

Section 2

LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

TABLE DES MATIÈRES

2. LE CONTEXTE DE PLANIFICATION (Remplacé, Règl. 170, Art. 3).....	1
2.1 La localisation et la composition de la MRC	1
2.2 Le contexte régional	6
2.3 Le poids démographique et politique de la MRC au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal	6
2.4 Le profil de la population.....	8
2.4.1 La population.....	8
2.4.2 Les groupes d'âge.....	14
2.4.3 Le vieillissement de la population	15
2.4.4 Les ménages	16
2.4.5 La taille des ménages.....	17
2.4.6 Le revenu des ménages et la pauvreté	18
2.4.7 Le niveau de scolarité atteint	20
2.4.8 La connaissance des langues officielles et langue parlée à la maison	21
2.4.9 Les facteurs de l'accroissement démographique	21
2.4.10 L'immigration et l'identité autochtone	23
2.4.11 Les lieux de travail	23
2.5 Le profil du cadre bâti résidentiel.....	36
2.5.1 Les mises en chantier résidentielles.....	36
2.5.2 Les mises en chantier de résidences unifamiliales isolées.....	37
2.5.3 Les mises en chantier de résidences unifamiliales jumelées et en rangée.....	38
2.5.4 Les mises en chantier de résidences multifamiliales.....	38
2.5.5 Les typologies résidentielles.....	39
2.5.6 Les périodes de construction.....	40
2.5.7 La tenure des logements	41
2.5.8 La valeur moyenne des logements	41
2.5.9 L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins en espaces résidentiels à l'horizon 2031	42
2.5.9.1 La méthodologie utilisée afin d'évaluer les espaces disponibles et les besoins en espaces résidentiels	42
2.5.9.2 Les besoins en espaces résidentiels	43
2.5.9.3 Les espaces vacants résidentiels.....	46
2.5.9.4 Les espaces à redévelopper et requalifier	52
2.5.9.5 L'adéquation entre le nombre de ménages projeté et les unités de logement	

prévues	54
2.6 Le profil économique	64
2.6.1 L'activité industrielle.....	64
2.6.1.1 Les superficies.....	65
2.6.1.2 Les secteurs d'activité et les emplois.....	65
2.6.1.3 Les valeurs foncières	66
2.6.1.4 Les forces et les faiblesses de l'activité industrielle	67
2.6.1.5 Les vocations actuelles et projetées.....	68
2.6.2 L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins en espaces industriels	69
2.6.2.1 Les besoins en espaces industriels.....	69
2.6.2.2 Les superficies disponibles	70
2.6.2.3 L'adéquation entre l'offre et la demande estimée.....	72
2.6.3 L'activité commerciale	74
2.6.3.1 La structure commerciale et les emplois du secteur	74
2.6.3.2 Le bilan commercial.....	76
2.6.3.3 Les potentiels de développement à des fins commerciales	77
2.6.3.4 L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins commerciaux	79
2.6.4 L'activité agricole	81
2.6.4.1 Le territoire agricole	82
2.6.4.2 La production agricole	83
2.6.4.3 Les revenus agricoles.....	84
2.6.5 La logistique de transport sur le territoire de la MRC	89
2.6.5.1 Mise en contexte	89
2.6.5.2 Facteurs du choix de localisation du projet de plateforme logistique intermodal	89
2.6.5.3 Description du projet de plateforme logistique intermodal	90
2.6.5.4 Le développement de la filière logistique dans le corridor économique de l'autoroute 30.....	91
2.6.5.5 Études à venir	92
2.7 La mobilité des personnes	92
2.7.1 Les déplacements domicile-travail	93
2.7.2 Le parc automobile	95
2.7.3 Les autres types de déplacements.....	95
2.7.4 Le Transport collectif.....	97
2.7.5 Le transport actif	98

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2-1	Municipalités constituantes	1
Tableau 2-2	Poids démographique des MRC au sein de la CMM	7
Tableau 2-3	Projections démographiques de la population de la MRC 2006-2031	12
Tableau 2-4	Projections démographiques des ménages de la MRC 2006-2031.....	17
Tableau 2-5	Taille des ménages dans les agglomérations et MRC de la CMM	18
Tableau 2-6	Projection des ménages privés 2009-2031 pour la MRC de Roussillon	45
Tableau 2-7	Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation ¹⁾	51
Tableau 2-8	Les superficies des espaces à redévelopper et à requalifier.....	53
Tableau 2-8.1	Différence entre le nombre de ménages projeté et les unités de logements prévues d'ici 2031	55
Tableau 2-9	Superficies des parcs industriels	65
Tableau 2-10	Types d'entreprises dans les parcs industriels.....	66
Tableau 2-11	Valeurs foncières des parcs industriels.....	67
Tableau 2-12	Superficies développées au cours des 10 dernières années dans les parcs industriels	69
Tableau 2-13	Superficies vacantes à l'intérieur des zones et parcs industriels	70
Tableau 2-14	Superficies affectées par des contraintes de développement dans les parcs industriels	71
Tableau 2-15	Superficies développées et terrains vacants dans les parcs industriels.....	73
Tableau 2-16	Structure commerciale.....	75
Tableau 2-17	La composition des zones commerciales majeures.....	75
Tableau 2-18	Les emplois localisés par secteur d'activité	76
Tableau 2-19	Le bilan commercial de la mrc et des secteurs géographiques	78
Tableau 2-20	Le potentiel commercial de la mrc de roussillon à l'horizon 2031	79
Tableau 2-21	Adéquation entre les espaces disponibles en 2012 et les besoins commerciaux des ménages exprimés en m2 à l'horizon 2031, selon 3 scénarios.....	81
Tableau 2-22	Achalandage des équipements de transport collectif	98

LISTE DES FIGURES

Figure 2-1	Évolution de la population de la MRC Roussillon	9
Figure 2-2	Évolution de la population des municipalités constituantes	11
Figure 2-3	Pyramide des âges et projections de la population en 2031	16
Figure 2-4	Évolution des ménages	17
Figure 2-5	Revenus des ménages de la MRC (2006-2011)	19
Figure 2-6	Niveau de scolarité atteint MRC Roussillon (2011).....	20
Figure 2-7	Solde migratoire infraprovincial des régions limitrophes à la MRC Roussillon (2010)	22
Figure 2-8	Solde migratoire infraprovincial de la MRC Roussillon (2006, 2007, 2009, 2010)	22
Figure 2-9	Évolution des mises en chantier MRC Roussillon	37
Figure 2-10	Parts de marché par type de logement, MRC Roussillon	39
Figure 2-11	Période de construction des logements dans les municipalités constituantes.....	41
Figure 2-12	Valeur des terres transigées (\$/ha.).....	84
Figure 2-13	Mode principal pour se rendre au travail MRC Roussillon	94
Figure 2-14	Autos par logis dans les secteurs de la couronne sud de Montréal	95
Figure 2-15	Motifs des déplacements produits	96
Figure 2-16	Motifs des déplacements attirés.....	96
Figure 2-17	Destinations des déplacements en transport en commun en provenance de la MRC.....	97
Figure 2-18	Part modale de tous les déplacements produits sauf retour à domicile	99

LISTE DES PLANS

Plan 1	Territoire de la région administrative de la Montérégie	3
Plan 2	Territoire de la Communauté Métropolitaine de Montréal	4
Plan 3	Territoire de la MRC de Roussillon	5
Plan 4	Densité de population par secteur de recensement (hab/km ²) 2011	13
Plan 4.1	Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans l'aire de marché Brossard-Roussillon (<i>Remplacé, Règl. 170, Art. 4</i>).....	47
Plan 4.2	Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans l'aire de marché Roussillon-Centre (<i>Remplacé, Règl. 170, Art. 4</i>).....	48
Plan 4.3	Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans l'aire de marché Beauharnois-Roussillon (<i>Remplacé, Règl. 170, Art. 4</i>).....	49
Plan 4.4	Secteurs industriels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation (<i>Remplacé, Règl. 170, Art. 4</i>)	50
Plan 5	Potentiels et contraintes du parc industriel Montcalm de Candiac (<i>Abrogé, Règl. 170, Art. 3</i>)	
Plan 6	Potentiels et contraintes du parc industriel Champlain à Candiac et du parc industriel de Delson (<i>Abrogé, Règl. 170, Art.3</i>)	
Plan 7	Potentiels et contraintes du parc industriel de La Prairie (<i>Abrogé, Règl. 170, Art. 3</i>)	
Plan 8	Potentiels et contraintes du parc industriel de Sainte-Catherine (<i>Abrogé, Règl. 170, Art. 3</i>)	
Plan 9	Potentiels et contraintes du parc industriel de Châteauguay (<i>Abrogé, Règl. 170, Art. 3</i>)	
Plan 10	Potentiels et contraintes du parc industriel de Saint-Isidore (<i>Abrogé, Règl. 170, Art. 3</i>)	

2. LE CONTEXTE DE PLANIFICATION (Remplacé, Règl. 170, Art. 3)

2.1 La localisation et la composition de la MRC

La MRC de Roussillon est située dans la vallée du Saint-Laurent, au sud-ouest de l'île de Montréal. De façon plus spécifique, la MRC de Roussillon est limitrophe, dans sa partie Nord-Est, au territoire de l'agglomération de Longueuil et à celui de la MRC de la Vallée-du-Richelieu (Carignan et Chambly), à l'Est, à la MRC du Haut-Richelieu (Saint-Jean-sur-Richelieu), au Sud, à la MRC des Jardins-de-Napierville (Saint-Rémi, Saint-Michel, Saint-Édouard et Saint-Jacques-le-Mineur), au Sud-Ouest, à la MRC de Beauharnois-Salaberry (Beauharnois, Sainte-Martine et Saint-Urbain-Premier), au Nord-Ouest, au territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges (L'Île-Perrot), et au Nord, au fleuve et au territoire de la Ville de Montréal. Le *plan 1- Territoire de la région administrative de la Montérégie* et le *plan 2- Territoire de la Communauté Métropolitaine de Montréal* illustrent la localisation de la MRC de Roussillon par rapport au MRC et villes environnantes.

La MRC de Roussillon a été constituée en 1982 à partir des anciens comtés municipaux de La Prairie et de Châteauguay. D'une superficie totale de 372,81 kilomètres carrés, ce territoire est constitué de onze municipalités locales: Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Mercier, Saint-Constant, Sainte-Catherine, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe. Le tableau 2-1 présente la désignation, la population totale de 2011 ainsi que la superficie de chacune de ces municipalités et le *plan 3 - Territoire de la MRC de Roussillon*, illustre la localisation de chacune d'entre elles.

Tableau 2-1 Municipalités constituantes

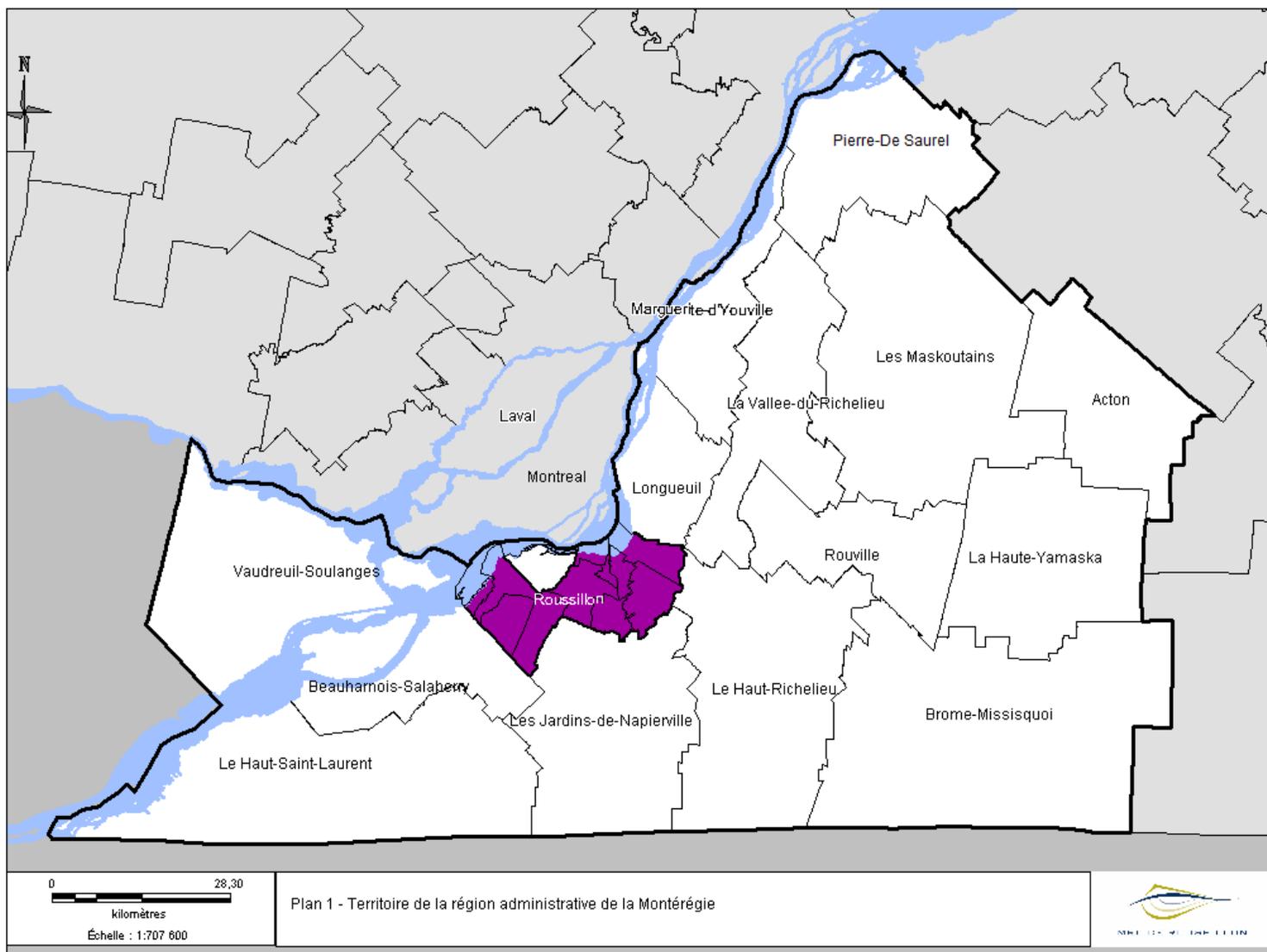
Municipalités	Désignation	Population	Poids démographique	Superficie terrestre (km ²)	Poids géographique	Densité de Population au km ² *
Candiac	Ville	19 876	12,3 %	17,20	4,6 %	1156
Châteauguay	Ville	45 904	28,3 %	36,04	9,7 %	1274
Delson	Ville	7 462	4,6 %	7,67	2,1 %	973
La Prairie	Ville	23 357	14,4 %	43,45	11,7 %	538
Léry	Ville	2 307	1,4 %	10,16	2,7 %	227
Mercier	Ville	11 584	7,1 %	45,95	12,3 %	252
Saint-Constant	Ville	24 980	15,4 %	57,06	15,3 %	438
Sainte-Catherine	Ville	16 762	10,3 %	9,41	2,5 %	1781
Saint-Isidore	Paroisse	2 581	1,6 %	51,98	14,0 %	50
Saint-Mathieu	Municipalité	1 879	1,2 %	31,38	8,4 %	60
Saint-Philippe	Municipalité	5 495	3,4 %	61,88	16,6 %	89
MRC Roussillon		162 187	100,0 %	372,18	100,0 %	436

Source: Statistique Canada, *Recensement 2011*.

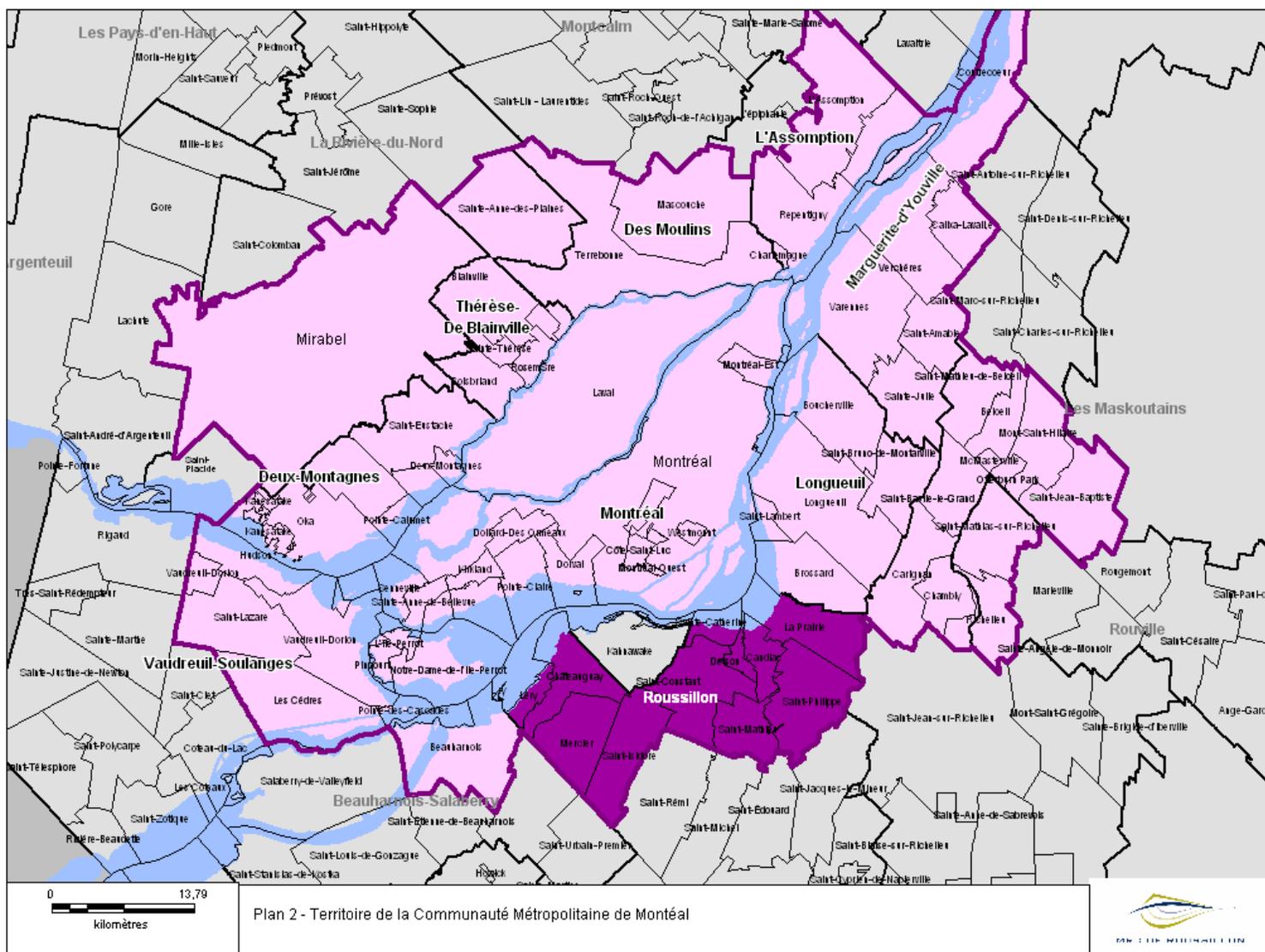
*De l'ensemble du territoire municipal

La MRC de Roussillon ne compte aucun pôle central dominant et aucun ville-centre. Elle se divise plutôt en deux secteurs géographiques distincts: l'Est, composé des municipalités de Candiac, Delson, La Prairie, Saint-Constant, Sainte-Catherine, Saint-Mathieu et Saint-Philippe et l'Ouest, englobant les municipalités de Châteauguay, Léry, Mercier et Saint-Isidore. Ces deux secteurs entourent le territoire de la réserve amérindienne de Kahnawake. D'autre part, elle est constituée de deux milieux physiques forts différents : un milieu urbain en bordure du fleuve Saint-Laurent et un vaste arrière-pays agricole.

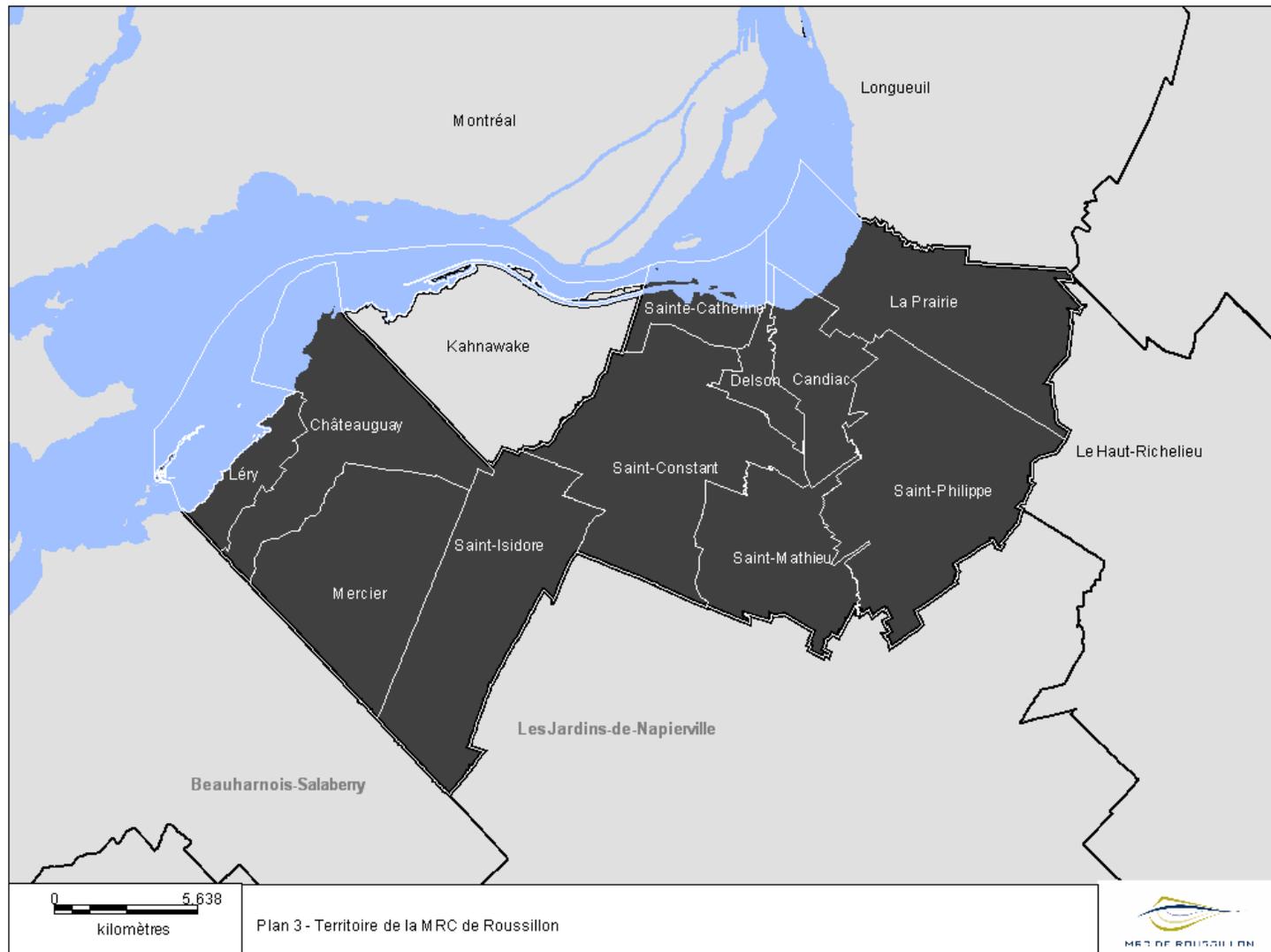
Plan 1 **Territoire de la région administrative de la Montérégie**



Plan 2 Territoire de la Communauté Métropolitaine de Montréal



Plan 3 **Territoire de la MRC de Roussillon**



2.2 Le contexte régional

La MRC de Roussillon fait partie de la région administrative de la Montérégie. Celle-ci regroupe 117 municipalités et 2 territoires autochtones au sein de 14 MRC et d'une agglomération urbaine, réparties sur un territoire d'une superficie totale de 11 000 kilomètres carrés.

