

Roussillon :

# Porte d'entrée et pôle économique du Montréal Métropolitain

**Rapport final**

Strictement confidentiel – 11 juillet 2003

Comité de soutien au développement industriel,  
bioalimentaire et commercial de Roussillon

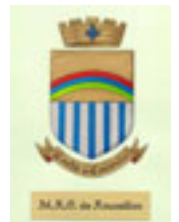






## Table des matières

<b>1- Introduction</b>	<b>1</b>
<b>2- Le portrait de la MRC de Roussillon</b>	<b>3</b>
2.1 Le territoire : une MRC peu ordinaire	3
2.2 Les infrastructures de transport : inadéquates compte tenu de l'évolution démographique	4
2.3 La structure démographique : une population jeune et en croissance	5
2.4 La main-d'œuvre : plus importante travaillant à l'extérieur de la MRC	9
2.5 La structure économique de la MRC de Roussillon : schéma traditionnel	10
2.5.1 Le contexte économique montréalais	10
2.5.2 Le contexte montréalais	12
2.5.3 Le contexte de la MRC de Roussillon	13
2.6 Les forces, faiblesses, opportunités et menaces de la MRC de Roussillon	16
<b>3- Diagnostic de la dynamique du développement local et industriel de la MRC de Roussillon</b>	<b>19</b>
3.1 Cadre de référence en développement local	19
3.1.1 La dynamique du développement local	19
3.1.2 L'approche « PARE »	21
3.2 Analyse de développement de la MRC de Roussillon	25
3.2.1 Analyse de la dynamique du développement local	27
3.2.2 L'analyse selon « PARE »	32
3.2.3 L'analyse selon la méthode des coefficients de concentration	35
<b>4- Les infrastructures industrielles de la MRC de Roussillon</b>	<b>43</b>
4.1 Présentation des espaces industriels dans la MRC de Roussillon	43
4.2 Caractérisation des espaces industriels de la MRC	45
4.2.1 Secteur industriel de Candiac	45
4.2.2 Secteur industriel de Delson	49
4.2.3 Secteur industriel de Sainte- Cathérine	52
4.2.4 Secteur industriel de Châteauguay	57
4.2.5 Secteur industriel de La Prairie	60
4.2.6 Secteur industriel de Sain-Isidore	63
4.3 Synthèse de la caractérisation et du potentiel de développement	65
<b>5- Stratégie de développement commercial</b>	<b>71</b>
<b>6- Plan d'action stratégique industriel</b>	<b>77</b>
6.1 Positionner la MRC de Roussillon	78
6.1.1 Positionner géographiquement la MRC de Roussillon	80





6.1.2 Positionner de façon sectorielle la MRC de Roussillon : le concept du chapelet de parcs industriels	82
6.1.3 Faire connaître le positionnement de la MRC	85
6.1.4 Développer des outils promotionnels et informatifs électroniques ou multimédias plus adaptés	86
6.2 Développer une structure d'accueil proactive pour les entreprises	87
6.2.1 Impliquer tous les intervenants	87
6.2.2 Favoriser la conclusion des occasions d'affaires	87
6.2.3 Retenir et favoriser l'expansion des entreprises existantes	88
<b>Conclusion</b>	<b>89</b>
<b>Note</b>	<b>91</b>
<b>Annexe A</b>	<b>93</b>
<b>Annexe B</b>	<b>121</b>

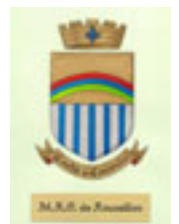
## Liste des tableaux

<b>Tableau 1</b> Statistiques diverses pour la MRC de Roussillon, la Montérégie, la RMR et le Québec, 2001.	4
<b>Tableau 2</b> Évolution de la population de la MRC de Roussillon, du Québec et du Canada depuis 1986	7
<b>Tableau 3</b> Répartition de la population de la MRC de Roussillon par groupe d'âge	8
<b>Tableau 4</b> Répartition des établissements et des emplois de la communauté métropolitaine de Montréal par secteur d'activité (1999)	12
<b>Tableau 5</b> Répartition des entreprises et des emplois de la MRC de Roussillon par secteur d'activité	14
<b>Tableau 6</b> Taille des entreprises de la MRC de Roussillon (tous secteurs confondus)	16
<b>Tableau 7</b> Forces, faiblesses, opportunités et menaces	17
<b>Tableau 8</b> Les principaux organismes de développement économique de la MRC de Roussillon	29
<b>Tableau 9</b> Poids démographique des différentes MRC au sein de la CMM	30
<b>Tableau 10</b> Emplois comparatifs	36
<b>Tableau 11</b> Coefficients de concentration- divers secteurs d'activité (Référence : CMM)	36





<b>Tableau 12</b>	
Coefficients de concentration par secteur industriel - MRC de Roussillon	39
<b>Tableau 13</b>	
Coefficients de concentration, industrie primaire par rapport à la CMM, 1996	40
<b>Tableau 14</b>	
Coefficients de concentration des emplois de production en Aliments - MRC choisies (1997)	41
<b>Tableau 15</b>	
Principales affectations du territoire de la MRC	43
<b>Tableau 16</b>	
Principaux secteurs d'activité - Candiac	45
<b>Tableau 17</b>	
Principales entreprises - Secteur Montcalm	46
<b>Tableau 18</b>	
Principales entreprises - Secteur Champlain	46
<b>Tableau 19</b>	
Secteur industriel Montcalm	48
<b>Tableau 20</b>	
Secteur industriel Champlain	48
<b>Tableau 21</b>	
Forces et faiblesses - Secteurs industriels de Montcalm et Champlain	49
<b>Tableau 22</b>	
Principaux secteurs d'activité - Delson	49
<b>Tableau 23</b>	
Principales entreprises - Delson	49
<b>Tableau 24</b>	
Secteur industriel de Delson	52
<b>Tableau 25</b>	
Forces et faiblesses - Secteur industriel de Delson	52
<b>Tableau 26</b>	
Principaux secteurs d'activité - Sainte-Catherine	52
<b>Tableau 27</b>	
Principales entreprises - Sainte-Catherine	53
<b>Tableau 28</b>	
Secteur industriel - Sainte-Catherine	55
<b>Tableau 29</b>	
Forces et faiblesses - Secteur industriel Sainte-Catherine	56
<b>Tableau 30</b>	
Principaux secteurs d'activité - Châteauguay	57





<b>Tableau 31</b>		
Principales entreprises - Châteauguay		57
<b>Tableau 32</b>		
Secteur industriel - Châteauguay		59
<b>Tableau 33</b>		
Forces et faiblesses -Secteur industriel de Châteauguay		59
<b>Tableau 34</b>		
Principaux secteurs d'activité - La Prairie		60
<b>Tableau 35</b>		
Principales entreprises - La Prairie		60
<b>Tableau 36</b>		
Secteur industriel - La Prairie		62
<b>Tableau 37</b>		
Forces et faiblesses -Secteur industriel de La Prairie		62
<b>Tableau 38</b>		
Principaux secteurs d'activité - Saint-Isidore		63
<b>Tableau 39</b>		
Principales entreprises - Saint-Isidore		63
<b>Tableau 40</b>		
Secteur industriel - Saint-Isidore		64
<b>Tableau 41</b>		
Forces et faiblesses -Secteur industriel de Saint-Isidore		65
<b>Tableau 42</b>		
Valeur des immeubles dans les secteurs industriels développés de la MRC de Roussillon		65
<b>Tableau 43</b>		
Répartition des superficies vacantes sans contraintes		66
<b>Tableau 44</b>		
Caractérisation et potentiel de développement des espaces industriels de la MRC de Roussillon		68
<b>Tableau 45</b>		
Synthèse des potentiels et contraintes des espaces industriels de la MRC de Roussillon		69
<b>Tableau 46</b>		
Synthèse de la réglementation en vigueur		70
<b>Tableau 47</b>		
Évolution des mises en chantier résidentielles (nouveaux ménages) pour 1997-2001 et projections d'ici 2016		72
<b>Tableau 48</b>		
Dépenses moyennes par ménage (en dollars) MRC de Roussillon		73





## Liste des illustrations

### Cartes

Carte 1 - Territoire de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM)	1
Carte 2: Territoire de la MRC de Roussillon selon les deux secteurs	3

### Graphiques

Graphique 1- Emploi aux lieux de résidence et de travail	9
Graphique 2 -Répartition des exploitations agricoles de la MRC de Roussillon par type de production	15

## Liste des acronymes utilisés

**ISQ** : Institut de la statistique du Québec

**CAI** : CAI Affaires Corporatives Internationales

**CLD** : Centre local de développement

**CMM** : Communauté métropolitaine de Montréal

**CN** : *Canadian National* - Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada

**CP** : *Canadian Pacific Railway Company*

**DRHC** : Développement des ressources humaines Canada

**GGBB** : Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc

**MAPAQ** : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec

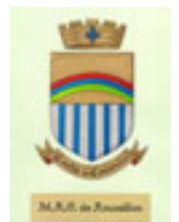
**MIC** : Ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec

**MRC** : Municipalité régionale de comté

**PME** : Petites et moyennes entreprises

**RMR** : Région métropolitaine de recensement

**DEL** : Développement économique Longueuil







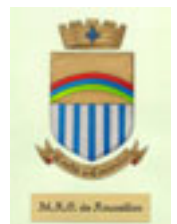
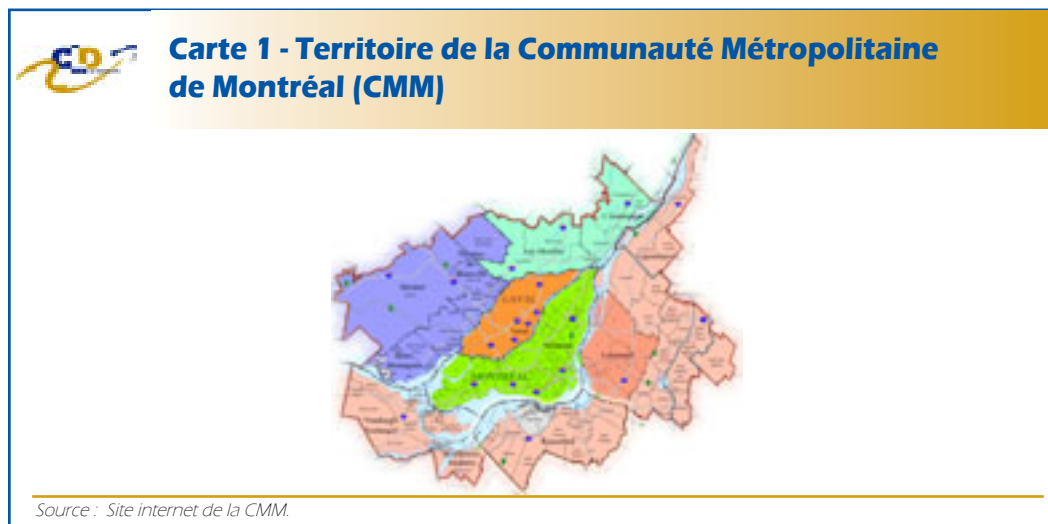


## 1 - Introduction

Le territoire de la municipalité régionale de comté (MRC) de Roussillon présente quelques caractéristiques qui le différencient des autres MRC de la région. Faisant partie de la région administrative de la Montérégie, le moteur économique du Québec; localisé à proximité de Montréal (accessibilité par deux ponts), donc étant inclus dans le territoire du grand Montréal appelé « Communauté métropolitaine de Montréal »; arborant un design particulier d'un « croissant » par la présence de la réserve amérindienne au centre, ce qui engendre une certaine scission territoriale en subdivisant le territoire en deux, l'est et l'ouest; animé par trois vocations économiques principales tout dépendant de la municipalité soit agricole, soit commerciale ou résidentielle; ce territoire est au prise avec ces particularités qui viennent teinter la dynamique de développement économique local de même que son potentiel. À cela s'ajoutent des opportunités (dont le parachèvement de l'autoroute 30) et des enjeux qui méritent un temps de réflexion et d'analyse afin que la MRC en tire le meilleur parti pour assurer un développement harmonieux et structurant.

Vivant au cœur de cette réalité particulière, les organismes d'aménagement du territoire et de développement économique desservant le territoire de la MRC de Roussillon et le Centre local de développement de Roussillon (CLD) ont donc créé, en 2002, le Comité de soutien au développement industriel, bioalimentaire et commercial de Roussillon. Leur objectif principal est de se doter entre autres d'une vision commune du développement économique. Pour se faire, le comité a choisi de se faire accompagner dans cette démarche d'élaboration d'une stratégie de développement et de positionnement économique. CAI Affaires Corporatives Internationales, en collaboration avec le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc urbanistes conseils (GGBB), s'est vue confier ce mandat.

Pour bien comprendre la réalité du territoire de la MRC de Roussillon, nous avons fait la tournée des municipalités qui composent la MRC, parcouru la littérature socio-économique portant sur ce territoire et complétée par une collecte de données complémentaires. Ce document vise donc à présenter, dans un premier temps, le portrait diagnostique du territoire de la MRC de Roussillon. (sa localisation, ses infrastructures de transport, sa structure démographique, sa main-d'œuvre et son activité économique). Dans un second temps, on présentera les infrastructures industrielles et les potentiels de développement qu'elles présentent. Enfin, dans un dernier temps, et à la lumière des forces, faiblesses et contraintes qui caractérisent le territoire sur tous ses aspects, on élaborera la stratégie de développement et de positionnement qui nous semble la plus appropriée.







## 2 - Le portrait de la MRC de Roussillon

Dans cette section, nous allons donner un aperçu général de la MRC en abordant successivement le territoire, les infrastructures de transport, la démographie ainsi que la structure économique.

### 2.1 Le territoire : une MRC peu ordinaire

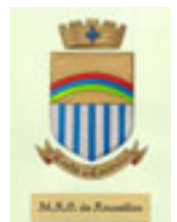
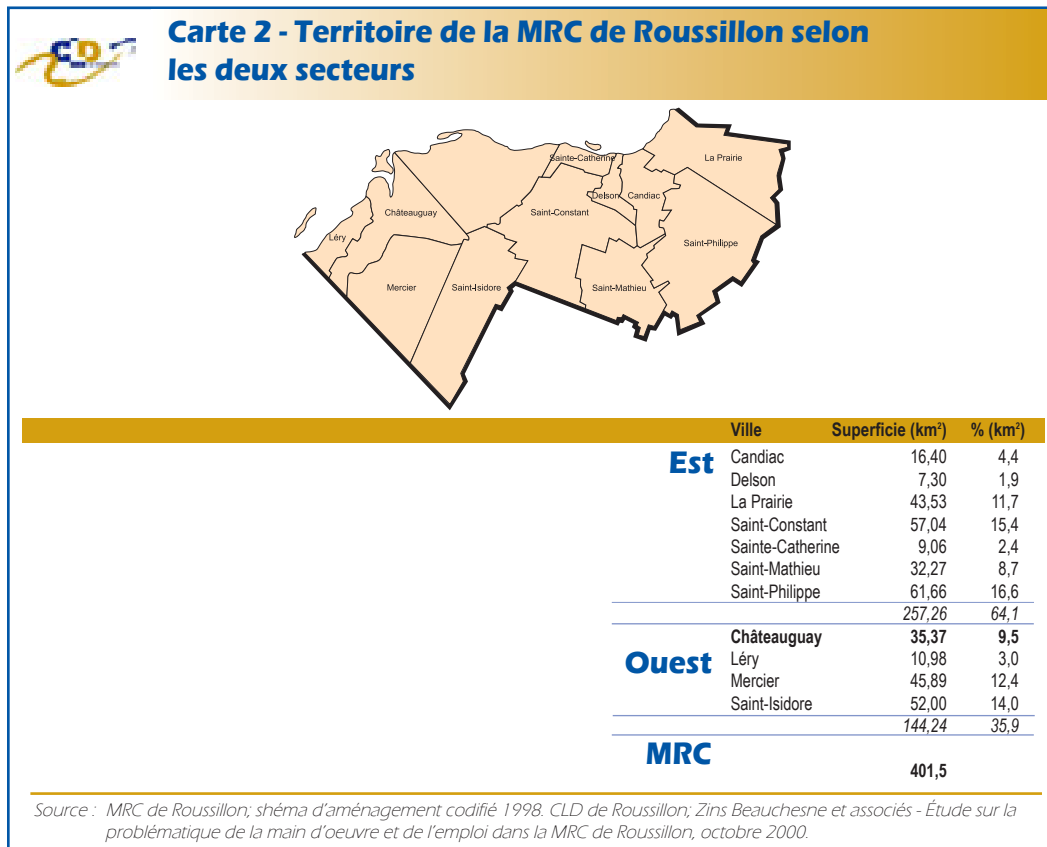
La MRC de Roussillon s'étale sur un territoire d'une superficie de 371,5 kilomètres carrés, délimité au nord par le lac Saint-Louis, le territoire de Kahnawake et le fleuve Saint-Laurent; à l'est par la ville de Longueuil et la région de la rivière Richelieu; et à l'ouest par la région de Beauharnois. La MRC de Roussillon est constituée des anciens comtés municipaux de La Prairie et de Châteauguay (sa grande ville), et regroupe 11 municipalités.

Les 11 municipalités qui forment la MRC de Roussillon se répartissent dans deux secteurs distincts (est et ouest).

Le secteur est de la MRC, qui accapare 64,1 % du territoire de Roussillon, se compose des municipalités suivantes : Candiac, Delson, La Prairie, Saint-Constant, Sainte-Catherine, Saint-Mathieu et Saint-Philippe.

Le secteur ouest, qui accapare quant à lui 34,9 % du territoire de la MRC de Roussillon, est constitué des municipalités suivantes : Châteauguay, Léry, Mercier et Saint-Isidore.

Fait important à signaler, le secteur est de la MRC de Roussillon est plus important que le secteur ouest, et ce, tant en termes de population que de superficie. En outre, en termes de superficie, se sont les municipalités à vocation agricole qui occupent une large proportion du territoire de la MRC. Ainsi, Saint-Philippe, avec une superficie de 61,66 kilomètres carrés (soit 16,6 % du territoire de la MRC de Roussillon) arrive en première position, suivie de Saint-Constant (15,4 %) et enfin de Saint-Isidore (14,0%).





La MRC de Roussillon fait d'abord partie la région administrative de la Montérégie et, depuis peu, de la CMM<sup>1</sup>. La Montérégie couvre un territoire de 11 000 kilomètres carrés et regroupe 225 municipalités réparties au sein de 15 MRC. Conjointement avec les MRC de Champlain et de Lajemmerais, Roussillon forme la sous-région Rive-Sud. Le tableau ci-après nous donne un aperçu sur Roussillon par rapport à la région de la Montérégie et la région métropolitaine de recensement (RMR).

**Tableau 1 - Statistiques diverses pour la MRC de Roussillon, la Montérégie, la RMR et le Québec, 2001.**

	MRC de Roussillon	Montérégie	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Québec
<b>Démographie</b>				
Population 2001	138 172	1 324 039	3 426 350	7 237 479
Population 1996	132 167	1 285 115	3 326 447	7 138 795
Population 1991	119 355	1 234 435	3 208 970	6 895 963
<b>Territoire (2001)</b>				
Superficie (kilomètres carrés)	425,21	11 067	4 047,35	1 357 743,08
Densité de la population au kilomètre carré	325	118	846,60	5,30
<b>Variation de la population (en %)</b>				
1991-1996	10,73	4,11	3,66	3,52
1996-2001	4,54	3,03	3,00	1,38
<b>Répartition par groupe d'âge</b>				
0-14 ans	30 050	266 520	618 855	1 291 575
15-24 ans	17 090	183 250	444 785	949 475
25-54 ans	64 795	638 445	1 578 996	3 275 705
55-64 ans	13 380	151 800	340 990	760 905
65 ans et plus	12 855	199 755	783 700	959 815
Âge médian de la population	36,7	39	37,9	39,0
<b>Revenus moyens - personnes ayant travaillé à temps plein toute l'année (en dollars)</b>				
	41 285	N/D	41 774	39 150
<b>Répartition des personnes ayant un emploi selon le plus haut niveau de scolarité (20-34 ans)</b>				
% de la population âgée de 20 à 34 ans ayant un niveau inférieur au certificat d'études secondaires	14,9	17,1	13,6	16,0
% de la population âgée de 20 à 34 ans ayant un certificat d'études secondaires et ayant fait certaines études postsecondaires	25,0	24,9	23,3	23,3
% de la population âgée de 20 à 34 ans ayant un certificat ou un diplôme d'une école de métiers	15,9	14,7	11	13,8
% de la population âgée de 20 à 34 ans ayant un certificat ou un diplôme d'études collégiales	25,7	25,1	24,7	24,8
% de la population âgée de 20 à 34 ans ayant un certificat, un diplôme ou un grade universitaire	18,4	18,3	27,4	22,1

*Source : Statistique Canada, Recensement de population, 2001.  
Les données de la Montérégie pour la population totale en 2001 et la population selon les groupes d'âge sont obtenues en additionnant celles de toutes les MRC et celles de la ville de Longueuil qui en font partie.*



## 2.2 Les infrastructures de transport : inadéquates compte tenu de l'évolution démographique

Le pont Mercier, situé dans la réserve amérindienne de Kahnawake, constitue le lien le plus direct pour relier la MRC de Roussillon et l'île de Montréal. La MRC est aussi accessible via l'autoroute 15, qui est directement reliée à l'Interstate 87 aux États-Unis et au pont Champlain. Cet axe nord-sud est renforcé par la route 138, tandis que la liaison est-ouest est assurée par l'autoroute 30 ainsi que par la route 132 qui borde la MRC de Roussillon au nord. L'autoroute 30 (qui devrait être complétée dans les prochaines années) permettra d'améliorer considérablement le transit est-ouest<sup>2</sup>.



En raison de l'augmentation du trafic routier dans le secteur ouest de la MRC de Roussillon et principalement dans la région de l'île de Montréal, les principales routes existantes, soit la 132 et la 201, ne sont plus en mesure d'accueillir le flot de véhicules journalier, ce qui ralentit considérablement la circulation. À l'heure actuelle, les seules voies routières disponibles pour relier les rives est et ouest de l'île de Montréal transitent obligatoirement par l'île. Il en résulte des problèmes de congestion liés à la densité de la population dans la région ainsi qu'aux ponts, accès incontournables pour se rendre sur l'île de Montréal. Un des aspects essentiels à tout développement économique et industriel réside dans l'étendue des infrastructures de transport existantes. En effet, plus le réseau de transport est large et étendu et plus une région, une ville ou un parc industriel aura une chance d'agir comme un aimant auprès des entreprises.

Les acteurs du développement économique considèrent le parachèvement de l'autoroute 30 essentiel et urgent, puisqu'elle revêt un aspect stratégique. Tel que mentionné, ce projet ambitieux permettra de relier l'est et l'ouest de la grande région métropolitaine en évitant le passage par l'île de Montréal. Ainsi, une partie du trafic des ponts Mercier et Champlain sera allégée<sup>3</sup>.

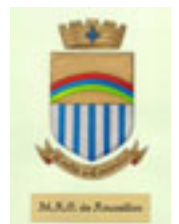
En théorie, une fois achevée, l'autoroute 30 devrait :

- Atténuer l'utilisation des ponts entre Montréal et la Rive-Sud faite par les camionneurs de transit;
- Faciliter les échanges à l'intérieur de la Montérégie;
- Soutenir la croissance économique de la Montérégie;
- Améliorer le positionnement économique de la MRC de Roussillon;
- Appuyer la croissance démographique de la MRC et de l'ensemble de la couronne sud de Montréal;
- Consolider les emplois industriels et commerciaux de la MRC et en augmenter le nombre;
- Améliorer la mobilité des résidents;
- Assurer une meilleure desserte du territoire;
- Inscire la MRC dans le réseau autoroutier métropolitain.

Par ailleurs, la MRC de Roussillon bénéficie également de deux voies ferrées (CN et CP), d'un quai en eaux profondes (Sainte-Catherine), de la proximité du port de Montréal et de la proximité de l'aéroport de Dorval. La région de Roussillon est desservie par quatre conseils intermunicipaux de transport soient : Richelain, Roussillon, Haut-Saint-Laurent et Sud-Ouest. Le transport en commun est bien développé en direction de Montréal, cependant les liens entre les différentes villes de la région sont moins nombreux et il n'existe pas réellement de réseaux entre les parcs industriels. Il faut toutefois mentionner que Châteauguay est mieux structurée en ce qui concerne le transport en commun que les autres villes de la région.

### **2.3 La structure démographique : une population jeune et en croissance**

Selon les résultats du recensement de 2001, la population de la MRC de Roussillon était alors de l'ordre de 138 172<sup>4</sup> habitants, soit 10,4 %<sup>5</sup> de la population totale de la région de la Montérégie. Par rapport au recensement de 1996, la MRC de Roussillon a affiché une croissance notable de sa population, soit 4,56 %. Cette hausse répond au schéma d'ensemble du portrait démographique de la région de la Montérégie qui a connu, elle aussi, une croissance de sa population, soit 2,9 % durant la même période. En effet, la croissance de la population de la MRC de Roussillon est le résultat de l'étalement urbain de la ville de Montréal et de la pression foncière qui existe à sa proximité.





Néanmoins, la croissance démographique dans la MRC de Roussillon n'est pas répartie uniformément sur l'ensemble du territoire. En effet, parmi les 11 villes, municipalités et paroisses qui constituent la MRC, seulement cinq ont affiché une croissance supérieure à la moyenne (4,56 %) entre 1996 et 2001, soit : Sainte-Catherine (16,24 %), La Prairie (10,32 %), Cadiac (7,37 %), Saint-Philippe (6,4 %) et Delson (4,79 %). Parmi les six autres, trois ont connu une décroissance de leur population : Châteauguay (-1,01 %), Léry (-1,33 %) et la paroisse de Saint-Isidore (-1,25 %). Le tableau 1 de la page suivante illustre bien la situation décrite.

En général, depuis plus d'une décennie, la MRC de Roussillon connaît une croissance démographique soutenue. En effet, entre 1991 et 2001, sa population a augmenté de 39 %; et toutes les municipalités, villes et paroisses qui la constituent ont connu le même phénomène. Il est également à noter que la croissance de la population est davantage concentrée dans les villes de Sainte-Catherine<sup>6</sup>, Cadiac, Saint-Philippe, Delson, Saint-Laurent et La Prairie.

Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la densité de la population de la MRC de Roussillon n'a cessé d'augmenter depuis 1991. En effet, entre 1996 et 1999, elle est passée de 280,8 habitants par kilomètre carré à 396,8 habitants par kilomètre carré. La croissance démographique prévue devrait encore accroître la densité de la population de la MRC.

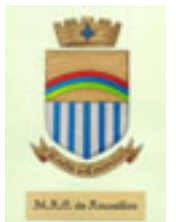




**Tableau 2 - Évolution de la population de la MRC de Roussillon, du Québec et du Canada depuis 1986**

Nom	Genre	Population					Total des logements privés en		Densité de la population au km <sup>2</sup> , en 2001	
		1986	1991	1996	2001	Δ 1986/1991 (%)	1996	2001		
Candiac	Ville	9 450	11 765	11 805	12 675	24,50	0,34	4 702	18	723,87
Châteauguay	Ville	37 865	39 833	41 423	41 003	5,20	3,99	15 682	36	1 142,46
Delson	Ville	4 997	6 063	6 703	7 024	21,33	10,56	2 566	7	985,13
La Prairie	Ville	10 718	15 237	17 128	18 896	42,16	12,41	7 486	44	432,50
Léry	Ville	2 316	2 429	2 410	2 378	4,88	-0,78	977	11	224,98
Mercier	Ville	7 264	8 227	9 059	9 442	13,26	10,11	3 326	46	205,48
Saint-Constant	Ville	12 508	18 424	21 933	22 577	47,30	19,05	7 720	57	394,01
Saint-Isidore	Paroisse	2 262	2 247	2 401	2 371	-0,66	6,85	877	52	45,64
Saint-Mathieu	Municipalité	1 646	1 753	1 925	1 961	6,50	9,81	753	32	62,08
Saint-Philippe	Municipalité	3 357	3 572	3 656	3 892	6,40	2,35	1 445	62	62,55
Sainte-Catherine	Ville	7 020	9 805	13 724	15 953	39,67	39,97	5 891	10	1 565,55
<b>MRC de Roussillon</b>		<b>99 403</b>	<b>119 355</b>	<b>132 167</b>	<b>138 172</b>	<b>20,07</b>	<b>10,73</b>	<b>51 425</b>	<b>374</b>	<b>369,45</b>
<b>Québec</b>		<b>6 540 400</b>	<b>6 895 963</b>	<b>7 138 795</b>	<b>7 237 479</b>	<b>5,44</b>	<b>3,52</b>	<b>3 230 196</b>	<b>1 357 743</b>	<b>5,33</b>
<b>Canada</b>		<b>25 309 000</b>	<b>27 296 859</b>	<b>28 846 761</b>	<b>30 007 094</b>	<b>7,85</b>	<b>5,68</b>	<b>12 548 588</b>	<b>9 012 112</b>	<b>3,33</b>

Source : Statistique Canada, Recensement de population, 2001.



Rapport final








Par ailleurs, et toujours selon les prévisions de l'ISQ, la population de la MRC de Roussillon devrait continuer à croître durant la prochaine décennie. Ainsi, entre 2006 et 2016, sa croissance démographique pourrait atteindre 11 %. Cependant, entre 1991 et 2016, l'ISQ prévoit une progression de 49,8 % de la population de la MRC. Avec une telle proportion, elle sera classée en troisième position après Lajemmerais (52,3 %) et Vaudreuil-Soulanges (52,3 %) en matière de croissance démographique. Cette stabilité dans la croissance de sa population s'avère cruciale pour le développement économique futur, en ce sens que des choix stratégiques devront être faits pour s'assurer d'un développement structuré et structurant.

En outre, la population de la MRC de Roussillon est relativement jeune par rapport au reste de la région de la Montérégie. Selon les données de l'ISQ, en 2001, la cohorte des 0-14 ans forme 20,8 % de la population, comparativement à 18,8 % pour la région de la Montérégie. Toutefois, cette catégorie de population devrait diminuer, comme en témoignent les prévisions de la ISQ, pour 2006 (19,1 %), 2011 (17,8 %) et 2016 (17,0 %).

 **Tableau 3 - Répartition de la population de la MRC de Roussillon par groupe d'âge**

MRC de Roussillon	2001	% par rapport au total
0-4 ans	8 390	6,07
5-14 ans	21 660	15,68
15-19 ans	9 160	6,63
20-24 ans	7 930	5,79
25-44 ans	44 455	32,17
45-54 ans	20 340	14,72
55-64 ans	13 380	9,68
65-74 ans	8 215	5,95
75-84 ans	3 735	2,70
85 ans et plus	905	0,65
<b>Total</b>	<b>138 175</b>	
Âge médian de la population	36,5	
% de la population âgée de 15 ans et plus	78,3	

*Source : Statistique Canada, Recensement de population, 2001.*

Bien que ceci ne fasse pas partie de notre mandat, nous estimons que la croissance prévue de la population de la MRC de Roussillon dans les prochaines années va sans aucun doute interpeller les autorités concernées sur les actions à entreprendre pour faire face à ce phénomène. En effet, le développement résidentiel nous semble une priorité importante, voire une urgence, compte tenu des prévisions de l'Institut de la Statistique du Québec pour le territoire de la MRC. Une stratégie concertée, ou du moins une action dans ce sens, semble décisive pour le développement économique futur.

Toutefois, de notre dernière rencontre au CLD de Roussillon s'est dégagé un certain optimisme quant à l'accueil de la nouvelle population. En effet, dans l'ensemble, la MRC semble bien préparée à cette éventualité. À titre d'exemple, la ville de Candiac possède suffisamment d'espaces résidentiels pour accueillir une bonne partie de la nouvelle population prévue. La même chose est à signaler ailleurs dans la MRC. Le développement résidentiel ne devrait pas être problématique puisque selon la MRC une augmentation de 15 000 unités de logement permettrait à se loger facilement au sein de la MRC.



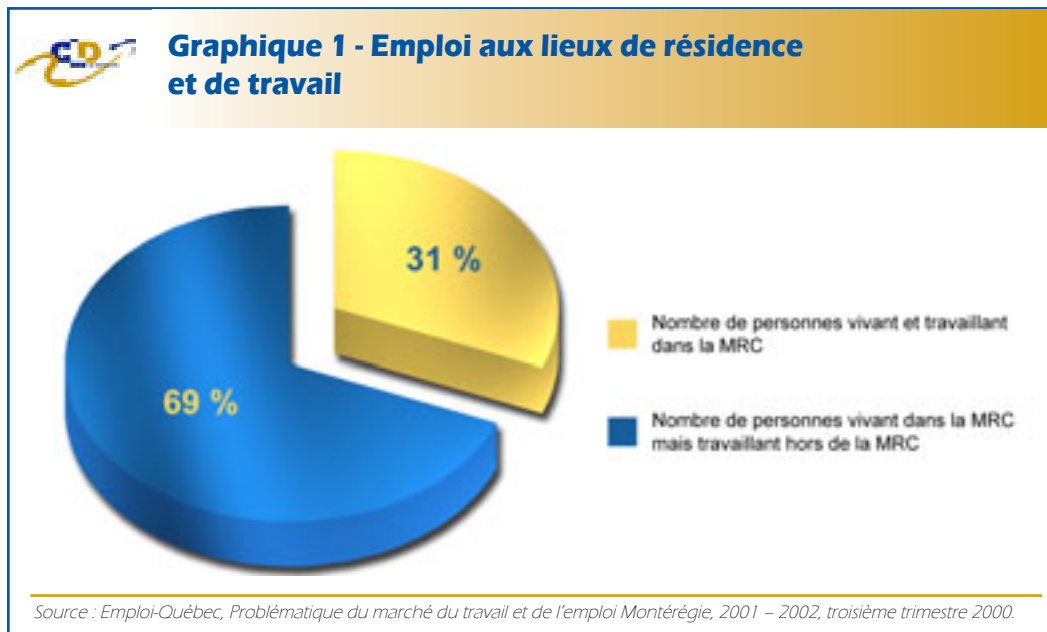




## 2.4 La main-d'œuvre : plus importante à travailler à l'extérieur de la MRC

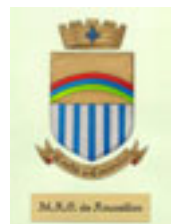
Les données du recensement de 2001 révèlent que la MRC de Roussillon a nettement amélioré sa situation économique, en profitant, en partie, du dynamisme économique qu'a connu la région de la Montérégie ces dernières années. En 2001, le taux d'emploi de Roussillon était légèrement inférieur à celui de la moyenne montérégienne, soit 66,3% contre 67,3% (moyenne provinciale 58,9%). En revanche, son taux de chômage était nettement inférieur à celui de la Montérégie, soit 5,2% contre 6,7% (moyenne provinciale 8,2%). En 1996, la MRC de Roussillon a connu un taux d'emploi inférieur de 3,7 points de pourcentage par rapport à celui de 2001, soit 62,6%, et un taux de chômage supérieur de 3,3 points de pourcentage, soit 8,5%. Bien que l'économie de la MRC montre une bonne performance, les disparités régionales en matière de croissance risquent de s'affaiblir. Dans un proche avenir, il s'agit de renforcer, ou du moins maintenir, cette situation.

En outre, selon Emploi-Québec<sup>7</sup>, la population active au lieu de résidence était de l'ordre de 63 300 personnes en 1999. Parmi ces personnes, 19 615, soit 31 %, vivaient et travaillaient dans la MRC. Le reste, soit 43 685 personnes (69 %), vivaient dans la MRC, mais travaillaient à l'extérieur de Roussillon (voir graphique 1 ci-après).



Ces chiffres n'ont pas vraiment évolué depuis 1996. En effet, à cette époque et selon le schéma d'aménagement de la MRC de février 2000, 70 % de la population de la MRC travaille à l'extérieur de la MRC, 18 % dans leur municipalité de résidence et 11,4 % dans une autre municipalité de Roussillon. Autre fait à souligner, les résidents de Candiac, La Prairie, Sainte-Catherine et Saint-Constant sont plus nombreux à travailler à l'extérieur de la MRC. En revanche, les résidents de Châteauguay et de Saint-Isidore sont plus nombreux à travailler à l'intérieur de leurs municipalités respectives. Pour cette dernière, l'activité agricole pourrait expliquer l'importance de l'emploi local.

Par ailleurs, le taux de scolarité de la population de la MRC de Roussillon suit le même portrait que celui de la région de la Montérégie. En effet, d'après des données de 1996, la proportion de personnes ayant complété des études secondaires (9 à 13 années d'études) était de 38,8 %, comparativement à 37,0 % pour la Montérégie. Pour ce qui est des personnes ayant complété des





études collégiales, la proportion était de l'ordre de 22,3 %, alors que pour les diplômes universitaires elle était de 9,7 %. Toutefois, on remarque l'existence de certaines disparités entre les municipalités qui forment la MRC de Roussillon. Ainsi, les municipalités de Châteauguay, Delson, Mercier, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe affichaient des proportions supérieures à 40 % pour ce qui est des personnes ayant complété des études secondaires, soit respectivement 40,7 %, 41,7 %, 41,3 %, 40,1 %, 45,7 %, 43,5 % et 41,5 %.

Selon des données du ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec (MIC)<sup>8</sup>, le revenu personnel par habitant dans la MRC de Roussillon s'établissait à 23 649 dollars en 1999, comparativement à 24 664 dollars pour la Montérégie. De plus, on observe que la proportion du revenu personnel provenant d'un travail était plus élevée dans la MRC (78,8 %) qu'en Montérégie (73,5 %). Inversement, les revenus provenant des administrations publiques y tenaient une place moins importante (12,5 %) qu'en Montérégie (13,5 %)<sup>9</sup>. Finalement, le revenu net de placement prenait une place moins importante dans Roussillon (8,7 %) qu'en Montérégie (12,9 %)<sup>10</sup>.

