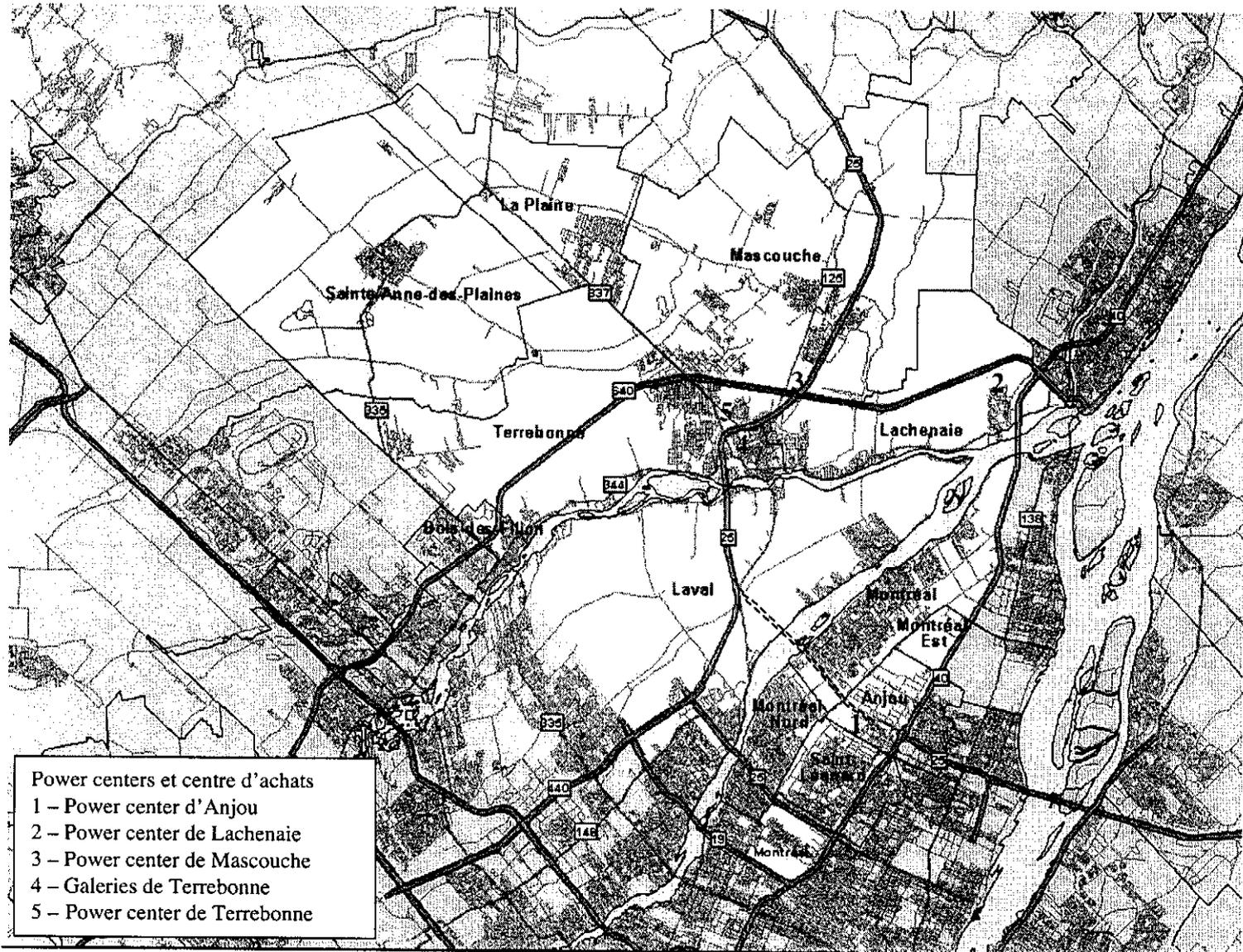


Figure D.1 : Localisation des *power centers* et principaux centres commerciaux

Répartition des superficies commerciales occupées et vacantes par sous-territoire

Au sein de chacune des zones, la fonction commerciale n'est pas répartie également de part et d'autre de l'éventuelle autoroute 25. À Montréal et à Laval, les parties du territoire situées à l'ouest du lien ont une plus grande part de l'activité commerciale (plus de 75 % des superficies), alors que pour la Couronne Nord-Est, la moitié du territoire située à l'est est davantage développée (85 % des espaces occupés et vacants commerciaux).