Le territoire de la MRC de Roussillon fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Cette communauté fait référence au territoire des agglomérations de Montréal et Longueuil, de la Ville de Laval, de même qu'à celui de 60 municipalités réparties dans 11 MRC sur les couronnes nord et sud de l'île.

Mentionnons également que le territoire de la MRC de Roussillon entoure la réserve amérindienne de Kahnawake, à l'intérieur de laquelle se trouve le pont Honoré-Mercier, lequel constitue le seul lien routier direct entre la MRC et l'île de Montréal, à l'exception, de l'estacade et des propriétés de la Voie maritime du Saint-Laurent réservées pour des liens cyclistes et des véhicules de service.

2.3 Le poids démographique et politique de la MRC au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal

Tel que le tableau 2-2 le démontre, le poids démographique de la MRC de Roussillon est relativement important au sein de la CMM. En nombre, la population de la MRC occupe la quatrième position après les agglomérations de Montréal, Laval et Longueuil. La MRC de Roussillon est également la plus peuplée des MRC des couronnes nord et sud incluses dans la Communauté.

Tableau 2-2 Poids démographique des MRC au sein de la CMM

MRC	Position géographique	Population 2006	Population 2011	Variation 2006-2011	Poids démographique en 2011	Couronne	Superficie (km ²)	Poids géographique	Densité de population 2011 au km ²
Poids démographique majeur									
Montréal	Centre	1 854 442	1 886 481	1,7 %	49,1 %	-	499,19	9,0 %	3779
Laval	Nord	368 709	401 553	8,9 %	10,5 %	-	247,09	4,4 %	1625
Longueuil*	Sud	385 533	399 097	3,5 %	10,4 %	-	282,42	5,1 %	1413
Total partiel 2006		2 608 684	2 687 131	3,0 %	70,0 %		1028,7	18,5 %	2612
Poids démographique important (Plus de 100 000 habitants)									
Roussillon	Sud	149 996	162 187	8,1 %	4,2 %	Sud	372,81	6,7 %	435
Thérèse-de-Blainville*	Nord	143 355	154 144	7,5 %	4,0 %	Nord	206,5	3,7 %	746
Des Moulins	Nord	128 467	148 813	15,8 %	3,9 %	Nord	261,24	4,7 %	570
Vaudreuil-Soulanges	Sud-Ouest	120 395	139 353	15,7 %	3,6 %	Sud	854,84	15,4 %	163
L'Assomption†	Nord-Est	109 621	119 840	9,3 %	3,1 %	Nord	257,56	4,6 %	465
Vallée-du-Richelieu†	Sud	106 762	116 773	9,4 %	3,0 %	Sud	588,89	10,6 %	198
Total partiel		758 626	841 110	10,9 %	21,9 %		2541,84	45,8 %	331
Poids démographique secondaire (100 000 habitants et moins)									
Deux-Montagnes†	Nord	87 264	95 970	9,6 %	2,5 %	Nord	243,19	4,4 %	395
Marguerite D'Youville	Sud-Est	69 881	74 416	6,5 %	1,9 %	Sud	345,52	6,2 %	215
Beauharnois-Salaberry†	Sud-Ouest	60 802	61 950	1,9 %	1,6 %	Sud	470,68	8,5 %	132
Mirabel	Nord	34 626	41 957	21,2 %	1,1 %	Nord	485,51	8,7 %	86
Rouville†	Sud	31 365	35 690	13,8 %	0,9 %	Sud	438,21	7,9 %	81
Total partiel		283 923	309 983	9,2 %	8,1 %		1983,11	35,7 %	156
Total		3 651 233	3 838 224	5,1 %	100,0 %		5553,65	100,0 %	691

Source : Statistiques Canada, Recensements 2006 et 2011.

† MRC dont certaines municipalités ne font pas partie de la CMM

Les réorganisations municipales de 2002 et 2006 des plus grandes villes membres de la CMM semblent plutôt défavorables à la MRC de Roussillon d'un point de vue politique. Actuellement, le poids politique au sein de la CMM s'appuyant uniquement sur la représentation démographique est détenu à 71 % par les trois villes et agglomérations les plus peuplées, soit Montréal, Laval et Longueuil. La MRC de Roussillon est donc dans une position de grande faiblesse d'un point de vue de la gouvernance à la CMM tout comme le sont les autres MRC des couronnes nord et sud.

Par contre, au niveau du développement urbain, la MRC de Roussillon pourrait tirer profit des principes et objectifs du PMAD car le développement récent de la région se rapproche beaucoup plus des réalités urbaines de l'agglomération de Longueuil que des MRC périurbaines (comme Rouville ou Mirabel par exemple).

2.4 Le profil de la population

Afin de dresser un portrait détaillé de l'évolution passée, de la situation actuelle et des projections anticipées de la population de la MRC de Roussillon, cette section présente une description et une analyse des différentes caractéristiques démographiques et socio-économiques de la population totale de la MRC et de chacune de ses municipalités constituantes: population totale et poids démographique, population selon les groupes d'âge, vieillissement de la population, ménages, taille des ménages, revenus, scolarité, langue parlée, immigration et lieu de travail.

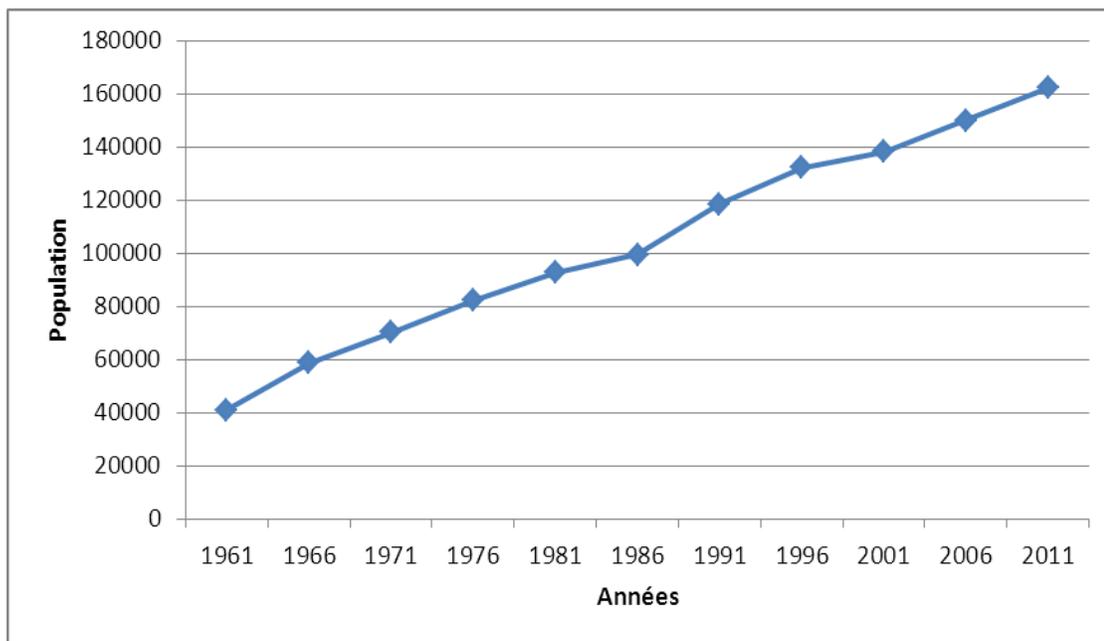
Des fiches synthèses, présentées à la fin de la présente section, résument les statistiques recueillies pour l'ensemble de la MRC et pour chacune des municipalités locales. Compte tenu des conditions particulières de l'enquête nationale auprès des ménages de 2011, il a été impossible d'obtenir des données sur les populations de Saint-Mathieu et Saint-Isidore, puisqu'il n'y a pas eu suffisamment de répondants. Ces deux municipalités ne font pas partie de l'analyse dans plusieurs des sous-sections suivantes.

2.4.1 La population

Lors du recensement de 2011, Statistique Canada établissait la population de la MRC de Roussillon à 162 187 personnes. Depuis 2006, la MRC a vu sa population totale augmenter de 8,1 %, une croissance semblable à celle enregistrée entre les recensements de 2001 et 2006, soit 8,6 %. Au sein de la couronne sud de Montréal, la MRC affichait en 2011, un poids démographique de 27 %. D'autre part, le dernier décret du gouvernement estime que la population de la MRC aurait atteint 165 708 pour l'année 2013.

L'examen des données recueillies depuis le recensement de 1961 permet d'établir certaines conclusions au niveau de la croissance urbaine de la MRC.

Figure 2-1 Évolution de la population de la MRC Roussillon



Source: Statistique Canada, *Recensements 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011.*

L'entrée en fonction du pont Champlain en 1962 n'a pas, du moins dans ses premières années, permis le développement des villes du nord-est de la MRC autant qu'on aurait pu le croire. Si elles ont bien connu entre 1961 et 1966 un fort taux de croissance de leur population, celui-ci a été légèrement plus faible que celui observé pour l'ensemble du territoire de la MRC de Roussillon. Pour cette période, c'est particulièrement la Ville de Châteauguay qui enregistre, et de loin, la plus importante augmentation démographique (11 402 personnes), phénomène que l'on peut rattacher à la présence du pont Honoré-Mercier construit depuis 1934, mais dont deux voies ont été ajoutées en 1963.

Jusqu'en 1981, la croissance démographique fut assez bien partagée entre les secteurs nord-est et ouest de la MRC. Le secteur formé par Châteauguay, Mercier, Léry et Saint-Isidore a tout de même connu entre 1961 et 1971 un taux d'accroissement démographique supérieur à celui de la MRC, lui permettant ainsi de conserver son poids relatif au même niveau.

C'est principalement la Ville de Châteauguay qui a contribué au maintien de ce poids relatif avec une population ayant presque doublé entre 1961 et 1971, une progression amorcée dans les années 1950 (la population de Châteauguay ayant doublé entre 1956 et 1961). Cependant, à partir de 1971, le taux de croissance démographique de Châteauguay est moins important jusqu'en 1981 pour finalement ralentir considérablement à partir de 1986, allant même jusqu'à décroître légèrement entre 1996 et 2001.

À partir de 1971, et de façon plus sensible à partir de 1986, on observe un déplacement du pôle

démographique du secteur Ouest vers le secteur Nord-Est. Les seules villes de Candiac, Saint-Constant, Sainte-Catherine et La Prairie se sont accaparées près des trois-quarts de cette croissance. Mieux encore, durant le seul intervalle 1996-2001, ces quatre villes, combinées à Delson, se sont partagé plus de 97 % de la croissance démographique de la MRC.

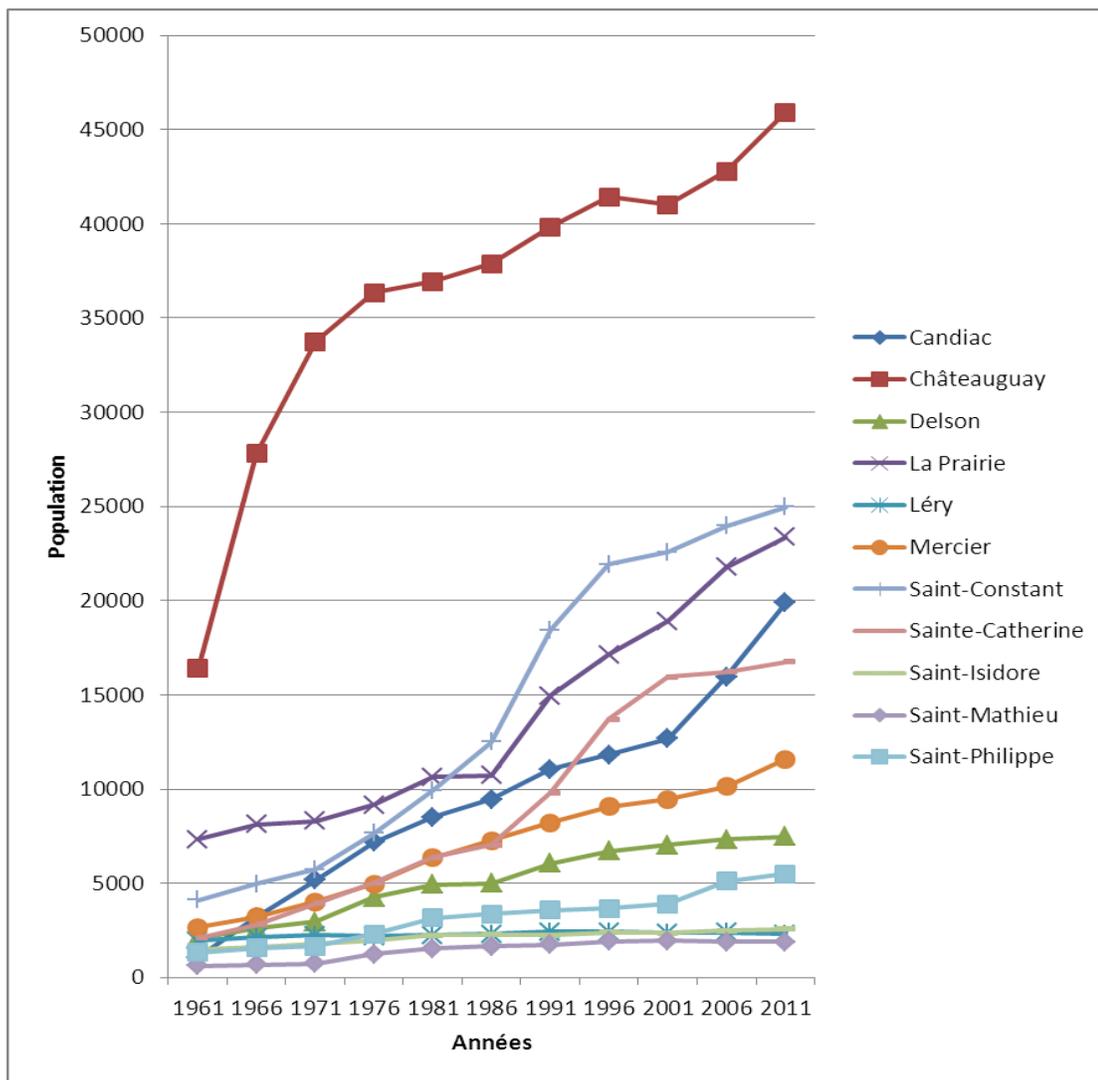
Certaines hypothèses peuvent être formulées pour expliquer cet état de fait. Tel qu'il a été précédemment mentionné, l'entrée en fonction du pont Champlain n'a pas empêché le développement du secteur Ouest, au bénéfice de la partie Nord-Est. Par contre, le ralentissement notable du dynamisme économique du sud-ouest de Montréal qui a longtemps exercé une attirance pour la population de Châteauguay et ses environs peut, en partie, expliquer la faible croissance des villes du secteur Ouest de la MRC entre 1986 et 2001. De plus, à cette époque, il y avait absence d'une autoroute reliant la partie Ouest de la MRC au reste de la Rive-Sud de Montréal. Le parachèvement de l'autoroute 30 dans l'Est du territoire mettra sûrement un frein à ce ralentissement dans les prochaines années. Il est cependant trop tôt afin de tirer des conclusions.

On peut également penser que la modeste croissance démographique du secteur Ouest, au cours de l'intervalle 1986-2001, a pu être influencée dans une certaine mesure par les relations avec la réserve de Kahnawake qui, rappelons-le, ont donné lieu, en 1988 et 1990, à un blocus du pont Honoré-Mercier et à une couverture médiatique parfois négative pour la région.

Cette nouvelle situation a par ailleurs permis un meilleur équilibre entre les municipalités constituantes. De plus, mentionnons que cette évolution ne s'est pas nourrie d'un exode de la population de l'Ouest vers le Nord-Est, mais bien plutôt d'une arrivée massive de résidents provenant de l'extérieur du territoire.

Entre 2006 et 2011, ce sont les municipalités de Candiac (24,6 %) et Mercier (14,5 %) qui ont respectivement connu les plus fortes augmentations de population. Alors que Léry (-3,3 %), Saint-Mathieu (-0,8 %) et Delson (1,9 %) connaissaient les plus faibles augmentations et même dans certains cas des diminutions de population. Les autres municipalités oscillaient entre 3,4 % et 7,3 % d'augmentation. De façon générale, l'augmentation de la population entre 2006 et 2011 fut moins importante que dans l'intervalle 2001-2006, à l'exception des municipalités de Mercier et Châteauguay qui ont connu une plus forte augmentation.

Figure 2-2 Évolution de la population des municipalités constituantes



Source: Statistique Canada, Recensements 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011

En 2011, la MRC de Roussillon avait une densité de population globale de 435 habitants au km². Ceci est attribuable à son vaste territoire agricole. Il est très facile de différencier les municipalités urbaines, Sainte-Catherine (1781 hab./km²), Châteauguay (1274 hab./km²) et Delson (1156 hab./km²), des municipalités à caractère agricole comme Saint-Isidore (50 hab./km²), Saint-Mathieu (60 hab./km²) et Saint-Philippe (89 hab./km²) en comparant leurs densités de population. Le plan 4 – Densité de population par secteur de recensement (hab./km²) 2011 illustre les concentrations de population sur le territoire de la MRC. On constate que les secteurs à forte densité de population se retrouvent au centre de Châteauguay, le long de la Route 132 dans les secteurs de Saint-Constant et Sainte-Catherine ainsi qu’au Nord-Est de La Prairie. À l’opposé, la partie agricole du sud de la MRC est peu peuplée.

En conséquence, le territoire de la MRC de Roussillon a subi de profondes mutations depuis un demi-siècle. De périphérie rurale, elle s'est transformée en une entité territoriale urbaine et bien structurée. En cinquante ans, la population totale de la MRC a augmenté de plus de 121 000 personnes, de 41 000 résidants en 1961, on en comptait un peu plus de 162 000 en 2011.

Selon les plus récentes projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, la population totale de la MRC pourrait s'élever à 172 137 personnes en 2011, une augmentation de près de 25 % depuis 2006. Entre 2006 et 2031, la MRC pourrait compter 35 603 personnes de plus, soit une population totale de 192 754 personnes en 2031. Ces projections démographiques faites par l'Institut de la statistique du Québec incluent, par contre, la réserve de Kahnawake et sont basées sur les données du recensement de 2006.

Tableau 2-3 Projections démographiques de la population de la MRC 2006-2031

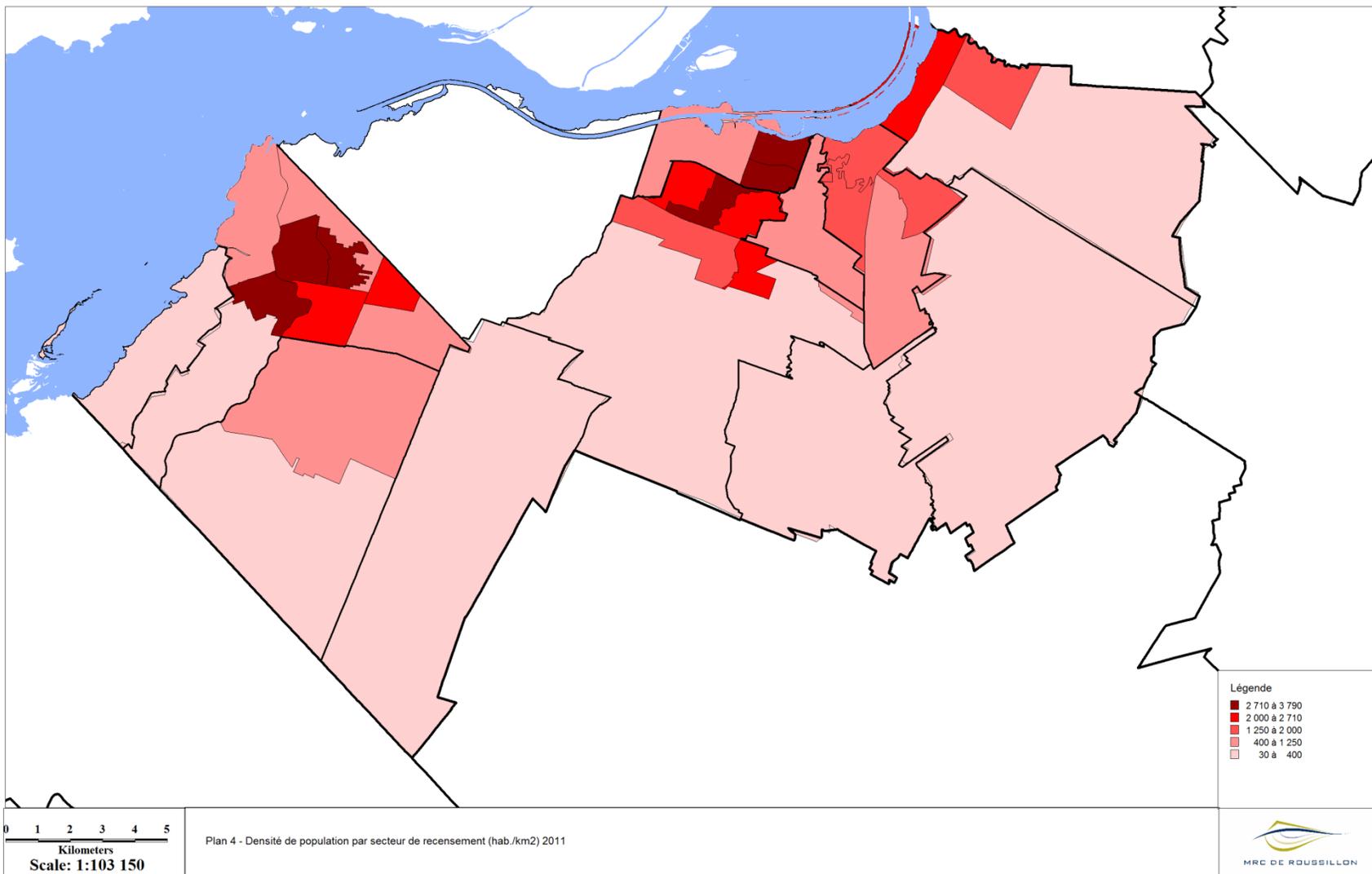
Projections		Variations						
2006	2011	2016	2021	2026	2031	2006-2016	2016-2026	2006-2031
161 151	172 137	179 842	186 547	192 409	196 754	11,6%	7%	22,1%

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031.