Par ailleurs, selon des données de 1996, les ménages dont le revenu annuel était inférieur à 20 000 dollars se concentrent dans les municipalités de Léry (21,5 %), Saint-Philippe (20,6 %) et Châteauguay (20,1 %). À l'opposé, les ménages de la municipalité de Candiac avaient un revenu annuel supérieur à 60 000 dollars. Dans l'ensemble, la MRC de Roussillon se situait dans la moyenne régionale en ce qui concerne les revenus annuels élevés des ménages. En effet, dans la catégorie des 60 000 dollars et plus, la proportion était de l'ordre de 34,0 %, soit entre celle de la MRC de Lajemmerais (44,4 %) et celle de la MRC de Champlain (29,2 %).

## 2.5 La structure économique de la MRC de Roussillon : un schéma traditionnel

Afin de mieux cerner l'activité économique de la MRC de Roussillon, il nous semble approprié de faire un tour d'horizon de l'activité économique de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de la région de la Montérégie. De cette façon, nous allons démontrer que ces deux environnements économiques immédiats sont d'une grande importance pour la MRC de Roussillon.

### 2.5.1 Le contexte économique montréalais

Le focus de l'économie montréalaise ci-dessous présenté est tiré de l'analyse des chiffres des Relevés des dossiers d'entreprises et Prévisions d'emplois selon l'industrie réalisés par Développement des ressources humaines Canada (DRHC), région du Québec en 1999, et publiés dans *Montréal - Portrait de la région - Environnement socioéconomique et enjeux sur le marché du travail - Planification 2000-2001*.

Dans l'ensemble, la région métropolitaine de Montréal (CMM) est caractérisée par une économie très diversifiée et dynamique. Elle tourne autour de quatre principales grappes stratégiques, qui sont les suivantes :

- Les sciences de la vie ;
- L'aérospatial;
- Les nouvelles technologies de l'information et des communications;
- Les industries culturelles et les industries touristiques.





Comme l'illustre le tableau 3 de la page 12, le **secteur primaire** est faiblement représenté au sein de l'activité économique de la CMM, tant en termes de nombre d'établissements (0,3 % des établissements de Montréal) qu'en termes de nombre d'emplois (0,1 %). Toutefois, on signale la présence de quelques entreprises de services agricoles, des services vétérinaires et quelques bureaux d'entreprises liées à l'exploitation de ressources.

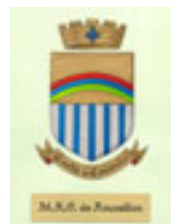
Le **secteur secondaire** représente quant à lui une proportion non négligeable de l'activité économique de la CMM. Selon des données de 2000, on dénombrait en effet plus de 7 000 établissements manufacturiers installés à Montréal, avec un bassin d'emplois de l'ordre de 241 000 employés. Rappelons que la moitié des emplois du secteur manufacturier est concentrée dans quatre secteurs d'activité, à savoir :

- Le cuir-textile - habillement;
- Les Produits électriques et électroniques;
- L'imprimerie et l'édition;
- Le matériel de transport.

À l'échelle de la CMM, 11,3 % des établissements appartenaient au secteur manufacturier, ce qui représente 21,9 % de l'emploi total. En règle générale, les emplois sont concentrés dans les secteurs de l'habillement (3,7 % des emplois de Montréal), les produits électriques et électroniques (2,9 %), l'imprimerie et l'édition (2,4 %), la fabrication de matériel de transport (1,8 %), les aliments et boissons (1,7 %) et les produits chimiques (1,5 %). Le secteur de la construction regroupe quant à lui 4 % des établissements de la CMM, avec seulement 2 % de l'emploi total.

Le **secteur tertiaire** domine très largement l'activité économique de Montréal. Il est constitué de près de 53 000 entreprises (soit 84,3 % des entreprises de l'île), pour un total approximatif de 860 000 emplois (75,9 % des emplois de Montréal). Par ailleurs, 38 % de ces entreprises appartiennent au secteur du commerce de gros ou de détail (respectivement 9,35 % et 12,12 % des emplois du secteur) tandis que 12,5 % des établissements sont des services aux entreprises.

De plus, les services gouvernementaux et parapublics, d'enseignement, de santé et des services sociaux regroupaient presque 24 % des emplois dans la CMM, une proportion semblable à celle de l'ensemble du Québec. Toutefois, Montréal se distingue par la présence, d'une part, de nombreux hôpitaux universitaires et des centres de recherche affiliés sur son territoire, et d'autre part, par son réseau universitaire dans le secteur de l'enseignement.





**Tableau 4 - Répartition des établissements et des emplois de la Communauté métropolitaine de Montréal par secteur d'activité (1999)**

	Établissements (%)	Emplois (%)
<b>Ensemble des activités</b>	<b>62 500</b>	<b>1 132 000</b>
<b>Secteur primaire</b>	<b>0,30</b>	<b>0,10</b>
<b>Secteur manufacturier</b>	<b>11,30</b>	<b>21,90</b>
Aliments et boissons	0,60	1,70
Tabac	faible	0,10
Caoutchouc et plastique	faible	0,60
Cuir	0,10	0,30
Textile	0,60	1,00
Habillement	2,60	3,70
Bois	0,20	0,20
Meubles	0,60	0,50
Papier	0,20	1,20
Imprimerie et édition	1,80	2,40
Première transformation des métaux	0,10	0,40
Produits métalliques	1,20	1,40
Machinerie	0,40	0,50
Matériel de transport	0,30	1,80
Produits électriques et électroniques	0,70	2,90
Produits minéraux non métalliques	0,20	0,30
Pétrole et charbon	faible	0,20
Produits chimiques	0,40	1,50
Autres industries manufacturières	1,00	1,10
<b>Construction</b>	<b>4,00</b>	<b>2,10</b>
<b>Secteur tertiaire</b>	<b>84,30</b>	<b>75,90</b>
Transport et entreposage	1,80	5,50
Communications et services publics	0,80	4,00
Commerce de gros	9,10	7,10
Commerce de détail	22,80	9,20
Finance, assurances, services immobiliers	5,40	6,50
Services aux entreprises	10,50	8,60
Gouvernements	1,40	5,00
Enseignement	2,10	6,90
Santé et services sociaux	8,30	11,70
Hébergement et restauration	7,80	5,10
Autres services	14,30	6,10

Source : Relevés des dossiers d'entreprises et Prévisions d'emplois selon l'industrie, DRHC, 1999.

### 2.5.2 Le contexte montérégien

La région de la Montérégie se caractérise par une structure industrielle diversifiée, qui varie beaucoup d'une MRC à l'autre. Les MRC les plus proches de Montréal, dont fait partie Roussillon, sont celles qui présentent le plus de similitudes avec l'île de Montréal. Elles sont en effet dotées d'un secteur tertiaire bien développé, reposant sur le dynamisme des industries de **services d'appui à la production**. On y trouve également un secteur manufacturier diversifié, caractérisé par la présence d'un bassin important de PME manufacturières dont plusieurs sont liées à l'économie innovante.

La deuxième partie du territoire, regroupant les MRC dominées par les villes satellites de Salaberry-de-Valleyfield, Saint-Jean-sur-Richelieu, Granby, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy, est caractérisée en général par une structure manufacturière diversifiée constituée principalement de PME dans les secteurs traditionnels (aliments, textiles, papier, meubles, etc.). Chacune





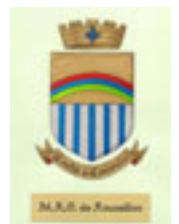
de ces MRC est toutefois caractérisée par un secteur industriel dominant : le secteur de la sidérurgie et des produits métalliques pour la MRC du Bas-Richelieu (Sorel-Tracy), celui des produits électriques et électroniques pour les MRC de la Haute-Yamaska (Granby-Bromont) et du Haut-Richelieu (Saint-Jean-sur-Richelieu), l'agroalimentaire pour la MRC Les Maskoutains (Saint-Hyacinthe) et le caoutchouc pour Beauharnois-Salaberry (Salaberry-de-Valleyfield).

Enfin, pour le reste des MRC, soit Acton, Brome-Missisquoi, Haut-Saint-Laurent, Jardins-de-Napierville et Rouville, la part du lion revient au secteur agricole. À l'image du regroupement précédent, l'assise manufacturière de ces MRC se distingue par la présence de nombreuses PME œuvrant en particulier dans des secteurs plutôt traditionnels, où les industries des produits métalliques, du textile et de la transformation des aliments dominant.

### 2.5.3 Le contexte de la MRC de Roussillon

Comme en témoigne sa situation de l'emploi décrite précédemment, la MRC de Roussillon a largement bénéficié de la prospérité économique qui a défini la Montérégie et Montréal au cours de la dernière décennie<sup>11</sup>. Un effet d'entraînement vers la MRC de Roussillon semble donc évident.

À l'image de la région de la Montérégie, l'activité économique de la MRC de Roussillon est dominée par le **secteur tertiaire**. Selon des données de 2001 d'Emploi-Québec, avec 5 985 établissements recensés, soit 78,2 % (ce taux était de l'ordre de 74,8 % pour la Montérégie), ce secteur domine largement l'activité économique de la MRC. Le tableau ci-après, qui présente le nombre d'entreprises classées par secteur d'activité, nous donne un aperçu plus au moins général de la structure économique de la MRC de Roussillon.





**Tableau 5 - Répartition des entreprises et des emplois de la MRC de Roussillon par secteur d'activité**

Codes SCIAN	Secteur d'activité	N <sup>bre</sup> d'entreprises (1999)	% par rapport au secteur	MRC (%)	N <sup>bre</sup> d'emplois (1996)	MRC (%)
11	Agriculture, foresterie, pêche et chasse	198	100,0	2,6	725	1,1
21	Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	10	100,0	0,1	170	0,3
22	Services publics	5	100,0	0,1	-	-
23	Construction	993	100,0	13,0	2 865	4,5
<b>31-33</b>	<b>Fabrication</b>	<b>460</b>	<b>100,0</b>	<b>6,0</b>	<b>11 910</b>	<b>18,8</b>
311	Fabrication d'aliments	39	8,5	0,5	1 470	2,3
312	Fabrication de boissons et de produits du tabac	5	1,1	0,1	865	1,4
313	Usines de textile	7	1,5	0,1	95	0,2
314	Usines de produits textiles	3	0,7	0,0	165	0,3
315	Fabrication de vêtements	30	6,5	0,4	345	0,5
316	Fabrication de produits en cuir et de produits analogues	5	1,1	0,1	25	0,0
321	Fabrication de produits en bois	19	4,1	0,2	335	0,5
322	Fabrication du papier	9	2,0	0,1	670	1,1
323	Impression et activités connexes de soutien	44	9,6	0,6	1 175	1,9
324	Fabrication de produits du pétrole et du charbon	1	0,2	0,0	20	0,0
325	Fabrication de produits chimiques	27	5,9	0,4	890	1,4
326	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	18	3,9	0,2	475	0,8
327	Fabrication de produits minéraux non métalliques	18	3,9	0,2	715	1,1
331	Première transformation des métaux	6	1,3	0,1	355	0,6
332	Fabrication de produits métalliques	78	17,0	1,0	955	1,5
333	Fabrication de machines	49	10,7	0,6	640	1,0
334	Fabrication de produits électroniques et informatiques	14	3,0	0,2	1 170	1,8
335	Fabrication de matériel, d'appareils et de composants électriques	14	3,0	0,2	-	0,0
336	Fabrication de matériel de transport	7	1,5	0,1	850	1,3
337	Fabrication de meubles et de produits connexes	28	6,1	0,4	160	0,3
339	Activités diverses de fabrication	39	8,5	0,5	535	0,8
	<b>Tertiaire</b>	<b>5 985</b>	<b>100,0</b>	<b>78,2</b>	<b>47 605</b>	<b>75,2</b>
41	Commerce de gros	538	9,0	7,0	3 915	6,2
44-45	Commerce de détail	869	14,5	11,4	8 405	13,3
48-49	Transport et entreposage	654	10,9	8,5	3 895	6,2
51	Industrie de l'information et industrie culturelle	72	1,2	0,9	2 865	4,5
52	Finance et assurances	300	5,0	3,9	3 220	5,1
53	Services immobiliers et services de location et de location à bail	480	8,0	6,3	1 020	1,6
54	Services professionnels, scientifiques et techniques	872	14,6	11,4	4 055	6,4
55	Gestion de sociétés et d'entreprises	177	3,0	2,3	-	-
56	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	494	8,3	6,5	-	-
61	Services d'enseignement	52	0,9	0,7	3 790	6,0
62	Soins de santé et assistance sociale	283	4,7	3,7	5 950	9,4
71	Arts, spectacles et loisirs	134	2,2	1,8	-	0,0
72	Hébergement et services de restauration	356	5,9	4,7	3 055	4,8
81	Autres services, sauf les administrations publiques	687	11,5	9,0	4 360	6,9
91	Administrations publiques	17	0,3	0,2	3 075	4,9
	<b>Total</b>	<b>7 651</b>		<b>100,0</b>	<b>63 275</b>	<b>100,0</b>

Source : Répartition des établissements par Municipalité régionale de comté selon le secteur d'activité économique, Direction de la planification, du partenariat et de l'information sur le marché du travail d'Emploi-Québec en Montérégie, 2001; Statistique Canada, recensement de la population, 1996.







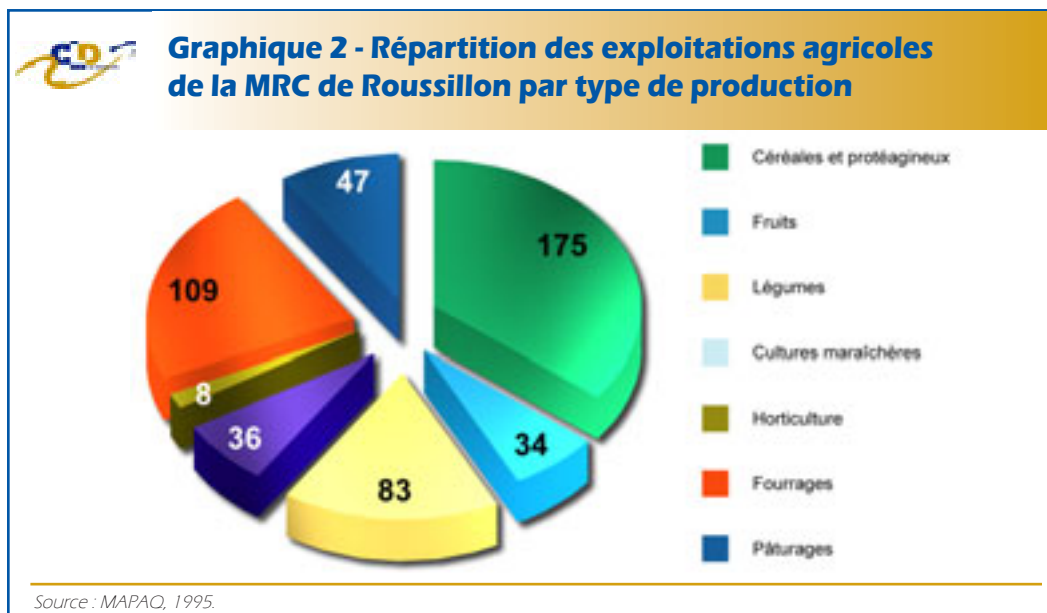
Le tableau 5 nous montre que le secteur tertiaire est largement dominé par les services professionnels, scientifiques et techniques (11,6 %), le commerce de détail (11,5 %), suivi du secteur du transport et entreposage (10,9 %). Les services immobiliers et de location ainsi que les services administratifs occupent également une place importante, soit respectivement 8,0 % et 8,3 %.

Le **secteur secondaire** ou de fabrication représentait 6 % en 2000, avec 460 établissements recensés. Principalement, le secteur de fabrication est réparti, par ordre croissant, entre les secteurs suivants :

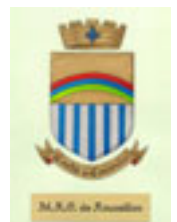
- 8,5 % pour le secteur des aliments avec 39 établissements;
- 9,6 % pour le secteur de l'impression et activités de soutien avec 44 établissements;
- 10,7 % pour le secteur de fabrication de machines avec 49 établissements;
- 17,0 % pour le secteur fabrication de produits métalliques avec 78 établissements.

Le secteur de la construction occupe également une place importante au sein de l'activité économique, soit 13 % des entreprises (993 établissements) que comptait la MRC en 2000. L'affirmation qu'ont effectué les MRC de la première couronne de Montréal, dont fait partie Roussillon, qu'elles sont des banlieues résidentielles, a entraîné un fort développement du secteur résidentiel, provoquant ainsi une expansion rapide du secteur du bâtiment.

Le **secteur primaire** ne caractérise pas réellement l'activité économique de la MRC de Roussillon. En effet, il ne représente que 2,6 % de l'économie (selon des données de 2000). Toutefois, avec 72 % de son territoire en zonage agricole<sup>12</sup>, on note quand même quelques poches d'activités agricoles. L'essentiel des terres agricoles est situé dans les municipalités du sud de la MRC (Saint-Constant, Mercier, Saint-Philippe, Saint Mathieu et Saint-Isidore).



On s'aperçoit finalement que les entreprises implantées dans la MRC de Roussillon sont, en majorité, des PME. En outre, les travailleurs autonomes et les PME comptant de 1 à 4 employés occupent une place importante dans l'échiquier de l'activité économique de la MRC, représentant respectivement 52,18 % et 31,25 % des entreprises que comptait la MRC en 2000, comme le démontre le tableau ci-après.





**Tableau 6 - Taille des entreprises de la MRC de Roussillon (tous secteurs confondus)**

	N <sup>bre</sup> d'entreprises	%	Cumul (%)
Travailleurs autonomes	3 992	52,18	52,18
1 à 4 employés	2 391	31,25	83,43
5 à 9 employés	589	7,70	91,13
10 à 19 employés	358	4,68	95,80
20 à 49 employés	199	2,60	98,41
50 à 99 employés	76	0,99	99,40
100 à 199 employés	36	0,47	99,87
200 à 499 employés	7	0,09	99,96
500 employés en plus	3	0,04	100,00
<b>Total</b>	<b>7 651</b>	<b>100</b>	

Source : Emploi-Québec, Problématique du marché du travail et de l'emploi Montérégie, 2001 - 2002, troisième trimestre 2000.

À l'opposé, les grandes entreprises (de 100 employés et plus) ne représentent que 0,6 % du total des entreprises implantées dans la MRC en 2000. De ce constat, on pourrait croire à un signe annonçant le développement d'un secteur de deuxième niveau (par exemple, la sous-traitance) qui pourrait avoir comme assise l'existence et le développement des secteurs de pointe, en général affaire des grandes entreprises, caractérisant la région de la Montérégie<sup>13</sup>.

Quant aux infrastructures industrielles, on dénombre six parcs industriels stratégiquement localisés dans la MRC de Roussillon. Ils sont situés à Châteauguay, à Sainte-Catherine, à Delson, à La Prairie et à Candiac, qui en compte deux. Dotés des infrastructures nécessaires, ils offrent des services industriels indispensables. Dans la quatrième section qui traite les infrastructures industrielles de la MRC, on présentera une analyse détaillée des différents parcs industriels que compte Roussillon.

## 2.6 Les forces, faiblesses, opportunités et menaces de la MRC de Roussillon

Dans le tableau de la page suivante, on va ressortir les éléments qui distinguent la MRC de Roussillon à la lumière de ce qui a été présenté précédemment. Il s'agit de ces forces, faiblesses, opportunités et les menaces qui la caractérisent.







## Tableau 7 - Forces, faiblesses, opportunités et menaces de la MRC de Roussillon

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité de Montréal;</li> <li>• Accessibilité de Montréal par deux ponts;</li> <li>• Appartenance à une région administrative prospère, la Montérégie;</li> <li>• Porte d'entrée économique de Montréal, à partir des États-Unis;</li> <li>• Réseau routier vers Montréal et les États-Unis;</li> <li>• Quai en eaux profondes;</li> <li>• Deux réseaux de voies ferrées connectés;</li> <li>• Population jeune en croissance rapide;</li> <li>• Volonté politique et administrative de doter la région d'un plan de positionnement;</li> <li>• Appartenance économique à la CMM.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clivage géographique et politique Est-Ouest du territoire; présence de la réserve amérindienne;</li> <li>• Clivage entre la portion urbanisée et la portion agricole du territoire;</li> <li>• Pôles industriels fractionnés, sans grappes industrielles significatives;</li> <li>• Absence d'un plan de développement structuré et harmonieux;</li> <li>• Qualité inégale des infrastructures d'une municipalité à l'autre; cadre bâti industriel de faible qualité dans la majorité des parcs; superficie industrielle limitée, le tout rendant la région moins attrayante pour l'implantation industrielle;</li> <li>• Absence d'institutions d'enseignement de niveau supérieur (collégial et universitaire) et de centres de recherche;</li> <li>• Absence d'identité perceptuelle des municipalités de la zone Est, en particulier pour les riveraines de la route 132;</li> <li>• Esprit de clocher;</li> <li>• Absence d'un centre-ville régional (ou d'une ville-centre) clairement identifié (entraîne une certaine compétition intra-MRC);</li> <li>• Fortes disparités en matière de revenu d'une municipalité à l'autre;</li> <li>• Fortes disparités en matière de croissance démographique entre la zone urbanisée et la zone agricole; entre l'Est et l'Ouest.</li> <li>• Structure déficiente de transport en commun;</li> <li>• Fortes disparités en matière de scolarité des populations d'une municipalité à l'autre;</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'autoroute 30;</li> <li>• Un « carrefour commercial et industriel »;</li> <li>• Un développement résidentiel fort et haut de gamme à l'Est comme à l'Ouest;</li> <li>• Une population jeune, plus consommatrice et de plus en plus éduquée, qui offre de belles perspectives d'affaires;</li> <li>• Un secteur bio-alimentaire déjà développé qui présente de belles opportunités, particulièrement dans la zone agricole où les terres sont riches et fertiles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retard possible dans la finalisation de l'autoroute 30;</li> <li>• Clivage Est-Ouest risque de se renforcer;</li> <li>• Fusion de Longueuil;</li> <li>• Rôle futur de la MRC dans le nouveau contexte de la CMM;</li> <li>• Absence de concertation politique entre les différentes municipalités.</li> </ul>

Source : CAI Affaires Corporatives Internationales, 2003.







### 3- Diagnostic de la dynamique du développement local et industriel de la MRC de Roussillon

Dans cette section, nous allons effectuer une analyse diagnostique de la situation industrielle qui caractérise la MRC de Roussillon. Nous étudierons également la dynamique de développement, et ce, tant en ce qui a trait aux infrastructures industrielles qu'aux ressources.

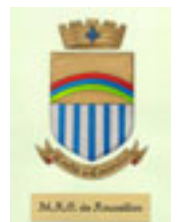
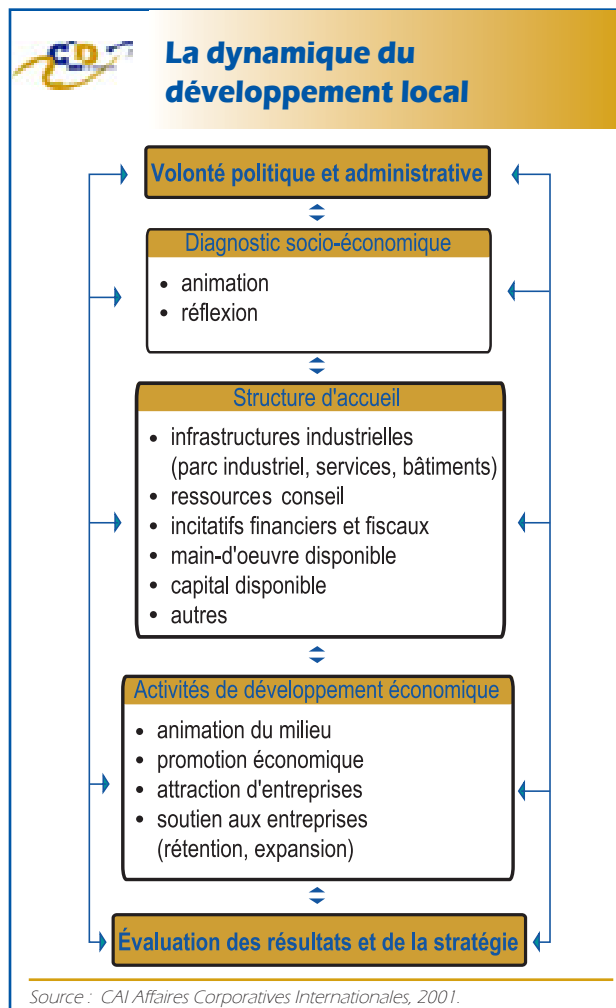
#### 3.1 Cadre de référence en développement local

Afin de dresser le diagnostic de l'activité industrielle de la MRC de Roussillon, nous utiliserons, comme base d'analyse, les éléments de la dynamique du développement local ainsi que ceux de l'approche de démarchage « PARE »<sup>14</sup>. Nous passerons donc d'abord en revue des éléments et des concepts théoriques puis, une fois outillés, nous procéderons à l'état de situation industrielle de Roussillon.

##### 3.1.1 La dynamique du développement local

Le développement économique, principale préoccupation des différentes municipalités ou territoires, s'avère un ensemble d'actions concrètes et parfaitement intégrées. Il se traduit par des activités (ou mandats de développement économique) complémentaires d'animation, de réflexion, de politique, d'organisation, de promotion et d'évaluation du développement. Le développement économique met donc en interaction différents acteurs (élus, entrepreneurs locaux, dirigeants d'institutions locales, professionnels en développement, travailleurs et population) qui interviennent à des stades différents dans le processus de développement.

Le développement est avant tout un phénomène humain, ce qui rend sa compréhension, et donc sa maîtrise, plus complexe. Cette complexité oblige les différents acteurs du développement de donner un sens aux projets et aux actions (réflexion), de mobiliser et d'informer la collectivité (animation), de construire les coalitions nécessaires pour appuyer ou piloter les bonnes idées (politique) qui permettent aussi de s'organiser et de s'outiller (organisation) pour les mener à terme. Le schéma ci-dessous nous aide à mieux comprendre la dynamique du développement en général.





Cependant, la dynamique du développement local permet, d'une part, la compréhension du rôle de chacun des acteurs impliqués dans le processus de développement et, d'autre part, la nécessité d'élaborer une stratégie en parfait accord avec la spécificité du milieu sujet de développement. L'organisation du développement prend ainsi la forme d'une série d'engrenages combinant à la fois des valeurs et des comportements à des éléments plus concrets comme le service de développement économique, un parc industriel, un incubateur d'entreprises, un fonds de démarrage, etc.

Pour qu'un développement soit structuré et structurant, il est également nécessaire que certaines conditions soient préalablement réunies. Il faut d'abord s'assurer de l'existence d'une volonté politique et administrative de faire du développement industriel, de le soutenir en l'animant, en le finançant et en faisant sa promotion. Ce n'est qu'à partir de ce stade que les acteurs du développement économique seront en mesure d'élaborer des stratégies cohérentes pour le milieu. De ces stratégies, des actions de développement économique devront être identifiées dans le but de mieux servir les objectifs poursuivis. Un suivi dynamique et constant assurera la qualité des interventions de la communauté. C'est ainsi qu'une MRC comme Roussillon sera capable d'animer et d'assurer la synergie de son développement économique.

#### a) L'animation et la réflexion

Comme le dit M. Paul Prévost, Ph.D., professeur titulaire au département de management de l'université de Sherbrooke et spécialiste dans les domaines du développement local, de l'entrepreneuriat et de la gestion de projets, « **pour se dépasser, une communauté ne peut se contenter de réagir et de fonctionner à court terme. Elle doit disposer d'une certaine perspective et de grands objectifs.** Elle doit partager une vision de son devenir et une vision de la manière générale d'y accéder ». Cette réflexion ne doit pas s'arrêter aux aspects généraux du développement. Elle doit comprendre les réflexions plus limitées liées à des secteurs plus précis (comme c'est le cas dans le présent mandat où nous nous attardons au développement industriel), en plus de donner un sens aux communications et aux événements. Le processus de réflexion assure que les gens savent où ils s'en vont, comprennent ce qu'ils font et pourquoi.

Quant au processus d'animation, il comprend les démarches de sensibilisation et de mobilisation qui sont mises en place pour amener une communauté à s'investir dans la solution de ses propres problèmes par un brassage d'idées menant à de nouvelles circonstances de développement, donc suscitant des initiatives et des projets.

#### b) L'organisation

Dans l'ensemble, tel que déjà mentionné, l'organisation du développement prend la forme d'une série d'engrenages combinant à la fois des valeurs et des comportements à des éléments plus concrets comme le service de développement économique, les parcs industriels, les incubateurs d'entreprises, les fonds de démarrage, etc. Elle fait également référence à la structure d'accueil, c'est-à-dire aux ressources matérielles, professionnelles, informationnelles, promotionnelles, financières et relationnelles ainsi qu'aux infrastructures.

Dans un souci d'organisation, une communauté, pour se donner un nouveau momentum de développement, ne peut s'en tenir uniquement au discours. **Elle doit se donner les appuis et les compétences techniques nécessaires pour soutenir les initiatives de développement.** Cependant, les structures d'appui au développement ne doivent pas alourdir un processus déjà complexe. Au contraire, elles doivent s'inscrire dans un réseau cohérent formant un véritable système d'aide. Elles doivent également reposer sur un véritable partenariat efficace et effectif.





### c) L'évaluation

Il n'y a pas de « recette miracle » en développement économique local. Toutefois, ce que nous remarquons d'une région qui a davantage le vent dans les voiles par rapport à une autre, **c'est la volonté de faire avancer les choses et l'esprit d'initiative exercé par certains acteurs du développement.** Comme nous l'avons déjà mentionné plus haut, le développement est un phénomène humain et est donc un processus d'apprentissage. **Ainsi, pour mesurer les retombées** ou rectifier le tir le cas échéant, **il faut se donner des outils simples d'évaluation et le temps de prévoir les résultats.** Afin d'évaluer la performance, des indicateurs de performance peuvent être identifiés. Cette méthode d'évaluation permet donc d'anticiper les résultats pour ensuite les comprendre.

Dans cette optique, les économistes utilisent des formules économiques ou indicateurs aidant à comprendre et à mieux démontrer les impacts socio-économiques engendrés par un projet industriel. Le CLD de Roussillon en connaît sûrement plusieurs. Nous vous présentons toutefois une liste non exhaustive :

- La valeur économique des emplois;
- Le facteur de trois est utilisé par des institutions financières pour calculer le nombre d'emplois indirects;
- La possibilité de maillage et de sous-traitance à partir du tissu local;
- Le coefficient d'utilisation du sol;
- Le coût d'utilisation des services.

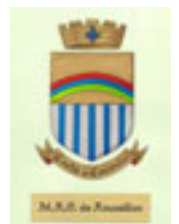
Le choix d'un mode d'évaluation sera établi en fonction de la culture du milieu, des informations disponibles et des objectifs de développement. Néanmoins, il faut s'assurer que les indicateurs dûment choisis répondent aux besoins de gestion de la MRC de Roussillon.

#### 3.1.2 L'approche « PARE »

L'approche « PARE », qui fait partie de la dynamique du développement, vient une fois l'organisation du développement faite (structure d'accueil). Elle reprend des mandats plus précis qu'exige le développement économique. Elle comporte deux dimensions, soit celle d'attirer de nouvelles entreprises et celle de conserver les entreprises en place tout en favorisant leur expansion. Il est évident que lorsqu'une municipalité part à zéro, l'approche « PARE » est appliquée une étape à la fois. Dans le cas où une ville posséderait une structure et un tissu industriels assez stables, les étapes de l'approche « PARE » peuvent être mises en place de façon intercalée, simultanée ou séquentielle. Cette approche doit être adaptée selon l'état de la situation industrielle.

**Ainsi, lorsqu'une MRC ou une ville bénéficie d'une capacité de développement industriel importante, c'est-à-dire qu'elle détient une vaste superficie de terrains à vocation industrielle disponibles pour mettre en application l'approche « PARE », elle doit se positionner ou se donner une image, d'où l'importance de l'élaboration d'une stratégie de promotion.** Il sera alors plus intéressant d'entamer une activité de prospection, appelée aussi démarchage, et d'attirer des investisseurs et des entreprises industrielles.

Une stratégie de promotion, d'attraction, de rétention et d'expansion (PARE) des investissements doit être basée sur l'effet catalyseur des réseaux de communication. En effet, la coordination des actions en fonction des stratégies permet de minimiser les pertes d'énergie et de se concentrer sur l'atteinte rapide de résultats concrets. Il importe donc d'assurer une coordination efficace des ressources afin d'engendrer des retombées positives pour l'économie locale. **Cette coordination doit inévitablement passer par la concertation des acteurs économiques du milieu, ce qui nous amène aux alliances stratégiques.**





Dans l'ensemble, une alliance stratégique peut être considérée comme un succès si elle apporte une valeur ajoutée à ses membres. Dans ce cas, les meilleures alliances sont celles qui sont spécifiques et qui couvrent des domaines bien définis d'intérêts mutuels. Les avantages que peuvent procurer les alliances à la région et à l'entreprise sont nombreux. On peut en citer quelques-uns :

- Accès à l'information;
- Accès à de nouveaux réseaux;
- Accès à des ressources humaines;
- Accès à des ressources financières;
- Réaction plus rapide aux changements;
- Renforcement des efforts marketing.

Le schéma ci-dessous, conçu par CAI, nous décrit d'une manière plus simplifiée le cycle d'une alliance stratégique efficace.



D'une façon plus précise, l'accès à de nouveaux réseaux prend tout son sens quand vient le temps de sélectionner un site. En effet, la sélection de sites a non seulement évolué au cours des dernières années au sein des entreprises, mais également des communautés qui accueillent ces entreprises. Ainsi, nous avons remarqué que la mondialisation a eu un effet évident sur la mobilité des capitaux et des personnes, de même que sur la mobilité des unités de production (usines). Cette mobilité a fait éclater le processus décisionnel de sélection de sites et l'a internationalisé. Certaines multinationales sont à ce point éclatées qu'il est difficile de déterminer leur nationalité. Nous pouvons penser à l'industrie automobile dont la propriété est désormais supranationale (Chrysler-Daimler - européenne ou américaine?). L'actionnariat de ces entreprises est désormais mondial. De même, les communautés les plus dynamiques au plan de l'attraction d'entreprises agissent désormais sur un plan mondial, faisant fi de leur appartenance nationale. Nous pouvons citer par exemple la région de Barcelone, qui se définit ou se positionne davantage selon des critères régionaux que nationaux. Il en est de même pour la région du grand Montréal au Québec.







Cette mouvance dans l'environnement concurrentiel suscite des alliances interrégionales qui auraient été impensables il y a de cela quelques années. Telle région du Canada signe des alliances avec une autre d'Europe ou des États-Unis pour attirer ou retenir des entreprises dans des créneaux d'excellence prédéterminés. Ainsi, la ville de Saint-Laurent, alors autonome, était jumelée à Mérignac (dans la région de Bordeaux en France), à McAllen (au Texas) et à Reynosa (au Mexique). Ces villes partageaient des caractéristiques communes en termes de population (environ 75 000 habitants), d'entreprises (surtout du domaine de l'aéronautique et des pièces afférentes) et de budgets consacrés au développement économique (environ 1 million de dollars canadiens). Cette entente, qui a duré une dizaine d'années, a suscité des retombées concrètes en termes de localisation d'entreprises au sein des membres de l'alliance.

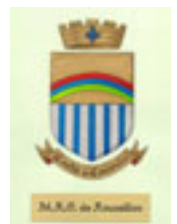
Toutes ces alliances permettent aux entreprises de chaque municipalité de bénéficier de l'aide de chacune d'elle et constituent un puissant incitatif à l'établissement d'une entreprise sur leurs territoires respectifs. Ces jumelages économiques interrégionaux ou intermunicipaux transcendent les frontières des pays. L'efficacité des communications permet de minimiser les embûches, facilite ce genre d'ententes et internationalise les rapports entre les entreprises soutenues par le secteur public.

Par ailleurs, lorsque nous parlons d'attraction d'entreprises, il faut savoir comment approcher les entreprises et distinguer la multinationale de la PME. Or, depuis quelques années, les critères de déplacement et d'agrandissement des unités de production ont tendance à se confondre pour les deux types d'entreprise.

En effet, les multinationales ont de plus en plus tendance à introduire un facteur de concurrence entre leurs unités de production pour l'obtention de mandats mondiaux. Cela a pour effet de régionaliser le processus décisionnel d'établissement d'unités de production en favorisant les unités les plus dynamiques du réseau de la multinationale. Par contre, dans l'ensemble, les dirigeants locaux des entreprises multinationales ne sont pas formés pour être à l'affût des occasions d'expansion des affaires au sein de leurs groupes respectifs. En général, ils sont des administrateurs d'usine dont le mandat est de produire au meilleur coût possible et sans interruption une production standardisée.

Lorsque le dirigeant local comprend que son rôle peut être celui d'un multiplicateur, il devient un outil très performant de développement économique local. Ainsi, M. Lionel Hurtubise, président de Ericsson Canada, a été la bougie d'allumage de l'expansion des activités de Ericsson au Canada en décrochant plusieurs mandats mondiaux du Groupe à Montréal. L'emploi chez Ericsson à Montréal est ainsi passé de quelques 15 personnes en 1987 à plus de 1 500 en 2001. Par l'obtention de six mandats mondiaux, M. Hurtubise a démontré qu'une approche énergique de la part d'une direction nationale engendre des retombées extraordinaires et assure la pérennité des activités. Il appartient donc aux autorités locales de développement économique de susciter cet automatisme de la part des dirigeants locaux de grandes entreprises.