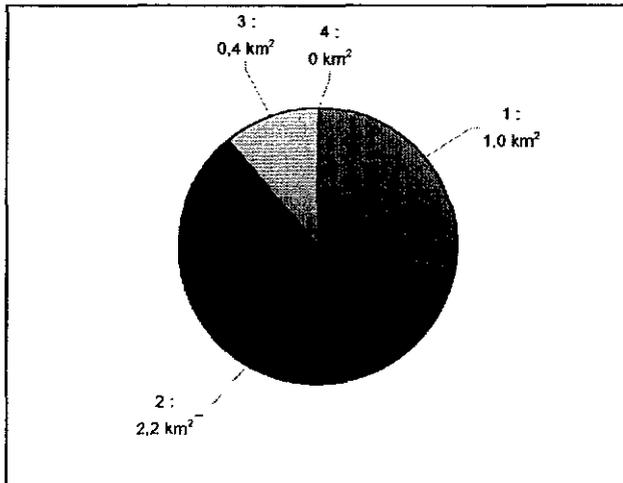


Figure D.2 : Superficies commerciales occupées et vacantes dans Montréal Nord-Est par sous-territoire

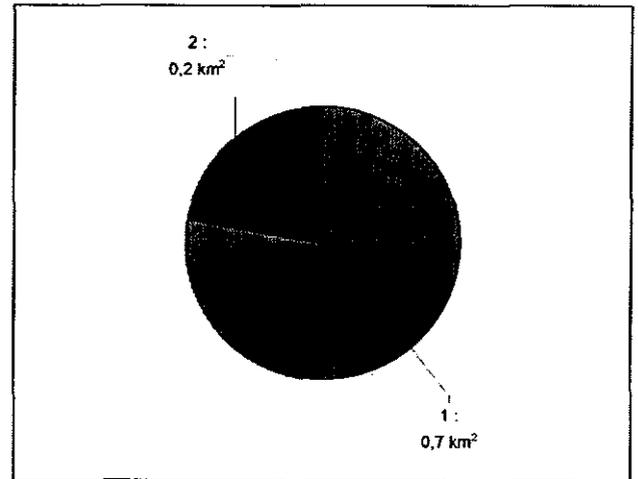


Figure D.3 : Superficies commerciales occupées et vacantes dans Laval Est par sous-territoire

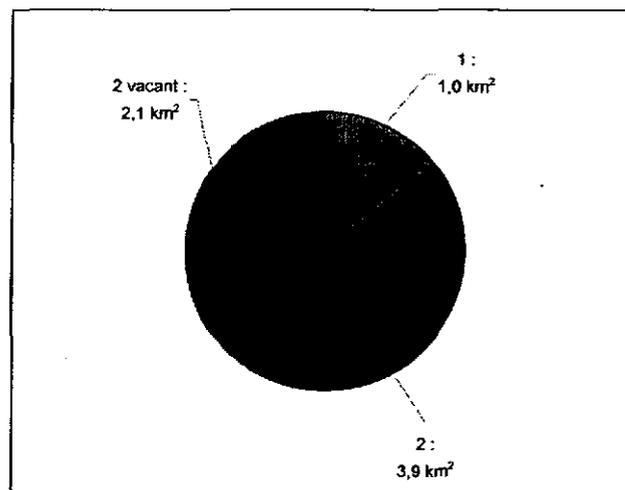


Figure D.4 : Superficies commerciales occupées et vacantes dans la Couronne Nord-Est par sous-territoire