Note : Projections calculées à partir des données du recensement de 2006.

* L'ISQ inclut la réserve de Kahnawake dans les perspectives démographiques de la MRC Roussillon

Plan 4 **Densité de population par secteur de resemnt (hab./km2) 2011**



2.4.2 Les groupes d'âge

Les données du recensement de 2011, concernant les groupes d'âge, font clairement ressortir le fait que la MRC de Roussillon est une banlieue en croissance par rapport à la moyenne québécoise puisque 19 % de la population est âgée de moins de 15 ans comparativement à 16 % pour le Québec. Les 15-34 ans sont également nombreux (24,9 %). Par contre, les pré-retraités et les retraités (55-64 ans et 65 ans et plus) sont en croissance depuis les dernières années, ils représentent respectivement 12 % et 12,3 % de la population, une augmentation de 2,3 et 3 point de pourcentage depuis 10 ans. Il est intéressant de noter que même si les moins de 15 ans sont plus nombreux comparativement au reste du Québec leur nombre absolu est resté pratiquement le même entre 2001 et 2011, soit un peu plus de 30 000. En conséquence, le phénomène de vieillissement de la population se fait également sentir dans la MRC de Roussillon et sera décrit à la section suivante.

Les jeunes familles ont davantage choisi les municipalités de Candiac, La Prairie, Saint-Constant et Mercier comme lieu de résidence. Ces municipalités comptent d'importantes proportions d'enfants et de jeunes adolescents (0-14 ans). Dans l'ensemble des municipalités de la MRC, la proportion de résidents de moins de 15 ans est assez importante, soit entre 22 % et 15 %. Seulement deux municipalités se trouvent sous la moyenne québécoise, il s'agit des municipalités de Léry (14 %) et Saint-Mathieu (15 %).

D'autre part, les municipalités de Châteauguay, Saint-Constant, Sainte-Catherine et Saint-Isidore présentent les proportions plus importantes de familles composées d'adolescents et de jeunes adultes (15-24 ans). On retrouve les plus grandes proportions de personnes 65 ans et plus dans les villes de Châteauguay et Léry. C'est d'ailleurs à Léry que l'âge médian est le plus élevé (46,1 ans) alors que l'âge médian de la population de Candiac n'est que de 37,3 ans. Finalement, comme pour l'ensemble du Québec, l'espérance de vie est en constante progression. Selon le Rapport annuel de gestion du Centre de santé et de services sociaux Jardin-Roussillon, l'espérance de vie à la naissance des personnes qui résidaient sur le territoire du CSSS entre les années 2005-2008 était de 80,7 ans. Il s'agit d'un gain de 4,3 ans depuis 1985.

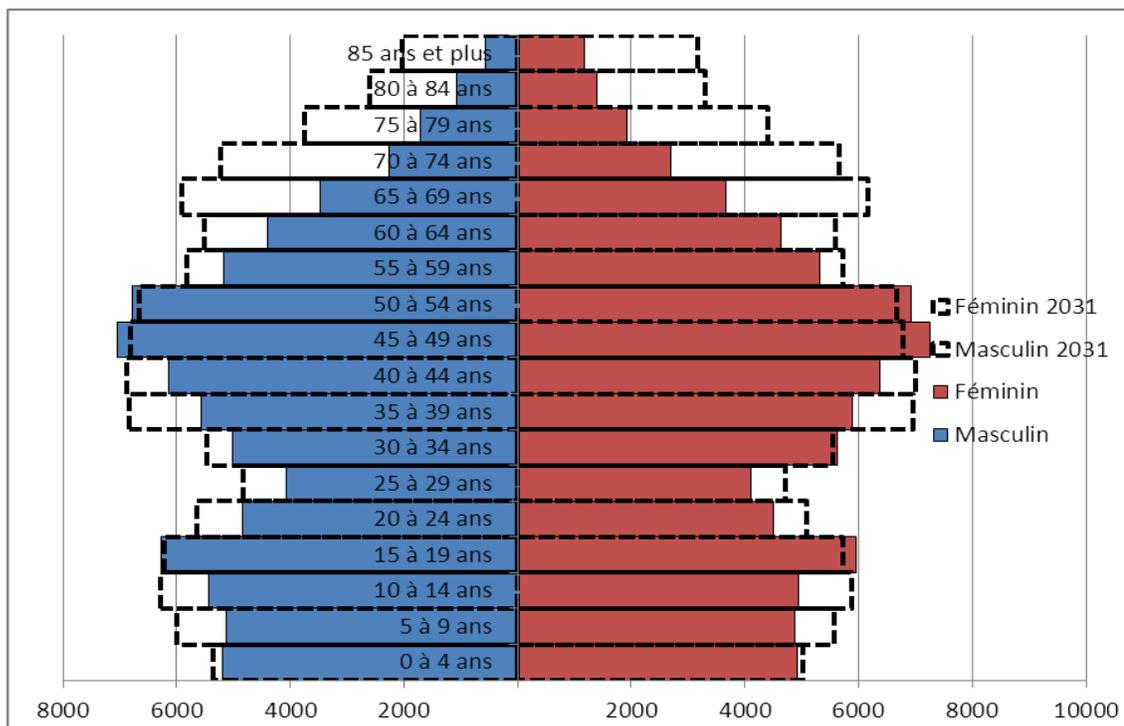
2.4.3 Le vieillissement de la population

Comme l'ensemble des régions du Québec, la MRC de Roussillon sera touchée par le phénomène du vieillissement de sa population au cours des prochaines années. En regardant la figure 2-3, on constate que les cohortes de plus de 65 ans sont celles qui connaîtront les plus grandes augmentations dans les vingt prochaines années. Les projections démographiques laissent entrevoir un vieillissement général de la population. À l'horizon 2031, la population de 65 ans et plus aura augmenté de 156,9 % alors que la croissance des moins de 20 ans n'est estimée qu'à 3,2 %. Selon les estimations de l'Institut de la Statistique du Québec, en 2031, plus d'un résident de la MRC sur cinq aura plus de 65 ans alors que cette proportion était de 1 personne sur 10 en 2006.

Ce phénomène est d'ailleurs bel et bien observable dans la MRC car entre 2001 et 2011 la part relative des 0-14 est passée de 21,7% à 18,8%, alors que celle des 65 ans et plus est passée de 9,3% à 12,3%. C'est dans les municipalités de Léry et Sainte-Catherine que ce phénomène du vieillissement de la population est le plus prononcé alors que dans la municipalité de La Prairie, il ne se reflète pas encore dans la pyramide des âges.

Dans l'horizon 2031, ce phénomène de vieillissement de la population aura des conséquences sur le déploiement des fonctions urbaines. Ainsi, plusieurs éléments découlant de ce phénomène devront être pris en compte dans la planification du territoire : diminution de la population active, plus grande demande dans les services de santé, modification des besoins en termes de mobilité et d'habitation.

Figure 2-3 Pyramide des âges et projections de la population en 2031

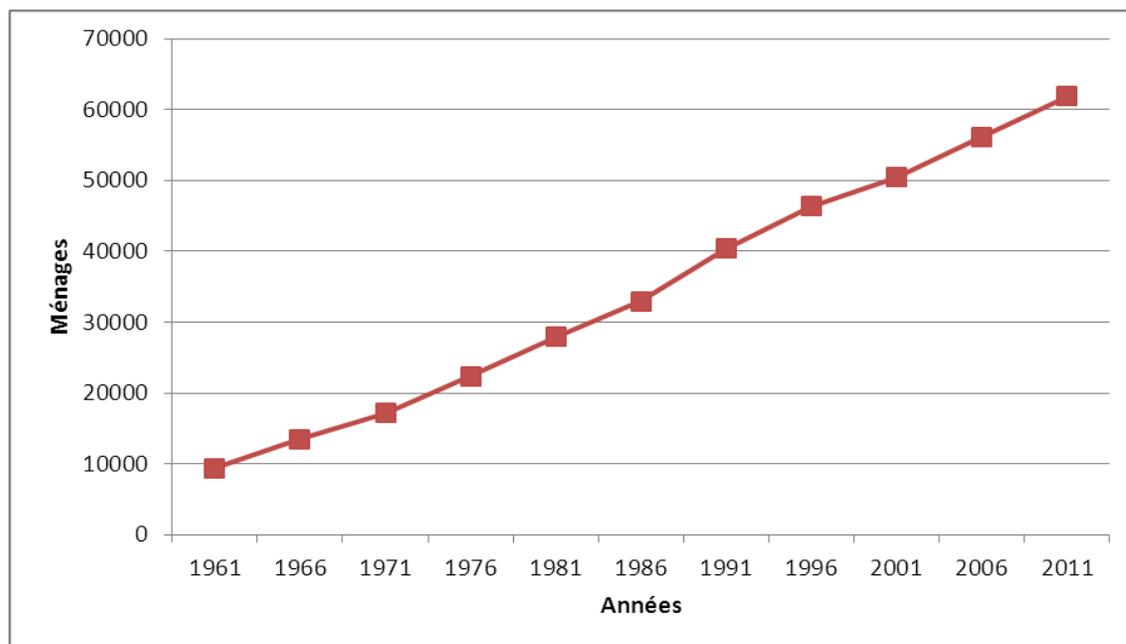


Source: Statistique Canada, *Recensement 2011* et Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031*.

2.4.4 Les ménages

En 2011, la MRC de Roussillon comptait 61 908 ménages, une augmentation de 10,2 % depuis 2006. Cette croissance est similaire à celle enregistrée entre 2001 et 2006, soit 11,4 %. Depuis 2001, la MRC accueille environ 1150 nouveaux ménages par année, ce qui coïncide avec le nombre de logements mis en chantier annuellement (voir section 2.5.1). Au cours des dernières années, les villes de Candiac, Châteauguay et Mercier ont vu le nombre de ménages établis sur leur territoire respectif augmenter considérablement. Elles ont toutes connu des augmentations de plus de 10 % du nombre des ménages entre 2006 et 2011. À l'opposé, les municipalités de Saint-Mathieu (1,2 %) et Léry (0 %) présentent l'augmentation la plus faible. Il est important de mentionner que l'augmentation du nombre de ménages est en étroite relation avec les mises en chantier sur le territoire. Les données sur les mises en chantier font partie de la section 2.5 du présent chapitre.

Figure 2-4 Évolution des ménages



Source: Statistique Canada, *Recensements 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011*

Les projections démographiques indiquent que les ménages pourraient poursuivre leur croissance: 19,3 % entre 2006 et 2016, afin de s'établir à 71 018 ménages. Après 2016, la croissance pourrait diminuer légèrement et se chiffrer à 11 % entre 2016 et 2026. Ces projections sont basées sur les données du recensement de 2006. Dans l'horizon 2006-2031, 21 848 nouveaux ménages s'établiront sur le territoire de la MRC. Par contre, comme nous pouvons voir sur la *figure 2-4 Évolution des ménages*, les projections 2006-2011 sont plus élevées que ce que démontre le plus récent recensement. Les projections seront donc peut-être revues à la baisse dans les prochaines années.

Tableau 2-4 Projections démographiques des ménages de la MRC 2006-2031

Projections		Variations						
2006	2011	2016	2021	2026	2031	2006-2016	2016-2026	2006-2031
59 552	65 769	71 018	75 404	78 797	81 400	19,3%	11%	36,7%

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031.

Note : Projections calculées à partir des données du recensement de 2006.

* L'ISQ inclut la réserve de Kahnawake dans les perspectives démographiques de la MRC Roussillon

2.4.5 La taille des ménages

Tout comme dans l'ensemble du Québec, le nombre moyen de personnes par ménage dans la MRC de Roussillon ne cesse de diminuer avec les années. Ainsi, depuis 1986, la taille moyenne des ménages de la MRC est passée de 3,3 personnes à 2,6 en 2011. Par contre, la MRC se trouve présentement au-dessus de la moyenne provinciale et de la CMM qui sont

respectivement de 2,3 et 2,4 personnes par ménage. D'autre part, la taille des ménages s'est stabilisée depuis les cinq dernières années. Le *tableau 2-5- Taille des ménages dans les agglomérations et MRC de la CMM*, compare la taille des ménages dans les différentes agglomérations et MRC de la CMM. La MRC de Roussillon est l'un des territoires où la taille des ménages est la plus grande.

Tableau 2-5 Taille des ménages dans les agglomérations et MRC de la CMM

MRC	Ménages	Personne par ménages
Montréal	849 445	2,2
Longueuil	169 285	2,3
Laval	154 455	2,5
Couronne Nord		
Roussillon	61 910	2,6
Marguerite D'Youville	27 915	2,6
Beauharnois-Salaberry†	27 645	2,2
Vaudreuil-Soulanges	53 290	2,6
Rouville†	14 415	2,4
Vallée-du-Richelieu†	45 075	2,5
Couronne Sud		
Deux-Montagnes†	38 100	2,5
Thérèse-de-Blainville	58 055	2,6
Des Moulins	55 175	2,7
L'Assomption†	47 835	2,5
Mirabel	15 765	2,6
Total	1 618 365	2,4

Source: Statistique Canada, *Recensement 2011*.

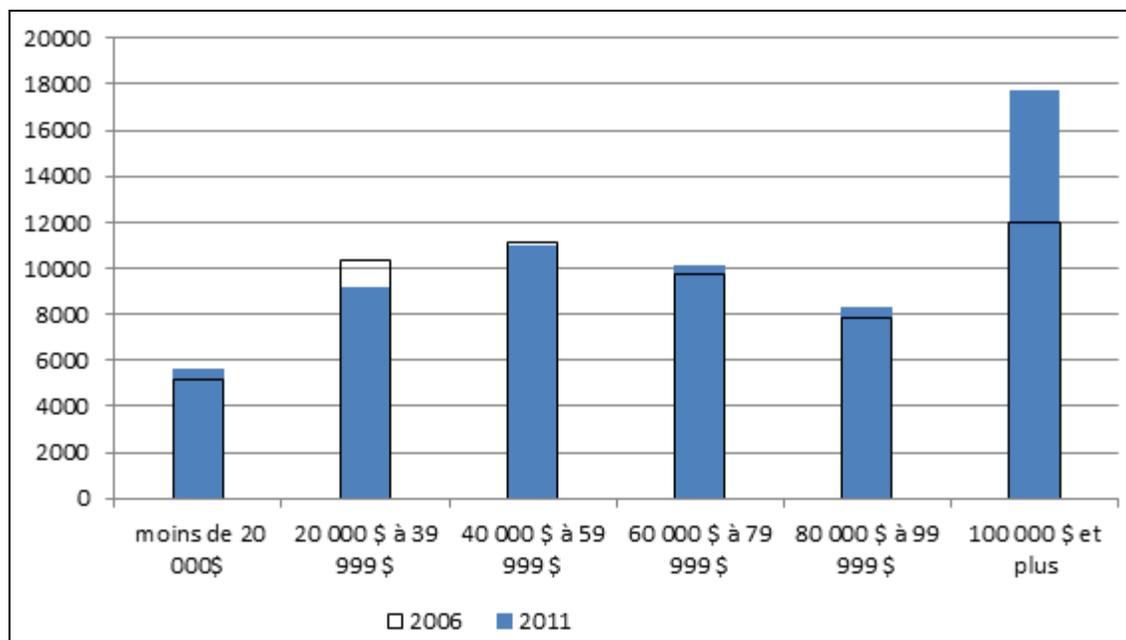
En 2011, les ménages formés d'un couple avec enfants représentaient 34,8% des ménages de la MRC. Ce type de ménage est encore le plus répandu mais a perdu 0,6% point de pourcentage depuis 2001. Quant à eux, les ménages d'une seule personne représentaient 21,5 % des ménages en 2011, alors qu'ils représentaient que 19,7 % en 2006. Cette diminution de la taille des ménages depuis les dernières décennies a été remarquée pour toutes les municipalités du territoire. Le prix des logements, l'individualisation des comportements et le vieillissement de la population des ménages sont différentes hypothèses qui pourraient expliquer la part élevée des ménages d'une seule personne dans la MRC. D'ailleurs, les ménages d'une seule personne représentent plus de 20 % des ménages dans 5 municipalités de la MRC (Léry (26,3 %), La Prairie (24,9 %), Châteauguay (24,2 %), Sainte-Catherine (23,2%) et Saint-Mathieu (22,4 %)).

2.4.6 Le revenu des ménages et la pauvreté

Au recensement de 2011, le revenu médian des ménages de la MRC de Roussillon se chiffrait à 69 942 \$, ce qui est largement au-dessus du revenu médian québécois qui est de 51 842 \$. Les

ménages situés dans la tranche de revenus la plus élevée (100 000 \$ et plus) représentent 28,6 % des ménages de la MRC, alors que cette tranche ne représente que 18,5 % des ménages québécois. On compte également un nombre équivalent de ménages qui disposent d'un revenu variant entre 60 000 et 100 000 \$ dans la MRC, soit environ 18 000. Les ménages situés dans la tranche de revenus la plus faible (-20 000 \$) sont, toute proportion gardée, peu nombreux, soit 9 %, comparativement à 17 % pour l'ensemble de la province. En nombre absolu, ils sont moins nombreux qu'en 2001.

Figure 2-5 Revenus des ménages de la MRC (2006-2011)



Source: Statistique Canada, *Recensement 2006 et 2011*.

En 2011, la ville de Candiac présente, et de loin, le revenu médian le plus élevé des municipalités de la MRC de Roussillon soit 91 196 \$ et le revenu moyen s'élève à 115 260 \$. Cette ville possède également la plus importante proportion de ménages jouissant d'un revenu supérieur à 100 000 \$. Les municipalités de Delson, La Prairie, Mercier, Saint-Constant et Saint-Philippe possèdent également un revenu médian supérieur à celui de l'ensemble de la MRC.

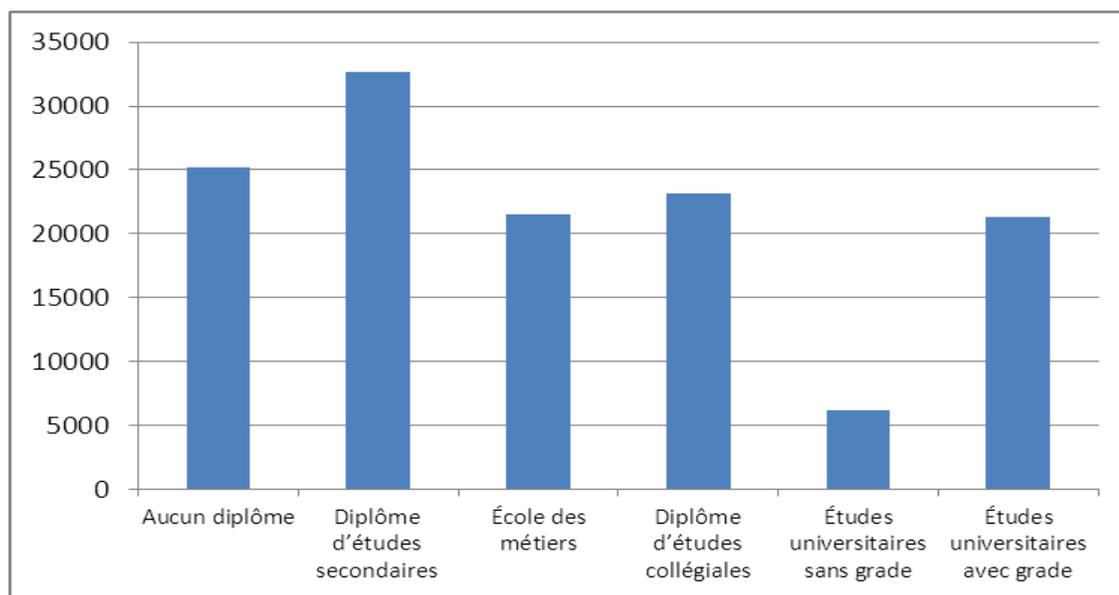
À l'opposé, les municipalités de Châteauguay, Léry et Sainte-Catherine présentent les revenus médians les moins élevés. Puis, les municipalités de Châteauguay, La Prairie et Sainte-Catherine présentent les plus importantes proportions de ménages ayant un revenu inférieur à 20 000 \$.

Selon *l'Étude sur la pauvreté dans la MRC de Roussillon* de 2008 produite par le CLD Roussillon, 9 % des résidents de la MRC vivent dans des ménages sous le seuil de faible revenu. C'est à Saint-Mathieu et à Delson qu'ils sont en plus forte proportion (13%). Finalement, 3 635 ménages (6,5%) était prestataire de la Sécurité du revenu sur le territoire de la MRC en 2006.

2.4.7 Le niveau de scolarité atteint

En 2011, 19,4 % de la population de plus de 15 ans n'avait pas complété des études secondaires avec succès, ce qui représente une diminution de 3,7 points de pourcentage par rapport à 2006. Toutefois, 17,8 % de la population de plus de 15 ans avait complété des études de niveau collégial et près de 21,2 % détenait un diplôme d'études universitaires. Par ailleurs, la proportion de personnes de plus de 15 ans détenant un certificat d'une école de métiers atteignait 16,6 %. De façon générale, le taux de scolarisation a augmenté depuis 2006.

Figure 2-6 Niveau de scolarité atteint MRC Roussillon (2011)



Source: Statistique Canada, *Recensement 2011*.

Les municipalités de Delson (22,1 %) et Sainte-Catherine (22 %) comptent une importante proportion de personnes de plus de 15 ans n'ayant pas complété des études secondaires avec succès. À l'opposé, la ville de Candiac présente une proportion plus faible (10,2 %).

Pour ce qui est des études collégiales, les proportions sont assez semblables d'une municipalité à l'autre. C'est à Candiac qu'elle est la plus élevée et à Saint-Philippe qu'elle est la plus faible.

Au niveau universitaire, les écarts sont considérables entre les municipalités. Les municipalités de Candiac et La Prairie présentent une proportion de personnes de plus de 15 ans ayant complété des études universitaires avec grade, beaucoup plus élevée que les autres municipalités de la MRC. Quant à elles, les municipalités rurales comptent un faible taux de diplômés universitaires. À Saint-Philippe, moins de 10 % des citoyens de plus de 15 ans détiennent un grade universitaire.