Ajoutons que ce style de management est également celui des entreprises plus petites dont le siège social n'est pas local. Dès que l'entreprise possède deux sites de production ou plus, une compétition s'installe entre eux pour l'obtention de mandats d'expansion. Souvent, l'expansion d'un site au détriment de l'autre se fera selon le dynamisme de l'administration locale. Une attitude proactive du management local dans l'obtention de soutien à la politique d'expansion de l'usine fera souvent pencher la balance en faveur d'un site donné.





Les principaux critères à considérer dans cette optique sont les suivants :

- Le nombre d'entreprises locales dont le siège social n'est pas local (situation géographique du siège social - régional, provincial, national ou international - distance entre l'usine locale et le siège social);
- Le profil du groupe auquel appartient l'usine locale (chiffre d'affaires mondial - croissant ou décroissant, nombre d'employés et d'usines, groupe acquéreur ou stable, situation du produit de l'usine locale par rapport aux produits principaux du groupe, nom des principaux dirigeants du siège social, etc.);
- Le nombre d'années de présence locale des principaux dirigeants de l'usine (taux de rotation du management local de l'usine);
- Le nombre d'années de présence locale de l'entreprise;
- Le dernier changement de propriété de l'unité de production locale (nombre de changements de propriété au cours des dix dernières années);
- Le dernier investissement significatif dans l'usine locale (investissement en machinerie, outils, immobilisations ou autres).

Autre facteur important du processus décisionnel, la sous-traitance prend de plus en plus de place dans l'interrelation entre les unités de production. À ce titre, les dirigeants des grandes et petites entreprises doivent être soutenus dans leurs efforts pour être à l'affût des occasions d'affaires. Ainsi, comme le dit si bien M. Pierre-André Julien, docteur en sciences économiques et titulaire de la Chaire Bombardier en gestion du changement technologique dans les PME : « Les entreprises choisissent ce mode de développement corporatif pour diminuer le poids de leur bureaucratie et pour profiter de la flexibilité particulière des petites entreprises »<sup>15</sup>. Autrement dit, le processus décisionnel de la PME quant à son expansion et le choix de son (ses) site(s) d'expansion dépend dorénavant de décideurs extérieurs à son organisation. Comprendre l'imbrication du processus décisionnel permet au responsable du développement économique d'agir efficacement dans le soutien du processus décisionnel.

Une autre série de critères moins objectifs doit aussi être considérée. Il faut juger le dynamisme entrepreneurial de ces dirigeants, c'est-à-dire s'ils sont proactifs dans l'expansion des activités de l'usine locale. Cette notion de dynamisme est évidemment très subjective et peut même varier dans le temps. Cependant, elle inclut des éléments comme :

- L'expérience de gestion du dirigeant;
- Sa connaissance de la culture du groupe auquel l'usine appartient - son prestige personnel à l'intérieur du groupe;
- Sa perception du mandat de gestion qui lui a été confié;
- Sa formation de base (gestion financière, production, ingénierie, marketing) - chacune de ses formations influant sur la perception du management de l'individu.

Une fois ces informations connues, il serait relativement facile de créer un programme pour l'attraction d'entreprises. Comme nous le mentionnions précédemment, plusieurs nouveaux éléments ont depuis peu influencé la prise de décision des entreprises et sont à l'origine de la professionnalisation des outils d'attraction. Ainsi, la mondialisation, et particulièrement l'accélération des moyens de communication, rendent accessibles l'information sur les sites disponibles non seulement dans un pays donné, mais aussi à l'échelle de la planète. Par exemple, il est maintenant possible à une PME française de connaître instantanément l'essentiel des







incitatifs offerts par une ville canadienne ou américaine pour l'établissement d'une unité de production en Amérique du Nord par Internet. Assis à son bureau, le P.D.G. de cette entreprise peut effectuer des études comparatives entre les sites, connaître les terrains disponibles, la législation du pays concerné sans intervention d'un représentant ou encore sans que la communauté évaluée en soit consciente.

Cette tendance s'accroît et les nouveaux outils doivent y répondre. Les interventions de la MRC doivent donc être déployées pour tenir compte de ce nouvel environnement. Or, à ce jour, nous constatons une grande inégalité de moyens entre les organismes de développement et les niveaux d'intervention auprès des décideurs. Nous distinguons trois niveaux principaux de démarchage : local et régional, québécois et fédéral.

Il est important d'indiquer que la prospection d'investisseurs extérieurs à une région ne doit pas s'articuler au détriment des activités industrielles déjà en place. Le développement des investissements locaux doit se faire sur la base des axes préalablement ciblés. Nous appelons cette stratégie de développement « les grappes industrielles ». Pour produire le maximum de synergie au sein des grappes industrielles, il faut essentiellement développer des complicités et créer des réseaux d'entreprises, de fournisseurs et de clients. La stratégie des grappes est un exercice de réalisme et de recherche d'équilibre qui s'appuie sur ce qui est déjà en place. Le développement des petites et moyennes entreprises repose ainsi sur la croissance des plus grandes. Par cette approche, nous voulons favoriser la productivité de tout un secteur en faisant appel au savoir-faire des donneurs d'ordre d'un secteur. En fait, la force du réseautage constitue le principe à l'origine du développement concret des grappes.

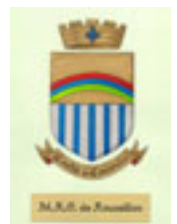
La stratégie des grappes industrielles repose essentiellement sur ce qui suit : dans le contexte de la mondialisation des marchés, aucune entreprise ne peut prétendre survivre en comptant uniquement sur ses propres moyens. Le succès est au contraire intimement lié à la capacité concurrentielle de ses fournisseurs et de ses sous-traitants, à la qualité des liens qu'elle entretient avec eux ainsi qu'au soutien de ses travailleurs et partenaires. En d'autres termes, le succès d'une démarche de développement des grappes industrielles est basé sur l'importance d'une concertation afin d'accroître :

- La capacité concurrentielle des industriels;
- La formation des employés;
- La capitalisation des entreprises;
- La synergie et l'arrimage régionaux.

**En résumé, pour être en mesure de faire du démarchage à l'extérieur de son territoire, il est primordial d'avoir au préalable une volonté politique et administrative.** Ce n'est que de cette façon qu'on est capable d'investir le temps et les ressources nécessaires dans l'établissement d'alliances permettant de positionner la MRC ou la ville auprès de groupes ciblés en contact avec des investisseurs.

### 3.2- Analyse du développement de la MRC de Roussillon

Avant de procéder à l'analyse « PARE », telle qu'expliquée plus haut, il faut cerner les éléments fondamentaux de la structure industrielle de la MRC de Roussillon. Dans une section ultérieure, nous aborderons cette analyse par l'approche des coefficients de concentration, mais, auparavant, il est bon de voir comment nous devons approcher le développement par rapport aux outils mis en place et aux organismes qui appuient ce développement.



Comme partout ailleurs, la taille de l'ensemble des entreprises manufacturières détermine la structure industrielle. Selon les dernières données disponibles (1996), la petite entreprise, celle qui emploie moins de 50 employés, caractérise de loin la structure industrielle de Roussillon. En effet, avec 372 établissements sur un total de 417, elle représentait 89,2 % des établissements que comptait la MRC en 1996. Pour ce qui est de la moyenne entreprise (50 à 200 employés), la MRC comptait à cette époque 38 établissements. Quant aux grandes entreprises (200 à 500 employés), on en dénombre actuellement 5 au sein du territoire de Roussillon (Komatsu International Canada inc., Wilco, Les Papiers Perkins ltée, Goodfellow inc. et CMP ltée).

En revanche, si les entreprises de taille moyenne ne comptaient que 9,1 % du total des entreprises sises dans la MRC, elles généraient toutefois plus du tiers des emplois, soit 37,1 % (3 188 emplois). Pour le reste, 33,6 % (2 882 emplois) des emplois étaient générés dans la petite entreprise et 29,3 % (2 519 emplois) dans les grandes entreprises. Comparativement à la Montérégie, la structure d'emploi est nettement inversée. En effet, en Montérégie, la grande entreprise générait 45,2 % des emplois et la moyenne entreprise 28,8 %.

De cette analyse, on peut tirer la conclusion suivante : La petite entreprise constitue la base industrielle de la MRC de Roussillon. Cette caractéristique présente à la fois des avantages et des inconvénients.

En effet, c'est bien connu, la petite entreprise est très entrepreneuriale. Incontestablement, elle assure le dynamisme et la vitalité d'une région ou d'une MRC. En revanche, elle évolue trop souvent dans un contexte de faible capitalisation, ce qui rend difficile le développement des marchés, la recherche de nouveaux produits et, dans une certaine mesure, le recrutement de la main-d'œuvre.

Pour la MRC de Roussillon, être caractérisée « porte d'entrée de Montréal » rend encore plus complexe le rayonnement de la petite entreprise, notamment pour ce qui est du recrutement de la main-d'œuvre spécialisée. Pour survivre dans un tel contexte, elle est appelée à mieux se positionner dans des niches de marché. Elle doit également s'impliquer davantage dans la formation continue de sa main-d'œuvre.

Cela suppose, de la part des organismes d'aide et de soutien à l'entrepreneuriat, une plus grande implication dans le quotidien des entreprises locales en matière d'accompagnement, de soutien à la formation et à la rétention de la main-d'œuvre ainsi qu'en matière de financement pour la modernisation des équipements de production, des exportations et du fonds de roulement.

Somme toute, la prédominance des PME dans la structure industrielle de la MRC n'est pas mauvaise en soi. L'histoire récente a montré que la structure industrielle dominée par les grandes entreprises aurait tendance à étouffer l'entrepreneuriat. En effet, il va sans dire que la fermeture d'une grande usine a des effets plus dramatiques sur une région que celle d'une PME. Par ailleurs, la perméabilité des échanges interrégionaux au sein de la CMM permet aux PME de Roussillon d'être des fournisseurs de toutes les grandes entreprises de la CMM, peu importe leur localisation au sein du territoire. La région bénéficie ainsi des avantages d'une diversité économique tout en pouvant capitaliser sur les retombées contractuelles des grands groupes industriels des grappes du grand Montréal.





### 3.2.1 Analyse de la dynamique du développement local

Chaque territoire est doté d'une culture qui lui est propre. Il importe de bien saisir cette donnée fondamentale pour asseoir une stratégie constructive. Autrement dit, une stratégie de développement ne doit en aucun cas ignorer la spécificité du territoire (structure industrielle existante, structure démographique, etc.). Ce n'est que de cette façon que la stratégie aura une véritable influence dans le développement futur de la région en question. Nous tenterons donc d'en dresser le portrait avant de le décortiquer selon les thèmes suivants : l'animation, la réflexion, l'organisation de même que la volonté politique et administrative.

#### 3.2.1.1 L'animation et la réflexion

Au cours des vingt dernières années, la MRC de Roussillon a connu une progression démographique forte dans un contexte de croissance économique soutenue. La croissance du secteur industriel s'est déroulée à un rythme plus accéléré que celle qu'a connu le secteur agricole.

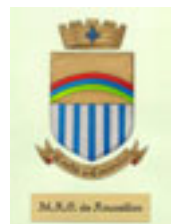
Aujourd'hui, bien que la vocation agricole n'occupe plus qu'une portion congrue de l'activité économique en termes de main-d'œuvre (895 emplois sur 63 300, donnée de 1996), elle reste la colonne vertébrale de l'économie locale de certaines municipalités composant la MRC. De plus, les agriculteurs occupent encore la plus grande partie du territoire de la MRC (24 901 hectares, soit 67 % du territoire de la MRC).

En cela, l'organisation spatiale du territoire épouse celle de la majorité des MRC de la couronne de la nouvelle CMM. En effet, Lajemmerais, Vaudreuil-Soulanges, Beauharnois-Salaberry en Montérégie, L'Assomption, Des Moulins, Deux-Montagnes et Thérèse-de-Blainville dans la couronne Nord connaissent ce type de développement.

La pression du développement urbain de la banlieue sur le territoire agricole, le clivage de la MRC entre ses parties Ouest et Est et le morcellement de l'administration municipale prennent un nouvel éclairage, dû à la formation récente de la CMM.

Dans un tel contexte, il est primordial que l'ensemble de la communauté prenne part au développement de la MRC. En effet, ce n'est que de cette façon qu'on sera en mesure de permettre aux forces vives du milieu de se pencher sur l'avenir de leur territoire et, par conséquent, de leur propre avenir. Nous sommes convaincus que ce genre d'activité est nécessaire pour une gestion saine et parfaitement équilibrée. Rallier les personnes autour d'objectifs communs censés leur donner plus d'épanouissement, tels sont les prochains défis que la MRC de Roussillon devra surmonter. Or, ces objectifs communs n'existent pas; il s'agit donc plutôt de trouver les objectifs d'équilibre entre les nécessités de l'étalement urbain et ceux de la protection des activités traditionnelles. Il faudra faire voir aux uns et aux autres la pertinence de l'harmonie du développement durable.

Les activités d'animation du milieu doivent être un des leviers principaux pour une stratégie future. Dans la partie 5, nous recommanderons une série d'activités de rapprochement entre les divers groupes d'intérêt de la MRC. L'expérience a démontré que toutes les stratégies échouent devant la moindre ou la mauvaise implication des gens du milieu. Élus, cadres et professionnels doivent se sentir concernés et comprendre que le développement de leur milieu est aussi le leur. En effet, le développement n'est pas uniquement l'affaire de certaines personnes de par leurs fonctions, mais celle de tous. Des activités d'animation sont dans ce cas une piste intéressante.





### 3.2.1.2 L'organisation

En raison de la mondialisation des marchés, des changements significatifs doivent être apportés à tous les niveaux, notamment au niveau industriel. Les entreprises, confrontées à une concurrence féroce, doivent également changer leurs façons de faire en les adaptant aux nouvelles réalités. La MRC de Roussillon doit bien tenir ceci en considération. En effet, pour attirer davantage d'entreprises sur son territoire, la MRC doit être à l'affût de leurs évolutions et de leurs besoins. Ainsi, le CLD de Roussillon doit travailler au développement d'une vision qui soit homogène non seulement au niveau du territoire desservi, mais également à celui de la grande région de Montréal. À défaut d'une vision d'ensemble et d'une volonté d'instaurer une dynamique de développement régional, le CLD ne pourra jouer son rôle de service auprès des entreprises.

Par ailleurs, le CLD doit toujours avoir en tête que son tissu industriel est constitué de PME. En effet, l'approche de ce type d'entreprise est différente. Les orientations de développement et les besoins, de même que les ressources (financières et matérielles) mises à la disposition des PME sont cruciales. Il y a donc beaucoup de travail d'organisation à faire pour que le CLD retrouve sa notoriété et soit reconnu comme étant le responsable de la planification et de l'accompagnement des entreprises (petites ou grandes) et des promoteurs.

Sur le territoire de la MRC de Roussillon, quelques organismes jouent un rôle en matière de développement économique. Le tableau ci-après présente la majorité d'entre eux ainsi que leur mission.



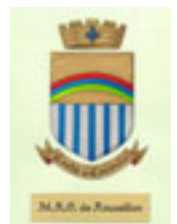


## Tableau 8 - Les principaux organismes de développement économique de la MRC de Roussillon

Organismes	Mission	Commentaire
Carrefour Jeunesse Emploi de Châteauguay	Accroître l'employabilité des jeunes 16 - 35 ans	OBNL qui favorise l'intégration sur le marché du travail par le biais de l'emploi au moyen de différents programmes
Carrefour Jeunesse Emploi de La Prairie	Accroître l'employabilité des jeunes 16 - 35 ans	OBNL qui favorise l'intégration sur le marché du travail par le biais de l'emploi au moyen de différents programmes
CEGEP de la Montérégie	Valleyfield, Saint-Jean, Longueuil, Saint-Hyacinthe	Programmes généraux et spécialisés pour les entreprises
Centre local de développement de Roussillon	Développement de l'entrepreneuriat - Guichet multi-services - Favorise le démarrage, l'implantation, la croissance et le financement des entreprises et le développement de l'emploi	OBNL issu du milieu, financé par le Gouvernement du Québec et la MRC de Roussillon
Centre local d'emploi de Châteauguay	Lutter contre le chômage et l'exclusion	Organisme gouvernemental
Centre local d'emploi de Saint-Constant	Lutter contre le chômage et l'exclusion	Organisme gouvernemental
Club Export@ction	Informier, guider et soutenir les entreprises qui exportent ou qui veulent exporter, en offrant un service de première ligne et ainsi stimuler la croissance des ventes à l'exportation	OBNL : Roussillon, Napierville et Saint-Jean, créé par les CLD, entreprises exportation financées par DEC et CLD
Club de recherche d'emploi de Châteauguay	Offre une formation entièrement gratuite, d'une durée de 3 semaines, donnée par une équipe dynamique et professionnelle, pour apprendre à chercher et à trouver un emploi rapidement	OB NL
CMM	Planification et organisation du développement de la grande région de Montréal	Organisme
Commission scolaire Des Grandes Seigneuries	Exercer sa juridiction sur la clientèle scolaire des municipalités de la MRC de Roussillon et programme pour les entreprises	
Conseil régional de développement de la Montérégie (CRDM) et Commissions	Planification régionale du développement économique de la Montérégie	Organisme gouvernemental du ministère du Développement économique et régional
Différentes associations d'affaires	Chambre de commerce et d'industrie de Châteauguay AGA La Citière - Roussillon Chambre de commerce de la Rive-Sud	
Différents ministères provincial et fédéral	Ministère du Développement économique et régional Investissement Québec CNRC Développement économique Canada Ministère de l'environnement Famille Etc.	Différents programmes
Différents organismes sectoriels	Tourisme, Culture, Famille, Etc.	Regroupement sectoriel
Fonds régional de solidarité Montérégie	Une société de capital de développement qui fait appel à l'épargne et à la solidarité de l'ensemble de la population québécoise. Contribuer à créer et à maintenir des emplois en investissant dans les PME. Favoriser la formation des travailleurs.	Depuis sa création en juin 1983, le Fonds, dont l'actif est passé, au 30 juin 2002, à plus de 4,5 milliards de dollars, est devenu un carrefour de connaissances, de ressources et de contacts au profit des entreprises du Québec, et un joueur incontournable au sein de l'économie québécoise.
Institutions financières	Développement des entreprises et financement des entreprises	Desjardins Banque Nationale Banque de développement du Canada Etc.
MAMM	Veiller à la bonne administration du système municipal. Susciter et soutenir l'essor économique, culturel et social de la métropole. Favoriser le progrès, le dynamisme et le rayonnement. Conseiller le gouvernement dans le domaine municipal et le représenter auprès des municipalités.	
Montérégie économique	Regroupement des CLD de la Montérégie	OBNL composé des intervenants CLD en développement économique
MRC de Roussillon	Orientation et planification de l'aménagement et de l'affectation du territoire de la MRC. Développement économique régional.	Organisme regroupant les 11 municipalités
Municipalités	Municipalité de Saint-Isidore, municipalité de Saint-Mathieu, municipalité de Saint-Philippe, ville de Candiac, ville de Châteauguay, ville de Delson, ville de La Prairie, ville de Léry, ville de Mercier, ville de Saint-Constant, ville de Sainte-Catherine	Différents intervenants (directeurs généraux, urbanistes, etc.)
Société de diversification économique des régions de la Montérégie	Financement pour des projets structurants en Montérégie Investissement de la SDER pour un maximum de 250,000 \$ en amont des projets d'entreprises	Mise en place par le Gouvernement québécois et administrée par un comité composé de gens du milieu
SOLIDE de la MRC de Roussillon (Société locale d'investissement dans le développement de l'emploi)	Gérer un fonds d'investissement dans le but d'aider financièrement et techniquement les entreprises nouvelles et existantes afin de créer et de maintenir des emplois sur le territoire de la MRC	OBNL composé de représentants de Desjardins, d'entreprises et du CLD, géré par le CLD

Source: CAI, Affaires Corporatives Internationales, 2003.

La coordination entre les différents acteurs mentionnés au tableau 8 mérite que nous nous y attardions. En effet, la coordination parmi la multiplicité des acteurs au chapitre de l'aide à l'entreprise constitue toujours un défi, et ce, dans toutes les MRC du Québec. Ici, cependant, la coordination prend une saveur particulière, dans la mesure où la MRC de Roussillon a conservé intacte sa structure administrative et politique.





Cette coordination doit absolument mener au repositionnement du CLD. Nos recommandations verront à préciser ce que ces rôles pourraient devenir et le pourquoi des stratégies qui en découleront.

### 3.2.1.3 Volonté politique et administrative

Il est difficile d'évaluer ce que la nouvelle donne politique au sein de la CMM amènera comme changements en ce qui a trait à l'administration quotidienne de la MRC. De même, il est difficile de prévoir l'impact qu'aura la nouvelle réglementation (lorsque la CMM prendra toute la place qui lui est dévolue selon la loi qui l'a créée). Bien que le contexte légal soit encore mal connu par la majorité des intervenants qui ne connaissent pas encore toute la portée des actions que peut entreprendre l'organisme, trop de facteurs politiques sont encore en gestation.

À première vue, la réorganisation des territoires membres de la CMM semble plutôt défavorable à la MRC de Roussillon. Ainsi, la création d'une mégaville aux portes de la MRC (Longueuil) déséquilibre le poids politique relatif de la MRC de Roussillon au sud de Montréal. La CMM se noyautte ainsi avec trois pôles géographiques :

- Laval au nord;
- Montréal au centre;
- Longueuil au sud.

Cette polarisation laisse pour le moment peu de place aux MRC des couronnes sud et nord, qui ont souvent des poids démographiques équivalents entre elles. Le tableau ci-après illustre les poids démographiques, et donc politiques, des divers acteurs sur la scène montréalaise après redéploiement au sein de la CMM :

MRC	Position géographique	Population en 2000	Population en 2006 (estimée)	Augm. prévue	Pouvoir politique
<b>Poids démographique majeur</b>					
Montréal	Centre	1 825 527	1 851 338	+1,41 %	Concentré
Laval	Nord	349 172	384 345	+10,07 %	Concentré
Champlain	Sud	322 603	381 353	+18,21 %	Concentré
<b>Total partiel</b>			<b>2 497 302 (74,03 % de la CMM)</b>		
<b>Poids démographique important (Plus de 100 000 habitants)</b>					
Roussillon	Sud	148 208	171 744	+15,88 %	Diffus
Thérèse-de-Blainville	Nord	131 499	171 194	+30,19 %	Diffus
Des Moulins	Nord	112 162	144 805	+29,10 %	Concentré
L'Assomption	Nord-est	106 510	129 915	+21,97 %	Diffus
Vaudreuil-Soulanges	Sud-ouest	103 701	119 601	+15,33 %	Diffus
Lajemmerais	Sud	103 031	120 796	+17,14 %	Diffus
<b>Total partiel</b>			<b>705 111 (20,91 % de la CMM)</b>		
<b>Poids démographique secondaire (100 000 habitants et moins)</b>					
Deux-Montagnes	Nord	83 954	102 688	+22,31 %	Diffus
Beauharnois-Salaberry	Sud-ouest	60 004	67 977	+13,29 %	Diffus
Mirabel	Nord	26 979	28 553	+5,83 %	Concentré
<b>Total partiel</b>			<b>170 937 (5,06 % de la CMM)</b>		
<b>TOTAL - CMM</b>		<b>3 373 350</b>	<b>3 674 309</b>	<b>+8,92 %</b>	

Source : MIC, calculs par CAI Affaires Corporatives Internationales.







Comme nous pouvons le constater dans ce tableau, trois maires se partagent le pouvoir politique sur 74,03 % de la population. Cela laisse peu de place à la myriade de maires des autres MRC de la CMM. À ce jour, ce poids politique ne s'est pas trop fait sentir sur les débats de la CMM. En effet, la fusion de Montréal n'est pas achevée; trop de ressentiments restent larvés dans les anciennes banlieues de l'île pour que le maire Gérald Tremblay puisse exercer un pouvoir équivalent à son poids économique et démographique. De même, le maire Jacques Olivier de Longueuil doit lui aussi se concentrer sur l'organisation interne de sa ville. Quoique moins embourbé politiquement, il n'a certes pas pesé de tout son poids sur la CMM.

Cela laisse beaucoup de place au maire Gilles Vaillancourt de Laval, qui n'a pas à gérer une fusion. La concentration des pouvoirs politiques à Laval est un fait acquis depuis longtemps, permettant à M. Vaillancourt d'être le seul interlocuteur en force au sein de la CMM. Peut-on relier à cette position de force la vague récente d'investissements publics majeurs sur son territoire (prolongement du métro, autoroute 15, pont de la 25, centre de foires, etc.)?

Ainsi, dans le groupe 1, le maire Vaillancourt prend certainement un leadership qui devrait durer au moins jusqu'à la prochaine vague d'élections municipales à Montréal et à Longueuil.

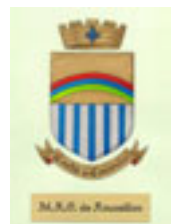
Dans cette nouvelle dynamique, Roussillon possède à la fois des avantages et des inconvénients. Au chapitre des avantages, le fait d'être la plus peuplée des MRC du groupe 2 lui permet de s'octroyer une position de leader, sinon à l'échelle de la CMM, du moins au niveau de la Rive-Sud. De plus, la MRC n'a connu aucune fusion, laissant intact le pouvoir politique et administratif en place; les populations en sont sereines et l'administration peut tabler sur ses réserves pour orienter son développement. Enfin, la venue prochaine de l'autoroute 30 pourra agir comme lien politique entre les parties Ouest et Est de la MRC en rapprochant les deux extrémités de cette dernière.

Par ailleurs, l'inconvénient majeur repose sur la nécessité de parler d'une seule voix et de fédérer non seulement les pouvoirs politiques internes, mais également les voix politiques de l'ensemble des MRC qui ne font pas partie du groupe 1. Or, au sein des groupes 2 et 3, le maire de Terrebonne, parce que sa MRC ne comprend que deux municipalités, possède une marge de manœuvre politique importante que seule une voix politique unifiée au sein de la MRC de Roussillon peut contrer.

### **Contexte interne et Rive-Sud**

En plus de cette réalité, il est facile d'imaginer qu'il existe un risque de compétition intra-MRC concernant le développement industriel. En effet, les municipalités qui auront une frontière directe avec l'autoroute 30 pourraient réclamer davantage d'infrastructures industrielles dans le but de rentabiliser leur position géographique. Une situation semblable peut donc rendre encore plus complexe le développement industriel de la MRC dans son entier.

Dans l'ensemble, il semblerait que, pour l'instant, la MRC de Roussillon évolue dans un contexte incertain, exacerbé par des clivages géographiques. Ajouter à cela la concurrence des municipalités voisines à laquelle fait face la MRC, comme en témoigne la création récente de l'organisme « Développement économique Longueuil » (DEL) avec un budget de 10 millions de dollars. Ces éléments feront l'objet d'une attention particulière au moment de l'élaboration de notre stratégie de positionnement de la MRC de Roussillon.





### 3.2.2 L'analyse selon « PARE »

Les principales activités de développement économique prennent la forme de promotion, d'attraction, de rétention et d'expansion. Un plan d'action stratégique pour le développement industriel doit évidemment en tenir compte. La dynamique du développement local, la structure d'accueil ainsi que le tissu industriel vont influencer d'une manière significative les stratégies. Les sous-sections suivantes feront le point quant aux principales activités réalisées par le CLD.

#### 3.2.2.1 Les activités de promotion

Le CLD de Roussillon a produit quelques outils de communication, parmi lesquels un dépliant en français dans lequel sont mentionnés les programmes qu'il offre aux entreprises ainsi que les services offerts aux jeunes entrepreneurs. Un autre dépliant porte sur la région comme milieu de vie (intitulé Traces et contrastes) et il existe également une carte de la MRC, de ses différentes municipalités, y compris leur schéma d'aménagement. De façon générale, la rédaction et la présentation nous semblent de bonne qualité et donnent un bon aperçu de la MRC. Par ailleurs, la MRC a accordé des mandats pour le développement d'un logo promotionnel et le CLD fait des démarches pour la réalisation d'outils promotionnels plus élaborés (notamment auprès du programme PDME-I).

Toutefois, nous allons présenter, de façon plus synthétique, quelques commentaires sur ces outils. En effet, il ne faut pas oublier que ces outils véhiculent l'image de la MRC et qu'ils inculquent à leurs récepteurs (investisseurs, résidents potentiels, etc.) des stéréotypes ainsi que des préjugés positifs ou négatifs. Comme les outils de promotion ont une certaine durée de vie, ils doivent susciter l'intérêt et attirer l'attention afin qu'une action concrète en découle.

En outre, il faut rappeler que les différentes villes qui composent la MRC de Roussillon ont développé leurs propres outils de promotion.

#### Outils promotionnels à l'échelle de la MRC de Roussillon

- Brochure en français : Le Centre local de développement de Roussillon « vous aide à concrétiser vos projets d'affaires »
  - Une introduction très utile du CLD;
  - Peu redondant et facile à lire;
  - Un style facilement compréhensible;
  - La photo montre un paysage servant plutôt à la promotion touristique. On ne voit pas, par exemple, la disponibilité des terrains industriels et la proximité des grands centres urbains, comme Montréal;
  - L'image ne montre pas les facilités d'accès autoroutiers d'une façon évidente.
- Brochure « Traces et contrastes » de la MRC de Roussillon
  - Une image parfaite, avec vue sur Montréal;
  - Même s'il s'agit davantage d'une brochure à caractère culturel et touristique, il eut été intéressant d'inclure l'histoire industrielle de la région, à titre d'introduction à une brochure plus spécialisée vers l'industrie;
  - L'information est assez complète;
  - Le slogan Traces et contrastes nous semble bien évoquer à la fois l'histoire par les traces laissées par nos ancêtres dans Roussillon et les contrastes (les différences) que le milieu de vie apporte à ceux qui le choisiront.





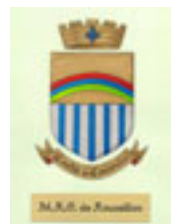


- Carte de la MRC
  - Sa lecture est difficile;
  - Elle donne une idée générale.
- Le site Internet
  - Le site Internet du CLD nous semble plus administratif que marketing. Il ne rend pas justice à la dynamique locale et encore moins au territoire;
  - La mise en page est peu attrayante et, au fur et à mesure de la navigation, on voit de moins en moins de couleurs;
  - Son contenu est plus descriptif qu'analytique;
  - Le site ne contient pas suffisamment d'informations susceptibles de faire la promotion de la MRC;
  - Il serait donc intéressant d'investir pour le concevoir autrement en mettant l'accent sur les mérites et les réalisations économiques de la MRC.

### Autres outils promotionnels régionaux

Le CLD de Roussillon a produit quelques outils de communication afin de faire la promotion de son territoire. On signale à cet effet l'existence d'un dépliant en français dans lequel le CLD met en référence les programmes qu'il offre aux entreprises ainsi qu'aux jeunes entrepreneurs. En plus de cela, il y a également un dépliant intitulé *Traces et Contrastes* qui, en présentant un panorama général de la MRC, met l'emphase sur les particularités du territoire sur le plan historique tout en vantant son emplacement stratégique, partagé entre l'urbain et l'agricole. De façon générale, le style rédactionnel et la présentation, sur le plan design, de ces deux outils de promotion, nous semblent intéressants et donnent un aperçu parlant de la MRC. Toutefois, nous estimons que ces deux outils ne mettent pas l'emphase sur la dimension Marketing & Affaires. Mais les efforts déjà entrepris dans ce sens pourraient se révéler constructifs comme en témoigne l'engagement récent de la MRC à donner des mandats pour le développement d'un logo promotionnel, et les démarches entreprises par ses responsables pour la réalisation d'outils promotionnels plus élaborés (notamment auprès du programme PDME-I).

Par ailleurs, à l'heure de la Net économie, il nous semble important de développer davantage des outils de promotion électroniques dont l'efficacité en matière de marketing n'est plus à démontrer. C'est dans cette perspective que nous tentons d'analyser le degré d'efficacité, sur le plan de la promotion de la MRC, du site Internet du CLD. En effet, il nous semble que ce site réserve moins d'espaces au côté marketing dont la région aura besoin dans le cadre de la stratégie de développement de son territoire. Même si le côté administratif est aussi important pour promouvoir une région, dans le cas du site du CLD de Roussillon, il nous semble qu'il est trop élaboré et moins approprié pour « vendre » la MRC. Ce constat n'est nullement une façon de dire qu'il faut négliger ce côté, bien au contraire. Il faut, tout au plus, procéder à un certain équilibrage à ce chapitre. Il s'agit de faire en sorte que le côté administratif se voit plus comme un support appuyant le côté marketing. Rendre le site plus attrayant, avec un contenu plus analytique que descriptif, tel est, nous semble-t-il, le prochain défi du CLD. Il serait donc intéressant d'investir pour le concevoir autrement en mettant l'accent sur les mérites et les réalisations économiques de la MRC.





Par ailleurs, les responsables du CLD nous ont affirmé que les différentes villes qui composent la MRC de Roussillon ont développé leurs propres outils promotionnels, mais qui ne sont pas tous à notre disposition. L'analyse de chaque outil nous apparaît inutile dans le cadre de cette étude. La refonte des outils de promotion commerciale et industrielle nous amène à espérer que les villes seront consultées et que l'ensemble des outils sera harmonisé. Nous essayons, à travers cette étude, de situer l'analyse dans un contexte MRC, même s'il est parfois utile de présenter quelques spécificités intra-MRC afin de donner plus d'éclairage à notre stratégie que nous imaginons à l'échelle de tout Roussillon. Nous allons tenter toutefois de faire un tour d'horizon sur la panoplie des outils promotionnels électroniques pour simplifier l'analyse. Il s'agit de présenter les différents sites Web de certaines villes de la MRC.

### Outils promotionnels des villes

L'outil informatif et promotionnel du site Internet de la ville de Châteauguay nous semble moins convaincant pour les investisseurs potentiels. En effet, bien que l'information pertinente au développement s'y retrouve, elle véhicule moins le dynamisme économique et industriel de la ville. Globalement, nous croyons qu'il faut davantage d'efforts marketing de la ville dans les outils promotionnels développés en s'adressant plus à la communauté des affaires se trouvant à l'extérieur de la ville. Par ailleurs, la ville de Châteauguay a développé un CD-ROM conçu spécifiquement pour les investisseurs, ce qui diminue le besoin d'un site Web axé sur ce même type de clientèle. Des connexions au site Web de la municipalité sont d'ailleurs présentes sur le CD-ROM. Enfin, la ville songe actuellement à refaire son site Web.

La ville de Candiac semble posséder en revanche un site Web plus accrocheur avec un côté commercial important. Sous sa rubrique *présentation générale*, on y trouve le logo de la ville, son histoire ainsi que le réseau routier qui dessert la ville, des éléments importants de visibilité. Le site renferme également une publication intitulée « *Les Nouvelles de Candiac* » qui nous semble d'une grande utilité promotionnelle pour la ville. Elle est renforcée par la section « *Développement* » qui nous donne une certaine visibilité sur le développement industriel au sein du territoire. Toutefois, le côté marketing est moins visible, une section relatant les mérites de Candiac serait souhaitable.

La ville de Saint-Catherine dispose d'un site Web qui nous semble loin des préoccupations du développement industriel. C'est un portail de présentation de la ville avec un côté historique et un portrait plus physique. L'élément marketing, avec côté promotionnel de la ville sur le plan de stratégie de développement, fait défaut. Même la présentation des pages Web nous semble peu appropriée ; ce qui rend le site plus statique. Pour ceux des villes de Delson et de Saint-Constant, globalement, on peut faire les mêmes remarques. Saint-Isidore ne possède pas de site.

La ville de La Prairie possède un site Web qui nous semble intéressant, surtout sa rubrique sur le développement qui traite de l'industriel, du commercial, du résidentiel et du réseau de transport. Il nous apparaît mieux élaboré, clair, facile à consulter et à la portée d'un large public. Il faut peut être donner plus de profondeur aux thèmes qu'il aborde en mettant l'emphase sur le mérite du passé de la ville sur le plan économique, notamment industriel. Pour ce qui est de la ville de Saint-Philippe, on peut dire qu'elle ne possède pas d'outils promotionnels. Sa caractéristique agricole explique peut être ce manque. Saint-Mathieu et Léry se caractérisent également par l'absence d'outils promotionnels.

Notre survol se veut une illustration du fait, qu'à notre avis, Roussillon dispose pour l'instant d'outils promotionnels peu appropriés à une stratégie de développement industriel. Pour que les actions entreprises soient plus constructives, un effort dans ce sens nous semble d'une grande importance.





### 3.2.2.2 Les activités d'attraction

En se basant sur son plan d'action 2001-2002, nous pouvons constater que le CLD de Roussillon effectuait peu de prospection. C'est peut-être la caractéristique industrielle (composée essentiellement de PME) de la MRC qui limite les actions de ce type. Toutefois, une dynamique nouvelle nécessite une force d'attraction d'entreprises suffisamment forte.

Il est clair que lorsqu'une région décide de faire du démarchage d'investissements, une stratégie sectorielle et géographique doit être instaurée. Il faut également savoir que les retombées positives de l'investissement (même s'il est massif) ne se font pas nécessairement sentir les premières années. En effet, la prospection nécessite un budget conséquent sur une période d'au moins trois à cinq ans, une présence, un positionnement publicisé de même qu'un bon réseau de contacts. Ces conditions ne sont pas encore réunies dans le CLD de Roussillon.

Par ailleurs, et tel que déjà mentionné, la forte concentration de PME peut rendre l'attraction des grandes entreprises plus facile. Rappelons que comme la sous-traitance, pour une grande entreprise, constitue dans la majorité des cas un élément important, les PME sur place pourraient agir en aval. Le CLD doit concevoir une approche d'attraction qui tient compte des spécificités de la MRC. Il est important de souligner que dans le cas des municipalités composant Roussillon, une certaine sensibilisation se fait sur une base sporadique mais non coordonnée.

### 3.2.2.3 Les activités de rétention et d'expansion

Par le biais de différents programmes gouvernementaux, le CLD joue un rôle essentiel dans la rétention et l'expansion des entreprises en place. En effet, il assure un suivi régulier des entreprises sur son territoire et se définit de plus en plus comme la porte d'entrée de tous les services aux entreprises dans la MRC. Néanmoins, il faut maintenir et renforcer davantage ces activités en travaillant davantage la dimension des ressources humaines, la production à valeur ajoutée et l'exportation, et ce, compte tenu du fait que la mondialisation est de plus en plus perceptible dans la gestion des entreprises, et ce, quelles que soient leurs tailles.

### 3.2.3 L'analyse selon la méthode des coefficients de concentration

Le coefficient de concentration est une mesure indiquant l'agglomération du nombre d'emplois d'un secteur industriel dans un territoire donné, relativement au reste du territoire de référence. Pour la MRC de Roussillon, le territoire de référence est celui de la CMM. Cet outil compare la proportion locale d'emplois par rapport à la proportion au niveau de la CMM dans le même secteur. Ce calcul permet donc de faire ressortir certaines concentrations industrielles (ou grappes) qui caractérisent les économies locales.

Voici la méthode de calcul :

A = nombre d'emplois dans un secteur manufacturier de la MRC

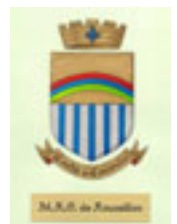
B = nombre total d'emplois de la MRC

C = nombre d'emplois dans un secteur manufacturier au sein de la CMM

D = nombre total d'emplois au niveau de la CMM

Coefficient de concentration =  $(A/B)/(C/D)$

La méthode de calcul des coefficients de concentration permet de pouvoir compter sur une base de comparaison interrégionale simple et relativement exhaustive, considérant que le calcul inclut implicitement les emplois liés indirectement aux sous-traitants et aux fournisseurs. Cette méthode permet donc d'intégrer les acteurs secondaires au sein des secteurs industriels à l'étude.





Ainsi, le tableau de l'annexe B montre les coefficients de concentration calculés pour la MRC de Roussillon. Les données de la CMM n'étant pas encore compilées comme telles, nous avons additionné les données de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (CUM) et des 12 MRC qui la composent, à savoir Roussillon, Des Moulins, Thérèse-de-Blainville, Champlain, Lajemmerais, Mirabel, Beauharnois-Salaberry, Vaudreuil-Soulanges, Laval, L'Assomption, Deux-Montagnes. Nous avons toutefois exclu la MRC de D'Autray et la MRC de la Vallée-du-Richelieu, car leur territoire n'est pas totalement inclus dans la CMM.

### 3.2.3.1 L'analyse générale

Il faut d'abord distinguer les emplois totaux pour chaque MRC, pour lesquels les plus récentes données datent de 1996. Nous avons également choisi de travailler avec les emplois à la production, dont les données datent de 1997. Le tableau ci-après indique les chiffres pour ces différentes données (pour les données de chaque MRC, prière de vous référer au tableau en annexe B).

	Roussillon	île de Montréal	CMM
Emplois totaux (1996)	63 300	761 680	1 453 385
Emplois manufacturiers (1996)	11 920	133 265	253 375
Emplois à la production (1997)	3 212	126 026	171 521

Source : MIC et Institut de la statistique du Québec, 2003.

Nous avons commencé par étudier les coefficients de concentration dans les diverses branches de l'activité générale. La formule utilisée pour ce faire est la suivante :

$$\frac{\text{Emplois du secteur d'activité dans une MRC}}{\text{Emplois totaux de la MRC}}$$

$$\frac{\text{Emplois du secteur d'activité dans la CMM}}{\text{Emplois totaux de la CMM}}$$

Bien que vous trouverez les résultats complets en annexe B, nous avons choisi de vous présenter ci-après quelques données intéressantes :

	Roussillon	Plus haut	Plus bas	Champlain	Lajemmerais
Manufacturier	1,0802	1,2934 (Beauharnois)	0,8734 (Champlain)	0,8734	1,0456
Commerce de détail	1,0688	1,2221 (Des Moulins)	0,9134 (Lajemmerais)	0,9934	0,9134
Services gov.	0,9915	1,3925 (Lajemmerais)	0,7084 (Beauharnois)	1,2650	1,3925
Enseignement	0,8390	1,1098 (Montréal)	0,7573 (Mirabel)	0,9017	0,9802
Santé/serv. sociaux	0,8995	1,1074 (L'Assomption)	0,6650 (Mirabel)	1,0247	0,9102
Héberg./restauration	0,8344	1,1474 (Beauharnois)	0,7380 (L'Assomption)	1,0289	0,8273

Source : Institut de la statistique du Québec, 2003.  
Calculs de coefficients par CAI Affaires Corporatives Internationales.





Comme il s'agit de statistiques agglomérées, les variations autour du chiffre 1 sont significatives, même si elles sont faibles. En effet, le chiffre 1 s'interprète comme une position d'équilibre, dans la mesure où il signifie que la MRC étudiée possède, en proportion, autant d'emplois dans ce secteur que l'ensemble du territoire de la CMM. Ainsi, le chiffre 1,0802 de coefficient pour Roussillon dans le secteur manufacturier s'explique par un nombre d'emplois manufacturiers légèrement supérieur à celui constaté pour l'ensemble du territoire de la CMM.

### 3.2.3.2 Le secteur manufacturier

Roussillon tire bien son épingle du jeu. Le ratio du nombre d'emplois manufacturiers est supérieur à celui de l'ensemble de la CMM. C'est donc dire que les équipements physiques permettent de garder le poids relatif de Roussillon dans l'ensemble montréalais. Cependant, cette analyse ne tient pas compte de la qualité de ces emplois ni des secteurs où sont concentrées les entreprises.

Pour compléter notre analyse, nous devons étudier l'emploi par secteur d'activité; nous verrons cela un peu plus loin.

### 3.2.3.3 Le commerce de détail

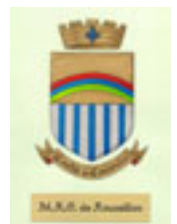
Ici aussi, le score de Roussillon atteint l'équilibre en dépassant 1 (1,0688). Bien que loin du 1,2221 de la MRC Des Moulins, cela laisse place à l'amélioration. Dans la section 4, nous analyserons en détail les flux commerciaux, permettant une analyse fine du développement potentiel de ce secteur d'activité.

Parmi les pistes étudiées, il est clair que la venue prochaine de l'A-30 favorisera un potentiel de croissance commerciale important, dans la mesure où cette autoroute drainera des clients potentiels de l'extérieur de la MRC, fournissant ainsi des emplois dans ce secteur d'activité. Il est à noter que les MRC de Champlain et de Lajemmerais ont des scores inférieurs à 1, ce qui laisse supposer que le commerce de détail est plus poreux (exportation de clientèle, probablement vers Montréal). La venue de l'A-30 aura aussi un effet d'investissements majeurs dans ces territoires. Il est évident qu'une certaine « guerre » aura lieu entre les divers sites en vitrine de l'A-30 sur le territoire des différentes MRC. Celles qui bénéficieront davantage des retombées seront celles où des ententes multidisciplinaires seront prises entre les développeurs, les autorités municipales et les organismes de développement économique.

### 3.2.3.4 Les services gouvernementaux, les services d'enseignement et la santé/services sociaux

En principe, le gouvernement déploie ses services d'une façon équilibrée sur l'ensemble du territoire québécois. Lorsque les ratios d'emplois s'éloignent de 1 dans une région donnée, cela laisse supposer que ces régions n'ont pas leur juste part des retombées économiques des emplois publics. Avec des ratios respectifs dans Roussillon de 0,9915, 0,8390 et 0,8995 pour les emplois gouvernementaux, l'enseignement et la santé/services sociaux, il n'y a qu'au chapitre de l'enseignement que le ratio est vraiment faible. Cela peut s'expliquer par l'absence de campus autonomes d'enseignement supérieur sur le territoire de la MRC. Il y a donc là une lacune à combler. Nous reviendrons sur les moyens possibles qui pourront être pris dans la section 5 (recommandations) du présent document.

D'une façon générale, tous les ratios des emplois publics sont inférieurs à 1 dans la MRC de Roussillon, ce qui a comme conséquence importante une légère sous-construction d'édifices à bureaux. Le domaine public est, en effet, souvent le déclencheur du cycle de construction de ce type d'édifices. Il est vrai que la proximité de la ville de Longueuil rend ce type de développement plus aléatoire, et ce, même si la taille de la MRC justifierait de telles constructions.





Il n'en demeure pas moins que la croissance démographique de la MRC entraînera sûrement, au cours des cinq prochaines années, une construction d'édifices à bureaux (probablement le long de l'A-30, sur le tronçon de l'actuelle R-132). Il faudra à ce moment décider de la pertinence d'organiser la venue de ce type de bâtiment.

### 3.2.3.5 Hébergement et restauration

C'est dans ce secteur d'activité que l'emploi de la MRC est le plus faible (0,8344). Effectivement, quand on regarde le mixte local, force est de constater qu'hôtels et salles de réunion font cruellement défaut. La restauration est aussi déficiente dans le créneau du haut de gamme. Ainsi, un ratio faible permet d'orienter une partie de nos énergies vers l'attraction de ce type de services. Dans la section 4, nous analyserons davantage ce secteur, qui nous apparaît receler un potentiel intéressant.

### 3.2.3.6 Le secteur manufacturier : analyse sectorielle

Dans cette section, nous avons travaillé avec les emplois à la production comme base de comparaison. La formule utilisée est la suivante :

$$\frac{\text{Emplois d'un secteur d'activité à la production dans une MRC}}{\text{Emplois totaux à la production de la MRC}}$$

$$\frac{\text{Emploi d'un secteur d'activité à la production sur l'île de Montréal}}{\text{Emplois totaux à la production sur l'île de Montréal}}$$

La raison de l'utilisation de la base « île de Montréal » plutôt que la base « CMM » provient de l'impossibilité de conglomerer les données des emplois à la production par secteur d'activité pour l'ensemble du territoire. Cela tient à la méthodologie employée par l'Institut de la statistique du Québec quant à la confidentialité des données.

Cette formule permettra tout de même de découvrir dans quels secteurs d'activité existent des concentrations au sein de la MRC. Le principe d'analyse est le même qu'auparavant : il faut chercher les secteurs pour lesquels le ratio est supérieur à 1. On verra cependant que les concentrations industrielles doivent obtenir des ratios plus élevés pour être significatives, compte tenu du nombre plus faible d'entreprises auxquelles les ratios s'appliquent. Un ratio de 2 ou 3 est à peine significatif et ne peut être interprété comme l'indication de grappes industrielles fortes.

Le tableau de la page suivante donne les scores de Roussillon pour l'ensemble des secteurs industriels.





Comme nous pouvons le constater dans le tableau ci-contre, les concentrations se situent dans les secteurs des produits minéraux non métalliques (11,2315), le bois (7,8055), la machinerie (4,0330) et, à un moindre degré, dans celui des produits métalliques (sauf matériel de transport) (2,1860). Cette dernière catégorie est cependant sujette à caution, étant donné son taux plus bas. Il est également intéressant de remarquer que les emplois à la production industrielle donnent un classement de 0,4300, cette fois par rapport à la CMM. Vous pouvez voir cette dernière statistique à l'annexe B du présent document. Cette statistique signifie que bien que le coefficient de concentration de l'emploi du domaine manufacturier soit de 1,0802, il tombe à 0,4300 lorsqu'on ne tient compte que des emplois à la

production. Cette baisse est typique des économies basées sur les PME. En effet, bon nombre d'emplois de PME ne répondent pas aux critères de définition statistique des emplois à la production. Ainsi, beaucoup d'entreprises réputées manufacturières ne le sont pas : elles se concentrent par exemple sur un service d'usinage ou sur le emballage de produits.

Le secteur des produits minéraux constitue la plus forte concentration observée; nous analyserons donc dans la section 5 les diverses entreprises qui composent ce secteur. En effet, cette concentration est la plus forte concentration de toutes les MRC étudiées.

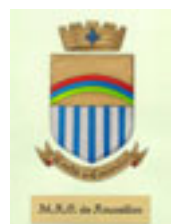
Dans le secteur du bois, bien que la concentration soit forte, elle est assez typique des MRC de banlieue : on trouve en effet des concentrations similaires dans plusieurs MRC. Ainsi, les coefficients des MRC de L'Assomption (12,7482) et de Deux-Montagnes (11,0233) montrent que la concentration observée n'est pas rare en banlieue de Montréal.

Pour la machinerie, les concentrations observées indiquent que même à 4,0330, la MRC de Roussillon est importante. Il s'agit en effet du coefficient le plus élevé des MRC observées. En deuxième place, Laval obtient 2,5970. Ainsi, en nombre absolu, Laval, bien que plus peuplée, n'a que 694 emplois à la production dans ce domaine comparativement à 398 pour Roussillon. Cette concentration nous apparaît donc très significative.

Nous avons inclus les produits métalliques dans notre analyse malgré un coefficient de 2,1860. Cela s'explique par une variation beaucoup plus petite des coefficients sur l'ensemble des MRC dans ce secteur. Ainsi, le plus grand coefficient s'observe à Laval (2,4061) alors que la plupart des MRC montrent des coefficients tournant autour de 1. Cela nous indique que Roussillon peut se targuer d'une certaine excellence dans ce secteur et que l'attraction de nouvelles entreprises de produits métalliques peut connaître du succès.

<b>Tableau 12 - Coefficients de concentration par secteur industriel - MRC de Roussillon</b>	
<b>Emplois à la production</b>	
Aliments	1,2503
Boissons	-
Bois	7,8055
Papier et produits connexes	-
Imprimerie, édition et produits connexes	0,2067
Première transformation des métaux	2,0562
Produits métalliques (sauf matériel de transport)	2,1860
Matériel de transport	-
Machinerie (sauf produits électriques)	4,0330
Produits électriques et électroniques	0,6756
Produits minéraux (non métalliques)	11,2315
Produits chimiques	1,5648
Produits en caoutchouc	-
Produits de matière plastique	1,5585
Textiles de première transformation	-
Produits textiles	-
Habillement	0,0254
Cuir et produits connexes	-
Meubles et articles d'ameublement	0,3913
Autres (les «-» sont agglomérés)	-
<b>Total</b>	<b>3,212</b>

*Source : Institut de la statistique du Québec, 1997.  
Calculs des coefficients par CAI Affaires Corporatives Internationales.*







D'autres secteurs industriels méritent qu'on s'y arrête, car les variations de coefficients entre les diverses MRC sont faibles. Cela indique que la répartition de ces entreprises de production est équitable sur l'ensemble du territoire de la CMM. Il en résulte que la MRC pourrait tirer son épingle du jeu (dans un contexte, il est vrai, de compétition plus féroce) dans chacun de ces secteurs. C'est le cas des aliments, de l'imprimerie, édition et produits connexes, des produits électriques et électroniques, des produits de matière plastique ainsi que des meubles.


*D'une façon générale, les coefficients de concentration montrent surtout que l'économie de Roussillon est très diversifiée et que, par conséquent, son développement peut se faire sur plusieurs fronts industriels en même temps. Cette constatation nous amènera à orienter nos recommandations dans un sens de politiques de rétention et d'attraction, basées sur l'intégration de l'économie de Roussillon à l'ensemble montréalais, et ce, tout en protégeant la diversité industrielle.*

### 3.2.3.7 Le cas du secteur bioalimentaire

Parce que le territoire de la MRC est largement constitué de terres agricoles (24 901 hectares, soit 67 % de l'ensemble de la superficie de la MRC), il est intéressant de regarder comment se comporte ce secteur. D'après une étude du MAPAQ datée de janvier 2003 et intitulée « Profil bioalimentaire de la MRC de Roussillon », le secteur bioalimentaire génère 6 324 emplois, ce qui représentait plus d'un emploi sur 11. Cette proportion représentait 9% de la population active (données compilées, 2002). Rappelons par ailleurs qu'en 2000, le nombre d'exploitations agricoles enregistrées par le MAPAQ se chiffrait à 217 dans la MRC de Roussillon, soit près de 3% des exploitations agricoles de la Montérégie. Le tableau suivant montre comment le secteur primaire de la MRC se compare à celui d'autres territoires par l'analyse des coefficients de concentration. Tel que déjà mentionné, cette analyse permet de constater l'importance relative d'un secteur d'activité par rapport au même secteur dans un ensemble géographique plus vaste. Ici, nous avons choisi de comparer l'emploi du secteur primaire (en supposant que celui-ci est principalement composé du secteur agricole) dans la MRC de Roussillon au même secteur dans la CMM. La formule utilisée pour ce faire est la suivante :

$$\frac{\frac{\text{Emplois du secteur primaire dans une MRC}}{\text{Emplois totaux de la MRC}}}{\frac{\text{Emplois du secteur primaire dans la CMM}}{\text{Emplois totaux de la CMM}}}$$

Les valeurs sont exprimées pour diverses MRC dans le tableau ci-après :

 <b>Tableau 13 - Coefficients de concentration, industrie primaire par rapport à la CMM, 1996</b>				
Île de MTL	Roussillon	Mirabel	Deux-Montagnes	Champlain
0,4003	1,8150	11,0995	3,0178	0,6937

Source : Ministère de l'Industrie et du Commerce, 2003, Calcul pour la CMM de CAI, coefficients par CAI





Comme on le voit dans le tableau ci-dessus, bien que la concentration d'emplois soit plus élevée dans Roussillon que dans l'ensemble de la CMM, la valeur est loin des concentrations observées dans les MRC à vocation fortement agricole comme Mirabel ou Deux-Montagnes. En fait, le niveau observé est comparable à celui de MRC comme Lajemmerais (1,6788) ou L'Assomption (1,7530). Veuillez noter que vous pouvez voir en annexe B des comparaisons entre la MRC de Roussillon et les autres MRC de la CMM.


Quant à l'industrie secondaire, nous avons choisi d'exprimer les emplois de production de 1997 dans la sous-catégorie Aliments sur l'ensemble des emplois en production dans Roussillon et de comparer ce rapport avec celui de la CMM.

La formule est la suivante :

$$\frac{\text{Emplois de production - Aliments dans une MRC}}{\text{Emplois totaux de production de la MRC}}$$

$$\frac{\text{Emplois de production - Aliments dans la CMM}}{\text{Emplois totaux de production de la CMM}}$$

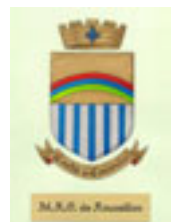
Les valeurs sont exprimées pour diverses MRC (les plus significatives) dans le tableau ci-après :

 <b>Tableau 14 - Coefficients de concentration des emplois de production en Aliments - MRC choisies (1997)</b>			
Île de MTL	Roussillon	Thérèse-de-Blainville	Champlain
1,126	0,869	1,024	0,904

*Source : Institut de la Statistique du Québec, 1997  
Calculs par CAI*

Encore ici, Roussillon ne se classe pas parmi les MRC où les concentrations de ce secteur sont les plus élevées. En fait, la concentration n'atteint même pas celui du territoire de la CMM. C'est donc dire qu'à ce chapitre, comme pour l'industrie primaire, Roussillon ne constitue pas un château fort à l'échelle régionale.

Par ailleurs, dans le tertiaire, la MRC de Roussillon se caractérise par un secteur bioalimentaire relativement bien pourvu. En effet, selon des données compilées<sup>16</sup> de 1996, la MRC comptait cette année-là 28 entreprises - 102 emplois - de commerce de gros du secteur bioalimentaire (67,8 % de ces entreprises étaient dans le secteur des produits alimentaires et boissons), 166 entreprises - 1 403 emplois - dans le commerce de détail (86,7 % de ces entreprises étaient des magasins d'alimentation) et enfin 205 entreprises dans les services (dont 200, soit 97,5 %, étaient la restauration, tavernes et bars).







## 4 - Les infrastructures industrielles de La MRC de Roussillon

Cette section de l'étude de développement et de positionnement industriels vise principalement à établir le profil des espaces industriels du territoire de la MRC de Roussillon et le potentiel de développement qu'ils comportent. L'occupation actuelle du sol, les terrains disponibles au développement, les problématiques observées ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement pour ces secteurs sont traduits à l'intérieur d'une caractérisation des espaces industriels.

Cet exercice d'harmonisation des informations à l'échelle de la MRC de Roussillon permettra de soutenir aussi la stratégie régionale du développement industriel.

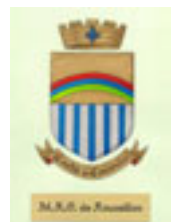
### 4.1 Présentation des espaces industriels dans la MRC de Roussillon

La MRC de Roussillon compte plusieurs secteurs industriels déjà développés ainsi que des espaces vacants affectés pour les besoins industriels au sein de son territoire. Ces espaces se situent principalement dans les villes de Cadiac, Delson, Saint-Constant, Sainte-Catherine, Châteauguay, La Prairie, Saint-Philippe et Saint-Isidore.

L'affectation industrielle au schéma d'aménagement occupe une superficie de près de 1 500 ha, ce qui correspond à 14 % de la superficie totale comptabilisée à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Affectation	Superficie (ha)	Pourcentage
Agricole	24 912	67 %
<b>Périmètres d'urbanisation</b>		
Multifonctionnelle	7 804	74 %
Industrielle	1 489	14 %
Commerciale et de services	635	6 %
Récréative	200	2 %
Conservation	411	4 %
<b>Sous-total</b>	<b>10 539</b>	<b>29 %</b>
<b>Total</b>	<b>35 451<sup>1</sup></b>	<b>96 %</b>

*Source : Compilation, 2003.  
1 Superficie totale de la MRC de Roussillon moins la superficie comptabilisée pour les bassins d'eau (1 699 ha).*







## 4.2 Caractérisation des espaces industriels de la MRC

Cette section présente les caractéristiques de chacun des secteurs industriels du territoire de la MRC de Roussillon et les éléments observés sont les suivants :

- Utilisation du sol;
- Terrain vacant;
- Tenure foncière;
- Qualité des sols;
- Qualité et capacité des services;
- Infrastructures de transport;
- Réglementation en vigueur;
- Hypothèse de développement;
- Forces et faiblesses.

Des fiches d'identification, jointes à l'annexe A du présent document, synthétisent les diverses données cumulées pour chacun des secteurs industriels.

### 4.2.1 Secteur industriel de Candiac

Trois secteurs industriels se situent à l'intérieur de la ville de Candiac, soit les secteurs industriels Montcalm et Champlain et l'affectation industrielle inscrite au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon située aux abords de l'autoroute 15 (Plans 2 et 4 de l'annexe A).

#### 4.2.1.1 Utilisation du sol

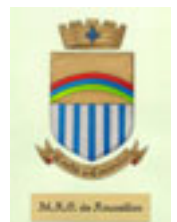
Le tableau ci-après présente les principales activités économiques des secteurs industriels Montcalm et Champlain, l'affectation industrielle étant actuellement vacante.

Secteurs d'activité	Montcalm		Champlain	
	N <sup>o</sup> d'entreprises	N <sup>o</sup> d'emplois	N <sup>o</sup> d'entreprises	N <sup>o</sup> d'emplois
Manufacturier	14	1 293	5	127
Construction	1	313	1	N/D
Recyclage	---	---	---	---
Transport et entreposage	2	12	1	1
Entreprises de services	4	170	---	---
Commerce de gros	1	14	3	95
Commerce de détail (lié à l'automobile)	---	---	---	---
Autres commerces de détail	---	---	1	N/D
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>1 802</b>	<b>11</b>	<b>223</b>

*Source : Compilation, ville de Candiac, janvier 2003.*

#### Montcalm

La superficie totale du secteur industriel Montcalm correspond à environ 119 ha. Selon la liste déposée par la ville, 22 entreprises y sont implantées. Les entreprises les plus importantes, en fonction du nombre d'employés, sont les suivantes :







**Tableau 17 - Principales entreprises - secteur Montcalm**

Entreprise	Activité	N <sup>bre</sup> d'emplois
Komatsu International Canada Inc.	Fabricant d'équipement de construction	313
Wilco	Manufacturier de boîtes pliantes	225
Les Papiers Perkins Ltée	Fabricant de papier hygiénique	200
Owens Corning Canada	Manufacturier d'isolant	102
ADM Ogilvie Ltée	Préparation et vente de farine	100
Produits chimiques Handy Ltée	Fabricant de produits chimiques industriels	86
Bristol-Myers Squibb Inc.	Recherche pharmaceutique	80
Chanel Inc.	Fabricant et distributeur de parfum	80

L'évaluation foncière totale du secteur industriel entièrement développé correspond à près de 62 millions de dollars, la valeur des bâtiments et des terrains étant respectivement de 56 millions de dollars et de 6 millions de dollars. La valeur foncière par hectare équivaut à environ 520 000 \$/ha.

### Champlain

La superficie totale du secteur industriel Champlain correspond à environ 67 ha et 11 entreprises y sont implantées. Les entreprises les plus importantes sont les suivantes :

**Tableau 18 - Principales entreprises - secteur Champlain**

Entreprise	Activité	N <sup>bre</sup> d'emplois
Alimentation Mansion Inc.	Distributeur de produits surgelés	60
Produits de marque Liberté Inc.	Industrie laitière	50
Fruits et Passion	Fabricant et distributeur de produits parfumés	43
Électroméga Inc.	Distributeurs de compteurs de stations, feux de circulation et autres	25

L'évaluation foncière totale du secteur industriel développé correspond à un peu plus de 15 millions de dollars, la valeur des bâtiments et des terrains étant respectivement de 14 millions de dollars et de 1,5 millions de dollars. La valeur foncière par hectare équivaut à environ 537 000 \$/ha.

#### 4.2.1.2 Terrains vacants

Le secteur industriel Montcalm est développé sur toute sa superficie (100 %). Toutefois, d'importantes superficies appartiennent aux entreprises déjà implantées et ne sont pas occupées. La consolidation de ces terrains résiduels d'une superficie approximative de 19 ha pourrait être favorisée. Pour l'évaluation des terrains vacants disponibles au développement à court terme et sans contraintes, cette superficie n'a pas été retenue puisqu'elle appartient aux entreprises déjà établies.

Le secteur industriel Champlain est développé à 42 % de sa superficie totale et les terrains disponibles au développement à court terme et sans contraintes d'accessibilité et d'aménagement correspondent à environ 39 ha. Les terrains vacants adjacents aux rues existantes sont desservis par les différents services.







#### 4.2.1.3 Tenure foncière

Les zones industrielles appartiennent dans l'ensemble à des propriétaires privés. La ville de Candiac ne possède donc aucun terrain.

#### 4.2.1.4 Qualité des sols

La capacité portante du sol des secteurs industriels Montcalm et Champlain semble être bonne puisque aucune contrainte n'a été rapportée.

D'après le système de gestion des terrains contaminés du ministère de l'Environnement du Québec, on recense des terrains contaminés dans le secteur industriel Montcalm. Ces lots semblent avoir peu d'impacts sur le potentiel de développement du pôle industriel puisqu'ils se situent sur des terrains déjà occupés par des entreprises. Des dispositions normatives s'appliquent à ces derniers (aire de protection, distance minimale d'une zone résidentielle, étude de caractérisation des sols, travaux de décontamination, certificat d'autorisation, intégration visuelle, etc.).

#### 4.2.1.5 Qualité et capacité des services

Aucune contrainte au développement n'a été identifiée, les infrastructures en place étant de bonne qualité.

#### 4.2.1.6 Infrastructures de transport

Le réseau de transport en commun dessert le secteur industriel Montcalm alors qu'aucun service de transport en commun n'est assuré pour le secteur Champlain.

Certains projets d'aménagement sont encouragés par la ville, soit le prolongement de la rue Liberté et l'aménagement d'une voie de service le long de l'A-15. Ces infrastructures permettraient de désenclaver le pôle industriel formé des secteurs industriels des Villes de Candiac, Delson et Saint-Constant.

De plus, l'aménagement d'un nouvel échangeur sur l'A-15 près de l'affectation industrielle au sud de la voie ferrée est encouragé pour desservir éventuellement ce secteur. La relocalisation ou l'aménagement d'une nouvelle gare de train de banlieue y est aussi favorisé.

Le prolongement de l'autoroute 30 représente un projet structurant qui favorisera le développement du pôle industriel.

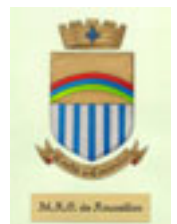
#### 4.2.1.7 Réglementation en vigueur

Le règlement de zonage permet, à l'intérieur du secteur industriel Montcalm, les usages industriels légers et lourds (I2 et I3). Cette zone ne fait pas l'objet d'un règlement de PIIA.

I2 Centre de recherche, entreprise de haute technologie, entreprise manufacturière, grossiste, entrepôt, atelier de fabrication et de réparation automobile, quai et chemin de fer, entreprise de camionnage et vente au détail de la marchandise fabriquée sur place.

I3 Établissement industriel, entreprise manufacturière, atelier, usine et chantier dont l'activité première est le traitement des matières premières et tout autre usage dont la nature comporte des nuisances et des inconvénients pour la quiétude du milieu.

À l'intérieur du secteur industriel Champlain, seuls les usages industriels légers (I2) sont favorisés. Cette zone fait l'objet d'un règlement de PIIA.





Quant à l'aire affectée industrielle située au sud de la voie ferrée, la réglementation privilégie seulement l'implantation d'industries de prestige (I1).

I1 Établissement dont l'activité principale est l'administration ou la recherche, industrie manufacturière, entreprise de fabrication de produits de haute technologie, motel industriel, palais de rassemblement, services professionnels tels que comptables, architectes, médecins, etc. (regroupement dans des édifices à bureaux), services connexes (cafétéria, banque, etc.) et centre de traitement de données.

#### 4.2.1.8 Hypothèse de développement

Le secteur Montcalm étant développé à 100 % de sa superficie, les principaux changements observés depuis 1992 concernent la consolidation et/ou l'agrandissement d'entreprises existantes et le remplacement d'entreprises en place par de nouvelles occupant les infrastructures déjà en place. (Plan 3 de l'annexe A). Les superficies de l'ordre de 19 hectares pouvant être consolidées appartiennent aux entreprises existantes. La superficie de plancher potentielle à long terme équivaut à environ 30 400 m<sup>2</sup>.

Hypothèse de développement	
Superficie totale vacante	19 ha
Superficie vacante sans contraintes	---
Superficie développée depuis 10 ans <sup>1</sup>	---
Superficie de plancher potentielle à long terme <sup>2</sup>	30 400 m <sup>2</sup>
N <sup>bre</sup> d'emplois potentiels <sup>3</sup>	304

1. Superficie évaluée à partir des photos aériennes de 1992 et 2002  
2. Selon un taux d'occupation de 20 % et excluant les emprises de rues (20 %)  
3. Un emploi/100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher


Les terrains vacants du secteur industriel Champlain ne présentent pas de contraintes de développement et peuvent être développés à court terme. La superficie de plancher potentielle dans le secteur industriel Champlain équivaut donc à environ 62 400 m<sup>2</sup> (Plan 5 de l'annexe A) et le nombre potentiel d'emplois créés pourrait être de plus de 624.

Hypothèse de développement	
Superficie totale vacante	39 ha
Superficie vacante sans contraintes	39 ha
Superficie développée depuis 10 ans <sup>1</sup>	10 ha
Superficie de plancher potentielle court terme <sup>2</sup>	62 400 m <sup>2</sup>
N <sup>bre</sup> d'emplois potentiels <sup>3</sup>	624

1. Superficie évaluée à partir des photos aériennes de 1992 et 2002  
2. Selon un taux d'occupation de 20 % et excluant les emprises de rues (20 %)  
3. Un emploi/100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher



#### 4.2.1.9 Forces et faiblesses


 <b>Tableau 21 - Forces et faiblesses - Secteurs industriels Montcalm et Champlain</b> <b>Les principales forces et faiblesses relevées sont les suivantes :</b>	
Forces	Faiblesses
<b>Secteur industriel Montcalm</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>• Proximité du réseau de transit de camionnage lourd</li> <li>• Pôle desservi par le transport en commun</li> <li>• Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie vacante limitée à la consolidation des entreprises déjà en place</li> </ul>
<b>Secteur industriel Champlain</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Position stratégique à l'angle des autoroutes A-15 et A-30</li> <li>• Bonne superficie disponible au développement</li> <li>• Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès difficile et enclavement du secteur industriel</li> <li>• Aucun terrain de propriété municipale</li> <li>• Dépassement de la capacité de circulation sur le chemin Saint-François-Xavier</li> <li>• Aucune desserte du pôle par transport en commun</li> </ul>

#### 4.2.2 Secteur industriel de Delson

La ville de Delson comprend un secteur industriel situé à l'angle de la route 132 et de l'A-15 ainsi qu'un secteur industriel situé à l'ouest de la rivière de La Tortue. Ce dernier est occupé entièrement par une seule entreprise industrielle (Plan 4 de l'annexe A).

##### 4.2.2.1 Utilisation du sol

Le tableau ci-après présente les principales activités économiques du secteur industriel longeant la R-132 et l'A-15.

 <b>Tableau 22 - Principaux secteurs d'activité - Delson</b>		
Secteurs d'activité	N <sup>bre</sup> d'entreprises	N <sup>bre</sup> d'emplois
Manufacturier	50	514
Construction	4	11
Transport et entreposage	27	149
Commerce de gros	49	643
Commerce de détail (relié à l'automobile)	16	38
Autres commerces de détail	14	54
Entreprises de services	60	588
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>1 977</b>

*Source : Compilation, ville de Delson, 2003.*

La superficie totale du secteur industriel correspond à environ 310 ha. Selon la liste déposée par la ville, 220 entreprises y sont implantées. Les entreprises les plus importantes en fonction du nombre d'employés sont les suivantes :

 <b>Tableau 23 - Principales entreprises - Delson</b>		
Entreprise	Activité	N <sup>bre</sup> d'emplois
Goodfellow Inc.	Grossiste et entreposage de bois	350
Transport W.J. Deans Inc.	Transport longue distance-Canada-US	125
Stella-Jones Inc.	Préservation du bois	80
Fenplast Inc.	Fabrication de fenêtres en PVC	80
Vulcain Alarme Inc.	Manufacturier	60





Les entreprises industrielles correspondent à de petites et moyennes entreprises œuvrant dans le secteur du bois, du transport et de la distribution.

L'évaluation foncière totale du secteur industriel développé correspond à environ 39 millions de dollars, la valeur des bâtiments et des terrains étant respectivement d'un peu plus de 33 millions et de 5,5 millions de dollars. La valeur foncière par hectare équivaut à environ 141 000 \$/ha.

#### 4.2.2.2 Terrains vacants

Le secteur industriel est développé à 89 % de sa superficie totale et les terrains vacants correspondent à environ 34 ha, en excluant les terrains de l'ancien dépôt d'enfouissement sanitaire. Les émanations de gaz et la contamination du site restreignent les usages sur ces terrains et leur restauration est envisagée seulement à moyen et long termes. La superficie vacante pouvant être développée à court terme sans contraintes d'accessibilité et d'aménagement est donc de 34 ha.

Les superficies vacantes se situent principalement sur les rues Industrielle et Goodfellow. Les terrains sont desservis par les différents services (aqueduc, égout pluvial, égout sanitaire et gaz naturel).

#### 4.2.2.3 Tenure foncière

Le secteur industriel est majoritairement composé de propriétés privées. Toutefois, la ville de Delson détient plusieurs terrains vacants dont la majorité est déjà desservie (environ 483 000 m<sup>2</sup>).

#### 4.2.2.4 Qualité des sols

La capacité portante du sol pour l'implantation des entreprises semble être bonne puisque aucune contrainte n'a été rapportée. À cet effet, l'étude réalisée pour évaluer la capacité du remblais effectué le long de la rivière à la Tortue indique que les sols et leur capacité ne posent pas de problèmes pour le développement des terrains vacants.

Aucune construction permanente n'est autorisée sur les lots 13-1, 13P, 14-1P, 14P, 15-1P et 15P puisque ces terrains étaient occupés par l'ancien site d'enfouissement sanitaire. Des systèmes d'évacuation des gaz sont aménagés afin de restaurer le site. Le long de la rue Goodfellow, des constructions sont permises sur une bande de terrain de 200 pi et, en arrière lot au sud de la voie ferrée, seules les activités d'entrepôt sont autorisées. Les zones le long de la rivière Saint-François-Xavier ayant fait l'objet de remblais ne comportent aucune contrainte de développement.

D'après le système de gestion des terrains contaminés du ministère de l'Environnement du Québec, on recense des terrains contaminés à l'intérieur du secteur industriel. Ces lots semblent avoir peu d'impacts sur le potentiel de développement puisqu'ils se situent sur des terrains déjà occupés par des entreprises.

#### 4.2.2.5 Qualité et capacité des services

Les services d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial ainsi que de gaz desservent entièrement le secteur industriel. Le collecteur le long du chemin Saint-François-Xavier possède une grande capacité d'accueil et peut soutenir amplement le développement du secteur industriel. Advenant le développement des terrains vacants le long des voies secondaires et selon le type d'industries qui s'y implantera, le réseau devra être prolongé et bouclé afin de répondre aux futures besoins. Un re-dimensionnement des conduites n'est pas requis. Aucune autre contrainte quant à la capacité des infrastructures en place n'est relevée. Les problématiques d'égouttement des terres ont été résolues l'année dernière par la municipalité.