Selon *l'Étude sur la pauvreté dans la MRC de Roussillon* de 2008 produite par le CLD Roussillon, la MRC a un taux de non fréquentation scolaire chez les 15-24 ans (36%) plus élevé que

l'ensemble de la RMR de Montréal (32%). Cela représente 6 090 personnes qui sont principalement des garçons provenant des municipalités rurales.

2.4.8 La connaissance des langues officielles et langue parlée à la maison

En 2011, 80,3 % de la population de la MRC de Roussillon avait uniquement le français comme langue d'usage à la maison. Les personnes déclarant utiliser uniquement l'anglais représentaient 13,1 % de la population, alors que les langues non-officielles comptaient pour 3,7 % de l'ensemble. Les personnes utilisant une langue non-officielle à la maison ont connu une impressionnante croissance, passant de 960 en 2001 puis 3 755 en 2006 et finalement 6000 en 2011, doublant presque en cinq ans. Ceci peut s'expliquer par la récente vague d'immigration dans la région au début des années 2000. Les municipalités de Candiac, Châteauguay et La Prairie sont celles comportant la plus forte proportion de population parlant une langue autre que le français ou l'anglais à la maison. La proportion de la population parlant le français à la maison a diminué de 3,1 % depuis 2006 et de près de 8% depuis 10 ans.

Les municipalités de Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe présentent les proportions les plus élevées de personnes parlant le français à la maison, soit plus de 92 % de la population, tandis que la municipalité de Châteauguay (60,4 %) présente la proportion la plus faible. De plus, c'est dans les municipalités de Châteauguay, Léry et Candiac, que l'on retrouve les plus fortes proportions de personnes ayant l'anglais comme langue d'usage à la maison, soit respectivement 23,2 %, 13 % et 12,4% de la population.

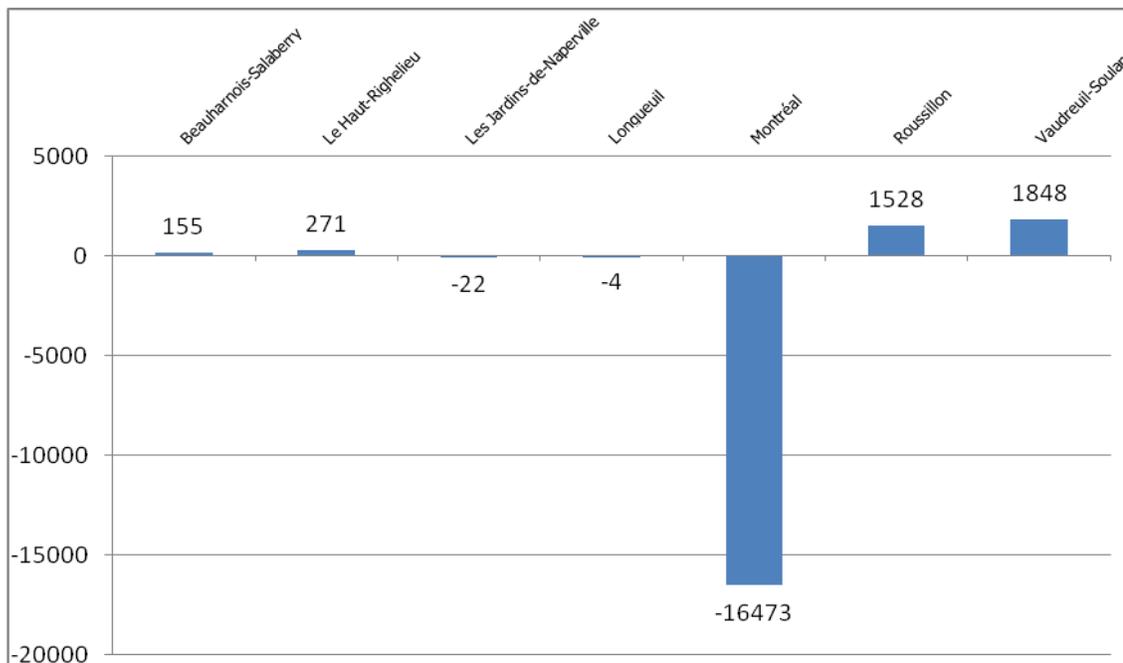
En ce qui concerne la connaissance des langues officielles en 2011, 53,2 % de la population de la MRC ont déclaré connaître les deux langues officielles, alors que 41,7 % était capable de soutenir une conversation uniquement en français et 4,6 % uniquement en anglais. La plus forte proportion d'unilingues francophones se trouve dans les municipalités rurales de la MRC.

2.4.9 Les facteurs de l'accroissement démographique

En 2010, la MRC de Roussillon a perdu une faible part de sa population dans ses échanges interprovinciaux (-27), mais sa croissance a été assurée par l'accroissement naturel (1037), l'immigration internationale (207) et ses échanges infraprovinciales (1528). Au cours des dernières années, la MRC de Roussillon a largement profité des échanges migratoires infraprovinciaux avec un solde estimé à 1528 en 2010. Durant les années 2000, ce solde a toujours été largement positif. La MRC profite surtout des ménages qui quittent Montréal pour la périphérie. En 2010, l'agglomération de Montréal a connu un solde migratoire infraprovincial en déficit de 16 473 personnes. La MRC Vaudreuil-Soulanges a également profité des pertes de Montréal, alors que les MRC limitrophes à Roussillon ont connu des variations entre -22 et 271 personnes. En fait, la MRC de Roussillon est la 5e région du Québec qui croît le plus par l'immigration en provenance des autres régions du Québec. Elle

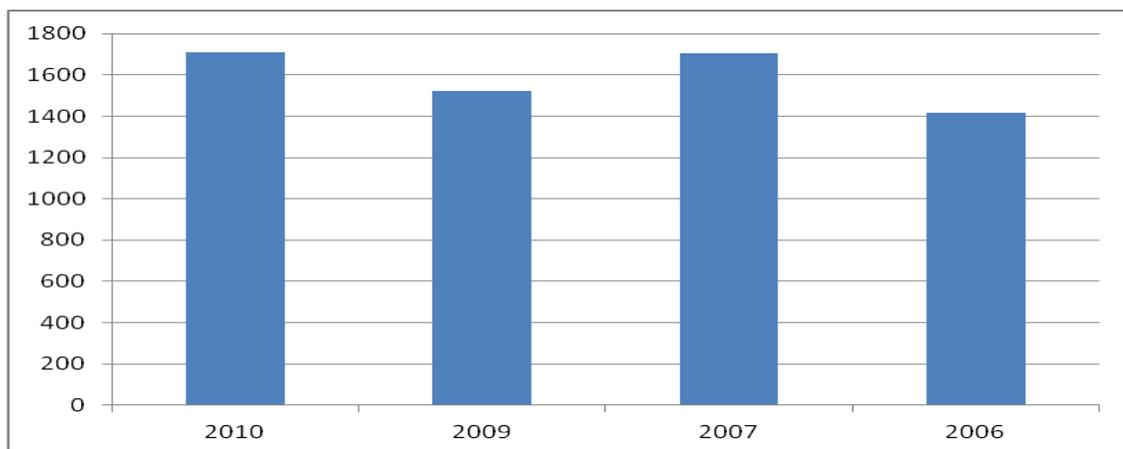
est également l'une des régions où l'accroissement naturel est le plus fort. Le taux de natalité du réseau de la santé de Jardins-Roussillon est significativement supérieur à celui du Québec (12,1 contre 11,3 pour 1 000).

Figure 2-7 Solde migratoire infraprovincial des régions limitrophes à la MRC Roussillon (2010)



Sources : Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles : régions infraprovinciales, 2005 à 2010

Figure 2-8 Solde migratoire infraprovincial de la MRC Roussillon (2006, 2007, 2009, 2010)



Sources : Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles : régions infraprovinciales, 2005 à 2010

2.4.10 L'immigration et l'identité autochtone

En 2011, la MRC de Roussillon dénombrait 13 800 personnes ayant le statut d'immigrant. Il s'agit d'une augmentation de 42,3% par rapport à 2006. Les immigrants représentent 8,6 % de la population. D'autre part, 1 735 personnes avaient une identité autochtone, ce qui représentait 1 % de la population totale.

Une grande proportion (38,7%) des immigrants habitant la MRC proviennent de l'Europe. La France et la Roumanie sont les pays les plus représentés chez les immigrants de la MRC. Ils sont principalement présents dans les villes de Candiac, Châteauguay, La Prairie et Saint-Constant. De plus, 27 % des immigrants de la MRC proviennent du continent américain et ils sont principalement concentrés à Châteauguay. Les pays africains et asiatiques représentent respectivement 16,8 % et 17,4% des pays d'origine des immigrants présents sur le territoire de la MRC. Les pays asiatiques et africains les plus représentés sont le Maroc et la Chine avec toutes deux une proportion d'environ 4% de tous les immigrants de la MRC. C'est à La Prairie que l'on retrouve la plus forte proportion d'immigrants provenant d'Asie et du Moyen-Orient. De façon générale, on constate une plus grande diversité dans la provenance des immigrants depuis 2006.

Les municipalités de Châteauguay, La Prairie et Candiac sont celles ayant respectivement la plus forte proportion de résidents ayant le statut d'immigrant. Il s'agit des mêmes municipalités qui possèdent une forte proportion de gens parlant une langue autre que le français ou l'anglais à la maison. D'autre part, ce sont les municipalités à caractère rural (Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe) qui possèdent la plus faible proportion d'immigrants.

Il n'est pas surprenant de constater que les municipalités ayant des frontières communes avec la réserve amérindienne de Kahnawake accueillent un bon nombre de personnes ayant une identité autochtone. Ce sont les villes de Châteauguay, La Prairie, Mercier, Sainte-Catherine et Saint-Constant qui accueillent la majorité des autochtones résidant dans la MRC, soit respectivement 740, 230, 210, 220 et 155 habitants avec une identité autochtone.

2.4.11 Les lieux de travail

En 2006, plus de 67,3 % de la population ayant déclaré un lieu de travail fixe devait se déplacer à l'extérieur de la MRC afin de se rendre à son lieu de travail. Les autres travailleurs occupaient des emplois dans leurs municipalités de résidences (16,3 %) ou dans une autre municipalité de la MRC (16 %).

Le lieu de travail de 92 % de la population active qui doit se déplacer à l'extérieur de la MRC se trouve sur les territoires suivants: territoire de l'agglomération de Montréal (70 %), l'agglomération de Longueuil (20 %) et la MRC Jardins-de-Napierville (2 %).

Il est à noter que plus de 32 % de la population active travaille sur le territoire de la MRC. Si l'on exclut le territoire de l'île de Montréal, le lieu de travail de la population active de la MRC de Roussillon se trouve majoritairement sur son territoire.

Avec une proportion de plus de 64 %, les résidents des municipalités de La Prairie, Sainte-Catherine, et Candiac travaillaient majoritairement à l'extérieur de la MRC en 2006. Ces municipalités étant toutes situées en bordure du fleuve et à proximité de l'île de Montréal via le pont Champlain, où se trouve un important bassin d'emplois.

D'autre part, ce sont les municipalités de Châteauguay et Saint-Isidore qui comptent les plus importantes proportions de résidents travaillant dans leur municipalité. Dans le cas de Châteauguay, un bassin d'emplois considérable dans le commerce, les services et l'industrie permet à de nombreux résidents de trouver l'emploi qui leur convient. À Saint-Isidore, l'importance des activités agricoles pourrait expliquer ce phénomène, puisque 12 % de travailleurs résidant à Saint-Isidore travaillent à domicile.

Au total, ce sont les résidents des municipalités de Léry et Saint-Isidore qui dans la plus grande proportion, occupent un emploi situé sur le territoire de la MRC de Roussillon.

FICHE 1 – MRC DE ROUSSILLON

Profil de la population

Caractéristiques démographiques										
Population										
1986	1991	1996	2001	2006	2011	1986-91	1991-96	1996-2001	2001-2006	2006-2011
99 403	118 355	132 167	138 172	149 996	162 187	19,1%	11,7%	4,5%	8,6%	8,1%
GROUPES D'ÂGE (2011)										
0-14 ans	15-24 ans	25-34 ans	35-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus					
30 460	21 535	18 800	51 950	19 525	19 930					
18,8%	13,3%	11,6%	32%	12%	12,3%					
MÉNAGES										
1986	1991	1996	2001	2006	2011	1986-91	1991-96	1996-2001	2001-2006	2006-2011
32 925	40 410	46 330	50 435	56 165	61 908	22,7%	14,6%	8,9%	11,4%	10,2%
NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE										
3,0	2,9	2,8	2,7	2,6	2,6	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0%

Source: Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011.

Projections démographiques									
POPULATION*									
2006	2011	2016	2021	2026	2031	2006-2016	2016-2026	2006-2031	
161 151	172 137	179 842	186 547	192 409	196 754	11,6%	7%	22,1%	
MÉNAGES*									
2006	2011	2016	2021	2026	2031	2006-2016	2016-2026	2006-2031	
59 552	65 769	71 018	75 404	78 797	81 400	19,3%	11%	36,7%	
Groupe d'âge*									
	0-14	15-24	25-34	35-54	55-64	65 et +			
2006	32 965	20 874	20 916	52 777	17 193	16 426			
	20,5%	13,0%	13,0%	32,8%	10,7%	10,2%			
2011	31 951	23 546	21 829	54 132	19 827	20 852			
	18,6%	13,7%	12,7%	31,4%	11,5%	12,1%			
2016	32 993	22 112	22 487	53 322	23 255	25 673			
	18,3%	12,3%	12,5%	29,6%	12,9%	14,3%			
2021	34 496	20 233	23 298	51 994	25 881	30 645			
	18,5%	10,8%	12,5%	27,9%	13,9%	16,4%			
2026	34 536	21 409	22 238	52 962	24 525	36 739			
	17,9%	11,1%	11,6%	27,5%	12,7%	19,1%			
2031	34 119	22 644	20 556	54 584	22 652	42 199			
	17,3%	11,5%	10,4%	27,7%	11,5%	21,4%			

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC, 2006-2031.

Note : Projections calculées à partir des données du recensement de 2006.

* L'ISQ inclut la réserve de Kahnawake dans les perspectives démographiques de la MRC Roussillon

FICHE 1 – MRC DE ROUSSILLON (suite)

Profil de la population

Caractéristiques socio-économiques

REVENU DES MÉNAGES (2011)

-20 000 \$	20 000 à 39 999 \$	40 000 à 59 999 \$	60 000 à 79 999 \$	80 000 à 99 999 \$	100 000 \$ et +	Revenu médian
5 600	9 160	11 015	10 100	8 300	17 735	69 942 \$
9,0%	14,8%	17,8%	16,3%	13,4%	28,6%	-

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2011)

Aucun diplôme	Diplôme d'études secondaires	École des métiers	Diplôme d'études collégiales	Études universitaires sans grade	Études universitaires avec grade
25 210	32 615	21 550	23 105	6 185	21 350
19,4%	25,1%	16,6%	17,8%	4,8%	16,4%

LANGUE PARLÉE À LA MAISON (2011)

Français	Anglais	Autre langue	Plus d'une langue
129 720	21 230	6 000	4 540
80,3%	13,1%	3,7%	2,8%

CONNAISSANCE DES LANGUES OFFICIELLES (2011)

Anglais seulement	Français seulement	Anglais et français	Ni l'anglais ni le français
7 485	67 410	85 945	645
4,6%	41,7%	53,2%	0,4%

IMMIGRATION (2011)

Non-immigrants	Immigrants	identité autochtone
146 395	13 800	1 735
91,2%	8,6%	1,1%

PROVENANCE DE L'IMMIGRATION (2011)

Amérique et Antilles	Europe	Afrique	Asie et Moyen-Orient	Océanie et autres
2 655	4 600	970	1 450	25
27,4%	47,4%	10%	14,9	0,3%

LIEUX DE TRAVAIL (2006)

Dans la municipalité de résidence	Dans une autre municipalité de la MRC	À l'extérieur de la MRC	Sans adresse de travail fixe
16 075	11 855	45 975	5 950
20,1%	14,8%	57,6%	7,5%

Source: Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011.

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS
Profil de la population

Caractéristiques démographiques

POPULATION

Municipalités	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	Variation 2001-2006	Variation 2006-2011
Candiac	8 502	9 450	11 064	11 805	12 675	15 947	19 876	25,8%	24,6%
Châteauguay	36 928	37 865	39 833	41 423	41 003	42 786	45 904	4,3%	7,3%
Delson	4 935	4 997	6 063	6 703	7 024	7 322	7 462	4,2%	1,9%
La Prairie	10 627	10 718	14 938	17 128	18 896	21 763	23 357	15,2%	7,3%
Léry	2 239	2 316	2 429	2 410	2 378	2 385	2 307	0,3%	-3,3%
Mercier	6 352	7 264	8 227	9 059	9 442	10 121	11 584	7,2%	14,5%
Saint-Constant	9 938	12 508	18 423	21 933	22 577	23 957	24 980	6,1%	4,3%
Sainte-Catherine	6 372	7 020	9 805	13 724	15 953	16 211	16 762	1,6%	3,4%
Saint-Isidore	2 234	2 262	2 247	2 401	2 371	2 489	2 581	5,0%	3,7%
Saint-Mathieu	1 532	1 646	1 754	1 925	1 961	1 894	1 879	-3,4%	-0,8%
Saint-Philippe	3 169	3 357	3 572	3 656	3 892	5 121	5 495	31,6%	7,3%

GROUPES D'ÂGE (2011)

Âge	0-14 ans	15-24 ans	25-34 ans	35-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	Âge médian
Candiac	4375	2495	2315	6720	2145	1830	37,3
	22,0%	12,6%	11,6%	33,8%	10,8%	9,2%	
Châteauguay	7720	6260	4995	13380	5910	7625	42,2
	16,8%	13,6%	10,9%	29,2%	12,9%	16,6%	
Delson	1420	970	980	2395	935	765	38,0
	19,0%	13,0%	13,1%	32,1%	12,5%	10,3%	
La Prairie	4735	2765	2645	7730	2685	2790	39,2
	20,3%	11,8%	11,3%	33,1%	11,5%	11,9%	
Léry	315	310	235	705	345	400	46,1
	13,6%	13,4%	10,2%	30,5%	14,9%	17,3%	
Mercier	2265	1530	1465	3660	1300	1365	38,4
	19,6%	13,2%	12,7%	31,6%	11,2%	11,8%	
Saint-Constant	4900	3620	2830	8465	2950	2205	38,0
	19,6%	14,5%	11,3%	33,9%	11,8%	8,8%	
Sainte-Catherine	2965	2350	2055	5745	1915	1735	39,3
	17,7%	14,0%	12,3%	34,3%	11,4%	10,3%	
Saint-Isidore	420	365	280	795	350	370	41,4
	16,3%	14,1%	10,9%	30,8%	13,6%	14,3%	
Saint-Mathieu	290	240	225	590	265	255	42,2
	15,4%	12,8%	12,0%	31,4%	14,1%	13,6%	
Saint-Philippe	1030	630	765	1765	730	575	38,3
	18,7%	11,5%	13,9%	32,1%	13,3%	10,5%	

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil de la population

MÉNAGES							
Municipalités	1986	1991	1996	2001	2006	2011	ménage d'une personne (2011)
Candiac	2750	3675	4115	4620	5965	7425	1450
Personnes par ménage	3,4	3	2,9	2,7	2,7	2,7	19,5%
Variations	13,2%	33,6%	12,0%	12,3%	29,1%	24,5	
Châteauguay	12375	13795	14805	15360	16265	17910	4330
Personnes par ménage	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	24,2%
Variations	10,3%	11,5%	7,3%	3,7%	5,9%	10,1%	
Delson	1515	1990	2295	2530	2745	2885	560
Personnes par ménage	3,3	3	2,9	2,8	2,7	2,6	19,4%
Variations	6,7%	31,4%	15,3%	10,2%	8,5%	5,1%	
La Prairie	3815	5425	6350	7345	8555	9100	2265
Personnes par ménage	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	24,9%
Variations	9,9%	42,2%	17,1%	15,7%	16,5%	6,4%	
Léry	795	880	885	910	970	970	255
Personnes par ménage	2,9	2,8	2,7	2,6	2,4	2,4	26,3
Variations	4,6%	10,7%	0,6%	2,8%	6,6%	0%	
Mercier	2280	2690	3060	3255	3650	4320	785
Personnes par ménage	3,2	3	2,9	2,9	2,8	2,7	18,2%
Variations	24,6%	18,0%	13,8%	6,4%	12,1%	18,4%	
Saint-Constant	3830	6010	7175	7605	8350	8905	1405
Personnes par ménage	3,3	3,1	3,1	3	2,9	2,8	15,8
Variations	35,1%	56,9%	19,4%	6,0%	9,8%	6,6%	
Sainte-Catherine	2190	3350	4855	5805	6060	6560	1520
Personnes par ménage	3,2	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	23,2%
Variations	19,7%	53,0%	44,9%	19,6%	4,4%	8,3%	
Saint-Isidore	710	755	825	850	915	980	175
Personnes par ménage	3,2	3	2,9	2,8	2,6	2,6	17,9%
Variations	8,4%	6,3%	9,3%	3,0%	7,6%	7,1%	
Saint-Mathieu	550	625	690	735	750	760	170
Personnes par ménage	3	2,8	2,8	2,7	2,5	2,5	22,4%
Variations	17,0%	13,6%	10,4%	6,5%	2,0%	1,3%	
Saint-Philippe	1150	1220	1275	1415	1925	2100	385
Personnes par ménage	3	2,9	2,8	2,8	2,6	2,6	18,3%
Variations	15,6%	6,1%	4,5%	11,0%	36,0%	9,1%	

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)
Profil de la population

Caractéristiques socio-économiques

REVENU DES MÉNAGES (2011)							
	-20 000 \$	20 000 \$ à 39 999 \$	40 000 \$ à 59 999 \$	60 000 \$ à 79 999 \$	80 000 \$ à 99 999 \$	100 000 \$ et plus	Revenu médian
Candiac	380 5,1%	720 9,7%	950 12,8%	1175 15,8%	850 11,4%	3350 45,1%	91196
Châteauguay	2155 12,0%	3395 19,0%	3700 20,7%	2890 16,1%	220 12,3%	3560 19,9%	58008
Delson	205 7,1%	455 15,8%	505 17,5%	485 16,8%	425 14,7%	810 28,1%	70583
La Prairie	840 9,2%	1370 15,0%	1415 15,6%	1330 14,6%	990 10,9%	3155 28,1%	74167
Léry	55 5,7%	175 18,1%	230 23,8%	125 13,0%	115 11,9%	255 26,4%	61412
Mercier	330 7,6%	590 13,6%	720 16,6%	820 18,9%	720 16,6%	1175 27,0%	72966
Saint-Constant	635 7,1%	935 10,5%	1545 17,3%	1470 16,5%	1535 17,2%	2800 31,4%	78224
Saint-Isidore							
Saint-Mathieu							
Saint-Philippe	110 5,2%	305 14,5%	435 20,7%	420 20,0%	355 16,9%	480 22,8%	70522
Sainte-Catherine	705 10,7%	925 14,1%	1255 19,1%	995 15,2%	910 13,9%	1760 26,8%	68634

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil de la population

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2011)						
	Aucun diplôme	Diplôme d'études secondaires	école de métiers	Diplôme d'étude collégial	Études universitaires sans grade	Études universitaires avec grade
Candiac	1580	3045	1455	3215	990	5180
	10,2%	19,7%	9,4%	20,8%	6,4%	33,5%
Châteauguay	8035	10740	6815	6100	1550	4505
	21,3%	28,5%	18,1%	16,2%	4,1%	11,9%
Delson	1335	1625	905	1015	240	915
	22,1%	26,9%	15,0%	16,8%	4,0%	15,2%
La Prairie	3055	3570	2440	3195	1065	4845
	16,8%	19,6%	13,4%	17,6%	5,9%	26,7%
Léry	290	625	255	375	145	295
	14,6%	31,5%	12,8%	18,9%	7,3%	14,9%
Mercier	2005	2250	1765	1830	385	1095
	21,5%	24,1%	18,9%	19,6%	4,1%	11,7%
Saint-Constant	4110	4945	3780	3800	825	2415
	20,7%	24,9%	19,0%	19,1%	4,2%	12,2%
Sainte-Catherine	2985	3695	2320	2300	620	1660
	22,0%	27,2%	17,1%	16,9%	4,6%	12,2%
Saint-Isidore						
Saint-Mathieu						
Saint-Philippe	830	1275	1000	700	195	425
	18,8%	28,8%	22,6%	15,8%	4,4%	9,6%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil de la population

LANGUE PARLÉE À LA MAISON (2011)				
	Anglais	Français	Langue non officielle	Plus d'une langue
Candiac	2455	16125	735	560
	12,4%	81,1%	3,7%	2,8%
Châteauguay	13765	27570	2515	1780
	30,2%	60,4%	5,5%	3,9%
Delson	435	6600	225	200
	5,8%	88,5%	3,0%	2,7%
La Prairie	1065	20355	1090	555
	4,6%	88,3%	4,7%	2,4%
Léry	300	1925	20	60
	13,0%	83,5%	0,9%	2,6%
Mercier	730	10430	200	220
	6,3%	90,1%	1,7%	1,9%
Saint-Constant	1485	22020	735	630
	6,0%	88,5%	3,0%	2,5%
Sainte-Catherine	680	15295	395	395
	4,1%	91,2%	2,4%	2,4%
Saint-Isidore	80	2440	20	25
	3,1%	95,1%	0,8%	1,0%
Saint-Mathieu	75	1745	25	35
	4,0%	92,8%	1,3%	1,9%
Saint-Philippe	160	5215	45	75
	2,9%	94,9%	0,8%	1,4%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil de la population

CONNAISSANCE DES LANGUES OFFICIELLES (2011)				
	Anglais seulement	Français seulement	Anglais et français	Ni l'anglais ni le français
Candiac	530	6380	12885	80
	2,7%	32,1%	64,8%	0,4%
Châteauguay	5550	13535	26295	250
	12,2%	29,7%	57,6%	0,5%
Delson	115	3760	3570	15
	1,5%	50,4%	47,9%	0,2%
La Prairie	370	10085	12480	130
	1,6%	43,7%	54,1%	0,6%
Léry	75	850	1385	0
	3,3%	36,9%	60,1%	0,0%
Mercier	210	5495	5825	50
	1,8%	47,5%	50,3%	0,4%
Saint-Constant	395	12515	11880	80
	1,6%	50,3%	47,8%	0,3%
Sainte-Catherine	175	8910	7635	45
	1,0%	53,1%	45,5%	0,3%
Saint-Isidore	20	1575	970	0
	0,8%	61,4%	37,8%	0%
Saint-Mathieu	20	1085	770	5
	1,1%	57,7%	41,0%	0,3%
Saint-Philippe	30	3210	2255	0
	0,5%	58,4%	41,0%	0%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil de la population

IMMIGRATION (2011)			
	Non-immigrants	Immigrants	identité autochtone
Candiac	17890	1985	75
	90,0%	10,0%	0,4%
Châteauguay	39465	6165	740
	86,3%	13,7%	1,6%
Delson	7015	445	60
	94,0%	6,0%	0,8%
La Prairie	21120	1945	230
	91,5%	8,5%	1,0%
Léry	2165	140	0
	93,9%	6,1%	0%
Mercier	11110	470	210
	95,9%	4,1%	1,8%
Saint-Constant	23315	1555	155
	93,7%	6,3%	0,6%
Sainte-Catherine	15875	890	220
	94,6%	5,4%	1,3%
Saint-Isidore			
Saint-Mathieu			
Saint-Philippe	5360	135	40
	97,5%	2,5%	0,7%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil de la population

PROVENANCE DE L'IMMIGRATION (2011)					
	Amérique et Antilles	Europe	Afrique	Asie et Moyen-Orient	Océanie et autres
Candiac	500	675	370	425	0
	25,2%	34,0%	18,6%	21,4%	0%
Châteauguay	1895	2390	915	945	15
	30,7%	38,8%	14,8%	15,3%	0,2%
Delson	85	225	80	55	0
	19,1%	50,6%	18,0%	12,4%	0%
La Prairie	435	615	340	555	0
	22,4%	31,6%	17,5%	28,5%	0%
Léry	15	115	0	0	0
	10,7%	82,1%	0%	0%	0%
Mercier	130	175	60	100	0
	17,7%	37,2%	12,8%	21,3%	0%
Saint-Constant	345	730	315	160	0
	22,2%	46,9%	20,3%	10,3%	0%
Saint-Isidore					
Saint-Mathieu					
Saint-Philippe	0	70	35	20	0
	0%	51,9%	25,9%	14,8%	0%
Sainte-Catherine	260	310	200	120	0
	29,2%	34,8%	22,5%	13,5%	0%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil de la population

<i>Lieux de travail (2006)</i>				
	Dans la municipalité de résidence	À l'extérieur de la MRC	Dans une autre municipalité de la MRC	Sans adresse de travail fixe
Candiac	1380	5455	1365	580
%	15,7%	62,1%	15,5%	6,6%
Châteauguay	6385	11470	1145	1425
	31,2%	56,1%	5,6%	7,0%
Delson	775	2170	865	345
	18,6%	52,1%	20,8%	8,3%
La Prairie	2310	7725	1085	710
	19,5%	65,3%	9,2%	6,0%
Léry	160	585	455	135
	12,0%	43,8%	34,1%	10,1%
Mercier	1000	2600	1270	455
	18,8%	48,9%	23,9%	8,6%
Saint-Constant	2205	7740	2375	1050
	16,5%	57,8%	17,8%	7,8%
Sainte-Catherine	940	5570	2105	735
	10,0%	59,5%	22,5%	7,9%
Saint-Isidore	375	550	265	140
	28,3%	41,5%	20,0%	10,6%
Saint-Mathieu	150	485	265	70
	15,5%	50,3%	27,5%	7,3%
Saint-Philippe	395	1615	650	310
	13,4%	54,7%	22,0%	10,5%

Source: Statistique Canada, *Recensements 1981, 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006.*

2.5 Le profil du cadre bâti résidentiel

Cette section décrit l'évolution du développement résidentiel de la MRC de Roussillon et de chacune des municipalités locales et ce, au cours des onze dernières années, soit de 2000 à 2010. Cette analyse est basée sur le nombre de mises en chantier et sur les parts de marché des résidences unifamiliales isolées, jumelées, en rangée et multifamiliales à l'intérieur de la MRC compilée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement.

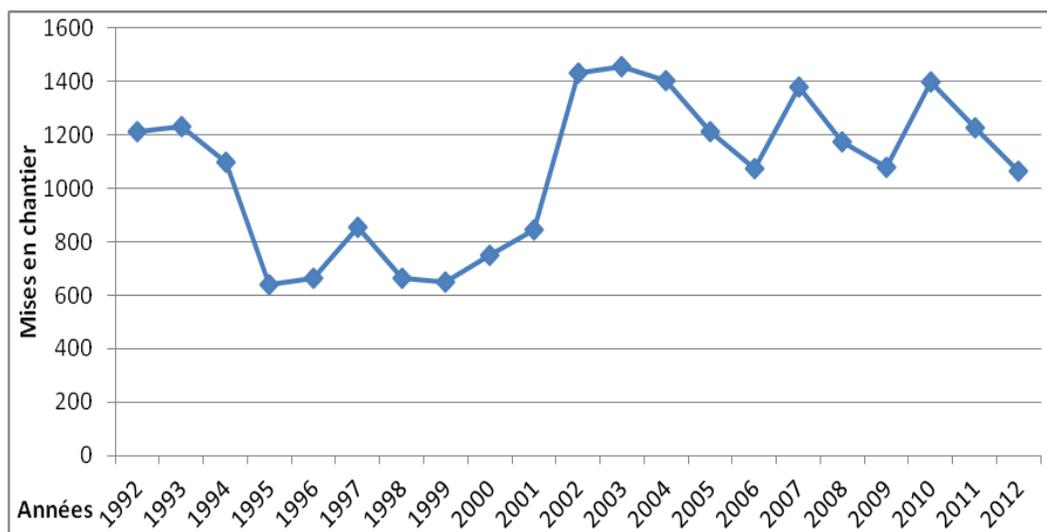
De plus, un portrait du parc résidentiel est établi, en fonction de certaines données disponibles auprès de Statistique Canada : typologies résidentielles, périodes de construction, tenure des logements et valeur moyenne des logements.

Des fiches synthèses, présentées à la fin de cette section, résument l'ensemble des statistiques recueillies pour l'ensemble de la MRC et pour chacune des municipalités locales.

2.5.1 Les mises en chantier résidentielles

Au total, entre 2003 et 2012, 12 462 nouvelles unités de logement ont été construites sur le territoire de la MRC de Roussillon, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 1 246 résidences. Au sein du marché de Montréal (SCHL), Roussillon accueille près de 5,4 % des nouvelles constructions entre 2003 et 2012. La MRC a enregistré ses meilleures performances durant les années 2003, 2004, 2007 et 2010. Depuis 10 ans, le nombre de mises en chantier annuelles n'est jamais descendu sous les 1 000 unités. De légères baisses ont eu lieu en 2005-2006, 2008-2009 et 2012. Durant la période 2004-2012, trois cycles sont facilement identifiables. Dans les trois cas, la première année est marquée par une augmentation des mises en chantier pour ensuite diminuer les deux années suivantes.

Figure 2-9 Évolution des mises en chantier MRC de Roussillon



Source: Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2013.

Ce sont les municipalités de Châteauguay (2 974), Candiac (2 770) et La Prairie (1 943) qui ont accueilli la plus importante part de la croissance urbaine de la MRC. À l'opposé, les municipalités de Léry (34), Saint-Mathieu (87) et Saint-Isidore (96) ont connu une très faible croissance de leur urbanisation.

2.5.2 Les mises en chantier de résidences unifamiliales isolées

Entre 2000 et 2010, 7 808 nouvelles résidences unifamiliales isolées ont été construites sur le territoire de la MRC. Durant ces mêmes années, la MRC enregistrait une moyenne annuelle de 709 mises en chantier.

Durant les années 2002 à 2004, plus de 900 nouvelles résidences unifamiliales isolées étaient mises en chantier chaque année. Par la suite, on note une diminution constante de la construction de cette typologie résidentielle jusqu'à atteindre 501 nouvelles résidences isolées en 2010. La part de marché de ce type logement a fortement chuté au cours de la décennie. Les maisons individuelles isolées représentaient 76,8 % des mises en chantier en 2000 alors qu'elles ne représentaient plus que 35,9 % en 2010.

Parmi toutes les municipalités de la MRC de Roussillon, Candiac est celle qui a connu le plus important développement résidentiel de typologie unifamiliale isolée. En onze ans, 1 690 nouvelles résidences ont été construites, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 153 mises en chantier.

Par la suite, on retrouve les villes de La Prairie et Châteauguay avec respectivement 1 467 et 1 466 mises en chantier pour une moyenne annuelle de 133 nouvelles résidences. Contrairement

à La Prairie dont le développement s'est fait dans la première moitié des années 2000, le développement de Châteauguay s'est principalement effectué après 2006.

Parmi les trois municipalités ayant eu un fort développement dans les années 2000, c'est à Châteauguay que la part de marché des résidences individuelles isolées est demeurée plus élevée avec 45,9 % des mises en chantier en 2010, alors que pour La Prairie cette part n'était que de 26,5 %.

Dans Roussillon, les municipalités de Candiac, Châteauguay et La Prairie détenaient, en moyenne annuellement, près de 59,2 % des nouvelles constructions de résidences unifamiliales isolées.

2.5.3 Les mises en chantier de résidences unifamiliales jumelées et en rangée

Au cours des onze dernières années, la MRC a enregistré un total de 1 380 mises en chantier de résidences unifamiliales jumelées et en rangée (moyenne annuelle de 125 unités). Les mises en chantier de ces typologies étaient plus élevées à la fin des années 2000 avec un sommet de 262 en 2007. Cette année-là, les parts de marché de cette typologie ont atteint 19 % des mises en chantier, puis elles sont restées stables jusqu'en 2010.

Au cours des onze dernières années, la ville de Candiac présentait et de plus du double, le plus grand nombre de mises en chantier, soit 548. La part de marché des résidences unifamiliales jumelées et en rangée y est également élevée tout comme pour la ville de Delson.

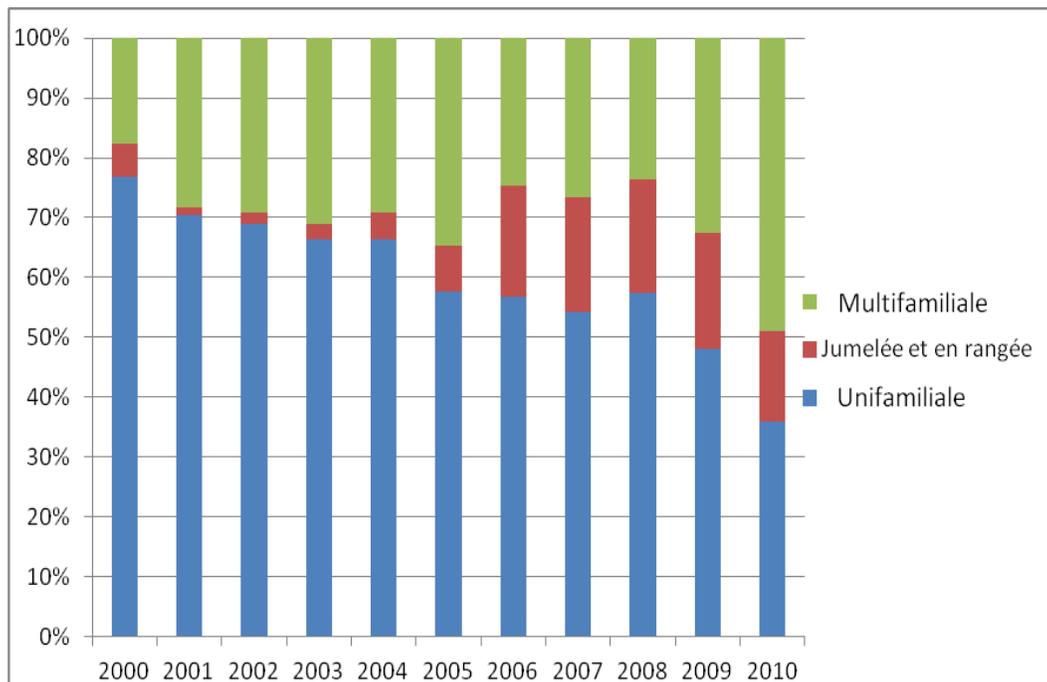
2.5.4 Les mises en chantier de résidences multifamiliales

Au cours des onze dernières années, la MRC a enregistré un total de 4 014 mises en chantier de résidences multifamiliales (moyenne annuelle de 364 unités). Les années 2002 à 2005 ont été les plus productives pour ce type de logement, tout comme 2010 où la construction de résidences multifamiliales a connu son plus haut niveau (684 logements). Cette année-là les résidences multifamiliales représentaient 49 % des mises en chantier, alors qu'elles ne représentaient que 17,7 % en 2000.

Au cours des onze dernières années, les villes de Sainte-Catherine, Châteauguay et Candiac présentaient le plus grand nombre de mises en chantier et de parts de marché. À elles seules, elles occupaient près de 69 % de ce marché au sein de la MRC. Pour cette période, les résidences multifamiliales ont représenté 57 % de mises en chantier à Sainte-Catherine.

Par ailleurs, durant la période 2000-2010, il n'y a eu aucune mise en chantier de ce type de résidences dans les municipalités de Léry et Saint-Mathieu. Ce type de logement était également peu élevé à Delson, Saint-Isidore et Saint-Philippe.

Figure 2-10 Parts de marché par type de logement, MRC Roussillon



Source: Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2010.

2.5.5 Les typologies résidentielles

Dans la MRC de Roussillon, 68,2 % des unités résidentielles correspondent à la typologie « maison individuelle non attenante ». Les appartements de moins de 5 étages regroupent 19,3 % des unités et les autres typologies se partagent le dernier 12,5 %, soit les maisons jumelées (4,6 %), les appartements, duplex (3,3 %), les maisons en rangée (2,5 %), les appartements de 5 étages ou plus (0,4 %) et les autres logements (1,6 %).

Les municipalités de Léry, Mercier et Saint-Isidore ont un parc de logements constitué à plus de 80 % de maisons individuelles isolées. Alors que les villes de La Prairie et Sainte-Catherine ont la plus forte proportion de logements multifamiliaux (appartement deux logements et plus). Les municipalités de Saint-Philippe et Saint-Mathieu ont une forte proportion d'autres logements (24 % et 36 %). Il s'agit en grande partie de maisons mobiles installées dans certaines zones du territoire de ces municipalités. Finalement, Delson et Candiac sont les municipalités possédant la plus grande proportion de maisons jumelées ou en rangée.

Les tendances récentes en matière d'habitation démontrent clairement une augmentation dans la production de logements multifamiliaux et à l'inverse une diminution des résidences unifamiliales isolées. Les maisons jumelées et en rangée sont également des produits qui

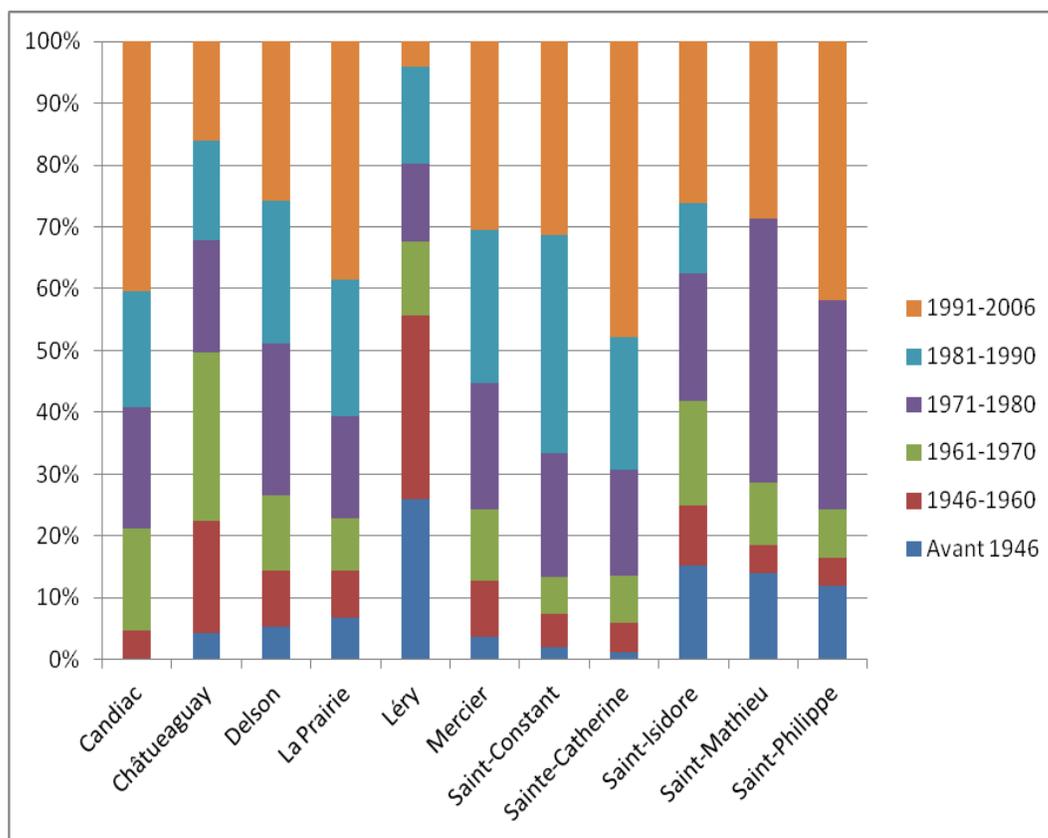
connaissent une augmentation en matière de construction sur le territoire de la MRC, mais en chiffres absolus, il en existe un moins grand nombre que les unités unifamiliales isolées et les unités multifamiliales. De plus, avec l'augmentation de la densité résidentielle ainsi que l'aménagement et le réaménagement prioritaires de certaines zones souhaités par la MRC, il est probable que l'emprise au sol des nouvelles constructions soit augmentée et que la MRC connaisse une optimisation de l'utilisation du sol entraînant des modifications dans l'offre en habitation. Cependant, cette dernière relève beaucoup des développeurs qui proposent leurs produits aux consommateurs et dictent le marché de l'habitation. C'est pourquoi, les tendances relèvent également de la demande du marché.

2.5.6 Les périodes de construction

Dans l'ensemble de la MRC, plus de 50 % du développement domiciliaire a vu le jour durant les 25 dernières années. Cette observation est encore plus frappante dans le cas des municipalités à caractère urbain comme Sainte-Catherine, Saint-Constant et La Prairie. D'autres municipalités, notamment Léry (67,7%), Châteauguay (49,6%) et Saint-Isidore (41,8%), comptent une forte proportion de constructions résidentielles construites avant 1971. Ce phénomène, jumelé à des constructions autres que résidentielles, peut engendrer des problématiques particulières d'aménagement dans les secteurs dits « anciens ».

De plus, certaines municipalités rurales ont vu leur développement s'échelonner dans le temps, mais avec un noyau villageois très ancien. C'est le cas des municipalités de Léry, Saint-Isidore et Saint-Philippe dont plus de 10 % des résidences ont été construites avant 1945.