#### 4.2.2.6 Infrastructures de transport

Le secteur industriel de Delson est accessible principalement par le chemin Saint-François-Xavier à l'intersection de la R-132. La montée Griffin permet un deuxième accès au secteur industriel. La ville de Delson souhaite planifier, conjointement avec la ville de Candiac, le prolongement de certaines infrastructures (entre autres la rue Industrielle) afin de désenclaver les terrains disponibles au développement et de créer des liens entre les deux secteurs industriels.

De plus, l'étude d'impact sur la circulation, réalisée en juin 2002, révèle que la somme des débits générés par les développements des trois villes (Delson, Candiac et Saint-Constant) occasionne un dépassement de la capacité de circulation sur le chemin Saint-François-Xavier aux intersections de la rue Industrielle et de la R-132. Des mesures telles que l'aménagement d'un accès à l'A-15 et d'une voie de service sont proposées pour améliorer la desserte routière du pôle industriel.

Le prolongement de l'A-30 représente aussi, tel que déjà mentionné, un projet structurant qui favorisera le développement du secteur industriel.

#### 4.2.2.7 Réglementation en vigueur

Le règlement de zonage de la ville de Delson permet les industries légères et lourdes. Les usages autorisés sont les suivants :

- I1 Entreprise manufacturière, grossiste, entrepôt, atelier de fabrication et de réparation autres qu'automobiles, quai de chemin de fer, entreprise de camionnage (critères de performance).
- I2 Entreprise manufacturière, atelier, usine, chantier et entrepôt dont l'activité principale concerne le traitement et la préservation du bois, le traitement des déchets domestiques par procédé mécanique de séparation et revalorisation des sous-produits, la revalorisation granulométrique de matériaux inertes et tout autre usage dont la nature comporte un certain risque d'inconvénients pour le voisinage (critères de performance).

Certains usages sont prohibés (fabrique de conserves, chandellerie, fabrique de colle, industrie où l'on traite les matières animales, usine à gaz, etc.).

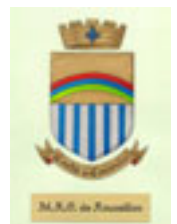
Deux zones sont affectées à des usages commerciaux à l'intérieur du secteur industriel (intersection R-132 et chemin Saint-François-Xavier). La classe d'usages permise est liée aux commerces artériels légers (C2).

- C2 Les établissements commerciaux de type vente au détail et les établissements de services dont le rayon d'action s'étend sur plus d'une unité de voisinage sont autorisés (restaurant, brasserie, salle de réception, hôtel, vente et service de pièces automobiles, hôpital, cinéma, centre commercial, etc.).

Fait à noter, le secteur industriel de la ville ne fait pas l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). La ville souhaite restreindre les industries contraignantes et privilégier les industries légères et de prestige.

#### 4.2.2.8 Hypothèse de développement

La superficie de plancher potentielle à court terme dans le secteur industriel de Delson correspond à environ 54 400 m<sup>2</sup> (Plan 5 de l'annexe A), et le nombre potentiel d'emplois créés pourrait être de plus de 500.





**Tableau 24 - Secteur industriel de Delson**

Hypothèse de développement	
Superficie totale vacante	34 ha
Superficie vacante sans contraintes <sup>1</sup>	34 ha
Superficie développée depuis 10 ans <sup>2</sup>	68 ha
Superficie de plancher potentielle à court terme <sup>3</sup>	54 400 m <sup>2</sup>
N <sup>bre</sup> d'emplois potentiels <sup>4</sup>	544

1. Excluant l'ancien site d'enfouissement

2. Superficie évaluée à partir des photos aériennes de 1992 et 2002

3. Selon un taux d'occupation de 20 % et excluant les emprises de rues (20 %)

4. Un emploi/100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher

#### 4.2.2.9 Forces et faiblesses



**Tableau 25 - Forces et faiblesses - Secteur industriel de Delson**  
Les principales forces et faiblesses relevées sont les suivantes :

Forces	Faiblesses
<p><b>Secteur industriel Delson</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Position stratégique aux abords de la R-132 (prolongement de l'A-30) et de l'A-15</li> <li>• Bonne réserve de terrains vacants appartenant à la ville de Delson</li> <li>• Terrains vacants majoritairement desservis</li> <li>• Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès difficile et enclavement du secteur industriel</li> <li>• Dépassement de la capacité de circulation sur le chemin Saint-François-Xavier ;</li> <li>• Bande de protection le long de la rivière de la Tortue qui limite le développement des terrains adjacents au cours d'eau</li> <li>• Émanation de gaz sur l'ancien site d'enfouissement sanitaire</li> <li>• Service d'aqueduc répondant uniquement aux besoins actuels</li> <li>• Aucune desserte du pôle par transport en commun</li> </ul>

#### 4.2.3 Secteur industriel de Sainte-Catherine

La ville de Sainte-Catherine comprend un secteur industriel situé, au nord de la R-132 et de part et d'autres de l'autoroute 30 (Plan 6 de l'annexe A).

##### 4.2.3.1 Utilisation du sol

Le tableau ci-après présente les principales activités économiques du secteur industriel.



**Tableau 26 - Principaux secteurs d'activité - Sainte-Catherine**

Secteurs d'activité	N <sup>bre</sup> d'entreprises <sup>1</sup>	N <sup>bre</sup> d'emplois
Manufacturier	24	395
Construction	1	4
Transport et entreposage	5	136
Commerce de gros	31	197
Commerce de détail (relié à l'automobile)	13	N/D
Autres commerces de détail	6	N/D
Entreprises de services	4	N/D
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>732</b>

1. Source : Compilation, ville de Sainte-Catherine, 2003.








La superficie totale du secteur industriel correspond à environ 300 ha. Selon la liste déposée par la ville, 84 entreprises y sont implantées. Le secteur industriel se divise principalement en trois parties, soit :

- La partie nord située entre la voie maritime et l'emprise d'Hydro-Québec (HQ);
- La partie centrale située entre l'emprise HQ et la R-132 (excluant les commerces face à la R-132);
- La dernière partie située au sud de la R-132 (de part et d'autre de l'A-30).

La partie nord du secteur industriel est occupée par de grandes entreprises et celle du centre par de petites et moyennes entreprises. La partie sud, quant à elle, est majoritairement vacante. Les principales entreprises sont les suivantes :

 <b>Tableau 27 - Principales entreprises - Sainte-Catherine</b>		
Entreprise	Activité	N <sup>o</sup> d'emplois
Nova PB Inc.	Fonderie	150
Westroc Inc.	Panneaux de gypse	120
Trac-World Inc.	Entrepôt	100
Les systèmes Accessair Inc.	Usine d'équipement aéroportuaire	100
Les produits de papier Lapaco Ltée	Produits de papier	45
Mosti Mondiale Inc.	Fabrication du moult pour la fabrication du vin maison	30

Les entreprises industrielles correspondent à de moyennes et grandes entreprises manufacturières, de gros et de distribution. La ville souhaite privilégier l'implantation d'entreprises occupant de petites superficies, sans entreposage et ne causant pas de nuisances (les activités sont réalisées majoritairement à l'intérieur).

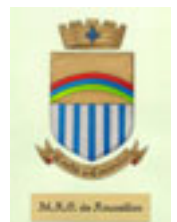
De nouveaux bâtiments de type condo industriel se sont implantés, particulièrement le long de la rue Jean-Lachaine et les entreprises qui s'y trouvent œuvrent principalement dans le commerce de gros.

Sur la rue Des Quais, l'entreprise Démolisseur N. Legault a agrandi sa surface d'entreposage de façon à occuper presque la totalité du lot P-652. Nous observons aussi, sur des terrains vacants, d'autres entreprises qui augmentent leur surface d'entreposage. À certains endroits, des amoncellements de matériaux apparaissent et contribuent à la déstructuration du milieu. L'enclavement et l'isolement des arrièr-lots expliquent sûrement ce phénomène qui semble prendre de l'ampleur dans le secteur industriel et qui ne permet pas de rentabiliser son potentiel économique.

L'évaluation foncière totale du secteur industriel développé correspond à environ 43 millions de dollars, la valeur des bâtiments et des terrains étant respectivement d'un peu plus de 36 millions de dollars et de 6 millions de dollars. La valeur foncière par hectare équivaut à environ 239 000 \$/ha.

#### 4.2.3.2 Terrains vacants

Le secteur industriel est développé à 60 % de sa superficie totale et les terrains disponibles au développement correspondent à environ 120 ha. Ces superficies vacantes se situent principalement dans les parties centrale (40 ha) et sud (80 ha) du pôle industriel et la grande majorité des terrains ne sont pas desservis. La réalisation éventuelle du boulevard Saint-Laurent permettra la desserte des lots vacants dans la partie centrale.





De cette superficie vacante totale, les terrains qui ne présentent pas de contraintes d'accessibilité ou d'aménagement et qui peuvent être développés à court terme représentent une superficie d'environ 50 hectares.

#### 4.2.3.3 Tenure foncière

Le secteur industriel appartient à des propriétaires privés. La ville de Sainte-Catherine détient deux propriétés dont un terrain aménagé en parc récréatif et un autre correspondant à un espace vacant. La tenure foncière pose des difficultés importantes à la ville puisqu'elle doit transiger avec divers intervenants.

La Voie maritime du Saint-Laurent est propriétaire, en partie, du secteur nord du parc industriel. Ses propriétés se situent entre la voie maritime et l'emprise de Hydro-Québec et sont occupées par de multiples locataires œuvrant dans les activités manufacturières, de commerce de gros, de l'entreposage et du transport. Le quai maritime est aussi mis en location par portion et ne peut être accessible à l'ensemble des industries implantées dans le secteur industriel.

#### 4.2.3.4 Qualité des sols

La capacité portante du sol pour l'implantation des entreprises peut présenter certaines contraintes puisque la profondeur du roc varie de 2 à 10 pi selon les endroits. Une analyse plus approfondie de la qualité des sols est donc requise dans le secteur industriel de Sainte-Catherine.

D'après le système de gestion des terrains contaminés du ministère de l'Environnement du Québec, on recense des terrains contaminés ainsi que des lieux de transfert, de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets dangereux dans le secteur industriel.

Ces lots semblent avoir peu d'impacts sur le potentiel de développement du pôle puisqu'ils se situent sur des terrains déjà occupés par des entreprises.

Le milieu humide situé au sud-ouest de l'A-30, entre l'autoroute et les voies ferrées du CP, présente une contrainte au développement industriel. Ce secteur ne peut donc être développé à des fins industrielles.

#### 4.2.3.5 Qualité et capacité des services

Les services d'aqueduc de même que d'égout sanitaire desservent le périmètre extérieur du secteur industriel (terrains en frontage aux voies de circulation suivantes : Route 132, rue Garnier, boulevard Hébert et 1ère avenue).

On observe des problématiques de drainage du sol dans la partie nord du pôle industriel et dans la partie centrale, entre la rue Garnier et la 1ère avenue. La présence de bassins de rétention d'eau aménagés par les entreprises révèle cette difficulté.

La ville vise donc l'optimisation des équipements existants (fossés et conduites) et privilégie un mode de rétention des eaux de ruissellement à la source (exemples : aménagement de stationnements avec rétention). Elle limite les débits de prédéveloppement à 15 l/s/ha (*Ville de Sainte-Catherine, Étude pluviale et réglementation de rétention, secteur industriel, juin 2002*).

Le prolongement de la desserte en infrastructures dans l'axe du futur boulevard Saint-Laurent et les améliorations au réseau d'aqueduc dans l'axe de la R-132 représentent des interventions importantes qui pourraient améliorer considérablement la problématique de drainage des sols pour les parties nord, centrale et sud du secteur industriel. Toutefois, la Ville de Sainte-Catherine privilégie la réalisation d'une étude globale de drainage pour l'ensemble du secteur industriel afin d'identifier précisément les interventions à favoriser (ouvrages et types d'aménagement) et d'évaluer les coûts de réalisation.





#### 4.3.2.6 Infrastructures de transport

Des projets structurants sont en cours de planification : rappelons le prolongement de l'A-30 à même la R-132 et l'aménagement d'une porte d'entrée au secteur industriel dans l'axe de la rue Léo. La ville de Sainte-Catherine a retenu les emprises pour la réalisation de l'entrée principale. La prolongation du boulevard Saint-Laurent représente aussi une intervention structurante pour désenclaver la partie centrale du secteur industriel.

Le réseau de transport en commun circule principalement le long de la R-132 (CIT de Roussillon).

#### 4.3.2.7 Réglementation en vigueur

Le règlement de zonage permet à l'intérieur du secteur industriel de Sainte-Catherine des usages industriels légers et lourds. La classe d'usage industrie légère (I1) est autorisée dans la majorité des zones définies à l'intérieur du pôle et les industries lourdes (I2), quant à elles, sont permises uniquement dans la zone nord, propriété de la voie maritime en partie. De plus, le règlement de zonage autorise une mixité des fonctions industrielles et commerciales dans les parties nord et centrale.

Les usages autorisés sont les suivants :

- I1 Entreprise manufacturière, grossiste, entrepôt, atelier de fabrication et de réparation autres qu'automobiles, quai de chemin de fer, entreprise de camionnage, certaine entreprise de récupération, de tri, de recyclage, commerce de détail et de service (C1), commerce artériel léger (C3) et commerce artériel lourd (C4).
- I2 Établissement industriel, entreprise manufacturière, atelier, usine et chantier dont l'activité principale est le traitement des matières premières et certains autres usages dont la nature comporte des nuisances et inconvénients pour le milieu.

Les abords de la R-132 sont voués à des usages commerciaux et les classes d'usages correspondent aux commerces de détail et de services (C1), aux commerces artériels légers (C3), aux commerces artériels lourds (C4) et aux services pétroliers (C5).

Fait à noter, deux zones du secteur industriel de la ville font l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ces zones se situent dans la partie centrale du secteur industriel où l'on observe de nouvelles constructions.

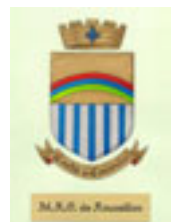
#### 4.3.2.8 Hypothèse de développement

La superficie de plancher potentielle pouvant être développée à long terme sur les terrains vacants présentant des contraintes dans le secteur industriel de Sainte-Catherine correspond à environ 192 000 m<sup>2</sup> (Plan 7 de l'annexe A). Le nombre potentiel d'emplois créés pourrait être de plus de 1 920.

 **Tableau 28 - Secteur industriel de Sainte - Catherine**

Hypothèse de développement	
Superficie totale vacante	120 ha
Superficie vacante sans contraintes	-
Superficie développée depuis 10 ans <sup>1</sup>	32 ha
Superficie de plancher potentielle à long terme <sup>2</sup>	192 000 m <sup>2</sup>
N <sup>bre</sup> d'emplois potentiels <sup>3</sup>	1 920

1. Superficie évaluée à partir des photos aériennes de 1992 et 2002  
2. Selon un taux d'occupation de 20 % et excluant les emprises de rues (20 %)  
3. Un emploi/100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher





#### 4.2.3.9 Forces et faiblesses

Le document intitulé *Programme de développement industriel* identifie des forces et faiblesses pour le secteur industriel de Sainte-Catherine.

 <b>Tableau 29 - Forces et faiblesses - Secteur industriel de Sainte-Catherine</b> <b>Les principales forces et faiblesses relevées sont les suivantes :</b>	
Forces	Faiblesses
<b>Secteur industriel Sainte-Catherine</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Position stratégique aux abords de la R-132 et de l'A-30</li> <li>• Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>• Présence de la Voie maritime et plusieurs postes à quai</li> <li>• Présence de voies ferrées</li> <li>• Service de transport disponible (train, camion, bateau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de porte d'entrée et de structuration du réseau routier (aucune collectrice)</li> <li>• Visibilité réduite des implantations industrielles le long de la R-132</li> <li>• Mixité d'usages conflictuels (résidentiel, industriel, commercial)</li> <li>• Présences d'industries pouvant générer des nuisances</li> <li>• Tenure foncière multiple</li> <li>• Accessibilité limitée à des entreprises privées au quai maritime</li> <li>• Progression et empiètement des industries d'entreposage</li> <li>• Enclavement de la partie centrale du secteur industriel</li> <li>• Désorganisation des abords de la R-132</li> <li>• Présence d'un marais au sud-ouest de l'A-30 et affleurement rocheux à certains endroits</li> <li>• Problématique de drainage</li> </ul>

L'expansion et l'empiètement des commerces de gros reliés à l'automobile ou au recyclage de matériaux sur des terrains vacants représentent une problématique très importante de l'occupation du sol.

Un exercice réglementaire majeur pourrait être réalisé afin de revoir la réglementation et d'évaluer les mesures pouvant être prises pour limiter ce genre d'activités et enrayer les nuisances causées. Entre autres, une évaluation sur l'extension des droits acquis pourrait être effectuée. Le bruit, la poussière, la circulation lourde, la sous-utilisation de la ressource sol et la faible qualité des aménagements justifient amplement l'urgence d'agir.

La réalisation d'une entrée principale (prolongement de la rue Léo) ainsi que du boulevard Saint-Laurent dans l'axe est-ouest permettrait de désenclaver et de structurer davantage le secteur central du secteur industriel. Ces interventions deviennent prioritaires pour le développement du pôle central.

Les abords de la R-132 sont voués à un développement commercial et on y observe une mixité d'usages. La faible qualité des aménagements, le nombre important d'entrées charretières sur une voie régionale et le prolongement de l'A-30 représentent des éléments qui suscitent une attention particulière. La vocation de ces terrains adjacents à la R-132 mérite d'être précisée puisqu'ils bordent le secteur industriel et représentent des activités économiques pour la ville. Un programme de redéveloppement et de mise en valeur de cette bande de terrain pourrait être élaboré.






#### 4.2.4 Secteur industriel de Châteauguay

La ville de Châteauguay comprend un secteur industriel longeant principalement l'A-30 (Plan 8 de l'annexe A).

##### 4.2.4.1 Utilisation du sol

Le tableau ci-après présente les principales activités économiques du secteur industriel.

 **Tableau 30 - Principaux secteurs d'activité - Châteauguay**

Secteurs d'activité	N <sup>bre</sup> d'entreprises	N <sup>bre</sup> d'emplois
Manufacturier	62	1 456
Construction	13	283
Recyclage	7	112
Transport et entreposage	6	150
Entreprises de services	39	572
Commerce de gros	26	313
Commerce de détail (relié à l'automobile)	12	101
Autres commerces de détail	12	72
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>3 059</b>

*Source : Compilation, ville de Châteauguay, décembre 2002.*

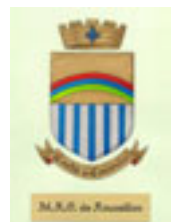
La superficie totale du secteur industriel correspond à environ 260 ha. Selon la liste déposée par la ville, 177 entreprises sont implantées dans le pôle industriel. Les entreprises les plus importantes en fonction du nombre d'employés sont les suivantes :

 **Tableau 31 - Principales entreprises - Châteauguay**

Entreprise	Activité	N <sup>bre</sup> d'emplois
CMP Ltée	Fabrication de produits métalliques destinés aux industries de télécommunication	275
Salerno sacs transparents Ltée	Fabrication de sacs industriels en polyéthylène	160
CMP Robotics Inc	Fabrication de produits métalliques destinés aux industries de télécommunication	135
Thermopompes N & R Sol Inc.	Vente et service sur équipement de climatisation et chauffage	125
Autobus Auger Châteauguay Inc.	Transport scolaire, interurbain et voyages nolisés en autocars de luxe	100
Power Motive Inc	Usinage de pièces automobiles	100

Bien que la nature des activités des entreprises du secteur industriel semble assez diversifiée, la ville privilégie les industries manufacturières nécessitant une main-d'œuvre spécialisée ainsi que les entreprises liées à l'environnement et au recyclage.

L'évaluation foncière totale du secteur industriel développé correspond à près de 50 millions de dollars, la valeur des bâtiments et des terrains étant respectivement de près de 45 millions de dollars et de 5 millions de dollars. La valeur foncière par hectare équivaut à environ 332 000 \$/ha.





#### 4.2.4.2 Terrains vacants

Le secteur industriel est développé à 57 % de sa superficie totale et les terrains disponibles au développement correspondent à environ 111 ha. La ville de Châteauguay détient environ 76 ha (68 %) de la superficie totale vacante. La ville dispose donc d'une bonne réserve de terrains disponibles au développement industriel.

Les superficies vacantes avec services se situent principalement le long du boulevard Industriel ainsi que des rues Cascades et Bombardier. Les superficies vacantes localisées dans la partie sud du pôle industriel ne sont pas desservies. Toutefois, des tunnels sous l'A-30 permettront le prolongement des infrastructures.

#### 4.2.4.3 Tenure foncière

De la superficie totale du secteur industriel, environ 29 % des terrains appartiennent à la ville de Châteauguay alors que 71 % de la superficie représentent des propriétés privées.

#### 4.2.4.4 Qualité des sols

La capacité portante du sol pour l'implantation des entreprises semble être bonne puisque aucune contrainte n'a été rapportée. La profondeur du roc est d'environ 10 m (32 pi).

D'après le système de gestion des terrains contaminés du ministère de l'Environnement du Québec, on recense des terrains contaminés à l'intérieur du secteur industriel. Ces lots semblent avoir peu d'impacts sur le potentiel de développement du pôle puisqu'ils se situent sur des terrains déjà occupés par des entreprises.

#### 4.2.4.5 Qualité et capacité des services

Les services d'aqueduc et d'égout sanitaire desservent les terrains adjacents aux voies de circulation suivantes : boulevard Industriel, boulevard Ford, rues des Cascades et Bombardier ainsi qu'une section du boulevard Pierre-Boursier. La qualité et la capacité des infrastructures sont bonnes. De plus, elles ont été planifiées en fonction des développements à venir. La ville prolongera les services selon les phases de développement du secteur industriel.

Concernant le réseau pluvial, des fossés sont aménagés le long des boulevards Industriel et Ford. Des difficultés quant à l'entretien des fossés et à l'aspect esthétique des lieux ont été soulevées par la municipalité. La profondeur des fossés en serait la principale cause.

#### 4.2.4.6 Infrastructures de transport

Le secteur industriel, directement adjacent à l'A-30, est facilement accessible. La R-138 permet aussi d'accéder au pont Honoré-Mercier et de supporter le réseau de transport des marchandises lourdes.

Le prolongement de l'A-30 représente pour la ville un projet structurant qui favorisera le développement de son secteur industriel. Le réseau de circulation interne au secteur industriel doit être planifié et prolongé en fonction des projets de développement à venir.

Le réseau de transport en commun ainsi qu'un service de *taxibus* desservent le secteur industriel aux heures de pointe.

#### 4.2.4.7 Réglementation en vigueur

Le règlement de zonage de la ville de Châteauguay permet, dans l'ensemble du pôle, les industries légères. Les usages autorisés sont les suivants :







I1 Entreprise manufacturière, grossiste (produits alimentaires, produits de consommation et de restauration), entrepôt, atelier de fabrication et de réparation (imprimerie, reproduction, réparation d'appareils et de meubles). Les commerces de classes C4 (artériel) et C5 (semi-industriel) sont aussi permis.

Le règlement exclut certains usages lourds, soit : ferrailleur et cour, établissement de ramassage, de démontage, de tri et de vente de tous déchets, rebuts et matériaux de construction, carrière, gravière et sablière, site d'enfouissement, dépôt de gaz et carburant.

À des endroits bien spécifiques dans le secteur industriel, la ville autorise les établissements dont l'activité principale est le recyclage ou la récupération ou la régénération de matières récupérées ou tous ces derniers (industries lourdes-I2).

Fait à noter, le secteur industriel de la ville ne fait pas l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

#### 4.2.4.8 Hypothèse de développement

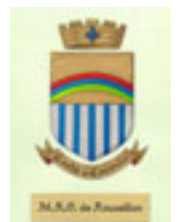
La superficie de plancher potentielle à court terme dans le secteur industriel de Châteauguay correspond à plus de 158 400 m<sup>2</sup> (Plan 9 de l'annexe A) et le nombre potentiel d'emplois pouvant être créé correspond à plus de 1 500.

Hypothèse de développement	
Superficie totale vacante	111 ha
Superficie vacante sans contrainte	99 ha
Superficie développée depuis 10 ans <sup>1</sup>	31 ha
Superficie de plancher potentielle à court terme <sup>2</sup>	158 400 m <sup>2</sup>
N <sup>bre</sup> d'emplois potentiels <sup>3</sup>	1 584

1. Superficie évaluée à partir des photos aériennes de 1992 et 2002  
2. Selon un taux d'occupation de 20 % et excluant les emprises de rues (20 %)  
3. Un emploi/100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher

#### 4.2.4.9 Forces et faiblesses

Tableau 33 - Forces et Faiblesses - Secteur industriel de Châteauguay Les principales forces et faiblesses relevées sont les suivantes :	
Forces	Faiblesses
<b>Secteur industriel Châteauguay</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité de différents marchés (Montréal, américain et Ontario)</li> <li>• Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>• Bonne superficie disponible au développement et adjacente à l'autoroute 30</li> <li>• Bonne réserve de terrains appartenant à la ville</li> <li>• Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> <li>• Desserte en transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signalisation du parc aux abords de l'autoroute</li> <li>• Complétion du réseau interne de circulation du secteur industriel</li> <li>• Faible qualité des aménagements (entretien des fossés, qualité architecturale de certains bâtiments et aménagements des sites)</li> <li>• Un lot inclus en zone agricole permanente (partie sud)</li> </ul>






#### 4.2.5 Secteur industriel de La Prairie

La ville de La Prairie comprend un secteur industriel longeant principalement le boulevard Taschereau et une aire d'affectation industrielle aux abords de l'autoroute 30 inscrite au schéma d'aménagement (Plan 10 de l'annexe A).


##### 4.2.5.1 Utilisation du sol

Le tableau ci-après présente les principales activités économiques du secteur industriel.

 <b>Tableau 34 - Principaux secteurs d'activité</b>		
Secteurs d'activité	N <sup>bre</sup> d'entreprises	N <sup>bre</sup> d'emplois
Manufacturier	15	624
Construction	---	---
Recyclage	4	85
Transport et entreposage	2	50
Entreprises de services	3	5
Commerce de gros	7	51
Commerce de détail (relié à l'automobile)	---	--
Autres commerces de détail	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>Plus de 815</b>

*Source : Compilation, ville de La Prairie, 2003*

La superficie totale du secteur industriel correspond à environ 230 ha. Selon la liste déposée par la ville, 31 entreprises sont implantées dans le pôle industriel. Les entreprises les plus importantes en fonction du nombre d'employés sont les suivantes :

 <b>Tableau 35 - Principales entreprises - La Prairie</b>		
Entreprise	Activité	N <sup>bre</sup> d'emplois
GEC ALSTHOM T&D	Fabricant d'appareils électriques de haute tension	200
La Briquetterie Saint-Laurent	Fabricant de briques d'argile	125
Berlie Technologies Inc.	Fabricant et installateur d'équipement en traitement des eaux	75
Fers et métaux recyclés Ltée	Recyclage de métaux	50
Rampart Partitions Inc.	Manufacturier de systèmes de bureau	50
Uni-Béton Inc.	Fabricant de béton	50
Techno Citer-Net Inc.	Transport alimentaire	50

Le secteur industriel de La Prairie regroupe majoritairement des entreprises lourdes.

L'évaluation foncière totale du secteur industriel développé correspond à près de 25 millions de dollars, la valeur des bâtiments et des terrains étant respectivement d'un peu plus de 16 millions de dollars et de 9 millions de dollars. La valeur foncière par hectare équivaut à environ 115 000 \$/ha.





#### 4.2.5.2 Terrains vacants

Le secteur industriel est développé à 94 % de sa superficie totale et les terrains disponibles au développement à court terme et sans contraintes d'accessibilité et d'aménagement correspondent à environ 13 ha. Ces superficies vacantes sont desservies entièrement par les services municipaux. La ville de La Prairie applique un programme de crédit de taxe sur ces terrains afin de compléter rapidement le développement du secteur industriel.

#### 4.2.5.3 Tenure foncière

Le secteur industriel est entièrement de propriété privée.

#### 4.2.5.4 Qualité des sols

La capacité portante du sol pour l'implantation des entreprises semble être bonne puisque aucune contrainte n'a été rapportée.

Toutefois, des problématiques particulières caractérisent les sites d'enfouissement. Ces secteurs complétés sur une bonne partie doivent faire l'objet de décontamination puisqu'on y observe des émanations de gaz dû à l'enfouissement de déchets. D'ici les 25 prochaines années, ces terrains ne peuvent être développés à d'autres fins. Les autres portions des sites d'enfouissement sont remblayées avec des sols (brique, béton, verre, etc.). Une fois complétés, ces sites pourraient être développés à des fins commerciales ou industrielles d'ici les 10 prochaines années et être ajoutés aux 13 hectares vacants. Par contre, ils demeurent difficilement accessibles puisqu'ils sont enclavés. La ville de La Prairie devra prolonger la rue Jean-Marie Langlois pour assurer leur desserte.

D'après le système de gestion des terrains contaminés du ministère de l'Environnement du Québec, on recense un terrain contaminé à l'intérieur du secteur industriel. Ce terrain semble avoir peu d'impacts sur le potentiel de développement du pôle puisqu'il se situe sur un site déjà occupé par une entreprise.

#### 4.2.5.5 Qualité et capacité des services

Les services d'aqueduc et sanitaire desservent l'ensemble du secteur industriel. Les services pourront être facilement prolongés suite à l'extension de la rue Goyer entre les rues Industrielle et De Guise. Aucune problématique particulière n'est relevée en ce qui concerne les infrastructures du secteur industriel.

#### 4.2.5.6 Infrastructures de transport

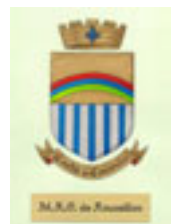
Le secteur industriel, principalement adjacent au boulevard Taschereau, est accessible par le boulevard Saint-José et la voie de service de l'A-30 dans la partie sud-ouest du pôle industriel. Le boulevard Saint-José permet de relier le secteur industriel à l'A-15.

Le réseau de transport en commun traverse le secteur industriel sur le boulevard Saint-José. Aucun arrêt d'autobus ne semble être installé sur le site pour assurer ce service.

#### 4.2.5.7 Réglementation en vigueur

Le règlement de zonage permet, à l'intérieur du parc industriel de La Prairie, des usages industriels légers et lourds. La classe d'usage industrie légère (I1) regroupe les usages suivants :

- I1 Industries des aliments, du textile, des produits en matière plastique, de l'habillement, du bois, du papier et des produits en papier, imprimerie, édition et industrie connexe, industries du progiciel, de la fabrication de produits métalliques, du matériel de transport, des produits électriques et électroniques, des produits minéraux non métalliques, industries chimique, du cuir et des produits connexes et industrie manufacturière).





Les industries lourdes (I2 et I3) correspondent aux usages suivants :

- I2 Extraction de sable ou de glaise, criblage de sable, transport de sable ou de glaise, extraction, broyage et transport de granit, calcaire, grès et schistes, embouteillage, à la source, d'eau de source ;
- I3 Industrie des aliments, des boissons, du tabac, des produits en caoutchouc, du textile, du bois, du papier et des produits en papier, de première transformation des métaux, de la fabrication de produits métalliques, de la machinerie, du matériel de transport, des produits électriques et électroniques, des produits minéraux non métalliques, des produits du pétrole et du charbon, industrie chimique, des déchets.

Quant à l'aire affectée industrielle aux abords de l'autoroute 30, la réglementation privilégie seulement l'implantation d'industries légères (I1). Fait à noter, ce secteur fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

#### 4.2.5.8 Hypothèse de développement

La superficie de plancher potentielle à court terme dans le secteur industriel de La Prairie correspond à environ 20 800 m<sup>2</sup> (Plan 10 de l'annexe A), et le nombre potentiel d'emplois créés pourrait être de plus de 200.

Hypothèse de développement	
Superficie totale vacante	13 ha
Superficie vacante sans contraintes	13 ha
Superficie développée depuis 10 ans <sup>1</sup>	11 ha
Superficie de plancher potentielle à court terme <sup>2</sup>	20 800 m <sup>2</sup>
N <sup>o</sup> d'emplois potentiels <sup>3</sup>	208

1. Superficie évaluée à partir des photos aériennes de 1992 et 2002  
2. Selon un taux d'occupation de 20 % et excluant les emprises de rues (20 %)  
3. Un emploi/100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher

#### 4.2.5.9 Forces et faiblesses

Tableau 37 - Forces et Faiblesses - Secteur industriel de La Prairie Les principales forces et faiblesses relevées sont les suivantes :	
Forces	Faiblesses
<b>Secteur industriel La Prairie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>• Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> <li>• Desserte en transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie vacante limitée</li> <li>• Émanation de gaz sur les sites d'enfouissement sanitaire</li> <li>• Aucun terrain de propriété municipale</li> </ul>






#### 4.2.6 Secteur industriel de Saint-Isidore

La municipalité de Saint-Isidore comprend un secteur industriel longeant principalement le chemin Boyer (route 221).

##### 4.2.6.1 Utilisation du sol


Le tableau ci-après présente les principales activités économiques du secteur industriel.

 **Tableau 38 - Principaux secteurs d'activité - Saint-Isidore**

Secteurs d'activité	N <sup>bre</sup> d'entreprises	N <sup>bre</sup> d'emplois
Manufacturier	4	100
Construction	4	35
Recyclage	---	---
Transport et entreposage	---	---
Entreprises de services	4	20
Commerce de gros	5	95
Commerce de détail (relié à l'automobile)	---	---
Autres commerces de détail	---	---
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>250</b>

*Source : Compilation, Municipalité de Saint-Isidore, 2003.*

La superficie totale du secteur industriel correspond à environ 26 ha. Selon la liste déposée par la municipalité, 17 entreprises sont implantées dans le pôle industriel. Les entreprises les plus importantes en fonction du nombre d'employés sont les suivantes :

 **Tableau 39 - Principales entreprises - Saint-Isidore**

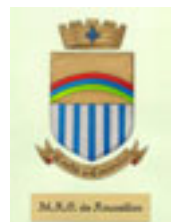
Entreprise	Activité	N <sup>bre</sup> d'emplois
Kéfor structures	Poutrelles - Ferme de toit	100
Tapis Lancôt	Meubles/Revêtement de sol	90
Unisoya	Tofu	10
Foreur	Forage	10
Couvreurs	Couverture	10

Le secteur industriel de Saint-Isidore regroupe principalement des entreprises lourdes.

L'évaluation foncière totale du secteur industriel développé correspond à près de 5 millions de dollars, la valeur des bâtiments et des terrains étant respectivement d'un peu plus de 4 millions de dollars et de près de 579 000 \$. La valeur foncière par hectare équivaut à environ 306 000 \$/ha.

##### 4.2.6.2 Terrains vacants

Le secteur industriel est développé à 62 % de sa superficie totale et les terrains disponibles au développement à court terme et sans contraintes majeures correspondent à environ 10 ha. Le cours d'eau traversant le centre des terrains vacant peut limiter certains développements industriels quant à la dimension et la subdivision des terrains. De plus, ces superficies vacantes ne sont pas desservies par les services municipaux.





#### 4.2.6.3 Tenure foncière

Le secteur industriel est entièrement de propriétés privées.

#### 4.2.6.4 Qualité des sols

La Capacité portante du sol pour l'implantation des entreprises semblent être bonne puisqu'aucune contrainte n'a été rapportée.

#### 4.2.6.5 Qualité et capacité des services

Les services d'aqueduc et sanitaire desservant actuellement le parc industriel semblent dépasser leur capacité. Des études techniques ont été complétées pour évaluer les travaux requis et les coûts de réalisation (de l'ordre de \$ 500 000 à \$ 750 000). La municipalité a déposé une demande de financement, dans le cadre du programme d'infrastructures Canada-Québec, pour bonifier le réseau actuel et répondre aux futurs développements. La situation sera donc corrigée à court terme.

#### 4.2.6.6 Infrastructures de transport

Le secteur industriel, adjacent au chemin Boyer, est accessible par le boulevard Saint-Marguerite à l'ouest et par le rang Saint-Régis à l'est.

Aucun système de transport en commun ne dessert la municipalité de Saint-Isidore.

#### 4.2.6.7 Réglementation en vigueur

Le règlement de zonage permet à l'intérieur du secteur industriel de Saint-Isidore des usages industriels de transformation. La classe d'usage industrie légère (I1) regroupe notamment les usages suivants :

I1 Centre de recherche, fabrication technologique, industrie des aliments, industries des boissons, industries du cuir et industries des produits en matière plastique ;

Les commerces artériels légers et lourds sont aussi autorisés :

C3 Établissement de vente au détail et de service ;

C4 Établissement de vente au détail, de services et de ventes en gros ;

Fait à noter, ce secteur ne fait pas l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

#### 4.2.6.8 Hypothèse de développement

La superficie de plancher potentielle à court terme dans le secteur industriel de Saint-Isidore correspond à environ 16 000 m<sup>2</sup> et le nombre potentiel d'emplois pourrait être de plus de 160 emplois.

Hypothèse de développement	
Superficie totale vacante	10 ha
Superficie vacante sans contraintes	10 ha
Superficie développée depuis 10 ans <sup>1</sup>	5 ha
Superficie de plancher potentielle à court terme <sup>2</sup>	16 000 m <sup>2</sup>
Nbre d'emplois potentiels <sup>3</sup>	160

1. Superficie évaluée à partir des photos aériennes de 1992 et 2002  
2. Selon un taux d'occupation de 20 % et excluant les emprises de rues (20 %)  
3. Un emploi/100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher





#### 4.2.6.9 Potentiels et contraintes


Les principales forces et faiblesses relevées sont les suivantes :

 <b>Tableau 41 - Forces et Faiblesses - Secteur industriel de Saint-Isidore</b> <b>Les principales forces et faiblesses relevées sont les suivantes :</b>	
Potentiels	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'entreprises bien établies</li> <li>• À 5 minutes de l'autoroute 30</li> <li>• Proximité de la zone agricole pour l'établissement d'entreprises de transformation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie restreinte</li> <li>• Améliorations du réseau d'aqueduc et d'égout</li> <li>• Aucune desserte en transport en commun</li> <li>• Aucun terrain de propriété municipale</li> </ul>

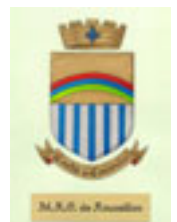
#### 4.3 Synthèse de la caractérisation et du potentiel de développement

Les sections précédentes ont permis d'établir les caractéristiques de chacun des secteurs industriels de la MRC de Roussillon et d'identifier les potentiels et contraintes au développement industriel.

Ainsi, 65 % de la superficie totale des secteurs industriels de la MRC de Roussillon est occupée par des entreprises et l'évaluation totale équivaut à environ 238 millions de dollars. Les développements dans les secteurs industriels de Montcalm, Champlain et Châteauguay représentent les valeurs les plus importantes en termes d'immeubles développés sur une superficie de terrain donnée.

 <b>Tableau 42 - Valeur des immeubles dans les secteurs industriels développés de la MRC de Roussillon</b>					
	Superficie développée	Bâtiment (\$)	Terrain (\$)	Immeuble (\$)	Immeuble (\$)/ha
Montcalm	119 ha	55 996 900	5 846 500	61 843 400	519 692
Champlain	28 ha	13 677 700	1 358 200	15 035 900	536 996
Delson	276 ha	33 476 400	5 573 400	39 049 800	141 485
Sainte-Catherine	180 ha	36 649 900	6 338 200	42 988 100	238 823
Châteauguay	149 ha	44 826 600	4 676 700	49 503 300	332 237
La Prairie	217 ha	16 298 400	8 690 900	24 989 300	115 158
Saint-Isidore	16 ha	4 322 200	578 800	4 901 000	306 313
<b>TOTAL</b>	<b>985 ha</b>	<b>205 248 100</b>	<b>33 062 700</b>	<b>238 310 800</b>	<b>241 940</b>

La superficie totale vacante à l'intérieur des aires d'affectations industrielles au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon correspond à environ 523 ha. Cette superficie disponible représente approximativement 10 % des superficies industrielles vacantes au sein de la Rive-Sud et 4 % des superficies industrielles vacantes dans la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).





De la superficie industrielle vacante dans la MRC de Roussillon, seulement 255 ha peuvent être développés à des fins industrielles à court terme alors que la superficie restante, soit 258 ha, présente des contraintes majeures au développement. Ces contraintes se rapportent principalement à la qualité des sols ainsi qu'à des contraintes de desserte et d'accessibilité. Parmi ces 258 ha, on compte les aires d'affectations de Saint-Philippe, Saint-Constant et Candiac difficilement accessible et/ou on peut observer un problème de desserte d'infrastructures.

Quant à la répartition des superficies vacantes sans contraintes, le secteur Est de la MRC de Roussillon rassemble 61 % de cette superficie sans contraintes à l'intérieur de quatre secteurs industriels, alors que le secteur Ouest de la MRC cumule 39 % de cette superficie principalement dans le secteur industriel de Châteauguay.

Les superficies vacantes et l'analyse du rythme des développements réalisés au cours des dix dernières années dans chacun des secteurs industriels

nous permettent d'estimer la capacité d'accueil industrielle de la MRC de Roussillon. On observe qu'environ 157 ha ont été développés dans les secteurs industriels de la MRC entre 1992 et 2002.

Pour le secteur industriel de Châteauguay, la superficie développée dans les dix dernières années équivaut à 31 ha. Le rythme de développement des dernières années nous indique que le secteur Ouest détient une banque de terrains suffisante pour supporter le développement industriel à court, moyen et long termes et cela sans contraintes majeures (99 ha).

Dans la portion Est de la MRC, environ 121 ha ont été développés au cours des dix dernières années dans les secteurs industriels de Candiac, Delson et La Prairie et la superficie vacante disponible équivaut à environ 156 ha. Contrairement au diagnostic réalisé pour le secteur Ouest, le secteur Est possède une très faible capacité de développement à moyen et long termes compte tenu de sa localisation stratégique comme porte d'entrée de la CMM (A-15), de l'annonce de l'autoroute 30 dont les effets sur la pression du développement sont déjà annoncés ainsi que de la dispersion physique et administrative des espaces industriels.

Les tableaux des pages suivantes synthétisent les constats établis suite à la réalisation de la caractérisation des secteurs industriels et présentent les enjeux qui en découlent pour le territoire de la MRC de Roussillon.

Secteur Est	Superficie (ha)	
Secteur Champlain/Candiac	39	
Secteur industriel Delson	34	
Secteur industriel La Prairie	13	
Affectation industrielle La Prairie	70	
Secteur Saint-Isidore	10	
<b>Sous-total</b>	<b>166</b>	<b>63 %</b>
Secteur Ouest	Superficie (ha)	
Secteur industriel Châteauguay	99	
<b>Sous-total</b>	<b>99</b>	<b>37 %</b>

Les tableaux des pages suivantes synthétisent les constats établis suite à la réalisation de la caractérisation des secteurs industriels et présentent les enjeux qui en découlent pour le territoire de la MRC de Roussillon.

## SYNTHÈSE DES CONSTATS

- Des axes autoroutiers structurants qui desservent les secteurs industriels (A-30, A-15, R-132 et R-138) ;
- Plus de 550 entreprises sont implantées dans les secteurs industriels de la MRC et ces dernières créent plus de 8 800 emplois sur le territoire ;
- Des entreprises structurantes sont installées dont 15 d'entre elles créent plus de 100 emplois ;

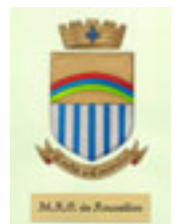


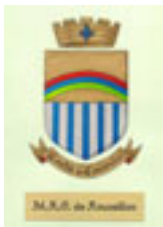


- Les entreprises établies représentent des industries légères ou lourdes qui oeuvrent principalement dans la fabrication, la distribution, les services et la protection de l'environnement ;
- De la superficie totale affectée à des fins industrielles dans la MRC de Roussillon, 65 % est occupée alors que 35 % demeure inoccupée ;
- Le développement industriel s'est réalisé de façon plus importante, au cours des dix dernières années, dans les villes de Delson, Sainte-Catherine et Châteauguay et près de 160 hectares ont été développés à des fins industrielles dans la MRC ;
- L'évaluation foncière totale des terrains et bâtiments construits dans l'ensemble des secteurs industriels développés équivaut à plus de 238 millions de dollars. Les évaluations des immeubles par hectare les plus importantes sont respectivement pour les secteurs industriels Champlain, Montcalm et Châteauguay et les valeurs les moins importantes étant pour les secteurs de La Prairie, Delson et Sainte-Catherine;
- La superficie totale brute disponible au développement industriel dans la MRC correspond quant à elle à environ 523 ha ;
- De cette superficie inoccupée, seulement 50 % peut être développée à court et moyen termes sans contraintes majeures, soit 265 ha ;
- Certains secteurs industriels de la MRC présentent des contraintes importantes au développement (enclavement, accessibilité, capacité des infrastructures, travaux de décontamination, tenure foncière, etc.) ;
- De la superficie vacante sans contraintes, environ 25 % est desservie par les infrastructures d'aqueduc et d'égout ;
- Le secteur Ouest de la MRC de Roussillon possède une banque de terrain suffisante pour le développement industriel à moyen et long termes alors que le secteur Est détient une très faible capacité d'accueil à moyen et long termes ;
- Les espaces industriels présentant un potentiel de développement à court terme se situent aux abords de l'A-30 dans la ville de La Prairie, dans le secteur industriel Champlain dans la ville de Candiac et dans le secteur industriel de Châteauguay ;
- La superficie de plancher potentielle sur les terrains sans contraintes équivaut à plus de 400 000 m<sup>2</sup> ;
- Plus de 4 000 emplois pourraient être créés à court terme.

### LES ENJEUX

- Dispersion physique et administrative des secteurs industriels sur le territoire de la MRC ;
- Manque d'espaces industriels à court et moyen termes dans le secteur Est de la MRC de Roussillon ;
- Consolidation et structuration des espaces industriels compte tenu :
  - de la localisation stratégique de la MRC comme porte d'entrée de la Communauté métropolitaine de Montréal (A-15) ;
  - des scénarios de tracés de l'autoroute 30 ;
- Vocation et/ou viabilisation des espaces industriels avec contraintes.





**Tableau 44 - Caractérisation et potentiel de développement des espaces industriels de la MRC de Roussillon**

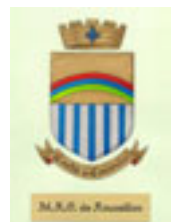
Ville	Espaces industriels	Taux d'occ.	Sup. totale	Sup. vacante totale	Sup. vacante sans contraintes <sup>2</sup>	Tenure foncière	N <sup>o</sup> d'entreprises	N <sup>o</sup> d'emplois	Type d'entreprises	Valeur totale/Immeubles <sup>3</sup>	Prix min. des terrains avec ou sans services	Taux global de taxation	Sup. développée/10 ans <sup>4</sup>	Sup. de plancher potentielle totale à court terme	Emplois potentiels à court terme
Candiac	Secteur industriel Montcalm	84 %	119 ha	19 ha <sup>4</sup>	---	Privé	22	1 802	Moyennes entreprises de type PME manufacturières oeuvrant dans les secteurs de pointe et de haute technologie (isolant, papier, cosmétiques, produits chimiques, recherche pharmaceutique, transformation alimentaire)	62 M\$	N/D	2,81\$/100\$	---	---	---
										519 692 \$/ha	N/D				
Dolson	Secteur industriel Champlain	42 %	67 ha	39 ha	30 % deservis	Privé	11	223	Même type que le secteur industriel Montcalm	15 M\$	N/D	2,81\$/100\$	10 ha	62 400 m <sup>2</sup>	624
										536 996 \$/ha	8,07\$/m <sup>2</sup>				
Saint-Constant	Affectation industrielle	Vacant	30 ha	30 ha	---	Privé	Aucune	---	Industries légère et de prestige (zonage)	---	---	---	---	---	---
										39 M\$	10,7\$/m <sup>2</sup>				
Sainte-Catherine	Secteur industriel de Dolson	89 %	310 ha	34 ha	55 % deservis	Ville/Privé	220	1 977	Petites et moyennes entreprises dans le secteur du bois, du transport et de la distribution	141 485 \$/ha	N/D	1,27\$/100\$	68 ha	54 400 m <sup>2</sup>	544
										0,1 M\$	---				
Châteauguay	Secteur industriel de Châteauguay	57 %	260 ha	111 ha	99 ha 30 % deservis	Ville/Privé	177	3 059	Petites et moyennes entreprises manufacturières dans le secteur des produits industriels et de la mécanique, de services, de distribution, de recyclage, de réparation, de légèreté des matières recyclées et de protection de l'environnement	238 823 \$/ha	N/D	1,51\$/100\$	31 ha	138 400 m <sup>2</sup>	1 584
										50 M\$	6,46\$/m <sup>2</sup>				
La Prairie	Secteur industriel de La Prairie	94 %	230 ha	13 ha	100 % deservis	Privé	31	815	Petites et moyennes entreprises manufacturières, entreprises de services et de distribution	25 M\$	N/D	1,92\$/100\$	11 ha	20 800 m <sup>2</sup>	208
										332 237 \$/ha	10,7\$/m <sup>2</sup>				
Sainte-Philippine	Affectation industrielle	Vacant	70 ha	70 ha	Non deservis	Ville/Privé	Aucune	---	N/D	---	---	---	---	---	---
										---	---				
Saint-Isidore	Affectation industrielle	62 %	26 ha	10 ha	N on deservis	Privé	17	250	Industrie de transformation	5 M\$	N/D	0,89\$/100\$	5 ha	16 000 m <sup>2</sup>	160
										306 313 \$/ha	---				
<b>TOTAL</b>		<b>65 %</b>	<b>1 489 ha</b>	<b>523 ha</b>	<b>265 ha 25 % deservis</b>	<b>---</b>	<b>562</b>	<b>8 858</b>		<b>238 M\$ 241 940 \$/ha</b>			<b>157 ha</b>	<b>424 000 m<sup>2</sup></b>	<b>4 240</b>

1. Superficies évaluées à partir des photos aériennes de 2002 et/ou des rôles d'évaluation  
 2. Superficies industrielles développables à court terme facilement accessibles et desservies  
 3. Superficies évaluées à partir des photos aériennes de 1992  
 4. Consolidation des terrains réduits à même les propriétés existantes  
 5. Exclut les terrains vacants



## Tableau 45 - Synthèse des potentiels et contraintes des espaces industriels de la MRC de Roussillon

Espaces industriels	Potentiels	Contraintes
<b>Secteur industriel Montcalm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>Proximité du réseau de transit de camionnage lourd</li> <li>Pôle desservi par le transport en commun</li> <li>Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie vacante limitée à la consolidation des entreprises déjà en place et des terrains résiduels</li> </ul>
<b>Secteur industriel Champlain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position stratégique à l'angle des autoroutes A-15 et A-30</li> <li>Bonne superficie disponible au développement</li> <li>Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité difficile et enclavement du secteur industriel</li> <li>Aucun terrain de propriété municipale</li> <li>Dépassement de la capacité de circulation sur le chemin Saint-François-Xavier</li> <li>Aucune desserte du pôle par transport en commun</li> </ul>
<b>Affectation industrielle Candiac</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position stratégique aux abords de l'A-15</li> <li>Proximité de la voie ferrée et du réseau de train de banlieue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie restreinte</li> <li>Secteur enclavé et non accessible</li> </ul>
<b>Secteur industriel de Delson</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position stratégique aux abords de la R-132 et de l'A-15 (prolongement de l'A-30)</li> <li>Bonne réserve de terrains vacants appartenant à la ville de Delson</li> <li>Terrains vacants majoritairement desservis</li> <li>Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité difficile et enclavement du secteur industriel</li> <li>Dépassement de la capacité de circulation sur le chemin Saint-François-Xavier</li> <li>Bande de protection le long de la rivière de la Tortue qui limite le développement des terrains adjacents au cours d'eau</li> <li>Émanation de gaz sur l'ancien site d'enfouissement sanitaire</li> <li>Service d'aqueduc répondant uniquement aux besoins actuels</li> <li>Aucune desserte du pôle par transport en commun</li> </ul>
<b>Affectation industrielle Saint-Constant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne superficie disponible au développement (Pôles Candiac et Delson)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité difficile et enclavement</li> </ul>
<b>Secteur industriel de Sainte-Catherine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position stratégique aux abords de la R-132 et de l'A-30</li> <li>Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>Présence de la Voie maritime et de plusieurs postes à quai</li> <li>Présence de voies ferrées</li> <li>Service de transport disponible (train, camion, bateau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de porte d'entrée et de structuration du réseau routier (aucune collectrice)</li> <li>Visibilité réduite des implantations industrielles le long de la R-132</li> <li>Mixité d'usages conflictuels (résidentiel, industriel, commercial)</li> <li>Présences d'industries pouvant générer des nuisances</li> <li>Progression et empiètement des commerces d'entreposage de véhicules (grande surface d'entreposage)</li> <li>Tenure foncière multiple</li> <li>Accessibilité limitée à des entreprises privées au quai maritime</li> <li>Enclavement de la partie centrale du secteur industriel</li> <li>Problématique de drainage dans la partie nord</li> <li>Pression/Débit insuffisant de l'aqueduc sanitaire</li> <li>Absence de réseau pluvial à certain endroit</li> <li>Obligation de faire de la rétention d'eau à certains endroits</li> <li>Paysage pauvre, présence d'un marais et affleurement rocheux</li> <li>Revenu foncier aléatoire à certains endroits</li> <li>Aucun frais de parc payé</li> </ul>
<b>Secteur industriel de Châteauguay</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position stratégique aux abords de l'A-30</li> <li>Proximité des différents marchés (Montréal, américain et Ontario)</li> <li>Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>Bonne superficie disponible au développement et adjacente à l'A-30</li> <li>Bonne réserve de terrain appartenant à la ville</li> <li>Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> <li>Desserte en transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolement géographique et interruption de l'A-30</li> <li>Signalisation du parc aux abords de l'autoroute</li> <li>Complétion du réseau interne de circulation du secteur industriel</li> <li>Faible qualité des aménagements (entretien des fossés, qualité architecturale de certains bâtiments et aménagements des sites)</li> <li>Un lot inclus en zone agricole permanente (partie sud)</li> <li>Desserte en transport en commun limitée</li> </ul>
<b>Secteur industriel de La Prairie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'entreprises importantes et bien établies</li> <li>Bonne qualité des infrastructures et du sol</li> <li>Desserte en transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie vacante restreinte</li> <li>Émanation de gaz sur les sites d'enfouissement sanitaire</li> <li>Aucun terrain de propriété municipale</li> </ul>
<b>Affectation industrielle La Prairie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position stratégique aux abords de l'A-30</li> <li>Bonne superficie disponible au développement</li> </ul>	
<b>Affectation industrielle Saint-Philippe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position stratégique aux abords de l'A-30</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie restreinte</li> </ul>
<b>Affectation industrielle de Saint-Isidore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'entreprises bien établies</li> <li>À 5 minutes de l'autoroute 30</li> <li>Proximité du territoire agricole pour l'établissement d'entreprise de transformation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie restreinte</li> <li>Améliorations du réseau d'aqueduc et d'égout</li> <li>Aucune desserte en transport en commun</li> <li>Aucun terrain de propriété municipale</li> </ul>





**Tableau 46 - Synthèse de la réglementation en vigueur**

Espaces industriels	Usages autorisés	COS	PIIA
Secteur industriel Montcalm	Industrie légère	1,0 max.	Non
	Industrie lourde		
Secteur industriel Champlain	Industrie légère	1,0 max.	Oui
Affectation industrielle Candiac	Industrie de prestige	1,0 max.	nd
Secteur industriel de Delson	Industrie légère	0,1 et 0,6	Non
	Industrie lourde		
	Commerce artériel léger		
Affectation industrielle Saint-Constant	Industrie aucune nuisance	0,35 max.	Oui
	Industrie faible nuisance		
	Industrie forte nuisance		
Secteur industriel de Sainte-Catherine	Industrie légère	0,4 max.	Non
	Industrie lourde		
Secteur industriel de Châteauguay	Industrie légère	0,6 ou 0,8 max.	Non
	Activités de recyclage et/ou de récupération		
Secteur industriel de La Prairie	Industrie légère	nd	nd
	Industrie lourde		
Affectation industrielle La Prairie	Industrie légère	nd	oui
Affectation industrielle Saint-Philippe	Industrie légère	nd	nd
Affectation industrielle de Saint-Isidore	Industrie de transformation	0,5 max	non
	Commerce artériel léger		
	Commerce artériel lourd		







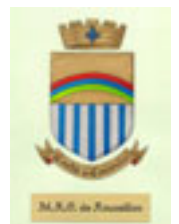
## 5. Stratégie de développement commercial

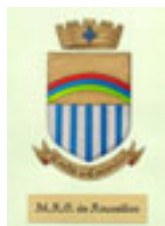
L'élément commercial constitue actuellement le fer de lance du développement non résidentiel de plusieurs municipalités de la MRC de Roussillon.

En effet, dans la foulée de l'importante croissance de la population, il ne faisait aucun doute que la structuration du développement commercial suivrait. Nous sommes actuellement au beau milieu de ce cycle de développement, qui a d'ailleurs été renforcé par trois éléments particuliers au territoire de la MRC :

- 1) La reprise du développement économique de Châteauguay : cette reprise suit un long purgatoire causé par les événements entourant les troubles de Kahnawake. Toutes ces années ont été nécessaires pour faire oublier l'incertitude et atténuer les effets négatifs sur l'économie de la ville. Depuis quelques années, on sent une nouvelle vigueur dans ce secteur, et ce, bien que les infrastructures vieillissantes doivent être remplacées. On entrera donc dans une phase d'investissements commerciaux dans cette partie de la MRC.
- 2) Les tendances lourdes du marché commercial régional : le déplacement de l'activité commerciale des centres commerciaux traditionnels vers le concept des magasins-entrepôts entraîne partout une vague d'investissements massifs. La MRC n'échappe pas à cette tendance et, autant dans le secteur est que dans le secteur ouest, les investissements se feront selon cette approche. La demande de changement de zonage reliée au projet de Mercier et les mouvements autour de Candiac s'expliquent en partie à cause de cette tendance. De plus, les discussions entourant l'ouverture de l'A-30 viennent allécher les promoteurs commerciaux toujours prompts à précéder le marché dans la recherche du meilleur positionnement. Enfin, la restructuration des grands groupes commerciaux (par exemple : RONA, qui vient de se porter acquéreur de Réno-Dépôt) va également avoir une influence marquante sur les investissements commerciaux. L'A-30 va devenir l'enjeu d'une compétition féroce à ce chapitre.
- 3) La faiblesse de l'offre des immeubles à bureaux : la MRC, par rapport à sa population, est sous-équipée en matière d'immeubles à bureaux. Cette situation s'explique par le fait que la MRC est en fait constituée de deux marchés distincts. La croissance rapide de la population de l'est, la croissance plus faible de la population à l'ouest et la venue probable de l'A-30 (même éloignée dans le temps) devraient donc avoir un effet positif sur les investissements.

Le nombre des ménages pour la MRC de Roussillon était de 51 425 en 2001. Le tableau suivant nous montre les principales statistiques à cet égard. On y voit en effet que l'augmentation se fera sentir surtout dans le secteur est, qui connaîtra une croissance des ménages presque trois fois supérieure à celle du secteur ouest entre 2001 et 2016. Dans les cinq prochaines années, les ménages pour l'ensemble du territoire augmenteront de 4 064 (près des trois-quarts dans le secteur est, et ce, surtout dans le corridor de la R-132).





**Tableau 47 - Évolution des mises en chantier résidentielles (nouveaux ménages) pour 1997-2001 et projections d'ici 2016**

Municipalités	Mises en chantier (1)						Total (n <sup>hcs</sup> (n))	Moyenne (%)	Poids relatif (%)	Projection des ménages (3)			
	1997 (n <sup>hcs</sup> (n))	1998 (n <sup>hcs</sup> (n))	1999 (n <sup>hcs</sup> (n))	2000 (n <sup>hcs</sup> (n))	2001 (n <sup>hcs</sup> (n))	2001-2006 (n <sup>hcs</sup> (n))				2006-2011 (n <sup>hcs</sup> (n))	2011-2016 (n <sup>hcs</sup> (n))	2001-2016 (n <sup>hcs</sup> (n))	
<b>Secteur est de la MRC</b>													
La Prairie	213	139	163	167	114	796	159,2	21,44	7 486	872	774	735	2 381
Sainte-Catherine	188	177	147	110	140	762	152,4	20,53	5 891	834	741	703	2 278
Saint-Constant	74	45	94	122	141	476	95,2	12,82	7 720	521	463	439	1 423
Candiac	54	63	95	132	123	467	93,4	12,58	4 702	511	454	431	1 396
Saint-Philippe	33	24	33	29	36	155	31	4,18	1 445	170	151	143	464
Delson	62	26	23	23	11	145	29	3,91	2 566	159	141	134	434
Saint-Mathieu	5	2	0	4	0	11	2,2	0,30	753	12	11	10	33
Total partiel	629	476	555	587	565	2 812	562,4	75,75	30 563	3 079	2 735	2 595	8 409
<b>Secteur ouest de la MRC</b>													
Châteauguay	117	147	59	95	225	643	128,6	17,32	15 682	704	625	593	1 922
Mercier	47	34	27	60	42	210	42	5,66	3 326	230	204	194	628
Saint-Isidore	6	5	5	7	10	33	6,6	0,89	877	36	32	30	98
Lévis	4	2	4	2	2	14	2,8	0,38	977	15	14	13	42
Total partiel	174	188	95	164	279	900	180	24,25	20 862	985	875	830	2 690
<b>Total pour la MRC de Roussillon</b>	<b>803</b>	<b>664</b>	<b>650</b>	<b>751</b>	<b>844</b>	<b>3 712</b>	<b>742,4</b>	<b>100,00</b>	<b>51 425</b>	<b>4 064</b>	<b>3 610</b>	<b>3 425</b>	<b>11 099</b>
Projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, octobre 2002.										<b>58 279</b>	<b>61 889</b>	<b>65 315</b>	

(1) Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

(2) Source : Statistique Canada, Recensement 2001.

(3) Nombre de ménages corrigé du sous-dénombrement par l'Institut de la statistique du Québec.



En 2001, chaque ménage de Roussillon dépensait 37 464 dollars en biens de consommation. Par ailleurs, tel que nous le démontre le tableau ci-après, la consommation des résidents de Roussillon se chiffre à près de 2 milliards de dollars pour la même année. Au cours des 10 prochaines années, près de 300 000 000 dollars s'ajouteront à ce total. Même en calculant un taux de fuite commerciale de 50 %, cela représente tout de même un accroissement de la demande commerciale qui justifie amplement l'optimisme des promoteurs commerciaux.

	Dépenses	Nombre de ménages 2001	Total	Ménages supplémentaires 2001-2006	Total supplémentaire	Ménages supplémentaires 2006-2011	Total supplémentaire
Consommation courante	37 464	51 425	1 926 586 200	4 064	152 253 696	3 610	135 245 040
Alimentation	6 587	51 425	338 736 475	4 064	26 769 568	3 610	23 779 070
Articles et accessoires d'ameublement	1 320	51 425	67 881 000	4 064	5 364 480	3 610	4 765 200
Habillement	2 306	51 425	118 586 050	4 064	9 371 584	3 610	8 324 660
Entretien ménager	2 217	51 425	114 009 225	4 064	9 009 888	3 610	8 003 370

Source : Statistiques Canada, Recensement 2001.

Si on ajoute à cela une demande pour des immeubles à bureaux, il est évident que l'ensemble de la MRC connaîtra une croissance commerciale importante.

### Les retombées géographiques

La croissance démographique se situant dans le centre est de la MRC, il est évident que la R-132 verra se concrétiser une bonne partie de ces investissements. Avec ou sans l'apport de la construction de l'A-30, c'est entre le carrefour de l'A-15 et de l'A-30 et la jonction de la R-132 et de l'A-30 à Sainte-Catherine que se feront les investissements commerciaux. Or, la circulation sur ce tronçon est déjà saturée. Il est certain que l'ajout de commerces le long de cette artère rendra moins confortable la circulation de transit. Dans la mesure où la décision d'aménager l'A-30 sur ce tronçon ou sur le tronçon sud se prendra à court ou à long terme, les stratégies de développement peuvent varier.

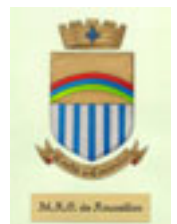
C'est au carrefour de l'A-30 et de l'A-15, dans les villes de Delson, Saint-Constant et Candiac que nous envisageons les points forts du développement futur.

#### 1) Le carrefour A-30 et A-15

Le schéma d'aménagement révisé permet le développement de commerces régionaux au coin sud-est de ce carrefour. Cependant, nous croyons que ce carrefour constitue un actif trop important dans la stratégie de développement d'ensemble de la MRC pour le laisser ainsi. De plus, si le site se prête bien à un développement traditionnel, il est peu attrayant pour un développement de type magasins-entrepôts. En effet, les accès autoroutiers sont inadéquats pour ce type de développement et s'adaptent mieux à un développement industriel ou de distribution. Nous verrons plus loin nos recommandations à cet égard.

#### 2) La ville de Delson

Le site situé du côté nord est de la R-132 entre l'Orange Julep et le concessionnaire d'automobiles se prête idéalement au développement de magasins-entrepôts ou d'immeubles à bureaux.





## 2) La ville de Saint-Constant

Un développement important est déjà en cours du côté sud de la R-132 en ce qui a trait aux magasins-entrepôts. Nul doute que ce site constitue le pôle d'attraction le plus important du segment 132 du développement commercial.

## 3) La ville de Sainte-Catherine

Deux pôles secondaires pourraient se développer :

- a. Le site situé en face du pôle de Saint-Constant, formé d'emplacements de peu de profondeur, pourrait permettre un développement d'immeubles à bureaux. Cela supposerait la démolition de quelques résidences et commerces de moindre importance, mais un zonage permettant la construction d'immeubles de 5 ou 6 étages rendrait l'exercice économiquement viable. Le choix du tronçon nord pour l'A-30 rendrait évidemment ce site encore plus attrayant.
- b. Le site commercial du côté nord de la R-132 à la hauteur de la jonction avec l'A-30, formé d'un ensemble hétéroclite du plus mauvais effet, pourrait être idéal pour l'expansion de commerces de type distribution, services à l'entreprise de camionnage et exportations que nous voulons implanter parmi nos stratégies industrielles (voir section suivante).

## 4) La ville de La Prairie

Outre le secteur 132, il ne faut pas négliger le développement du boulevard Taschereau à La Prairie. Cependant, son développement commercial est davantage sujet à l'extension des activités commerciales du boulevard Taschereau de l'arrondissement Brossard. De plus, il reste relativement peu de terrains disponibles pour le développement de ce côté.

Enfin, la complétion de l'A-30 peut avoir un effet important sur ce scénario en déplaçant une partie des investissements commerciaux vers l'ouest. Outre son dynamisme propre qui génèrera des investissements commerciaux non négligeables, l'A-30, comme voie de contournement, aura pour effet de rendre rapidement accessible les sites commerciaux de l'ouest aux résidents de l'est de la MRC et vice-versa. La complétion plus ou moins rapide de cette artère pourrait drainer des clients supplémentaires (par exemple : en provenance de Salaberry-de-Valleyfield) vers des sites commerciaux de Roussillon.

Ce scénario pourrait aussi diminuer la fuite commerciale des résidents de Roussillon vers les concentrations commerciales de Longueuil.





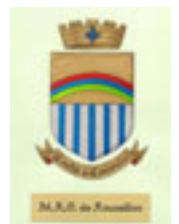
### Recommandation 1

Puisque :

- 1) La fuite commerciale des consommateurs de la MRC de Roussillon est importante (bien que difficile à jauger). Elle représente de 40 % à 50 % de la valeur des dépenses annuelles, se fait surtout à l'est de la MRC et est donc le fait des habitants de la partie est de la MRC;
- 2) La restructuration et la modernisation des infrastructures commerciales de Châteauguay n'ont pas suivi le rythme que l'on observe ailleurs dans la grande région de Montréal et que, par conséquent, un certain rattrapage est prévisible à court terme, entraînant des investissements et la rénovation de commerces dans ce secteur;
- 3) Le développement commercial est, pour le moment, strictement local, mais la population atteint un seuil critique qui permet de penser que plusieurs commerces de type régional pourraient s'y établir. La venue de l'A-30 permettrait également de fusionner les marchés ouest et est de la MRC.

Nous recommandons que le développement commercial de la MRC de Roussillon soit consolidé autour des pôles de développement suivants :

- 1) Un pôle ouest, principalement autour des municipalités de Châteauguay et de Mercier, dont la localisation physique précise dépendra surtout de la rapidité avec laquelle l'A-30 sera parachevée;
- 2) Un pôle central, sur la R-132 entre Delson et Sainte-Catherine, dont le renforcement pourrait diminuer la fuite commerciale; ce pôle est aussi le plus important quant à accommoder un développement d'immeubles à bureaux, et ce, particulièrement si le tracé de l'A-30 emprunte ce tronçon;
- 3) Un pôle est à la jonction des autoroutes 30 et 15, dans la municipalité de Candiac. Ce site, déjà zoné commercial, viendrait compléter une série de zones commerciales s'étendant de Boucherville à Candiac le long de l'A-30 et permettrait une rétention plus efficace des consommateurs locaux.









## 6. Plan d'action stratégique industriel

### Principaux constats industriels :

- 1) La structure industrielle de la MRC, très diversifiée, est composée de PME de service industriel, sans grappes industrielles importantes. On y note toutefois des concentrations significatives dans les produits métalliques, les produits non métalliques, le bois et l'environnement;
- 2) Le secteur le plus prometteur de l'industrie est celui de l'agroalimentaire, pour les raisons suivantes :
  - a. Il constitue le secteur permettant le plus d'ajouts d'entreprises à valeur ajoutée à court terme;
  - b. Il permet un renforcement de la structure industrielle sur l'ensemble du territoire de la MRC;
  - c. Il permet l'utilisation de la force du secteur de production agroalimentaire par la transformation des productions locales;
  - d. Il est une priorité de l'ensemble de la région montréalaise.
- 3) La croissance démographique de la MRC, passée et prévue, permet de croire que le cycle de croissance du secteur commercial sera suivi, à court terme, par une demande accrue dans le secteur industriel.

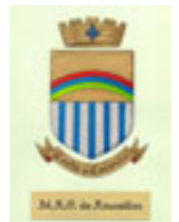
### Principaux enjeux :

- 1) La croissance prévue de la population, amenant le poids relatif de la MRC dans l'ensemble montréalais à un niveau important, générera une nécessité de gérer le développement commercial et industriel; une planification du développement devra donc être privilégiée par rapport à une politique de laisser-faire;
- 2) La venue de l'A-30 fera de la MRC de Roussillon un passage important sur la principale route de contournement de l'agglomération de Montréal; cette situation changera considérablement la géographie de la MRC;
- 3) La disponibilité de terrains industriels n'est pas si substantielle que les vacances le laissent croire; des pénuries sont à prévoir à court terme (particulièrement dans la partie est de la MRC) parce que de nombreux terrains actuellement disponibles en zone blanche sont entachés de contraintes physiques, d'accès, de propriété ou d'utilisation, et ce, dans toutes les municipalités de la MRC.

Les stratégies de développement et de positionnement de la MRC de Roussillon proposées par CAI Affaires Corporatives Internationales et GGBB vont s'effectuer sur la base de l'analyse de la situation industrielle présentée selon trois cadres de référence :

- 1) La dynamique du développement local;
- 2) L'analyse « PARE »;
- 3) Les coefficients de concentration.

Ce dernier cadre analytique, comme nous l'avons vu plus haut, nous a permis d'évaluer le dynamisme des différents secteurs d'activité de Roussillon. Par les résultats de cet exercice, une certaine visibilité sur le positionnement que la MRC devrait adopter s'est dégagée.





Dans l'ensemble, la stratégie de développement devrait se faire en parfaite symbiose avec l'environnement immédiat de Roussillon et, en général, dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Or, comme nous l'avons mentionné dans la section précédente, ce qui ressort démontre que le tissu industriel de Roussillon est hétérogène, soit principalement formé de petites entreprises de services industriels, fortement intégrées dans l'ensemble économique de la grande région de Montréal. Actuellement, nous n'y trouvons aucune grappe industrielle particulière, mais plutôt quelques secteurs d'activité industrielle évoluant dans un contexte de forte concentration de PME. Nous constatons également que la MRC de Roussillon possède des atouts liés entre autres à sa caractéristique de banlieue d'une importante métropole (Montréal) faisant partie administrativement de la région de la Montérégie. Le développement de la MRC, au cours des dernières années, s'est fait à un rythme dépassant la moyenne.

Dans l'ensemble, de notre analyse et réflexion, nous dégagons deux voies pour notre stratégie de développement industriel :

- 1) Une stratégie de positionnement de la MRC;
- 2) Une stratégie pour une structure d'accueil des entreprises.

La présente section décrit l'ensemble des objectifs et des actions qui permettront à la MRC de Roussillon de mener à bien l'atteinte des stratégies de développement socio-économique et de positionnement. Rappelons que ces stratégies sont intimement liées.

### 6.1 Positionner la MRC de Roussillon

#### **Positionnement général :**

Nous recommandons de positionner la MRC de Roussillon comme une porte d'entrée économique de Montréal et en tant que porte d'entrée de l'agglomération montréalaise.

De prime abord, la MRC de Roussillon se caractérise davantage comme une porte d'entrée de la région de Montréal. Nous pouvons imaginer que son développement futur sera intimement lié au dynamisme de l'économie montréalaise dans son ensemble. L'étalement urbain de Montréal, qui a largement favorisé la migration des résidents vers la banlieue, a particulièrement avantagé le développement de Roussillon. La proximité du centre-ville et son accès facile (malgré l'encombrement des ponts) ont permis aux municipalités de Roussillon de croître à une vitesse élevée. La deuxième phase de ce développement (nous l'avons vu dans la section précédente), entraîne actuellement le développement commercial et de services. La troisième phase sera nécessairement celle de la structuration industrielle.

Ce constat n'est pas sans conséquences sur la stratégie de positionnement. Nous savons que l'augmentation accélérée de la population d'une région enclenche une série ordonnée d'événements :

- 1) L'augmentation de la population crée une pression sur les structures et les équipements publics (routes, écoles, hôpitaux, etc.); Cette pression s'est fait sentir dans Roussillon sans que la machine ne s'emballe. En effet, le coefficient de concentration des services publics montre que ceux-ci ont tout simplement suivi les populations. Par ailleurs, il est important





de noter que la construction de l'A-30 ne répond pas strictement aux pressions de la croissance de la population de Roussillon ou de la Rive-Sud en général. Les impératifs de la nécessité de cette construction, en plus de favoriser le développement des riverains, sont de deux ordres :

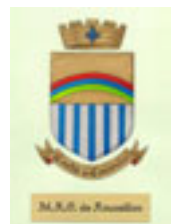
- a. La nécessité d'une route de contournement de l'agglomération de Montréal (enjeu suprarégional);
  - b. La nécessité d'éviter le territoire de la réserve de Kahnawake (enjeu politique et historique).
- 2) Le développement des structures et le développement résidentiel entraînent le développement commercial. Nous avons vu, dans la section précédente, comment ce développement s'est enclenché, comment il continue à être extrêmement dynamique et comment il évoluera dans le futur, selon les hypothèses de construction de l'A-30.
- 3) À leur tour, l'augmentation de la population, l'accroissement des services et l'amélioration des structures attirent le déploiement de l'activité industrielle. Dans Roussillon, cette phase est à peine entamée. L'activité industrielle n'a pas été planifiée à l'échelle de la MRC; elle est plutôt le résultat de l'entrepreneuriat local au service d'un ensemble économique plus grand, à savoir Montréal. Le développement s'est fait selon le principe de la chaîne d'approvisionnement (avec les entreprises de la grande région de Montréal).