Figure 2-11 Période de construction des logements dans les municipalités constituantes



Source: Statistique Canada, Recensement 2006

2.5.7 La tenure des logements

Au sein de la MRC, 79,4 % des logements appartiennent à leurs occupants et seulement 20,6 % sont en location. Cet écart s'est accentué depuis 2001 puisqu'il était de 77 %-23 %. En fait, il n'y a eu qu'une augmentation de 75 logements location, alors que les propriétaires ont augmenté de 5 660. Les municipalités de La Prairie (28,7 %), Châteauguay (23,5 %), Delson (22,4 %), Sainte-Catherine (21,4 %) et Saint-Isidore (21,3 %) ont une proportion de locataires plus élevée que l'ensemble de la MRC. D'autre part, les municipalités rurales de Saint-Mathieu (86,1 %) et Saint-Philippe (91,9 %) comptent un nombre important de propriétaires. En 2009, la proportion de propriétaires occupant pour l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal était de 57,6 %.

2.5.8 La valeur moyenne des logements

Dans Roussillon, la valeur moyenne des logements s'établissait à 191 445 \$ en 2006. Il s'agit d'une augmentation de 80 % par rapport à 2001. Les villes de Léry (235 872 \$) et Candiac (267 946 \$) affichaient les valeurs moyennes les plus élevées tandis que Saint-Mathieu (144 982 \$)

possédait la plus faible valeur.

En 2006, 16,4 % des ménages de la MRC consacrait plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Cette proportion est plus élevée dans les municipalités de Châteauguay (20,8 %), La Prairie (17,4 %) et Saint-Philippe (17,1 %). Ceci peut, en partie, être attribuable au fait que dans ces municipalités les paiements mensuels médians consacrés au logement par les ménages sont légèrement supérieurs aux autres municipalités et qu'une plus forte proportion des ménages a un revenu de moins de 20 000 \$.

2.5.9 L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins en espaces résidentiels à l'horizon 2031

La présente section vise à mettre en relation les besoins en espaces et les espaces disponibles (vacants et à redévelopper ou à requalifier) à des fins résidentielles. L'adéquation permettra d'identifier les secteurs qui, dans l'horizon de planification du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM, seront théoriquement en déficit ou en surplus d'espaces à des fins résidentielles.

Il importe de préciser que cet exercice d'adéquation est fait conformément aux attentes gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation et à celles de la Communauté métropolitaine de Montréal. Par ailleurs, la MRC de Roussillon adhère entièrement aux objectifs exprimés dans le PMAD ; à savoir d'orienter 40% de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun structurant (objectif 1.1) et d'optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires TOD (objectif 1.2). Les nouvelles dispositions normatives, contenues à la *Section 4 - Le document complémentaire*, témoignent des efforts que les municipalités locales auront à consentir afin d'effectuer une gestion durable de l'urbanisation.

2.5.9.1 La méthodologie utilisée afin d'évaluer les espaces disponibles et les besoins en espaces résidentiels

L'évaluation des besoins en espaces résidentiels est un exercice prospectif basé sur des tendances récentes et des scénarios probables réalisés par l'Institut de la statistique du Québec. Ainsi, il s'agit du nombre de ménages pressentis dans l'horizon 2031 dont la variation pourrait être influencée par divers facteurs.

Les projections des ménages présentées au tableau 2-6 doivent donc être interprétées plus largement que par municipalités car les phénomènes démographiques sont, par nature, plus ou moins volatiles. Il est important de noter que ces projections ne prennent pas en compte les contraintes d'aménagement qui pourraient faire varier (limiter ou augmenter) la croissance des ménages d'une municipalité comme, par exemple, la présence récente de réseaux d'aqueduc ou une nouvelle voie de circulation. Tel est le cas de la MRC de Roussillon qui pourrait voir augmenter son potentiel d'attraction de nouveaux ménages à l'horizon 2031 en raison des

nouvelles habitudes de déplacement générées suite au parachèvement de l'autoroute 30. En conséquence, la variation des ménages privés, présentée au tableau 2-6, ne tient pas compte de l'arrivée de l'autoroute 30 qui pourrait faire varier le nombre de ménages ou les déplacer. La MRC compte réaliser une étude afin d'établir l'impact réel de l'arrivée de cette infrastructure majeure sur son territoire car toutes les municipalités sont touchées directement ou indirectement par cette nouvelle voie de circulation. Également, le redéveloppement des municipalités pourrait amener une attractivité reliée à la présence des équipements de transport collectif qui sont, rappelons-le, nombreux dans Roussillon (quatre gares de train de banlieue, cinq stationnements incitatifs et trois corridors de transport) et influencer les projections des ménages. Il est donc permis de prétendre que les projections des ménages de l'ISQ sont conservatrices et qu'elles pourraient être plus élevées qu'anticipées.

En analysant les mises en chantier résidentielles présentées à l'article 2.5.1 *Les mises en chantier résidentielles*, on constate le maintien de ces mises en chantier aux cours des vingt dernières années. Lorsqu'on les compare aux projections des ménages de l'Institut de la statistique du Québec, on constate des incongruités comme, par exemple, que le nombre de ménages n'augmentera pas proportionnellement au nombre de mises en chantier au cours du dernier décennal pour Châteauguay, Mercier et Saint-Constant et que d'autres municipalités voient le nombre de ménages diminuer substantiellement alors que les mises en chantier au cours des dix dernières années étaient plus importantes, c'est le cas de Léry, Sainte-Catherine et Saint-Mathieu.

Quoi qu'il en soit, de façon générale, ces statistiques confirment le maintien de l'attractivité du territoire et les objectifs de densification, de redéveloppement et de requalification retenus par la MRC influenceront les tendances observées au cours des dernières décennies. L'atteinte de ces objectifs sera évaluée conjointement par la CMM et la MRC car cette dernière exige de ces municipalités locales le dépôt d'un rapport annuel sur les densités pour les projets de développement et de redéveloppement (voir la section 3.3.1.1 *La gestion de l'urbanisation*).

2.5.9.2 Les besoins en espaces résidentiels

Les besoins en espaces résidentiels anticipés d'ici 2031 sont donc estimés à partir des projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, basées sur les données du recensement de 2006.

Puisque la Communauté métropolitaine de Montréal considèrera une demande de modification au périmètre métropolitain dans le contexte de la disponibilité des terrains à développer et à redévelopper sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en la mettant en perspective avec l'offre de terrains dans l'aire de marché du territoire visé, il est apparu pertinent d'effectuer l'exercice de l'adéquation selon les aires de marché établies au Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Trois aires de marché sont présentes sur le territoire de

la MRC, soit l'aire Brossard–Roussillon comprenant les municipalités de Candiac et La Prairie, l'aire Roussillon Centre comprenant les municipalités de Delson, Saint-Constant, Sainte-Catherine, Saint-Mathieu et Saint-Philippe et l'aire Beauharnois–Châteauguay comprenant les municipalités de Châteauguay, Léry, Mercier et Saint-Isidore. Certaines données seront manquantes dans l'analyse pour les aires de marché Brossard–Roussillon et Beauharnois–Châteauguay étant donné que les municipalités de Brossard et Beauharnois sont localisées à l'extérieur de la MRC de Roussillon. Cette dernière compte sur la collaboration de la Communauté métropolitaine de Montréal afin de mieux saisir les enjeux des territoires voisins.

Le tableau 2-6, *Projection des ménages privés entre 2009 et 2031*, fait état d'un scénario probable. Il est qualifié ainsi puisqu'il peut se réaliser en fonction des paramètres actuels touchant la législation, la dynamique de développement et les acteurs actuels. Il tient compte des données disponibles et connues à la date de production des données et pourrait, selon le cas, être revu à la hausse ou à la baisse en fonction de nouvelles données disponibles. D'autre part, puisque l'enquête sur les secteurs vacants (tableau 2-7), réalisée auprès des municipalités, représente les espaces disponibles pour des fins de développement résidentiel au 1er août 2012, il apparaît pertinent de considérer la période 2009-2014 des projections de l'Institut de la Statistique du Québec comme point de comparaison. Une mise à jour de l'enquête pourrait être effectuée dans le cadre de la révision du Schéma d'aménagement révisé de la MRC.

En conséquence, 21 497 nouveaux ménages pourraient s'établir sur le territoire de la MRC. Si la tendance se maintient, 60 % des nouveaux ménages s'établiront dans les municipalités de la MRC faisant partie de l'aire de marché Brossard-Roussillon, soit dans les villes de La Prairie et Candiac. Les municipalités des aires de marché Roussillon Centre et Beauharnois-Châteauguay pourraient accueillir 8614 nouveaux ménages. À elles seules, les municipalités de Saint-Philippe et Châteauguay pourraient accueillir près de 60% de ces nouveaux ménages, soit respectivement 2405 et 2740 ménages.

Tableau 2-6 Projection des ménages privés 2009-2031 pour la MRC de Roussillon

Municipalité	2009-2014		2014-2019		2019-2024		2024-2031		2009-2031	
	Variation (nb)	Taux de croissance								
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	2 732	17%	2 602	14%	2 275	11%	5 257	22%	12 866	80%
La Prairie	1 145	13%	956	9%	772	7%	2 041	15%	4 914	35%
Candiac	1 587	23%	1 646	19%	1 503	15%	3 216	22%	7 952	54%
Aire de marché Roussillon Centre	1 047	5%	857	4%	605	3%	1 992	9%	4 501	22%
Saint-Mathieu	-5	-1%	-17	-2%	-21	-3%	-25	-4%	-68	-10%
Saint-Philippe	491	23%	492	19%	451	15%	971	21%	2 405	53%
Delson	153	5%	104	3%	56	2%	257	7%	570	17%
Sainte-Catherine	50	1%	13	0%	-26	0%	129	2%	166	3%
Saint-Constant	358	4%	265	3%	145	2%	660	6%	1 428	14%
Aire de marché Beauharnois-Châteauguay (Partie MRC)	1 197	5%	706	3%	330	1%	1 880	7%	4 113	18%
Saint-Isidore	59	6%	33	3%	10	1%	90	8%	192	16%
Mercier	290	7%	259	6%	192	4%	550	10%	1 291	24%
Châteauguay	856	5%	445	2%	166	1%	1 273	6%	2 740	14%
Léry	-8	-1%	-31	-3%	-38	-4%	-33	-4%	-110	-13%
Total MRC	4 976	8%	4 165	6%	3 210	5%	9 130	11%	21 497	26%

Source: Institut de la statistique du Québec. Traitement CMM, 2010 et traitement MRC de Roussillon pour la variation 2024-2031, 2013

Note : Les projections pour l'ensemble de la MRC proviennent des perspectives démographiques des MRC 2006-2031 de l'ISQ, alors que les projections par municipalités proviennent des projections de la population des municipalités 2009-2024 de l'ISQ. Un premier traitement a été réalisé par la CMM afin de ramener les projections sur une période commune et un deuxième traitement a été réalisé par la MRC de Roussillon afin de répartir les projections des ménages de la MRC de la période 2024-2031 par municipalité en tenant compte des variations antérieures.

2.5.9.3 Les espaces vacants résidentiels *(Modifié, Règl. 215, Art. 1)*

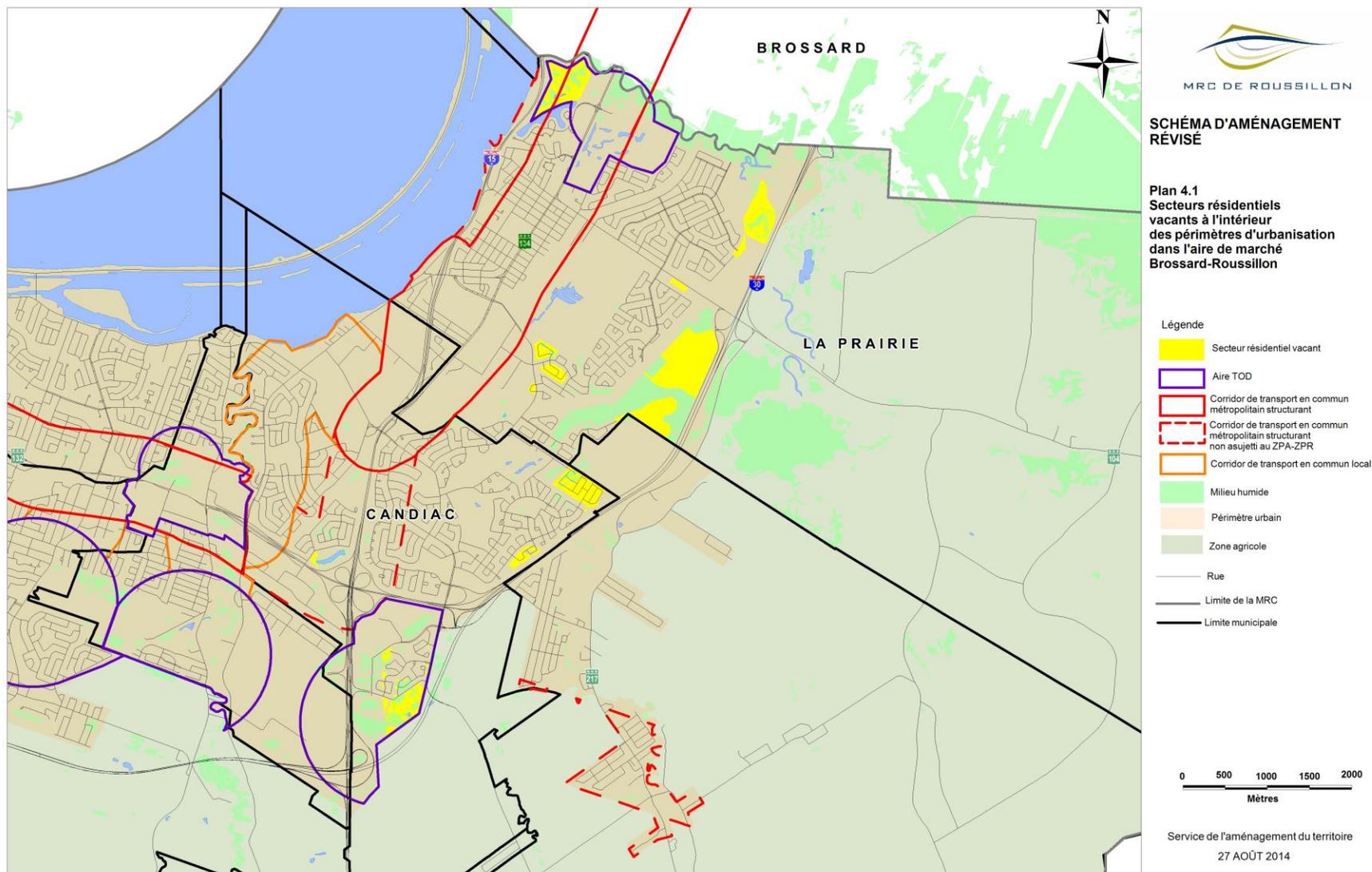
D'après une enquête réalisée auprès de l'ensemble des municipalités locales en 2012, 682 hectares de terrain sans milieux humides et aires protégées où la construction de résidences est interdite pourraient être disponibles pour des fins de développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Ces secteurs sont délimités aux *plans 4.1, 4.2 et 4.3 - Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation* et décrits au tableau 2-7. Ce nombre comprend les superficies du corridor vert de Châteauguay-Léry incluses à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. *(Remplacé, Règl. 215, Art.1)*

Il est important de rappeler que les terrains dans le corridor vert sont exclus des terrains vacants assujettis aux zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement (ZPA/ZPR) et qu'ils ne font pas partie des territoires voués à l'urbanisation optimale, comme illustré au plan 14. Certaines parties de ce corridor pourraient être soustraites entièrement ou partiellement des espaces vacants calculés au schéma selon les sites et territoires d'intérêt écologique identifiés au plan 19 et l'encadrement des municipalités. De plus, le document complémentaire prévoit un encadrement strict des constructions dans le corridor vert de Châteauguay-Léry puisque sa protection demeure la priorité régionale en matière de gestion du territoire (voir l'article 4.5.27 : *Les dispositions normatives applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry-Beauharnois*). Ce nombre est donc voué à être ajusté selon la valeur écologique des espaces vacants et les réalités locales. *(Remplacé, Règl. 215, Art.1)*

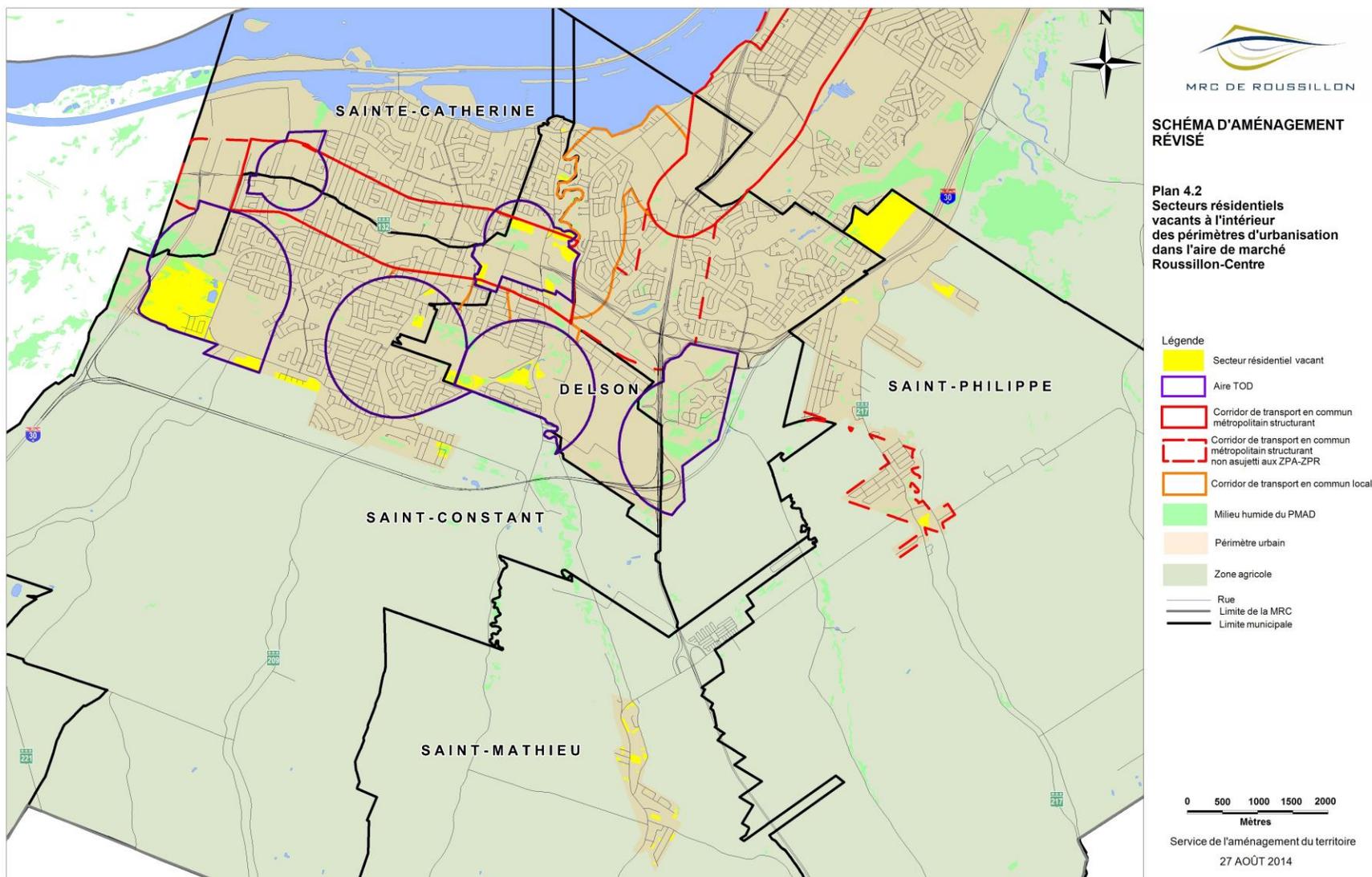
En respectant les seuils minimaux bruts moyens les plus élevés prévus au PMAD (soit ceux prévus pour la période 2026-2031), la MRC pourrait accueillir environ 14 476 nouvelles unités résidentielles. Il est à noter également que l'enquête réalisée auprès des municipalités ne compile pas les contraintes au développement de diverses natures (difficulté de desserte par les réseaux, drainage déficient ou présence de roc, etc.) Ainsi, le tableau 2-7 présente la superficie brute des secteurs à développer et le nombre d'unités de logement prévues de façon théorique et ne constitue en rien les intentions de développement des municipalités locales. *(Remplacé, Règl. 215, Art.1)*

Un peu plus de 55% des superficies vacantes sont situées dans les municipalités de l'aire de marché Beauharnois-Châteauguay, principalement dans les municipalités de Châteauguay et Léry. Il est à noter que la Ville de Saint-Catherine ne possède plus d'espace vacant disponible pour des fins de développement résidentiel et que les municipalités de Saint-Mathieu et Saint-Isidore en comptent que 7 hectares chacune. Dans l'aire de marché Roussillon Centre, 46% des espaces vacants sont situés sur le territoire de la Ville de Saint-Constant.