En effet, peu d'entreprises locales desservent des marchés extérieurs à Montréal ou mettent en marché des produits qui s'adressent aux consommateurs finaux. On trouve beaucoup de services à l'entreprise et de sous-traitants.

Cette dynamique peut néanmoins évoluer rapidement. Les derniers succès entrepreneuriaux des entreprises de la MRC indiquent une diversification vers les marchés à l'exportation et vers la maîtrise de la propriété intellectuelle des produits. De plus, la pression des résidents à rapprocher les lieux de travail des lieux de résidence devrait accélérer la migration d'entreprises vers Roussillon. Enfin, la présence d'une forte concentration de sous-traitants peut être le déclencheur d'un mouvement des donneurs d'ordre montréalais vers le territoire.

Le frein le plus important à ce développement réside dans la rareté relative des terrains et parcs industriels. En effet, même si les parcs actuels semblent adéquats pour plusieurs années, il n'en demeure pas moins que plusieurs contraintes font obstacle au développement maximal de ces parcs. Notre analyse démontre que certains terrains apparemment disponibles sont entachés de contraintes majeures :

- a. C'est le cas du parc Montcalm à Candiac, où il ne reste plus de terrains disponibles au développement;
- b. C'est le cas à Delson, où plusieurs terrains le long de l'A-15 sont non disponibles à cause du site d'enfouissement;
- c. C'est également le cas à La Prairie, où les terrains qui sont disponibles le long de l'A-30 doivent prévoir des zones tampon importantes pour éviter les nuisances aux populations environnantes;





- d. C'est le cas à Sainte-Catherine, où l'emprise de l'A-30 et de la zone tampon avec le territoire de Kahnawake limitent l'utilisation d'un terrain actuellement en zonage industriel; où des marais ne peuvent être affectés au développement industriel.

Ces quelques exemples démontrent que la disponibilité de terrains industriels n'est pas aussi importante que l'analyse le suggère. Certes, une analyse linéaire basée sur le rythme des dernières années permet de fixer la limite supérieure de la disponibilité.

Mais, justement, nous croyons que ce rythme devrait s'accélérer significativement au cours des prochaines années et qu'une pénurie de terrains industriels est probable dans cinq ans dans la partie est de la MRC. Dans ces conditions, toute stratégie de développement concertée doit tenir compte de cet élément. Comme nous envisageons une demande forte pour ces terrains, nous devons orienter nos recommandations en ce sens.

#### **Première recommandation**

Nous suggérons de revoir le schéma d'aménagement pour évaluer un redéploiement du zonage industriel.

Nous recommandons de prévoir au schéma une réaffectation de certaines zones blanches qui pourraient servir à une utilisation industrielle ou mixte, nous recommandons également que certains terrains de la zone verte soient considérés. Nous croyons, par exemple, que la venue de l'A-30 entraînera une demande accrue pour le camionnage que nous voulons positionner sur les terrains industriels de Sainte-Catherine (carrefour sud-est de la jonction actuelle de l'A-30 et de la R-132).

Par ce positionnement stratégique, nous souhaitons donc créer une différenciation<sup>17</sup> significative permettant de distinguer nettement l'offre de Roussillon dans le marché. Ce qui est loin d'être le cas pour bon nombre de régions. Il est clair qu'afin de susciter de nouveaux investissements, le moment est venu pour la MRC de Roussillon d'adopter un positionnement d'abord géographique, puis sectoriel. Ces positionnements serviront de prémisse pour la stratégie d'attraction des investissements.

#### **6.1.1 Positionner géographiquement la MRC de Roussillon**

Le territoire de la MRC est une des portes d'entrée américaine de Montréal par la voie routière. Toutefois, ce positionnement n'a jamais été exploité à sa juste valeur. Il est vrai que l'A-15 est surtout utilisée comme porte de sortie. Le poste frontalier de Lacolle est, en effet, l'un des postes de sortie les plus achalandés de marchandises à destination des États-Unis. Ce n'est pas le cas dans le sens contraire. Depuis quelques années, une initiative importante dirigée conjointement par la Chambre de commerce du Québec et la Chambre de commerce de Plattsburgh tente d'établir le corridor de commerce Montréal-Albany. Plattsburgh se positionne d'ailleurs dorénavant comme « la porte d'entrée américaine de Montréal » et comme un « centre de services » pour les échanges commerciaux entre les États-Unis et le Canada. De plus, le 22 mai 2002, George Pataki, gouverneur de l'État de New-York, et Bernard Landry, alors premier ministre du Québec, ont annoncé la signature d'un accord bilatéral qui insufflera des sommes importantes pour la mise en route du corridor. Ce dernier représente une occasion de positionnement et de collaboration unique pour Roussillon : en effet, alors que Plattsburgh est à





une trentaine de kilomètres au sud du poste frontalier de Lacolle, Roussillon est à la même distance, mais au nord. Cependant, Roussillon a l'avantage de la proximité de Montréal et peut servir de plaque tournante pour ce qui est des services en transport de marchandises, en collaboration avec Plattsburgh.

La proximité de Roussillon avec les États-Unis lui donne également un avantage comparatif important. En effet, favoriser des échanges avec la région frontalière en se positionnant comme un passage d'excellence par l'A-30 est un atout majeur pour la MRC. Rappelons que cette dernière compte un nombre significatif d'entreprises exportatrices. Le centre de recherche industrielle du Québec (CRIQ) a d'ailleurs révélé qu'en 1998, Roussillon comptait 35,9 % d'entreprises actives au niveau de l'exportation. Ce taux le classait au onzième rang des MRC du Québec. Toujours d'après la même source, les marchés d'exportation visés par les entreprises de Roussillon se trouvent dans près d'une centaine de pays, mais plus de 80 % des exportations étaient destinées aux États-Unis (États du Nord-Est, surtout celui de New-York). Ces exportations représentent un potentiel important dans un contexte de mondialisation (l'ALENA et la ZLEA).

#### **Deuxième recommandation**

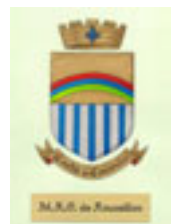
Faire de Roussillon la plaque tournante des services de transport de marchandises en direction des États-Unis; positionner Roussillon comme porte d'entrée de la région de Montréal, et ce, aussi bien en matière industrielle que touristique par :

- a. L'élévation d'une identification au carrefour de l'A-30 et de l'A-15;
- b. Un zonage industriel au carrefour de l'A- 30;
- c. L'attraction de services spécialisés en transport terrestre sur le site prévu à Sainte-Catherine (voir recommandation 1) dans le domaine des transitaires, des transporteurs spécialisés, des agences de dédouanement, etc.

C'est dans cette perspective que nous allons exploiter le concept de porte d'entrée pour Roussillon, et c'est là que nous estimons qu'il faut renforcer, par divers mécanismes, la présence d'entreprises haut de gamme.

En outre, la venue de l'A-30, la vague de fusions municipales déjà effectuée et peut-être des défusions (en raison de l'arrivée au pouvoir du PLQ) accentuent davantage le besoin, voire l'urgence, pour Roussillon de se définir en tant que porte d'entrée de Montréal. En effet, ces événements viennent introduire un élément d'incertitude dans les paramètres existants du développement économique de la région. Tout le monde s'accorde à dire que l'A-30 va permettre de sortir Roussillon de son image de territoire « coupé en deux » par la réserve amérindienne. Il va sans dire que l'A-30, si elle est achevée, va également modifier le statut de Roussillon, la positionnant dorénavant au cœur du « trafic de ceinture », connectant le territoire à l'ensemble montréalais.

Le choix de se positionner comme une porte d'entrée de Montréal semble, à nos yeux, être l'option la plus logique et naturelle du fait de la grande proximité de la ville de Montréal. Ce positionnement offrirait de nombreux avantages à la MRC de Roussillon. Nous voyons trois principaux avantages : dans un premier temps, en affichant ouvertement une image de porte d'entrée, Roussillon adhérerait à l'idée d'un « grand Montréal », qui, sur le plan économique, se trouve dans le peloton de tête des économies performantes au Canada. Dans un second temps,







elle rendra plus facile l'attraction des grandes entreprises régionales, permettant ainsi d'effectuer des choix stratégiques éclairés. Enfin, dans un troisième temps, la fusion des villes sur l'île de Montréal et de certaines en banlieue a déjà abouti à une rationalisation de l'offre industrielle. Roussillon va donc être confrontée, si ce n'est pas déjà fait, à une compétitivité plus intense de la part de ces nouveaux grands regroupements quant à leurs offres industrielles.

Somme toute, se positionner comme une porte d'entrée permet à la MRC de Roussillon de bénéficier davantage des ressources et des outils promotionnels existants à Montréal (par exemple : Montréal International), qui ont également pour mission de desservir les banlieues. En optant pour un statut de porte d'entrée de Montréal, Roussillon choisirait donc un positionnement géographique distinct.

#### **Troisième recommandation**

Maximiser l'utilisation des outils de positionnement de la grande région de Montréal, notamment ceux de Montréal International; se rapprocher des organismes par des rencontres périodiques entre le CLD, la CMM et Montréal International.

Ce rapprochement entre Roussillon et Montréal, qu'on souhaite effectif, répondrait également à la nécessité d'identification de la MRC à une région mieux connue aux niveaux national et international. En effet, Roussillon fait partie de la Montérégie. Cependant, cette région n'a pas de réalité autre qu'administrative et le sentiment d'appartenance y est fragmenté. Certains affirment même que la Montérégie est sans aucun doute une des régions les plus éclatées du Québec, où les différentes communautés s'identifient davantage à des sous-régions.

Ainsi, CAI et GGBB recommandent que la MRC de Roussillon se positionne comme une porte d'entrée de Montréal en matière de développement industriel. Cela lui permettra de mieux profiter des avantages inhérents à la proximité d'un grand centre urbain. Ce positionnement ne devrait toutefois pas se faire au détriment de la Montérégie, dans la mesure où le poids des décisions administratives continue de peser lourdement dans la planification du développement. Par ailleurs, la région de la Montérégie est en pleine effervescence économique, comme en témoigne le dossier qui lui a été consacré dans le Journal les affaires, lors de la semaine du 5 avril 2003.

### **6.1.2 Positionner de façon sectorielle la MRC de Roussillon : le concept du chapelet de parcs industriels**

#### **Quatrième recommandation**

Positionner Roussillon comme étant une destination industrielle de choix de la CMM par le biais du développement d'un chapelet de parcs industriels à vocation déterminée.

Dans la foulée des fusions municipales et de la rédaction d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la région métropolitaine, il faut préciser le positionnement sectoriel de Roussillon. Nous avons déjà présenté le positionnement géographique et nous avons alors précisé que l'économie de Roussillon était largement diversifiée. Nous croyons que cet état de fait représente une force qu'il convient de préserver. La spécialisation de la structure industrielle de la MRC n'est donc pas une option. Si certains secteurs présentent des caractéristiques de grappes industrielles







importantes (bois, produits métalliques et produits non métalliques, etc.), d'autres ont connu des progressions intéressantes et certains sont considérés comme des secteurs stratégiques du développement futur. C'est le cas de l'agroalimentaire en particulier. Bien que peu important en matière de nombre d'emplois, c'est un secteur qui répond à une série de critères favorisant une attention soutenue :

- a. Il a été clairement identifié par le CRD de la Montérégie comme un secteur prioritaire de développement; ailleurs sur le territoire de la Montérégie, il constitue l'épine dorsale de l'économie locale;
- b. Il est le secteur qui crée un des plus forts ratios d'emplois à la production, une des faiblesses de la structure industrielle de la MRC;
- c. Il favorise le développement d'un entrepreneurship local dans l'ensemble des municipalités du territoire ainsi que l'augmentation du contrôle de la propriété intellectuelle des produits;
- d. Il favorise l'harmonisation entre l'utilisation agricole du territoire et le développement d'une industrie de soutien intégrée à la tradition du milieu;
- e. Il permet de maximiser l'utilisation des terres arables de haute qualité de la MRC et l'essaimage d'une industrie de transformation non agressive sur le territoire agricole de la MRC (fermes à valeur ajoutée, diversification des productions maraîchères, etc.).

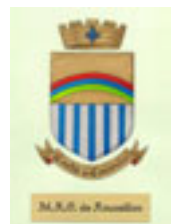
Un autre secteur important est celui de l'environnement. Il est clair qu'il faut user de prudence quand nous parlons de cette industrie, car nous ne voulons pas suggérer l'attraction d'entreprises à risques élevés. Nous croyons cependant que l'industrie du contrôle environnemental est une industrie à forte croissance à l'échelle mondiale et que certains de ces secteurs sont particulièrement attrayants. Déjà, dans une étude antérieure réalisée pour le compte de la Ville de Châteauguay, nous avons établi ce créneau. Il prend parcontre une signification particulière quand on ajoute l'excellence du potentiel de croissance qu'a le parc de Sainte-Catherine à cet égard.

Il serait donc contre-productif de tenter de confiner la MRC de Roussillon dans des secteurs industriels déterminés. La meilleure stratégie demeure encore une certaine diversification en s'appuyant sur l'excellente structure de services industriels que la MRC possède.

#### **Cinquième recommandation**

Nous recommandons une stratégie de diversification industrielle qui met l'emphase sur les activités de production; nous recommandons également que les secteurs de l'environnement, de l'agroalimentaire, du bois, des produits métalliques ainsi que des produits non métalliques fassent l'objet d'une attention particulière.

Par ailleurs, et tel que signalé ci-dessus, la MRC de Roussillon se caractérise par une forte concentration de PME sur son échiquier industriel. Rappelons également que, même si la MRC contient un secteur manufacturier relativement développé, il n'en demeure pas moins qu'il renferme un ratio d'emplois à la production relativement faible (voir le tableau en annexe B sur les Statistiques diverses : Roussillon vs CMM). De ces données de 1996, on constate que, sur 11 920 emplois manufacturiers recensés dans la MRC de Roussillon, seulement 3 212 étaient des emplois à la production, soit 26,9 %, un taux relativement faible comparativement à certaines régions environnantes. Cette situation nous place devant une option stratégique claire : il faut mettre en place des mécanismes permettant d'augmenter le ratio d'emplois à la production en attirant davantage d'entreprises de production sur le territoire de la MRC.





La solution repose donc sur la désignation d'une vocation (terme préféré à celui de spécialisation) à chacun des parcs industriels importants du territoire. En utilisant les autoroutes 15 et 30 comme épine dorsale du développement industriel (de la même façon que nous avons présenté le développement commercial), nous obtenons d'ouest en est les vocations suivantes (en chapelet) :

1) Le futur parc industriel de l'A-30 à La Prairie

Une Vocation de haute technologie en parallèle avec le développement des autres sites prévus dans les MRC avoisinantes (entre autres à Brossard, où un développement de la firme Iberville prévoit une vitrine industrielle importante - entre 5 et 7 millions de pieds carrés - construite par la firme Tridôme). Le terrain de La Prairie est moins important en superficie, mais la firme Tridôme pourrait être intéressée à y construire.

2) Le parc industriel de La Prairie

Une vocation de services à l'entreprise avec stratégie de consolidation des entreprises existantes et conversion des bâtiments existants.

3) Le parc industriel Montcalm

Une consolidation des acquis et des mesures d'aide à l'obtention de mandats de production pour les entreprises multinationales existantes (notamment Komatsu et Bristol-Myers-Squibb); une négociation avec les entreprises qui ont des disponibilités de terrains excédentaires aux fins de réutilisation.

4) Le futur parc régional - porte d'entrée

Nous aimons considérer l'ensemble du territoire industriel à la jonction des autoroutes 30 et 15 (sans égards aux frontières municipales) et des deux côtés de l'A-15 comme un seul Pôle économique. À notre avis, ce territoire mériterait une étude approfondie de remembrement et une stratégie de développement particulière. Ce parc pourrait recevoir la qualification régionale, dans la mesure où il constituerait le fer de lance de la stratégie de développement industriel de la MRC. Il va de soi que l'appellation régionale pourrait n'être que marketing mais des négociations entre les municipalités de la MRC pourraient conduire à la mise sur pied d'un véritable parc régional.

Les entreprises visées sont des PME en production de tous types avec un zonage permettant une apparence plus intéressante en vitrine (par exemple : en interdisant l'entreposage extérieur pour ces entreprises ou en favorisant l'utilisation de concepts architecturaux plus nobles). Nous voyons à la signature d'une entente particulière avec un développeur privé pour ce territoire.

5) Le parc industriel de Sainte-Catherine

Au nord de la R-132, la vocation serait axée sur l'industrie lourde avec une variante axée sur l'environnement. Au sud, le zonage permettrait la venue de PME de transformation, spécialement celle d'entreprises de transformation agroalimentaire. À l'ouest de l'A-30, nous favorisons une utilisation axée sur les transports, dans l'hypothèse où ce terrain (propriété du ministère des Transports) ne sera jamais utilisé aux fins industrielles classiques puisque c'est une zone tampon avec le territoire de la municipalité de Kahnawake.





Cette zone est particulièrement intéressante, et ce, à plusieurs chapitres :

- a) Elle concentre une série d'entreprises qui récupèrent et recyclent des composantes d'automobile. À ce titre, une stratégie de complétion de la chaîne d'approvisionnement pourrait amener des entreprises connexes à celles qui s'y trouvent déjà;
  - b) Elle peut constituer le fer de lance de notre stratégie de développement dans l'industrie de l'environnement « propre »;
  - c) Elle a un quai en eau profonde; bien que celui-ci ne puisse être utilisé comme élément de vente à de nouvelles entreprises, il n'en demeure pas moins que c'est la seule installation du genre de la région métropolitaine qui ne soit pas sous juridiction du Port de Montréal. Des négociations avec les autorités de la Voie maritime du Saint-Laurent (Transports Canada) pourraient être envisagées.
- 6) Le parc industriel de Châteauguay  
Ce parc a déjà une vocation bien ancrée dans le domaine de la PME. Une stratégie de développement davantage axée sur les entreprises de transformation est cependant souhaitable.
- 7) Le parc adjacent à l'Hôpital régional  
Ce petit parc pourrait avoir une vocation axée sur les services médicaux de proximité afin de profiter de la présence du centre hospitalier.

### 6.1.3 Faire connaître le positionnement de la MRC

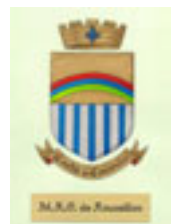
Le développement industriel passe inévitablement par une activité de marketing constante et planifiée des territoires qu'on veut développer. En effet, pour mieux valoriser la MRC de Roussillon, il est incontournable que le CLD, de concert avec des partenaires si besoin est, se dote d'un plan de communication.

Il convient aussi de comprendre vers quels marchés géographiques ce plan de communication doit être dirigé. À la lumière de notre analyse, il appert que la rétention et l'expansion des entreprises existantes doivent primer sur les politiques d'attraction, non parce que cette fonction est peu importante, mais bien parce que nous croyons que la croissance démographique et commerciale, le dynamisme entrepreneurial local et la proximité de Montréal entraîneront naturellement une demande significative.

Dans un contexte où les ressources disponibles sont limitées, les organismes d'aide à l'entreprise (dont le CLD) doivent davantage consacrer leurs efforts à la gestion dynamique de l'acquis. Les politiques d'attraction peuvent alors se concentrer davantage sur l'accueil des entreprises que sur la promotion active.

Le plan de communication peut donc se concentrer sur les marchés régionaux (Montréal métropolitain). Cette façon d'agir permet de fusionner les objectifs de rétention et d'attraction en :

- 1) Ciblant les entreprises montréalaises sur le point de déménager pour les inciter à s'établir dans Roussillon;
- 2) Ciblant ces mêmes entreprises pour qu'elles connaissent les services offerts par les entreprises de Roussillon et leur capacité de répondre à leurs besoins (participation de la région aux efforts de vente des entreprises).





Cette politique permettrait de mettre sur pied diverses actions très originales en matière de communication, et ce, à un coût raisonnable. La recommandation suivante en donne un avant-goût.

#### **Sixième recommandation**

Dans la mesure où la perception joue un rôle prépondérant dans le positionnement de la MRC et où les Montréalais perçoivent la MRC de Roussillon comme étant LOIN du centre-ville, il y a une urgence à élaborer un plan de communication exhaustif visant les marchés interne et externe de la MRC.

Nous recommandons d'élaborer un plan de communication pour la MRC axé sur le marché des entreprises régionales (Montréal) dont les objectifs seraient :

- 1) Faire connaître la diversité des services offerts par les PME locales à l'ensemble des entreprises montréalaises;
- 2) Promouvoir les avantages de s'établir dans la MRC de Roussillon à ce même marché cible.

Voici deux exemples d'initiatives de communication :

- a. Envoi aux dirigeants de toutes les entreprises du Montréal métropolitain d'un courriel comprenant un témoignage d'un résidant industriel heureux de son choix de localisation;
- b. Envoi d'un message commun à certains fournisseurs/clients d'entreprises de Roussillon vantant la qualité des services de cette entreprise et les possibilités de localisation dans un des parcs de la MRC.

#### **6.1.4 Développer des outils promotionnels et informatifs électroniques ou multimédias plus adaptés**

Les sites Internet, que nous avons longuement évoqué dans la partie précédente, deviennent de plus en plus des sources d'information de premier rang. Le CLD doit donc investir dans la conception d'un site Internet qui sera davantage conçu aux fins de mise en marché de la MRC de Roussillon auprès d'investisseurs et d'entrepreneurs. Il conviendrait également de réaliser un CD-ROM présentant la MRC, ses atouts et ses principales infrastructures industrielles afin de le proposer aux clients potentiels.

Par ailleurs, il faut s'assurer que l'information dont les investisseurs ont besoin soit disponible et rapidement repérable. À cet effet, on pense à la préparation d'un guide des entreprises, des organismes de développement de la MRC de Roussillon et des terrains et bâtiments disponibles. C'est un guide de ressources, utile et pertinent, pour les industriels et les entrepreneurs. On pourrait penser, entre autres, à un outil portant sur la réglementation en vigueur et les exigences de la MRC lors d'une implantation. Cette démarche permettrait de limiter la circulation des informations informelles sur le sujet et d'encadrer une démarche de financement éventuelle.





## 6.2 Développer une structure d'accueil proactive pour les entreprises

La structure d'accueil de projets et de promoteurs consiste entre autres à l'organisation des services offerts, des infrastructures, des incitatifs fiscaux et des programmes d'aide. En fait, elle fait référence à toutes les conditions qui suscitent l'intérêt des investisseurs à la recherche d'un site d'implantation. Cette structure doit donc être revue et améliorée, de façon à amener des conditions facilitantes et attractives aux promoteurs.

### 6.2.1 Impliquer tous les intervenants

Lorsque vient le temps pour un investisseur de choisir un site, plusieurs critères entrent en considération. En effet, plus un territoire, une région, une ville ou une MRC attire une attention particulière à son image, au climat politique dans lequel elle évolue, à son approche en matière de développement économique et à ses infrastructures, plus son degré d'attractivité augmente.

L'accueil des nouveaux investisseurs ne peut plus être l'affaire d'une seule entité, si performante soit-elle. Bien qu'il soit en première ligne, le CLD n'est pas la seule porte d'entrée des investisseurs et des promoteurs. Bon nombre de promoteurs privés et d'agents immobiliers privés utilisent encore la municipalité comme principale source d'information. La MRC est également un joueur incontournable en matière d'accueil. Or, l'ensemble des tâches liées à l'accueil n'a pas fait l'objet d'une réflexion concertée.

En outre, d'autres intervenants moins évidents peuvent être utilement mis à contribution. Ainsi, un programme d'accueil complet peut inclure des incitatifs en provenance de commerces locaux, de fournisseurs de services publics ou même des écoles, dans la mesure où une entreprise qui déménage ou s'implante est composée d'individus à qui il faut faciliter la vie.

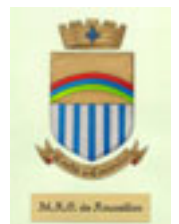
#### Septième recommandation

Mettre sur pied un programme d'accueil qui pourrait comprendre les services suivants :

- a. Un programme de bons de réduction pour souhaiter la bienvenue aux employés de nouvelles entreprises, incluant des rabais sur la construction domiciliaire; Un programme VIP aux dirigeants : aide à l'emploi pour le conjoint, aide au transfert des dossiers médicaux et professionnels (dentiste, optométriste, thérapeute, etc.), aide à l'inscription scolaire, etc.; Un programme d'accès aux services de loisirs municipaux; Une aide à l'achat d'une maison (implication des agents immobiliers, des constructeurs, des notaires, des architectes, etc.); La présentation des dirigeants aux soupers des chambres de commerce et clubs sociaux.

### 6.2.2 Favoriser la conclusion des occasions d'affaires

Les acteurs politiques de la MRC ont toujours démontré un vif intérêt et une volonté dynamique envers le développement économique, comme en témoigne le mandat qui nous a été confié. Considérant le nombre d'acteurs engagés (dans 11 municipalités), la coordination des actions pourrait se révéler difficile; ce qui affectera l'atteinte, dans bien des cas, des résultats escomptés. C'est dans cette perspective que les élus de la région doivent tout mettre en œuvre pour assurer la reconnaissance des organismes actuellement actifs sur le territoire, et ce, dans leur champ d'intervention respectif.





Le CLD de Roussillon, accrédité par le ministère des Régions du Québec et reconnu par la MRC, doit être considéré comme étant une véritable porte d'entrée du développement économique et industriel du territoire qu'il dessert. Nous savons que d'autres organismes jouent aussi un rôle en matière de développement économique. Les acteurs politiques de toute la MRC ainsi que les administrateurs doivent cependant reconnaître un statut de chef de file au CLD de Roussillon.

Cette reconnaissance du leadership en matière de développement économique consolidera davantage le rôle des différents organismes et partenaires dans une optique de développement harmonieux. Cette approche, basée sur l'établissement d'alliances stratégiques entre les partenaires du développement local, est une des actions qui contribuera à faciliter la concrétisation de projets socio-économiques.

Cette stratégie se traduit par la confirmation selon laquelle le CLD de Roussillon est la ressource incontournable vers qui sera dirigé l'ensemble des informations stratégiques susceptibles d'aider au développement de la MRC. Ainsi, avec le temps, le CLD deviendra un interlocuteur inconditionnel, reconnu et respecté sur le territoire en raison de sa capacité à canaliser les efforts de tous les intervenants de la MRC.

#### **Huitième recommandation**

Faire du CLD l'intervenant de convergence en matière de développement économique industriel et commercial.

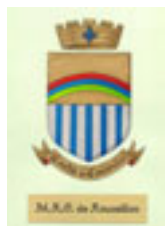
#### **6.2.3 Retenir et favoriser l'expansion des entreprises existantes**

Le développement industriel passe par les entreprises déjà en place et celles que l'on courtise pour qu'elles viennent s'implanter. Il faut continuer d'être proactif auprès des entreprises déjà en place. La MRC doit demeurer à l'écoute des besoins de l'industrie. De concert avec les organismes locaux, il est possible de mettre en place des mécanismes de suivi des besoins des entrepreneurs en général. En effet, que nous parlions de développement de marchés, de financement ou d'exportation, les entreprises doivent pouvoir compter sur le soutien du CLD de Roussillon. Ce dernier, avec d'autres organismes de développement que compte le territoire, doit constituer une sorte de réservoir de ressources d'aide et de soutien pour le développement local.

Il faut donc que la MRC de Roussillon continue d'être vigilante quant aux entreprises en difficulté ou encore qui projettent de quitter son territoire. Une vigie permanente devrait être mise sur pied à cet effet. Nous faisons ici référence à un engagement réalisé par différents partenaires (municipaux, économiques et financiers) qui seraient aux aguets et transmettraient l'information aux responsables concernés afin de mettre en branle une stratégie d'intervention concertée.

#### **Neuvième recommandation**

Mettre en place, sous l'égide du CLD, une vigie pour assurer que l'information concernant les entreprises existantes soit rapidement transmise et qu'un plan d'intervention soit initié.







## Conclusion

Pour conclure, la MRC de Roussillon doit capitaliser sur les éléments suivants afin d'encourager son développement :

- La proximité de Montréal;
- La diversité de sa structure industrielle;
- La croissance rapide de sa démographie.

Sa stratégie doit s'orienter vers :

- Un positionnement de porte d'entrée de Montréal où elle doit chercher à jouer un rôle politique et économique accru compte tenu de son importance relative;
- Un accroissement des entreprises de production et de transformation à valeur ajoutée dans les domaines de l'environnement, de l'agroalimentaire, du bois, des produits métalliques et des produits non métalliques;
- Un service d'accueil amélioré des entreprises régionales;
- Une vigie efficace des entreprises locales afin de maximiser l'aide à leur apporter;
- Une reconnaissance du CLD comme intervenant de première ligne incontournable.

Les outils nécessaires pour y arriver :

- Une plus grande disponibilité foncière de terrains industriels dans le cadre d'un plan d'aménagement harmonisé;
- Une politique plus concertée et davantage homogénéisée de développement industriel;
- Un plan de communication plus étoffé et mieux ciblé vers les marchés régional et local.

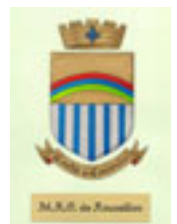






## Notes

- <sup>1</sup> Cette communauté comprend le territoire de la ville de Montréal de même que celui de 14 MRC situées sur les rives nord et sud de l'île. Elle fut créée en 2000 par la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (2000, c.34).
- <sup>2</sup> En raison de la localisation périphérique de Montréal, de l'étalement urbain ainsi que du faible nombre d'accès à l'île, la MRC de Roussillon connaît d'importants problèmes de congestion routière.
- <sup>3</sup> Tel qu'il est conçu actuellement, le réseau routier de la grande région métropolitaine oblige les voyageurs à transiter par l'île de Montréal pour relier l'est à l'ouest. Ce sera donc un énorme gain de temps et d'argent pour les voyageurs.
- <sup>4</sup> Statistique Canada, Profil des communautés, recensement de la population, 2001.
- <sup>5</sup> Ce taux est le résultat du rapport entre le nombre de la population de la MRC de Roussillon de Statistique Canada et le nombre de la population de la région de la Montérégie selon l'évaluation de l'Institut de la statistique du Québec pour 2001.
- <sup>6</sup> Cette ville a connu la plus forte augmentation de sa population au sein de la MRC de Roussillon. Cela est dû en partie à l'étalement urbain de la ville de Montréal et à la pression foncière qui existe à proximité des accès à la ville.
- <sup>7</sup> Emploi-Québec, Problématique du marché du travail et de l'emploi Montérégie, 2001 - 2002, troisième trimestre 2000.
- <sup>8</sup> MIC, Profils des MRC du Québec, 1999.
- <sup>9</sup> Selon les données de DRHC de 1999, cet écart pourrait s'expliquer par le fait que globalement, la population de Roussillon est légèrement moins desservie que la population de la sous-région Rive-sud en ce qui a trait au nombre de services gouvernementaux.
- <sup>10</sup> Ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec (MIC), Profil économique des municipalités, 1999.
- <sup>11</sup> Selon les données de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, au cours de la période constituée des années 1999-2001, la Montérégie comptait en moyenne 661 566 personnes ayant un emploi, ce qui représentait 19,3 % de l'emploi total au Québec. Le secteur de la production de biens regroupait en moyenne 197 233 emplois, soit 29,8 % des emplois en Montérégie, alors que cette proportion était de 26,4 % à l'échelle du Québec. Le secteur de la construction (28 833 emplois en moyenne) et de la fabrication (142 633 emplois en moyenne) représentaient à eux seuls près de 87 % des emplois du secteur de la production de biens. Le secteur des services comptait quant à lui en moyenne 464 333 emplois, soit 70,2 % de l'emploi total, alors qu'au Québec ce pourcentage était de 73,6 %.
- <sup>12</sup> Le MAPAQ a enregistré 492 exploitations en 1995 pour un total de près de 18 000 hectares.
- <sup>13</sup> On pense notamment au secteur des produits électriques et électroniques (Via système, IBM, Thomas and Betts, Zarlink Semiconducteurs), de l'équipement de transport (Pratt & Whitney, Héroux Devtek, Bombardier, Oerlikon, GE Canada), des produits métalliques (Infasco), des produits chimiques (Kronos Canada, Sico) et de l'imprimerie.
- <sup>14</sup> Le PARE est l'acronyme qui fait référence à des mandats ou activités de développement économique de promotion, d'attraction, de rétention et d'expansion.
- <sup>15</sup> Source : JULIEN, Pierre-André, « L'entrepreneuriat au Québec, pour une révolution tranquille entrepreneuriale », 1980-2005, Les éditions Transcontinental inc. 2000, page 109.
- <sup>16</sup> MAPAQ, direction régionale de la Montérégie, secteur Ouest, avril 1999.
- <sup>17</sup> La différenciation d'un produit fait référence au phénomène selon lequel des acheteurs établissent une distinction durable et notable entre des marques rivales d'une même catégorie de produits ou services. En fait, la différenciation suppose que tous les acheteurs/investisseurs s'entendent sur les propriétés du produit idéal.

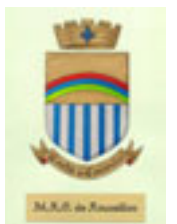






# Annexe A

Rapport final









**CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS – MRC DE ROUSSILLON**

**FICHE D'IDENTIFICATION**

**Ville de Candiac**  
**Superficie de la Ville : 16,4 km<sup>2</sup>**

**Secteur industriel Montcalm**

<b>CRITÈRES D'ANALYSE</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<b>Superficie total</b>	1 190 000 m <sup>2</sup>	Représente 8 % de la superficie total industrielle de la MRC
<b>Superficie vacante</b>	190 000 m <sup>2</sup>	Terrains résiduels sur les propriétés déjà occupées et desservies Représente 4 % de la superficie total industrielle vacante de la MRC
<b>Sup. de plancher potentielle</b>	30 400 m <sup>2</sup>	
<b>Taux d'occupation au sol</b>	84 %	
<b>Nombre d'entreprises</b>	22 Entreprises	Dont 15 industries manufacturières
<b>Nombre d'emplois</b>	1802 Emplois	Plus de 1 606 emplois dans le secteur manufacturier
<b>Type d'entreprises</b>		Moyennes entreprises de type PME manufacturières oeuvrant dans les secteurs de pointe et de haute technologie (isolant, papier, cosmétiques, produits chimiques, recherche pharmaceutique, transformation alimentaire, etc.)
<b>Prix minimum des terrains</b>	N/D Avec services N/D Sans services	Aucun terrain disponible
<b>Taux global de taxation</b>	2,81\$/100\$ D'évaluation	
<b>Évaluation foncière</b>	5 846 500\$ Terrains 55 996 900\$ Bâtiments 61 843 400\$ Total	
<b>Tenure des terres</b>	--- Ville 100 % Privé	Aucun terrain de propriété municipale
<b>Réglementation en vigueur</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COS maximum <input type="checkbox"/> PIIA	1,0 pour les usages industriels Aucune zone sous PIIA
<b>Accessibilité au site et visibilité des entreprises</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Axes autoroutiers <input checked="" type="checkbox"/> Entrées <input checked="" type="checkbox"/> Voie ferrée <input checked="" type="checkbox"/> Transport en commun	A-15 Entrée principale (Boulevard Montcalm) et entrées secondaires (route Marie-Victorin) Canadien national CIT Le Richelain (bl. De L'Industrie et Montcalm)
<b>Environnement immédiat</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation du sol <input checked="" type="checkbox"/> Densité du milieu bâti <input type="checkbox"/> Équipement structurant	Affectations multifonctionnelle et commerciale et de services Développement résidentiel au pourtour du pôle (cohabitation des usages résidentiel et industriel)
<b>Infrastructures</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Capacité portante <input checked="" type="checkbox"/> Qualité des services	Excellente (donnée non disponible en Lbs/m <sup>2</sup> ) Excellente (aucune contrainte identifiée)
<b>Contraintes</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Site d'intérêt <input type="checkbox"/> Boisé <input checked="" type="checkbox"/> Cours d'eau <input checked="" type="checkbox"/> Terrain contaminé <input type="checkbox"/> Dépôt (lieux de déchets) <input checked="" type="checkbox"/> Consolidation	Site faunique et floristique/Voie maritime Voie maritime au nord du secteur industriel Terrains identifiés au schéma d'aménagement Restructuration des terrains déjà occupés et de grandes superficies



**ETUDE DE POSITIONNEMENT INDUSTRIEL**

- LARIS OU PARC INDUSTRIEL
- LARIS MUNICIPAL
- ROUTE NATIONALE - ROUTE DE NEDERLANDSE HOOGESCHOOL TECHNISCHE UNIVERSITEIT Delft
- AERONAUTIQUE
- LIGNE HYDROELECTRIQUE
- SECTEUR AERONAUTIQUE DEVELOPPEMENT
- TERRAIN INCLINÉ AVEC CONTOURNANTS
- ENTREE PRINCIPALE
- ENTREE SECONDAIRE
- TRANSPORT D'INSTRUMENTS ESSENTIELS (MATERIAL)
- TERRAIN COMMERCIAL

**PARC INDUSTRIEL AERONAUTICAL POTENTIELS ET CONTRAINTES**

0-50m 50-100m 100-150m 150-200m 200-250m 250-300m 300-350m 350-400m 400-450m 450-500m 500-550m 550-600m 600-650m 650-700m 700-750m 750-800m 800-850m 850-900m 900-950m 950-1000m

**2**





**ÉTUDE DE POSITIONNEMENT INDUSTRIEL**

-  LIMITES DU PARC INDUSTRIEL
-  LIMITES MANÉGEABLES
-  AUTOMOBILE
-  ROUTE NATIONALE
-  SECTEUR D'ÉVALUATION 1990-2002 JACOBS
-  CORRIDORS D'ÉVALUATION

PARC INDUSTRIEL MONTECAL  
 SECTEURS D'ÉVALUATION 1990-2002

 **Centre de planification et de gestion**  
 1000, rue de la Capitale, Québec, QC G1R 5K5  
 418 641-2222



**CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS – MRC DE ROUSSILLON**

**FICHE D'IDENTIFICATION**

**Ville de Candiac**

**Secteur industriel Champlain**

**Superficie de la Ville : 16,4 km<sup>2</sup>**

<b>CRITÈRES D'ANALYSE</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<b>Superficie total</b>	670 709 m <sup>2</sup>	Représente 4 % de la superficie total industrielle de la MRC
<b>Superficie vacante</b>	392 494 m <sup>2</sup>	Représente 8 % de la superficie total industrielle vacante de la MRC Terrains vacants majoritairement non desservis
<b>Sup. de plancher potentielle</b>	62 799 m <sup>2</sup>	
<b>Taux d'occupation au sol</b>	42 %	
<b>Nombre d'entreprises</b>	11 Entreprises	Dont 5 industries manufacturières
<b>Nombre d'emplois</b>	223 Emplois	Plus de 127 emplois dans le secteur manufacturier
<b>Type d'entreprises</b>		Moyennes entreprises de type PME manufacturières oeuvrant dans les secteurs de pointe et de haute technologie (isolant, papier, cosmétiques, produits chimiques, recherche pharmaceutique, transformation alimentaire, etc.)
<b>Prix minimum des terrains</b>	N/D Avec services 8,07\$/m <sup>2</sup> Sans services	Entre 8,07\$ et 16,15\$ m <sup>2</sup>
<b>Taux global de taxation</b>	2,81\$/100\$ D'évaluation	
<b>Évaluation foncière</b>	1 822 000\$ Terrains 13 677 700\$ Bâtiments 15 499 700\$ Total	
<b>Tenure des terres</b>	--- Ville 100 % Privé	Aucun terrain de propriété municipale
<b>Réglementation en vigueur</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COS maximum <input checked="" type="checkbox"/> PIIA	1,0 pour les usages industriels Règlement de PIIA
<b>Accessibilité au site et visibilité des entreprises</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Axes autoroutiers <input checked="" type="checkbox"/> Entrées <input checked="" type="checkbox"/> Voie ferrée <input type="checkbox"/> Transport en commun	A-15 et R-132 (prolongement A-30) Entrée principale (chemin Saint-François-Xavier ) et entrée secondaire (rue Principale et montée Griffin) Canadien national Aucun service
<b>Environnement immédiat</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation du sol <input type="checkbox"/> Densité du milieu bâti <input checked="" type="checkbox"/> Équipement structurant	Affectations industrielle et commerciale et de services Prolongement de l'autoroute 30, nouvel échangeur A-15
<b>Infrastructures</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Capacité portante <input checked="" type="checkbox"/> Qualité des services	Excellente (150 KPA/donnée non disponible en Lbs/m <sup>2</sup> ) Excellente (aucune contrainte identifiée)
<b>Contraintes</b>	<input type="checkbox"/> Site d'intérêt <input type="checkbox"/> Boisé <input type="checkbox"/> Cours d'eau <input type="checkbox"/> Terrain contaminé <input type="checkbox"/> Dépôt (lieux de déchets) <input checked="" type="checkbox"/> Consolidation	Améliorer l'accessibilité au pôle industriel/Secteur enclavé

**CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS – MRC DE ROUSSILLON**

**FICHE D'IDENTIFICATION**

**Ville de Delson**  
**Superficie de la Ville : 7,30 km<sup>2</sup>**

**Secteur industriel de Delson**

<b>CRITÈRES D'ANALYSE</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<b>Superficie total</b>	3 100 000 m <sup>2</sup>	Représente 20 % de la superficie total industrielle de la MRC
<b>Superficie vacante</b>	340 000 m <sup>2</sup>	Représente 7 % de la superficie total industrielle vacante de la MRC Terrains vacants desservis le long des principaux axes
<b>Sup. de plancher potentielle</b>	54 400 m <sup>2</sup>	
<b>Taux d'occupation au sol</b>	89 %	
<b>Nombre d'entreprises</b>	220 Entreprises	Dont 50 industries manufacturières
<b>Nombre d'emplois</b>	1 977 Emplois	Plus de 514 emplois dans le secteur manufacturier
<b>Type d'entreprises</b>		Petites et moyennes entreprises dans le secteur du bois, du transport et de la distribution
<b>Prix minimum des terrains</b>	10,75\$ /m <sup>2</sup> Avec services N/D Sans services	
<b>Taux global de taxation</b>	1,39\$/100\$ D'évaluation	
<b>Évaluation foncière</b>	30 608 600\$ Terrains 11 065 500\$ Bâtiments 41 674 100\$ Total	
<b>Tenure des terres</b>	16 % Ville 84 % Privé	Terrains vacants
<b>Réglementation en vigueur</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COS <input type="checkbox"/> PIIA	Minimum 0,10 et maximum 0,6 pour les usages industriels Aucune zone industrielle assujettie à un PIIA
<b>Accessibilité au site et visibilité des entreprises</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Axes autoroutiers <input checked="" type="checkbox"/> Entrées <input checked="" type="checkbox"/> Voie ferrée <input type="checkbox"/> Transport en commun	R-132 et A-15 (Secteur industriel accessible seulement par R-132) Entrée principale (chemin Saint-François-Xavier ) et entrée secondaire (rue Principale et montée Griffin) Sainte-Laurent / Hudson et Canadien national
<b>Environnement immédiat</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation du sol <input checked="" type="checkbox"/> Densité du milieu bâti <input checked="" type="checkbox"/> Équipement structurant	Affectation industrielle (Candiac et Saint-Constant), multifonctionnelle et agricole Développement résidentiel aux abords (cohabitation des usages résidentiel et industriel/Entreprise Stella Jones) Prolongement de l'A-30
<b>Infrastructures</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Capacité portante <input checked="" type="checkbox"/> Qualité des services	Aucune contrainte, 19 500 Lbs/ m <sup>2</sup> , profondeur du roc (12 pieds) L'Aqueduc répond seulement aux besoins actuels
<b>Contraintes</b>	<input type="checkbox"/> Site d'intérêt <input type="checkbox"/> Boisé <input checked="" type="checkbox"/> Cours d'eau <input checked="" type="checkbox"/> Terrain contaminé <input checked="" type="checkbox"/> Dépôt d'enfouissement sanitaire <input type="checkbox"/> Consolidation	Rivière de la Tortue (bande de protection de 10 ou 15 mètres) et zone inondable Terrains identifiés au schéma d'aménagement Ancien dépôt, émanation de gaz, aucune construction permise et activités d'entreposage autorisées sur une partie









**ÉTUDE DE POSITIONNEMENT INDUSTRIEL**

- LIMITE DU PARC INDUSTRIEL
- LIMITE MUNICIPALE
- AUTOPORTE
- AUTOPORTE 30 PAVILLON
- ROUTE NATIONALE / ROUTE DE TRANSCANADIANE (1040)
- ZONE EN DÉVELOPPEMENT (1990-2002)
- ZONE D'ANTICIPATION DES AMÉNAGEMENTS
- SURFACE D'ENTREPOSAGE

PARC INDUSTRIEL DE  
 SAINT-CASIMIR  
 ÉTUDE DE POSITIONNEMENT  
 INDUSTRIEL (1990-2002)

**SPIN SYSTEMS CONSULTING INC.**

1000  
 500  
 0

## CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS – MRC DE ROUSSILLON

### FICHE D'IDENTIFICATION

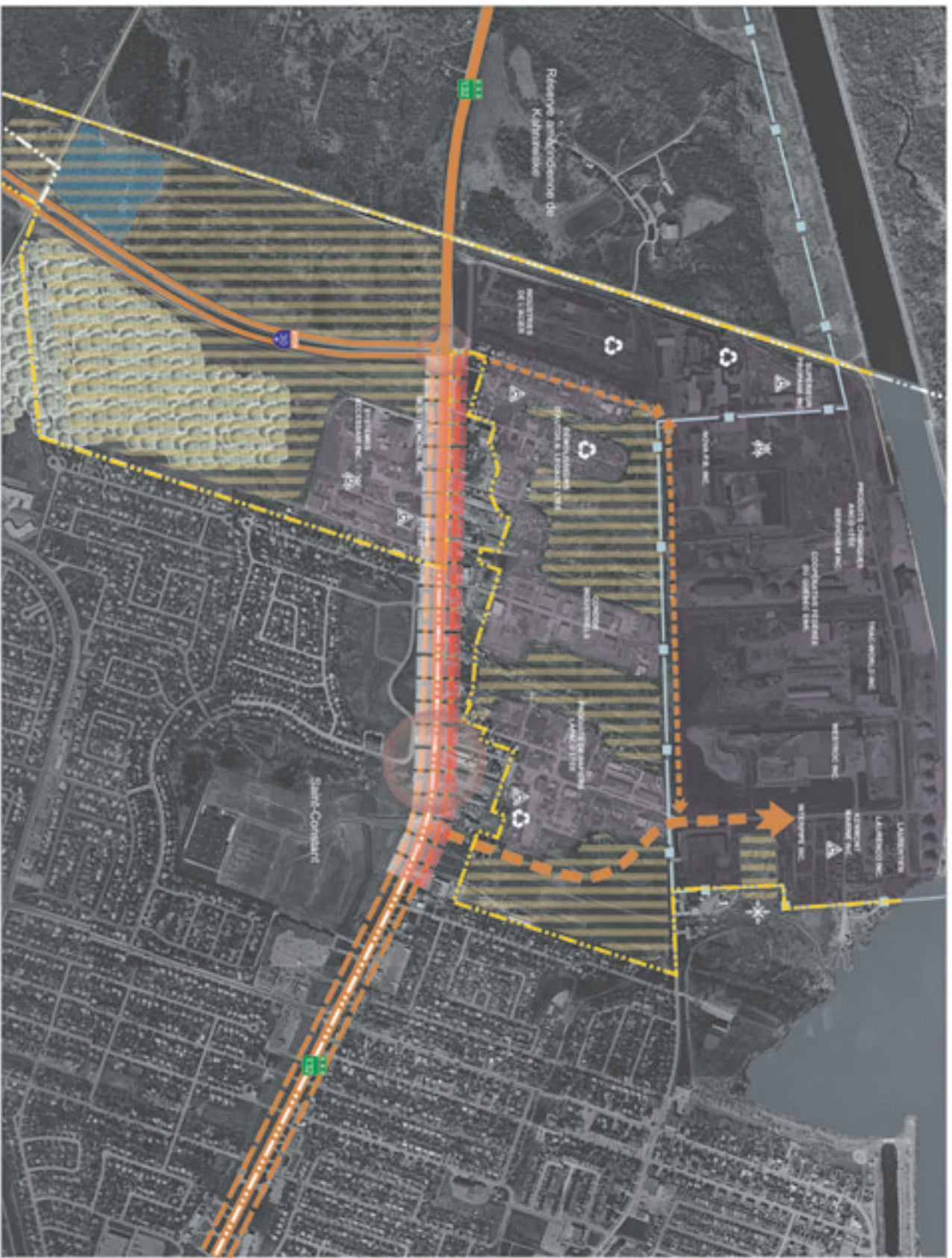
Ville de Sainte-Catherine

Secteur industriel de Sainte-Catherine

Superficie de la Ville : 9,06 km<sup>2</sup>

CRITÈRES D'ANALYSE	CARACTÉRISTIQUES	OBSERVATIONS
<b>Superficie total</b>	3 000 000 m <sup>2</sup>	Représente 20 % de la superficie total industrielle de la MRC
<b>Superficie vacante</b>	1 260 000 m <sup>2</sup>	Représente 23 % de la superficie total industrielle vacante de la MRC Terrains vacants non desservis
<b>Sup. de plancher potentielle</b>	201 600 m <sup>2</sup>	
<b>Taux d'occupation au sol</b>	60 %	
<b>Nombre d'entreprises</b>	84 Entreprises	Dont 24 industries manufacturières
<b>Nombre d'emplois</b>	732 Emplois	Plus de 395 emplois dans le secteur manufacturier (données de 1997)
<b>Type d'entreprises</b>		Moyennes et grandes entreprises manufacturières et entreprises de services et de distribution
<b>Prix minimum des terrains</b>	34,77\$/ m <sup>2</sup> Avec services 14,42\$/ m <sup>2</sup> Sans services	Entre 14,42\$ et 20,24\$ m <sup>2</sup>
<b>Taux global de taxation</b>	2,23\$/100\$ D'évaluation	
<b>Évaluation foncière</b>	6 338 200\$ Terrains 36 649 900\$ Bâtiments 42 988 100\$ Total	
<b>Tenure des terres</b>	--- Ville 100 % Privé	La ville détient deux terrains de petites superficies
<b>Réglementation en vigueur</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COS maximum	0,4 pour les usages industriels
	<input checked="" type="checkbox"/> PIIA	Deux zones sous PIIA
<b>Accessibilité au site et visibilité des entreprises</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Axes autoroutiers	R-132 et A-30
	<input checked="" type="checkbox"/> Entrées	Entrée principale (future rue Léo) et entrée secondaire (rue Garnier à compléter). Actuellement, la 1 <sup>ère</sup> avenue est l'entrée principale du secteur industriel.
	<input checked="" type="checkbox"/> Voie ferrée	Voie du CP longeant chemin de Service Kahnawake/Bl. Hébert
	<input checked="" type="checkbox"/> Transport en commun	Route 132
<b>Environnement immédiat</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation du sol	Réserve indienne, commerces et services et affectation multifonctionnelle
	<input checked="" type="checkbox"/> Densité du milieu bâti	Développement résidentiel au sud-ouest (cohabitation des usages résidentiel et industriel)
	<input checked="" type="checkbox"/> Équipement structurant	Voie maritime et prolongement de l'autoroute 30
<b>Infrastructures</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Capacité portante	15 000 à 27 000 Lbs/m <sup>2</sup> (Quebec pme), roc peu profond (2 à 10 pieds)
	<input checked="" type="checkbox"/> Qualité des services	Réseaux d'aqueduc et pluvial à consolider
<b>Contraintes</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Site d'intérêt	Digue et îlots de la Voie maritime (habitats fauniques/refuge oiseaux migrateurs)
	<input checked="" type="checkbox"/> Boisé	Non protégé au SAR
	<input type="checkbox"/> Cours d'eau	
	<input checked="" type="checkbox"/> Terrain contaminé	Terrains identifiés au schéma d'aménagement
	<input checked="" type="checkbox"/> Dépôt (lieux de déchets)	Nova P.B Inc et Services environnementaux Clean Harbors
	<input checked="" type="checkbox"/> Consolidation (zone déstructurée)	Empiètement des surfaces d'entreposage sur les terrains vacants (zone centrale du secteur industriel)





**ÉTUDE DE POSITIONNEMENT INDUSTRIEL**

- LIMITE DU PAVÉ INDUSTRIEL
- LIMITE MARRONNE
- ROUTE NATIONALE - ROUTE DE TRANSPORTATION LOUÉE
- AUTOROUTE
- AUTOROUTE DE PROLETTE
- SERVICE ET TRACÉ PRÉCONISÉ PROPOSÉ
- TRACÉ SECONDAIRE PROPOSÉ
- LIGNE HYDROÉLECTRIQUE
- VOIE AÉRIÉE
- SAINT-LAURENT-HÉLÈNE
- SECTEUR INDUSTRIEL LOUÉ
- SECTEUR DE REDEVELOPPEMENT INDUSTRIEL
- TERRAIN OCCUPÉ AVEC COMPLEXES COMMERCIAUX
- ZONE PRÉCONISÉE
- ENTREE SECONDAIRE
- TERRAIN D'ENTRÉE PRÉCONISÉ (PARADIS)
- MARAIS
- BOISÉ
- LIEU DE DÉCHETS DOMESTIQUES
- TERRAIN CONSTATÉ
- DÉPÔT DE MAISE PRODUITS
- ENTREPÔT DE MÉCANIQUE

**PAVÉ INDUSTRIEL DE SAINT-CATHERINE POTENTIELS ET CONTRAINTES**

6





# CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS – MRC DE ROUSSILLON

## FICHE D'IDENTIFICATION

**Ville de Châteauguay**  
**Superficie de la Ville : 35,37 km<sup>2</sup>**











**Secteur industriel de Châteauguay**

CRITÈRES D'ANALYSE	CARACTÉRISTIQUES	OBSERVATIONS
<b>Superficie total</b>	2 601 200 m <sup>2</sup>	Représente 17 % de la superficie total industrielle de la MRC
<b>Superficie vacante</b>	1 114 800 m <sup>2</sup>	Représente 22 % de la superficie total industrielle vacante de la MRC  Terrains vacants desservis principalement le long du boulevard Industriel
<b>Sup. de plancher potentielle</b>	18 368 m <sup>2</sup>	
<b>Taux d'occupation au sol</b>	57 %	
<b>Nombre d'entreprises</b>	177 Entreprises	Dont 62 industries manufacturières
<b>Nombre d'emplois</b>	3 059 Emplois	Près de 1 500 emplois dans le secteur manufacturier
<b>Type d'entreprises</b>		Entreprises manufacturières, de services, de distribution, de recyclage, de récupération, de régénération des matières récupérées et de protection de l'environnement
<b>Prix minimum des terrains</b>	6,46\$/ m <sup>2</sup> Avec services N/D Sans services	
<b>Taux global de taxation</b>	1,51\$/100\$ D'évaluation	
<b>Évaluation foncière</b>	7 616 900\$ Terrains 44 680 000\$ Bâtiments 52 295 900\$ Total	
<b>Tenure des terres</b>	800 000 m <sup>2</sup> Ville 1 801 200 m <sup>2</sup> Privé	31 % de la superficie total du secteur industriel 69 % de la superficie total du secteur industriel
<b>Réglementation en vigueur</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COS maximum <input type="checkbox"/> PIIA	0,6 ou 0,8 pour les usages industriels Aucune zone sous PIIA
<b>Accessibilité au site et visibilité des entreprises</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Axes autoroutiers <input checked="" type="checkbox"/> Entrées <input type="checkbox"/> Voie ferrée <input checked="" type="checkbox"/> Transport en commun	A-30 Entrée principale A-30 et entrée secondaire route 138  Services aux heures de pointe
<b>Environnement immédiat</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation du sol <input checked="" type="checkbox"/> Densité du milieu bâti <input checked="" type="checkbox"/> Équipement structurant	Réserve indienne, affectations multifonctionnelle et agricole Développement résidentiel à l'ouest (cohabitation des usages résidentiel et industriel) Prolongement de l'autoroute 30
<b>Infrastructures</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Capacité portante <input checked="" type="checkbox"/> Qualité des services	Excellente (donnée non disponible en Lbs/m <sup>2</sup> ) Aucune problématique pour supporter le développement
<b>Contraintes</b>	<input type="checkbox"/> Site d'intérêt <input checked="" type="checkbox"/> Boisé <input checked="" type="checkbox"/> Cours d'eau <input checked="" type="checkbox"/> Terrain contaminé <input type="checkbox"/> Dépôt (lieux de déchets) <input type="checkbox"/> Consolidation	Non protégé au SAR  Terrains identifiés au schéma d'aménagement





**ETUDE DE POSITIONNEMENT INDUSTRIEL**

-  Lignes de PNIC industriel.
-  Lignes municipales.
-  Autoroute, route de transit, pont, canalisation (canal).
-  Réseau industriel, développement local.
-  Terrain incliné avec contraintes techniques liées aux contraintes géométriques.
-  Grande parcelle.
-  Événement économique.
-  Terrain conquis.
-  Développement de recyclage.
-  Lot isolé en zone agricole préservée.

**PLAN INDUSTRIEL DE CHATELAIN/MONTVILLE ET COMMANDES**

 0 100 200 300 400 500 m  
 N  
















**ETUDE DE POSITIONNEMENT INDUSTRIEL**

- LIMITES DU PAVIL INDUSTRIEL
- LAISSE VÉGÉTALE
- AUTODROITS SOUS-BOULEVARD
- DÉTACHEMENTS LOCALS, AMÉNAGÉS
- BOULEVARD
- SECTEUR DÉVELOPPEMENT 1980-2002

PAVIL INDUSTRIEL DE CHATELAIN  
 SÉCTION DES DÉVELOPPEMENTS 1980-2002

**GRAND OUVRIER**

1/5000

0 10 20 30 40 50

9

## CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS – MRC DE ROUSSILLON

### FICHE D'IDENTIFICATION

Ville de La Prairie

Secteur industriel de La Prairie

Superficie de la Ville : 43,53 km<sup>2</sup>

CRITÈRES D'ANALYSE	CARACTÉRISTIQUES	OBSERVATIONS
<b>Superficie total</b>	2 300 000 m <sup>2</sup>	Représente 15 % de la superficie total industrielle de la MRC
<b>Superficie vacante</b>	130 000 m <sup>2</sup>	Représente 3 % de la superficie total industrielle vacante de la MRC Terrains vacants desservis
<b>Sup. de plancher potentielle</b>	20 800 m <sup>2</sup>	
<b>Taux d'occupation au sol</b>	94 %	
<b>Nombre d'entreprises</b>	31 Entreprises	Dont 15 industries manufacturières
<b>Nombre d'emplois</b>	815 Emplois	Près de 624 emplois dans le secteur manufacturier
<b>Type d'entreprises</b>		Petites et moyennes entreprises manufacturières, entreprises de services et de distribution
<b>Prix minimum des terrains</b>	N/D Avec services 10,75\$/m <sup>2</sup> Sans services	
<b>Taux global de taxation</b>	1,92\$/100\$ D'évaluation	
<b>Évaluation foncière</b>	10 643 800\$ Terrains 16 524 500\$ Bâtiments 27 168 300\$ Total	
<b>Tenure des terres</b>	--- Ville 2 300 000 m <sup>2</sup> Privé	100 % de la superficie total du secteur industriel
<b>Réglementation en vigueur</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COS maximum <input type="checkbox"/> PIIA	1,2 max. pour les usages industriels Aucune zone sous PIIA
<b>Accessibilité au site et visibilité des entreprises</b>	<input type="checkbox"/> Axes autoroutiers <input checked="" type="checkbox"/> Entrées <input checked="" type="checkbox"/> Voie ferrée <input checked="" type="checkbox"/> Transport en commun	Proximité de l'A-15 Entrées principales par le boulevard Taschereau CN Ligne de transport en commun (aucun arrêt dans le pôle industriel)
<b>Environnement immédiat</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation du sol <input checked="" type="checkbox"/> Densité du milieu bâti <input type="checkbox"/> Équipement structurant	Affectation multifonctionnelle Développement résidentiel (cohabitation des usages résidentiel et industriel)
<b>Infrastructures</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Capacité portante <input checked="" type="checkbox"/> Qualité des services	Excellente (donnée non disponible en Lbs/m <sup>2</sup> ) Aucune problématique pour compléter le développement
<b>Contraintes</b>	<input type="checkbox"/> Site d'intérêt <input type="checkbox"/> Boisé <input type="checkbox"/> Cours d'eau <input checked="" type="checkbox"/> Terrain contaminé <input checked="" type="checkbox"/> Dépôt (lieux de déchets) <input type="checkbox"/> Consolidation	Terrain identifié au schéma d'aménagement









**ETUDE DE POSITIONNEMENT INDUSTRIEL**

- LIMITE DU PARC INDUSTRIEL
- LIMITE MUNICIPALE
- ROUTE NATIONALE / ROUTE DE TRANSPORTATION (RNT)
- AUTOPORTE
- SECTEUR D'AMÉNAGEMENT 1990-2007
- LIGNE HYDROÉLECTRIQUE
- VOIE FERROVIAIRE

PARC INDUSTRIEL DE LA PLAINE  
 SECTEURS D'AMÉNAGEMENTS 1990-2007

CONSULTING URBANISME INC.

11



**CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS – MRC DE ROUSSILLON**

**FICHE D'IDENTIFICATION**






**Municipalité de Saint-Isidore**  
**Superficie de la municipalité : 52,00 km<sup>2</sup>**

**Secteur industriel de Saint-Isidore**












CRITÈRES D'ANALYSE	CARACTÉRISTIQUES	OBSERVATIONS
<b>Superficie totale</b>	260 000 m <sup>2</sup>	Représente 2 % de la superficie totale industrielle de la MRC
<b>Superficie vacante</b>	100 000 m <sup>2</sup>	Représente 2 % de la superficie totale industrielle vacante de la MRC Terrains vacants non desservis
<b>Sup. de plancher potentielle</b>	16 000 m <sup>2</sup>	
<b>Taux d'occupation au sol</b>	62 %	
<b>Nombre d'entreprises</b>	17 Entreprises	Dont 4 industries manufacturières
<b>Nombre d'emplois</b>	250 Emplois	Près de 100 emplois dans le secteur manufacturier
<b>Type d'entreprises</b>		Petites et moyennes entreprises manufacturières
<b>Prix minimum des terrains</b>	Nd Avec services Nd Sans services	
<b>Taux global de taxation</b>	\$ 0,89/\$100 D'évaluation	
<b>Évaluation foncière</b>	578 800 \$ Terrains 4 322 200 \$ Bâtiments 4 901 000 \$ Totale	
<b>Tenure des terres</b>	--- Ville 260 000 m <sup>2</sup> Privé	100 % de la superficie totale du secteur industriel
<b>Réglementation en vigueur</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COS maximum <input type="checkbox"/> PIIA	0,5 max. pour les usages industriels Aucune zone sous PIIA
<b>Accessibilité au site et visibilité des entreprises</b>	<input type="checkbox"/> Axes autoroutiers <input checked="" type="checkbox"/> Entrées <input type="checkbox"/> Voie ferrée <input type="checkbox"/> Transport en commun	Entrées par le boulevard Saint-Marguerite et par le rang Saint-Régis Aucune ligne de transport en commun
<b>Environnement immédiat</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation du sol <input type="checkbox"/> Densité du milieu bâti <input type="checkbox"/> Équipement structurant	Affectations agricole et multifonctionnelle
<b>Infrastructures</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Capacité portante <input checked="" type="checkbox"/> Qualité des services	Excellente (donnée non disponible en Lbs/m <sup>2</sup> ) Problématique de surcapacité du réseau actuel
<b>Contraintes</b>	<input type="checkbox"/> Site d'intérêt <input type="checkbox"/> Boisé <input type="checkbox"/> Cours d'eau <input type="checkbox"/> Terrain contaminé <input type="checkbox"/> Dépôt (lieux de déchets) <input type="checkbox"/> Consolidation	Aucun



**ETUDE DE POSITIONNEMENT  
INDUSTRIEL**

-  LIMITE DU PARC INDUSTRIEL
-  TERRAIN VACANT  
SANS CONTRAINTES
-  SECTEUR INDUSTRIEL  
DÉVELOPPÉ
-  VOIE LOCALE
-  VOIE FERRÉE

**PARC INDUSTRIEL DE SAINT-JOOSSE  
POTENTIELS ET CONTRAINTES**

-  Rivière
-  Canal
-  Voie d'eau
-  Voie ferrée
-  Voie locale
-  Voie d'accès
-  Voie de service
-  Voie de desserte
-  Voie de circulation
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte



**ETUDE DE POSITIONNEMENT  
INDUSTRIEL**

-  LIMITE DU PARC INDUSTRIEL
-  SECTEUR DÉVELOPÉ 1980-2002
-  VOIE FERRE

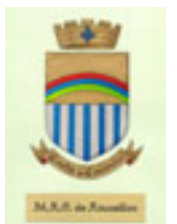
PARC INDUSTRIEL DE SAINT-JACQUES  
SECTEURS DÉVELOPPÉS 1980-2002

- 
- 



# Annexe B

Rapport final



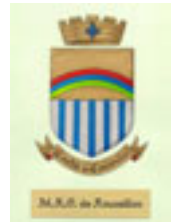




	Ile de Montréal	Laval	L'Assomption	des Moulins	Vaudreuil-Soulanges	Beauharnois-Salaberry	Roussillon	Champlain	Lajemmerais	Deux-Montagnes	Mirabel	Thérèse-de-Blainville	Total CMM
Démographie (2000)	1 825 527	349 172	106 510	112 162	103 701	60 004	148 208	322 603	103 031	83 954	26 979	131 499	3 373 350
Démographie (2006)	1 851 338	384 345	129 915	144 805	119 601	67 977	171 744	381 353	120 796	102 688	28 553	171 194	3 674 309
Population 15 ans +	1 458 300	262 155	77 665	76 605	73 060	47 510	101 115	252 425	73 390	60 185	16 685	88 910	2 588 005
Études + de 13 ans	50,00 %	45,60 %	35,60 %	34,60 %	46,80 %	31,60 %	43,00 %	47,80 %	51,80 %	37,30 %	34,80 %	45,60 %	47,26 %
Emploi total (1996)	761 680	155 540	49 430	49 335	46 950	24 635	63 300	148 035	49 320	36 795	10 640	57 725	1 453 385
Primaire	2 375	1 140	675	470	1 540	940	895	800	645	865	920	57	11 322
Manufacturier	133 265	25 920	7 760	8 550	9 045	5 555	11 920	22 540	8 990	6 555	2 095	11 180	253 375
Tertiaire	605 355	121 750	37 765	36 370	34 215	16 875	47 610	119 110	37 320	27 340	6 825	42 495	1 133 030
Commerce de gros	48 410	10 870	2 740	3 315	3 830	1 170	3 915	7 575	3 015	2 495	580	4 240	92 155
Commerce de détail	86 785	22 995	7 505	7 495	5 815	3 450	8 410	18 280	5 600	5 285	1 325	7 720	180 665
Services gouvernementaux	33 720	7 870	3 030	2 800	1 945	855	3 075	9 175	3 365	1 835	375	3 165	71 210
Services d'enseignement	60 320	9 330	3 300	2 820	3 045	1 440	3 790	9 525	3 450	2 260	575	3 860	103 715
Soins de santé se services sociaux	83 190	16 740	5 725	4 490	3 745	2 605	5 955	15 865	4 695	2 935	740	5 315	152 000
Hébergement et restauration	47 285	8 990	2 110	2 140	2 560	1 635	3 055	8 810	2 360	1 865	620	2 635	84 065

**Coefficients de concentration - Général**

Primaire/Emploi Total (CMM)	0,4003	0,9408	1,7530	1,2229	4,2106	4,8982	1,8150	0,6937	1,6788	3,0178	11,0995	0,1268	
Manufacturier/Emploi Total (CMM)	1,0036	0,9559	0,9005	0,9941	1,1051	1,2934	1,0802	0,8734	1,0456	1,0219	1,1294	1,1110	
Tertiaire/Emploi Total (CMM)	1,0195	1,0041	0,9800	0,9456	0,9348	0,8787	0,9648	1,0321	0,9706	0,9531	0,8228	0,9443	
Commerce de gros/Emploi Total (CMM)	1,0024	1,1022	0,8742	1,0597	1,2865	0,7490	0,9754	0,8070	0,9641	1,0694	0,8597	1,1584	
Commerce de détail/Emploi Total (CMM)	0,9166	1,1893	1,2214	1,2221	0,9964	1,1266	1,0668	0,9934	0,9134	1,1555	1,0018	1,0759	
Services gouvernementaux/Emploi Total (CMM)	0,9036	1,0327	1,2511	1,1584	0,8455	0,7084	0,9915	1,2650	1,3925	1,0179	0,7193	1,1190	
Services d'enseignement/Emploi Total (CMM)	1,1098	0,8406	0,9355	0,8010	0,9088	0,8191	0,8390	0,9017	0,9802	0,8607	0,7573	0,9370	
Soins de santé, sociaux/Emploi Total (CMM)	1,0443	1,0291	1,1074	0,8702	0,7627	1,0111	0,8995	1,0247	0,9102	0,7627	0,6650	0,8804	
Hébergement, restauration/Emploi Total (CMM)	1,0733	0,9993	0,7380	0,7499	0,9427	1,1474	0,8344	1,0289	0,8273	0,8763	1,0074	0,7892	

*Sources: Données démographiques et générales: MIC, site web*
*Données sur l'emploi: ISQ, 2003*
*Calculs de coefficients: CAI, 2003*






	Ile de Montréal											Total CMM
	Laval	L'Assomption	des Moulins	Vaudreuil-Soulanges	Beauharnois-Salaberry	Roussillon	Champplain	Lajemmerais	Deux-Montagnes	Mirabel	Thérèse-de-Blainville	
<b>Emplois à la production manufacturière (1997)</b>												
Aliments	9 634	723	21	-	417	307	908	509	221	38	509	-
Boissons	2 552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bois	940	242	149	88	59	187	227	169	117	-	395	-
Papier et produits connexes	4 458	210	-	375	-	-	133	-	-	-	-	-
Imprimerie, édition, produits connexes	8 544	882	45	97	9	45	937	522	38	-	-	-
Première transformation des métaux	2 786	-	-	-	-	146	-	-	-	-	-	-
Produits métalliques (sauf transport)	10 231	1 699	165	271	176	570	837	527	114	87	-	-
Matériel de transport	8 305	708	-	187	-	-	-	-	-	-	-	-
Machinerie (sauf électrique)	3 872	694	47	169	-	398	283	405	-	-	-	-
Produits électriques, électroniques	12 428	576	-	26	-	214	356	353	163	-	252	-
Produits minéraux (non métalliques)	1 848	145	-	70	-	529	295	187	153	-	99	-
Produits chimiques	5 090	639	-	23	825	203	306	1 312	-	-	168	-
Produits en caoutchouc	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits de matière plastique	5 463	688	-	412	-	217	329	454	-	-	-	-
Textiles de première transformation	2 037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits textiles	5 747	144	-	-	-	17	71	50	-	-	-	-
Habillement	26 209	-	11	-	-	17	75	-	-	-	-	-
Cuir et produits connexes	1 581	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meubles et articles d'ameublement	4 612	516	96	48	-	46	220	-	28	-	-	-
Autres (les «-» sont agglomérés)	9 301	827	1 033	810	2 940	333	3 938	2 389	589	2 115	2 823	-
<b>Total</b>	<b>126 026</b>	<b>8 698</b>	<b>1 567</b>	<b>1 852</b>	<b>2 039</b>	<b>4 426</b>	<b>8 915</b>	<b>6 877</b>	<b>1 423</b>	<b>2 240</b>	<b>4 246</b>	<b>171 521</b>
<b>Coefficients de concentration - Production par rapport aux données de l'île de Montréal</b>												
Aliments	1,0874	0,1753	-	-	1,2325	1,2503	1,3323	0,9682	2,0316	0,2219	1,5682	-
Boissons	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bois	3,7302	12,7482	6,9496	5,7863	1,7872	7,8055	3,4138	3,2947	11,0233	-	12,4724	-
Papier et produits connexes	0,6825	-	-	5,1992	-	-	0,4217	-	-	-	-	-
Imprimerie, édition, produits connexes	1,4957	0,4236	0,7726	0,1013	0,0300	0,2067	1,5503	1,1196	0,3939	-	-	-
Première transformation des métaux	-	-	-	-	-	2,0562	-	-	-	-	-	-
Produits métalliques (sauf transport)	2,4061	1,2971	1,8025	-	0,4898	2,1860	1,1565	0,9440	0,9868	0,4784	-	-
Matériel de transport	1,2352	-	1,5322	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Machinerie (sauf électrique)	2,5970	0,9762	2,9701	-	-	4,0330	1,0332	1,9168	-	-	-	-
Produits électriques, électroniques	0,6715	-	0,1424	-	-	0,6756	0,4049	0,5205	1,1616	-	0,6018	-
Produits minéraux (non métalliques)	1,1369	-	6,8122	2,3412	-	11,2315	2,2566	1,8544	7,3324	-	1,5901	-
Produits chimiques	1,8190	-	1,8190	0,2783	4,6151	1,5648	0,8499	4,7236	-	-	0,9787	-
Produits en caoutchouc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits de matière plastique	1,8247	-	-	4,6613	-	1,5585	0,8513	1,5230	-	-	-	-
Textiles de première transformation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits textiles	0,3630	-	-	-	-	-	0,1746	0,1594	-	-	-	-
Habillement	-	0,0338	0,0286	-	-	0,0254	0,0405	-	-	-	-	-
Cuir et produits connexes	0,0458	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meubles et articles d'ameublement	1,6211	1,6741	-	0,6433	-	0,3913	0,6743	-	0,5377	-	-	-
<b>Emplois de production / Emplois totaux (CMM)</b>	<b>1,4020</b>	<b>0,4738</b>	<b>0,2686</b>	<b>0,3181</b>	<b>1,5224</b>	<b>0,4300</b>	<b>0,5103</b>	<b>1,1815</b>	<b>0,3277</b>	<b>1,7839</b>	<b>0,6233</b>	<b>-</b>

Sources: Données démographiques et générales: MIC, site web  
Données sur l'emploi: ISO, 2003  
Calculs de coefficients: CAI, 2003