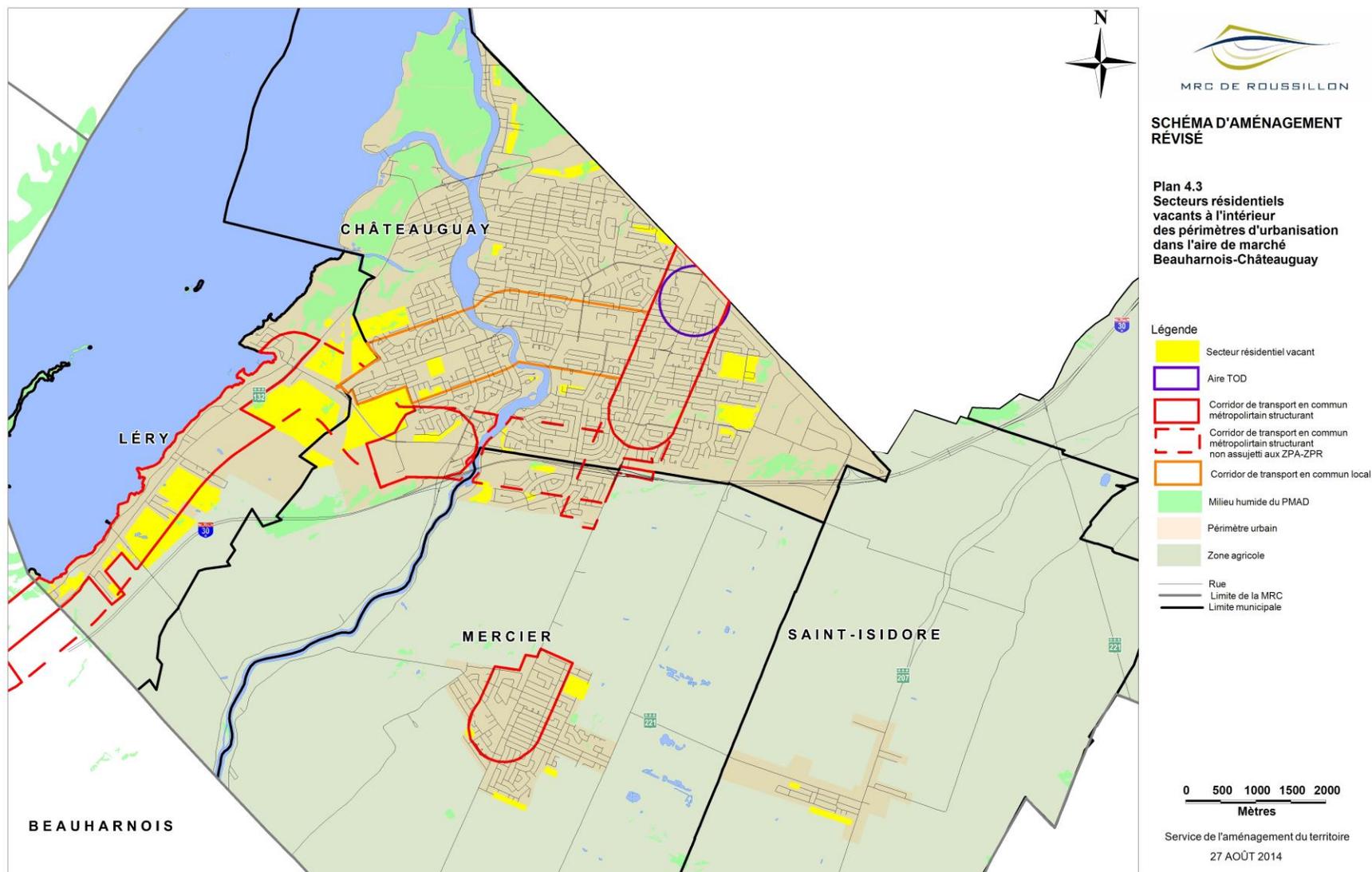
Plan 4.1 Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans l'aire de marché Brossard-Roussillon (Remplacé, Règl. 170, Art. 4)



Plan 4.2 Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans l'aire de marché Roussillon-Centre (Remplacé, Règl. 170, Art. 4)



Plan 4.3 Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans l'aire de marché Beauharnois-Roussillon (Remplacé, Règl. 170, Art. 4)



Plan 4.4 Secteurs industriels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation (Remplacé, Règl. 170, Art. 4)

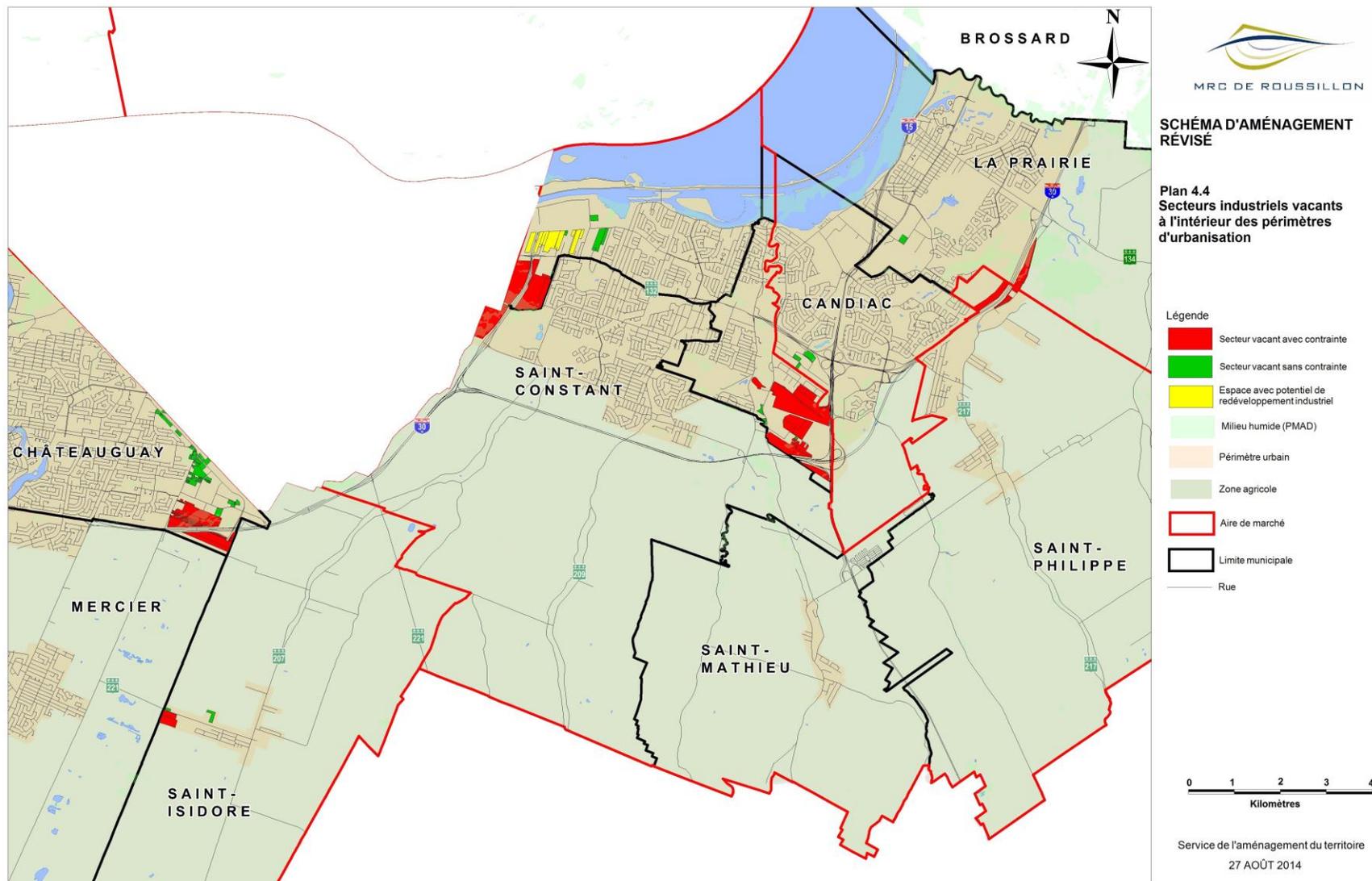


Tableau 2-7 Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation ¹⁾

Municipalité	Superficie brute (ha)	Superficie sans milieu humide ni aire protégée (ha)	Densité brute ¹⁾ (log./ha)	Unités de logement potentielles (sans contraintes)	Unités de logement potentielles avec contraintes ²⁾
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	150	128		3320	3981
Candiac	39	31		970	1260
Aire TOD et corridor	19	13	40	520	760
Hors TOD	20	18	25	450	500
La Prairie	111	97		2350	2721
Aire TOD et corridor	24	17	30	510	720
Hors TOD	87	80	23	1840	2001
Aire de marché Roussillon Centre	209	178		5841	7028
Delson	43	38		1494	1694
Aire TOD et corridor	41	36	40	1440	1640
Hors TOD	2	2	27	54	54
Saint-Constant	106	82		3127	4070
Aire TOD et corridor	96	73	40	2920	3840
Hors TOD	10	9	23	207	230
Sainte-Catherine	0	0		0	0
Saint-Mathieu	7	7		98	98
Hors TOD	7	7	14	98	98
Saint-Philippe	53	51		1122	1166
Hors TOD	53	51	22	1122	1166
Aire de marché Beauharnois-Châteauguay (Partie MRC)	393	376		5315	5584
Châteauguay	156	148		2192	2367
Aire TOD et corridor	9	9	30	270	270
Hors TOD	71	65	29	1885	2059
Corridor vert	76	74	0,5 ³⁾	37	38
Léry	205	196		2401	2495
Aire TOD et corridor	80	78	25	1950	2000
Hors TOD	32	29	14	406	448
Corridor vert	93	89	0,5 ³⁾	45	47
Mercier	25	25		582	582
Aire TOD et corridor	1	1	30	30	30
Hors TOD	24	24	23	552	552
Saint-Isidore	7	7		140	140
Hors TOD	7	7	20	140	140
MRC de Roussillon	752	682		14476¹⁾	16593¹⁾

Source: Enquête auprès des municipalités locales, Été 2012.

- 1) Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du Règlement 170. Des études en cours ou à venir pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou à requalifier.
- 2) Cette colonne est présentée qu'à titre indicatif. La MRC de Roussillon favorise la conservation des milieux humides. Par contre, certains secteurs résidentiels à développer où se retrouvent des milieux humides pourraient faire l'objet d'autorisation du MDDEFP. Cette donnée permet d'avoir une vue d'ensemble sans tenir compte de cette contrainte. De plus, les milieux humides identifiés doivent faire l'objet d'une caractérisation plus fine et d'un plan de conservation réalisés par la municipalité locale concernée.
- 3) L'ouverture d'une rue privée ou publique dans une aire d'affectation « Conservation – Viable » est prohibée sous réserve des dispositions prévues aux articles 4.5.27.3 à 4.5.27.5 du document complémentaire. La densité résidentielle brute et le nombre d'unités potentielles sont donc voués à être ajustés selon la valeur écologique des espaces vacants et les réalités locales.

2.5.9.4 Les espaces à redévelopper et requalifier

En 2013, la CMM a procédé à un inventaire des espaces à redévelopper et à requalifier dans le Grand Montréal afin d'estimer le potentiel de développement résidentiel pouvant être associé à ces espaces. Le redéveloppement ou la requalification des espaces urbains sous-utilisés ou désuets fait partie intégrante de son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ces espaces possèdent un potentiel non négligeable comme espace disponible pouvant accueillir de nouveaux ménages.

Pour la MRC de Roussillon, l'inventaire identifie 352 hectares pouvant théoriquement être redéveloppés ou requalifiés. Le tableau 2-8 présente les superficies des espaces à redévelopper et à requalifier. Il présente la superficie brute des secteurs à redévelopper et à requalifier ainsi que le nombre d'unités de logement prévues de façon théorique.

Par contre, la volonté des propriétaires à redévelopper et les contraintes de ces terrains, tant naturelles que physiques, ne sont pas considérées pour évaluer le potentiel de ces espaces. En conséquence, la MRC estime que le potentiel de développement résidentiel pouvant être associé à ces espaces est théorique et qu'il nécessite d'être raffiné. Trois hypothèses de redéveloppement sont présentées dans le tableau 2-8. Elles présument que 25 %, 40 % ou 60 % de l'ensemble des sites soient développés à une fin résidentielle en concordance avec les densités établies au SAR. Finalement, l'hypothèse d'un redéveloppement à 100% permet de connaître le potentiel maximum de logements de ces espaces.

Tableau 2-8 Les superficies des espaces à redévelopper et à requalifier

Municipalité	Superficie brute (ha)	Densité brute ¹⁾ (log./ha)	Logements prévus avec hypothèse de 25%	Logements prévus avec hypothèse de 40%	Logements prévus avec hypothèse de 60%	Logements prévus avec hypothèse de 100%
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	51		360	576	863	1439
Candiac	34		255	408	612	1020
Aire TOD et corridor	34	30	255	408	612	1020
Hors TOD	-	25	-	-	-	-
La Prairie	17		105	168	251	419
Aire TOD et corridor	4	30	30	48	72	120
Hors TOD	13	23	75	120	179	299
Aire de marché Roussillon Centre	252		2249	3598	5398	8996
Delson	89		890	1424	2136	3560
Aire TOD et corridor	89	40	890	1424	2136	3560
Hors TOD	0	27	0	0	0	0
Saint-Constant	54		540	864	1296	2160
Aire TOD et corridor	54	40	540	864	1296	2160
Hors TOD	-	23	-	-	-	-
Sainte-Catherine	51		500	800	1200	2000
Aire TOD et corridor	47	40	470	752	1128	1880
Hors TOD	4	30	30	48	72	120
Saint-Mathieu	0		0	0	0	0
Saint-Philippe	58		319	510	766	1276
Hors TOD	58	22	319	510	766	1276
Aire de marché Beauharnois-Châteauguay (Partie MRC)	49		362	579	868	1447
Châteauguay	43		322	516	773	1289
Aire TOD et corridor	42	30	315	504	756	1260
Hors TOD	1	29	7	12	17	29
Léry	3		19	30	45	75
Aire TOD et corridor	3	25	19	30	45	75
Mercier	3		21	33	50	83
Aire TOD et corridor	2	30	15	24	36	60
Hors TOD	1	23	6	9	14	23
Saint-Isidore	0		0	0	0	0
MRC de Roussillon	352		2971	4753	7129	11882¹⁾

Source: CMM, Inventaire préliminaire des espaces à redévelopper et à requalifier, mise à jour juillet 2013.

1) Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du

Règlement 170. Des études en cours ou à venir pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou à requalifier.

C'est dans l'aire de marché de Roussillon Centre que l'on retrouve la majorité (72%) des espaces à redévelopper et à requalifier de la MRC de Roussillon. Les municipalités de Delson, Saint-Philippe, Saint-Constant et Sainte-Catherine ont tous plus de 50 hectares de terrains avec un potentiel de redéveloppement. Il importe de mentionner ici que les possibilités de redéveloppement ou de requalification de ces municipalités sont assujetties à d'importantes prérogatives du gouvernement du Québec (cas de l'emprise excédentaire de la route 132) ou du privé (entreprises actives gérées sur droits acquis). Les potentiels de développement résidentiel en lien avec ces espaces doit donc être perçu comme un potentiel théorique à long terme. Alors que les municipalités de Saint-Mathieu, Saint-Isidore, Mercier et Léry ont peu ou pas d'espaces à redévelopper et requalifier. Globalement, dans l'aire de marché Beauharnois-Châteauguay (excluant la Ville de Beauharnois), le potentiel de redéveloppement et de requalification semble faible.

2.5.9.5 L'adéquation entre le nombre de ménages projeté et les unités de logement prévues

Entre 2009 et 2031, le scénario probable de l'Institut de la statistique du Québec, adapté pour le dernier quinquennal par la MRC de Roussillon, prévoit l'arrivée de 21 497 nouveaux ménages sur le territoire de la MRC de Roussillon. L'ensemble des secteurs vacants actuellement dédiés à des fins résidentielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de la MRC de Roussillon peuvent théoriquement accueillir 14 476 nouvelles unités résidentielles, soit 67 % des besoins estimés pour l'horizon 2031. Par contre, la MRC de Roussillon pourrait accueillir la totalité des nouveaux ménages estimés si un redéveloppement de 60% des espaces urbains sous-utilisés ou désuets s'effectue d'ici 2031. Cette hypothèse ne tient pas compte que certaines données seront manquantes dans l'analyse pour les aires de marché Brossard – Roussillon et Beauharnois – Châteauguay étant donné que les municipalités de Brossard et Beauharnois sont localisées à l'extérieur de la MRC de Roussillon.

Compte tenu des contraintes et prérogatives au redéveloppement et à la requalification énoncées précédemment, il apparaît illusoire que 60 % des espaces à redéveloppement ou à requalifier se développe à des fins résidentielles dans l'horizon de planification, soit 2031. D'autre part, la CMM considère qu'il y a suffisamment d'espaces vacants et à redévelopper dans la région métropolitaine afin d'accueillir les nouveaux ménages dans l'horizon 2031. Le tableau 2-8.1 présente l'adéquation entre le nombre de ménages projetés et les unités de logement prévues pour l'ensemble des municipalités de la MRC.

Tableau 2-8.1 Différence entre le nombre de ménages projeté et les unités de logements prévues d'ici 2031

Municipalité	Nombre de ménages projeté ¹	Unités de logement potentielles ²	Unités de logement potentielles avec 25% de redéveloppement	Unités de logement potentielles avec 40% de redéveloppement	Unités de logement potentielles avec 60% de redéveloppement
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	12 866	3320	3680	3896	4183
Candiac	7 952	970	1225	1378	1582
La Prairie	4 914	2350	2455	2518	2601
Aire de marché Roussillon Centre	4 501	5841	8090	9439	11239
Delson	570	1494	2384	2918	3630
Saint-Constant	1 428	3127	3667	3991	4423
Sainte-Catherine	166	0	500	800	1200
Saint-Mathieu	-68	98	98	98	98
Saint-Philippe	2 405	1122	1441	1632	1888
Aire de marché Beauharnois-Châteauguay (Partie MRC)	4113	5315	5677	5894	6183
Châteauguay	2 740	2192	2514	2708	2965
Léry	-110	2401	2420	2431	2446
Mercier	1 291	582	603	615	632
Saint-Isidore	192	140	140	140	140
MRC de Roussillon	21 497	14476	17447	19229	21605

Source : Institut de la statistique du Québec. Traitement CMM, 2010 et MRC de Roussillon, 2013.

Source : Enquête auprès des municipalités locales, Été 2012.

- 1) Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du Règlement 170. Des études en cours ou à venir pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou à requalifier.

Le tableau 2-8.1 permet également de constater une grande disparité entre les différentes aires de marché. Bien que les aires de Roussillon Centre et de Châteauguay-Beauharnois possèdent suffisamment de terrains vacants pour accueillir les nouveaux ménages, l'aire de Brossard-Roussillon est en déficit même si 100% des espaces urbains sous-utilisés ou désuets se redéveloppent en unité résidentielle. On parle ici d'un déficit d'environ 8107 unités. Il est à préciser que, compte tenu de la priorité accordée à l'urbanisation des territoires situés près des points d'accès au transport en commun identifié au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM, la MRC pourrait, en accord avec les municipalités locales de son territoire, réaliser une analyse d'opportunité pour le développement de certains terrains localisés en zone agricole près des aires TOD ou des corridors de transport en commun structurants. Dans ces cas, les dispositions de l'article 3.3.1.4 *Les modifications au périmètre métropolitain* s'appliquent en circonstance.

Afin de planifier adéquatement les espaces vacants destinés à des développements résidentiels, les municipalités devront effectuer une priorisation à l'intérieur de leurs plans d'urbanisme, tel qu'exigé à la section 3.3 – *Gestion de l'urbanisation et zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement*. De plus, le schéma d'aménagement exige également aux articles 3.3.1.3.2 à 3.3.1.4 qu'une densité brute moyenne minimale de logements à l'hectare soit prescrite pour l'ensemble des secteurs à développer et à redévelopper et que tous les nouveaux développements résidentiels soient desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout.

FICHE 1 – MRC DE ROUSSILLON

Profil du cadre bâti

Mises en chantier résidentielles

MISES EN CHANTIER TOTALES

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
1 455	1 404	1 214	1 073	1 379	1 172	1 078	1 397	1 227	1 063	12 462

Source: Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2013

MISES EN CHANTIER RÉSIDENCES UNIFAMILIALES ISOLÉES

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
577	594	989	964	933	700	610	749	672	519	501	7 808

PARTS DE MARCHÉ PAR TYPE DE LOGEMENT

76,8%	70,4%	69%	66,3%	66,5%	57,7%	56,8%	54,3%	57,3%	48,1%	35,9%	59,1%
-------	-------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

MISES EN CHANTIER RÉSIDENCES UNIFAMILIALES JUMELÉES ET EN RANGÉE

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
41	11	28	40	63	92	199	262	224	208	212	1 380

PARTS DE MARCHÉ PAR TYPE DE LOGEMENT

5,5%	1,3%	2%	2,7%	4,5%	7,6%	18,5%	19%	19,1%	19,3%	15,2%	10,5%
------	------	----	------	------	------	-------	-----	-------	-------	-------	-------

MISES EN CHANTIER RÉSIDENCES MULTIFAMILIALES

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
133	239	418	451	408	422	264	368	276	351	684	4 014

PARTS DE MARCHÉ PAR TYPE DE LOGEMENT

17,7%	28,3%	29,1%	31%	29,1%	34,8%	24,6%	26,7%	23,5%	32,6%	49%	30,4%
-------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----	-------

Source: Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2010.

Autres caractéristiques

TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES (2006)

Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, 5 étages ou plus	Appartement, moins de 5 étages	Autre logement
38 350	2 545	1 335	1 885	235	10 865	945
68,2%	4,6%	2,5%	3,3%	0,4%	19,3%	1,6%

PÉRIODES DE CONSTRUCTION (2006)

Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2006
2 450	5 695	8 280	10 795	12 135	16 800
4,4%	10,7%	14,7%	19,2%	21,6%	29,9%

TENURE DES LOGEMENTS (2006)

Propriétaire	Locataire
44 580	11 585
79,4%	20,6%

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS (2006)

Valeur moyenne des logements	Paiements mensuels médians pour les logements loués	Paiements mensuels médians pour les logements occupés par le propriétaire
191 445 \$	607 \$	911 \$

Source: Statistique Canada, Recensements 1981, 1986, 1991, 1996 et 2006.

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS

Profil du cadre bâti

Mises en chantier résidentielles

	CANDIAC	CHÂTEAUGUAY	DELSON	LA PRAIRIE	LERY	MERCIER	SAINT-CONSTANT	SAINT-ISIDORE	SAINT-MATHIEU	SAINT-PHILIPPE	SAINTE-CATHERINE	MRC
2002	238	240	22	326	2	98	256	12	10	87	143	1434
2003	264	275	18	258	8	87	288	14	3	114	126	1455
2004	413	243	71	322	2	67	73	28	2	129	54	1404
2005	357	261	74	234	4	91	43	3	2	64	81	1214
2006	291	207	74	187	5	77	85	7	1	107	32	1073
2007	381	472	55	102	3	62	203	4	7	31	59	1379
2008	369	262	9	117	1	213	81	14	5	44	57	1172
2009	264	277	0	100	1	254	15	1	11	13	142	1078
2010	148	523	23	238	1	164	97	23	12	21	147	1397
2011	198	262	10	190	4	173	253	2	31	38	66	1227
2012	85	192	16	195	5	128	259	0	13	127	43	1063
2002-2012	2770	2974	350	1943	34	1316	1397	96	87	688	807	12462

Source: Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2013

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil du cadre bâti

Mises en chantier résidentielles (Suite)												
		CANDI AC	CHÂTEAU GUAY	DELS ON	LA PRAIR IE	LER Y	MERCIE R	SAINT- CONST ANT	SAINT - ISIDO RE	SAINT- MATHIE U	SAINT- PHILIPP E	SAINTE-CATHERINE
2007	Individuel	231	162	42	86	3	62	122	4	3	24	10
	Jumelé	48	48	10	6	0	0	0	0	4	0	18
	En Bande	94	12	3	7	0	0	12	0	0	0	0
	Appart.	8	250	0	3	0	0	69	0	0	7	31
	Total	381	472	55	102	3	62	203	4	7	31	59
2008	Individuel	178	155	6	90	1	149	49	4	5	29	6
	Jumelé	14	50	0	0	0	8	0	0	0	2	48
	En Bande	77	0	3	11	0	8	0	0	0	0	3
	Appart.	100	57	0	16	0	48	32	10	0	13	0
	Total	369	262	9	117	1	213	81	14	5	44	57
2009	Individuel	119	178	0	54	1	128	9	1	11	13	5
	Jumelé	4	42	0	0	0	50	0	0	0	0	26
	En Bande	75	0	0	4	0	4	0	0	0	0	3
	Appart.	66	57	0	42	0	72	6	0	0	0	108
	Total	264	277	0	100	1	254	15	1	11	13	142
2010	Individuel	59	240	3	63	1	77	22	8	10	13	5
	Jumelé	14	20	0	4	0	20	42	0	2	2	28
	En Bande	51	0	0	20	0	0	0	3	0	0	6
	Appart.	24	263	20	151	0	67	33	12	0	6	108
	Total	148	523	23	238	1	164	97	23	12	21	147
Total 2000 - 2010	Individuel	1690	1466	287	1467	31	878	996	88	51	551	303
	Jumelé et											
	en bande	548	254	73	144	0	102	68	3	6	48	134
	Appart.	742	1366	20	554	0	235	340	32	0	76	654
Total	2980	3080	380	2165	31	1215	1404	123	57	675	1091	

Source: Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2011.

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil du cadre bâti

Autres caractéristiques							
<i>Typologies résidentielles (2006)</i>							
	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, moins de 5 étages	Appartement, 5 étages ou plus	Autre logement
Candiac	3889	447	251	12	1342	42	0
	65,2%	7,5%	4,2%	0,2%	22,5%	0,7%	0%
Châteauguay	11288	813	228	667	3155	65	49
	69,4%	5%	1,4%	4,1%	19,4%	0,4%	0,3%
Delson	1864	151	145	55	494	0	19
	67,9%	5,5%	5,3%	2%	18%	0%	0,7%
La Prairie	4896	163	368	342	2602	137	51
	57,2%	1,9%	4,3%	4%	30,4%	1,6%	0,6%
Léry	850	30	20	45	25	0	0
	87,6%	3,1%	2,1%	4,6%	2,6%	0%	0%
Mercier	2935	164	55	146	339	0	11
	80,4%	4,5%	1,5%	4%	9,3%	0%	0,3%
Saint-Constant	6408	418	134	167	1203	0	33
	76,7%	5%	1,6%	2%	14,4%	0%	0,4%
Sainte-Catherine	3745	315	164	315	1509	0	0
	61,8%	5,2%	2,7%	5,2%	24,9%	0%	0%
Saint-Isidore	760	40	0	15	90	0	0
	83,1%	4,4%	0%	1,6%	9,8%	0%	0%
Saint-Mathieu	410	10	0	40	25	0	275
	54,3%	1,3%	0%	5,3%	3,3%	0%	36,4%
Saint-Philippe	1290	56	15	44	56	0	466
	67%	2,9%	0,8%	2,3%	2,9%	0%	24,2%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil du cadre bâti

<i>Périodes de construction (2006)</i>						
	Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2006
Candiac	15	270	975	1175	1115	2410
	0,3%	4,5%	16,4%	19,7%	18,7%	40,4%
Châteauguay	685	2965	4430	2950	2615	2625
	4,2%	18,2%	27,2%	18,1%	16,1%	16,1%
Delson	145	250	330	675	630	705
	5,3%	9,1%	12,1%	24,7%	23,0%	25,8%
La Prairie	570	665	720	1420	1885	3295
	6,7%	7,8%	8,4%	16,6%	22,0%	38,5%
Léry	250	285	115	120	150	40
	26,0%	29,7%	12,0%	12,5%	15,6%	4,2%
Mercier	130	335	420	750	905	1110
	3,6%	9,2%	11,5%	20,5%	24,8%	30,4%
Saint-Constant	175	435	500	1680	2935	2620
	2,1%	5,2%	6,0%	20,1%	35,2%	31,4%
Sainte-Catherine	70	295	455	1035	1300	2900
	1,2%	4,9%	7,5%	17,1%	21,5%	47,9%
Saint-Isidore	140	90	155	190	105	240
	15,2%	9,8%	16,8%	20,7%	11,4%	26,1%
Saint-Mathieu	75	25	55	230	220	155
	9,9%	3,3%	7,2%	30,3%	28,9%	20,4%
Saint-Philippe	195	75	130	555	285	690
	10,1%	3,9%	6,7%	28,8%	14,8%	35,8%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil du cadre bâti

<i>Tenure des logements (2006)</i>		
	Propriétaire	Locataire
Candiac	5095	870
	85,4%	14,6%
Châteauguay	12435	3830
	76,5%	23,5%
Delson	2125	615
	77,4%	22,4%
La Prairie	6095	2460
	71,2%	28,7%
Léry	810	165
	83,5%	17,0%
Mercier	3050	605
	83,6%	16,6%
Saint-Constant	7065	1290
	84,6%	15,4%
Sainte-Catherine	4765	1295
	78,6%	21,4%
Saint-Isidore	720	195
	78,7%	21,3%
Saint-Mathieu	650	105
	86,1%	13,9%
Saint-Philippe	1770	155
	91,9%	8,1%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉS (suite)

Profil du cadre bâti

<i>DÉPENSES POUR LE LOGEMENT (2006)</i>				
	Valeur moyenne des logements possédés (\$)	Paiements mensuels médians pour les logements loués (\$)	Paiements mensuels médians pour les logements occupés par le propriétaire (\$)	Ménages qui consacrent 30% et plus de leur revenu pour se loger
Candiac	267946	667	984	740
				12,4%
Châteauguay	165556	596	857	3375
				20,8%
Delson	180570	572	890	395
				14,4%
La Prairie	208813	626	966	1490
				17,4%
Léry	235872	551	638	135
				13,9%
Mercier	183066	565	880	550
				15,1%
Saint-Constant	187856	630	986	1000
				12,0%
Sainte-Catherine	178201	604	965	960
				15,8%
Saint-Isidore	168062	504	758	145
				15,8%
Saint-Mathieu	144982	571	541	115
				15,3%
Saint-Philippe	175951	625	862	330
				17,1%

Source: Statistique Canada, Recensements 1981, 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006.

2.6 Le profil économique

Cette section dresse un bref survol des différentes activités économiques caractérisant la MRC de Roussillon: l'activité industrielle, l'activité commerciale et l'activité agricole.

La MRC de Roussillon constitue une des portes d'entrée économique de la région métropolitaine de Montréal. Positionné en véritable carrefour des corridors de commerce du Québec, son territoire, situé entre la frontière américaine et l'île de Montréal, et desservi par l'autoroute 15 (axe nord/sud) et l'autoroute 30 (axe est/ouest), offre d'intéressantes opportunités de développement notamment à des fins industrielles et commerciales. Ce constat se traduit dans les orientations relatives au développement industriel et tertiaire.

2.6.1 L'activité industrielle

Sur le territoire de la MRC de Roussillon, plus de 1229 hectares de terrains sont consacrés ou destinés aux activités industrielles dans les parcs industriels. On retrouve 526 entreprises, réparties dans les deux zones et six parcs industriels de la MRC. De plus, on retrouve également quelques industries à l'extérieur des limites des parcs, notamment la Stella Jones à Delson et Met-Recy Ltée (anciennement Dominion Métal) à Saint-Constant.

La présente section établit le profil général des parcs industriels de la MRC de Roussillon : les parcs industriels Montcalm et Champlain à Candiac et les parcs industriels de Châteauguay, Delson, La Prairie, Sainte-Catherine ainsi que les zones industrielles de Saint-Isidore et Saint-Philippe. Les éléments suivants sont abordés : les superficies, les secteurs d'activité, les emplois, les valeurs foncières, les principales forces et faiblesses de l'activité industrielle ainsi que les vocations actuelles et projetées des parcs industriels. Ces données proviennent de deux sources, soit de l'étude de positionnement industriel, bioalimentaire et commercial réalisée en 2003 par CAI Affaires Corporatives Internationales en collaboration avec le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, urbanistes-conseils ainsi que de l'étude portant sur l'inventaire industriel et la mise à jour du portrait et du diagnostic économique de la MRC de Roussillon réalisée par DAA Stratégies en 2013.

Cette section contient également l'adéquation entre les superficies disponibles à l'intérieur des parcs et espaces industriels existants et les besoins anticipés en espaces industriels dans l'horizon du schéma d'aménagement, soit 2031.

2.6.1.1 Les superficies

Les parcs industriels de la MRC de Roussillon occupent une superficie totale de 1229 hectares. Les deux plus grands parcs, avec des superficies respectives de 287 et 246 hectares, sont situés sur le territoire des villes de Delson et de La Prairie. Près de 80 % des superficies dédiées aux activités industrielles sont situées dans le secteur Est de la MRC. Dans le secteur Ouest, on ne retrouve que les parcs industriels de Châteauguay et de Saint-Isidore.

Tableau 2-9 Superficies des parcs industriels

Municipalité	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
SECTEUR EST DE LA MRC	10 040 186	1 004
Parc industriel Montcalm à Candiac	1 356 730	136
Parc industriel Champlain à Candiac	671 316	67
Parc industriel de Delson	2 457 881	246
Parc industriel de La Prairie	2 856 734	287
Parc industriel de Sainte-Catherine	2 365 617	237
Zone industrielle de Saint-Philippe	331 908	33
SECTEUR OUEST DE LA MRC	2 250 470	225
Parc industriel de Châteauguay	1 990 470	199
Parc industriel de Saint-Isidore	260 000	26
MRC de Roussillon	12 290 656	1 229

Source : DAA Stratégie, Inventaire industriel et mise à jour du portrait et diagnostic économiques de Roussillon, septembre 2013.

2.6.1.2 Les secteurs d'activité et les emplois

Les entreprises établies dans les parcs industriels de la MRC correspondent à des industries légères ou lourdes qui œuvrent principalement dans la fabrication, la distribution, les services et la protection de l'environnement. Au total, les parcs industriels accueillent 526 entreprises. Mentionnons qu'une quinzaine d'entreprises emploie plus de 100 travailleurs.

Tableau 2-10 Types d'entreprises dans les parcs industriels

Municipalité	Type d'entreprises
SECTEUR EST DE LA MRC	-
Parc industriel Montcalm à Cadiac	Moyennes entreprises de type PME manufacturières œuvrant dans les secteurs de pointe et de haute technologie (isolant, papier, cosmétiques, produits chimiques, recherche pharmaceutique, transformation alimentaire, etc.).
Parc industriel Champlain à Cadiac	Moyennes entreprises de type PME manufacturières œuvrant dans les secteurs de pointe et de haute technologie (isolant, papier, cosmétiques, produits chimiques, recherche pharmaceutique, transformation alimentaire, etc.).
Parc industriel de Delson	Petites et moyennes entreprises œuvrant dans le secteur du bois, du transport et de la distribution et ancien lieu d'enfouissement sanitaire.
Parc industriel de La Prairie	Petites et moyennes entreprises manufacturières, entreprises de services et de distribution, site de matériaux secs et ancienne carrière.
Parc industriel de Sainte-Catherine	Moyennes et grandes entreprises manufacturières et entreprises de services et de distribution.
Zone industrielle de Saint-Philippe	Entreprises de type PME manufacturières, dans la construction et l'entreposage.
SECTEUR OUEST DE LA MRC	-
Parc industriel de Châteauguay	Entreprises manufacturières, de services, de distribution, de recyclage, de récupération, de régénération des matières récupérées et de protection de l'environnement.
Zone industrielle de Saint-Isidore	Industries de transformation.
MRC de Roussillon	-

Source: CAI Affaires Corporatives Internationales et Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, Roussillon : Porte d'entrée et pôle économique du Montréal Métropolitain, juillet 2003.

2.6.1.3 Les valeurs foncières

Tel que présenté au tableau 2-11, l'évaluation totale des terrains et des bâtiments construits dans l'ensemble des parcs industriels équivaut à plus de 414 millions de dollars. Les évaluations des immeubles par hectare les plus importantes sont respectivement pour les parcs industriels Champlain, Montcalm, Châteauguay et Saint-Isidore et les valeurs les moins importantes étant pour les parcs de La Prairie, Delson et Sainte-Catherine.

Tableau 2-11 Valeurs foncières des parcs industriels

Municipalité	Totale (\$)	Superficie (ha)	Total (\$/ha)
SECTEUR EST DE LA MRC	279 573 200	1 004	278 459
Parcs industriels de Candiac	156 025 500	203	768 599
Parc industriel de Delson	24 594 600	246	99 978
Parc industriel de La Prairie	30 397 400	287	105 914
Parc industriel de Sainte-Catherine	66 423 000	237	280 266
Zone industrielle de Saint-Philippe	2 132 700	33	64 627
SECTEUR OUEST DE LA MRC	134 650 000	225	598 444
Parc industriel de Châteauguay	134 650 000	199	676 633
Parc industriel de Saint-Isidore	N. D.	26	N. D.
MRC de Roussillon	414 223 200	1229	337 041

Source : DAA Stratégie, Inventaire industriel et mise à jour du portrait et diagnostic économiques de Roussillon, septembre 2013.

2.6.1.4 Les forces et les faiblesses de l'activité industrielle

Selon l'étude de positionnement industriel de 2003 et la mise à jour effectuée en 2013, les forces et les faiblesses de l'activité industrielle de la MRC de Roussillon sont les suivantes :

- Les principaux secteurs manufacturiers où sont concentrées les entreprises de Roussillon sont :
 - Produits minéraux (non-métalliques);
 - Papier et produits connexes;
 - Produits métalliques (sauf matériel de transport);
 - Aliments et boissons.
- Les coefficients de concentration industrielle montrent que l'économie industrielle de Roussillon est diversifiée et que le développement peut se faire sur plusieurs fronts en même temps. Cette diversification constitue une force et il faut donc s'attaquer en priorité à la densification de la production industrielle et au développement d'une offre immobilière ciblée sur les catégories d'entreprises industrielles des secteurs prioritaires de développement de la région;
- L'industrie agroalimentaire constitue un secteur d'attention particulière qui permettrait un déploiement sur l'ensemble du territoire de Roussillon en faisant le lien avec l'industrie primaire traditionnelle;
- L'économie de Roussillon est complémentaire et intégrée à l'économie de la grande région de Montréal;
- L'industrie du transport et de la logistique est un complément parfait des activités industrielles actuelles. Elle représente un levier important pour attirer des entreprises industrielles sur le territoire et pour soutenir leur compétitivité.

2.6.1.5 Les vocations actuelles et projetées

Dans le cadre de l'étude de positionnement industriel, des vocations ont été proposées pour chacun des espaces industriels existants et projetés de la MRC. Ces vocations demeurent des propositions mais elles ont permis de définir trois catégories d'affectation industrielle. Les vocations sont principalement utilisées à des fins de promotion et serviront à poursuivre la réflexion en lien avec les grands enjeux relatifs au développement et au positionnement futur des espaces industriels décrits à la section 2.6.2.3.

En utilisant les autoroutes 15 et 30 comme épine dorsale du développement industriel, les vocations suivantes sont souhaitées pour chacun des parcs industriels existants ou projetés de la MRC :

- **Le futur parc industriel de l'autoroute 30 à La Prairie** : une vocation de haute technologie en parallèle avec le développement des autres sites prévus dans les villes voisines.
- **Le parc industriel de La Prairie** : une vocation de services à l'entreprise avec une stratégie de consolidation des entreprises existantes et la conversion de certains bâtiments existants.
- **Le parc industriel Montcalm à Candiac** : une consolidation des acquis et des mesures d'aide à l'obtention de mandats de production pour les entreprises multinationales existantes et une réutilisation des terrains excédentaires appartenant aux entreprises existantes.
- **Le futur parc industriel régional à vocation logistique à la jonction des autoroutes 15 et 30** : le territoire industriel à la jonction des autoroutes 15 et 30, sans égard aux frontières municipales, continu de faire l'objet d'une stratégie de développement particulière. Les entreprises visées appartiennent aux secteurs manufacturiers et de la logistique à valeur ajoutée avec une apparence plus soignée en vitrine des autoroutes.
- **Le parc industriel de Sainte-Catherine** : le long de la voie maritime, la vocation serait axée sur les industries maritimes et lourdes avec une variante axée sur l'environnement. Au nord de la route 132, à l'établissement de PME de transformation et au sud de la route 132, une utilisation axée sur les transports et la logistique est favorisée.
- **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.
- **La future zone adjacente au Centre hospitalier Anna-Laberge** : un secteur pourrait être réservé afin d'accueillir des services médicaux et pharmaceutiques afin de profiter de la présence du centre hospitalier.

Dans ce contexte où des vocations sont proposées, les possibilités de requalification de certains parcs industriels qui accueillent des industries ou des commerces lourds doivent être réévaluées. Il en est de même pour les parcs industriels localisés à l'intérieur d'une aire TOD.

Une analyse plus approfondie de ces espaces sera réalisée afin de déterminer le meilleur usage industriel à y implanter considérant les objectifs de compacité et d'optimisation du développement urbain contenus dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM.

2.6.2 L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins en espaces industriels

La présente section vise à mettre en relation les besoins en espaces et les espaces disponibles (vacants sans et avec contraintes ainsi que les espaces avec un potentiel de redéveloppement) à des fins industrielles. L'adéquation permettra d'identifier les secteurs qui, dans l'horizon de planification du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM, seront théoriquement en déficit ou en surplus d'espaces à des fins industrielles.

Il importe de préciser que cet exercice d'adéquation est fait conformément aux attentes gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation et à celles de la Communauté métropolitaine de Montréal. Par ailleurs, la MRC de Roussillon adhère entièrement aux objectifs exprimés dans le PMAD, à savoir optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires TOD par la consolidation des grands pôles économiques et des pôles commerciaux.

2.6.2.1 Les besoins en espaces industriels

L'analyse du rythme des développements réalisée au cours des dix dernières années dans chacun des parcs industriels permet d'estimer la capacité d'accueil industriel de la MRC de Roussillon. Tel que décrit au tableau 2-12, on observe qu'environ 102 hectares ont été développés dans les différents parcs industriels de la MRC entre 2003 et 2013. C'est 55 hectares de moins que pour le décennal précédent.

Tableau 2-12 Superficies développées au cours des 10 dernières années dans les parcs industriels

Municipalité	Superficie développée (ha)
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	48
Parc industriel Montcalm à Candiac	19
Parc industriel Champlain à Candiac	29
Parc industriel de La Prairie	0
Aire de marché Roussillon Centre	39
Parc industriel de Delson	0
Zone industrielle de Saint-Philippe	0
Parc industriel de Sainte-Catherine	39
Zone industrielle de Saint-Constant	0
Aire de marché Beauharnois-Châteauguay (Partie MRC)	15
Parc industriel de Châteauguay	15
Parc industriel de Saint-Isidore	0
MRC de Roussillon	102

Source: CLD de Roussillon, 2014

* Les superficies développées au cours des 10 dernières années ont été calculées à partir de la différence entre les superficies vacantes en 2013 du CLD de Roussillon et celles disponibles en 2003 présentées dans le rapport de CAI Affaires Corporatives et Groupe Gauthier; Biancamano, Bolduc, Roussillon : Une porte d'entrée et pôle économique du Montréal Métropolitain, juillet 2003.. Les méthodologies étant différentes, les résultats sont approximatifs quoique relativement réalistes.

2.6.2.2 Les superficies disponibles

Selon les données les plus récentes du Centre Local de Développement de Roussillon, 377 hectares de terrain, avec et sans contrainte, demeurent disponibles pour des fins de développement industriel à l'intérieur des parcs industriels de la MRC, soit 26 hectares dans l'aire de marché Brossard-Roussillon, 243 hectares dans l'aire de marché Roussillon Centre et 108 hectares dans l'aire de marché Beauharnois-Châteauguay. De plus, 35 hectares supplémentaires pourraient s'ajouter dans le parc industriel de Sainte-Catherine en vue d'un redéveloppement potentiel d'un secteur. L'ensemble de ces secteurs sont identifiés au *plan 4.4* illustrant les potentiels et contraintes de chacun des parcs industriels et décrits au tableau 2-13. Ces superficies disponibles représentent approximativement 10,2 % des superficies industrielles vacantes au sein de la Couronnes Sud et 1,8 % des superficies industrielles vacantes dans la Communauté métropolitaine de Montréal.

Tableau 2-13 Superficies vacantes à l'intérieur des zones et parcs industriels

Municipalité	Superficie vacante (ha)
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	26
Parc industriel Montcalm à Candiac	0
Parc industriel Champlain à Candiac	10
Parc industriel de La Prairie	16
Aire de marché Roussillon Centre	243
Parc industriel de Delson	119
Zone industrielle de Saint-Philippe	16
Parc industriel de Sainte-Catherine	81
Zone industrielle de Saint-Constant	27
Aire de marché Beauharnois-Châteauguay (Partie MRC)	108
Parc industriel de Châteauguay	96
Parc industriel de Saint-Isidore	12
MRC de Roussillon	377

Source: CLD de Roussillon, 2014

Toutefois, sur les 377 hectares de terrain disponibles, plus de 321 hectares sont affectés par des contraintes de développement. Le tableau 2-14 décrit les contraintes au développement de chacun de ces secteurs à court et long termes.

Tableau 2-14 Superficies affectées par des contraintes de développement dans les parcs industriels

Municipalité	Superficie (ha)	Contraintes au développement ¹⁾
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	19	
Parc industriel Montcalm à Candiac	0	
Parc industriel Champlain à Candiac	5	Contrainte d'insertion (emprise réservée pour la construction d'une sortie d'autoroute)
Parc industriel de La Prairie	14	Contraintes techniques (problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc)
Aire de marché Roussillon Centre	229	
Parc industriel de Delson	117	Contraintes techniques (problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc; rues projetées; contamination du sol; capacité portante) Contraintes naturelles (zone inondable; milieux humides)
Zone industrielle de Saint-Philippe	16	Contraintes techniques (problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc)
Parc industriel de Sainte-Catherine	69	Contraintes de tenure (tenure des terres; transfert d'un terrain à la réserve autochtone de Kahnawake) Contraintes techniques (problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc) Contraintes naturelles (milieux humides)
Zone industrielle de Saint-Constant	27	Contraintes de tenure (transfert d'un terrain à la réserve autochtone de Kahnawake) Contraintes naturelles (milieux humides)
Aire de marché Beauharnois- Châteauguay (Partie MRC)	73	
Parc industriel de Châteauguay	64	Contraintes techniques (problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc; rues projetées) Contraintes naturelles (milieux humides; présence d'un cours d'eau)
Parc industriel de Saint-Isidore	9	Contraintes techniques (problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc) Contraintes de tenure (tenure des terres)
MRC de Roussillon	321	

Source: CLD de Roussillon, 2014

1) Certaines des contraintes identifiées ne permettent pas un développement à court terme des espaces industriels. D'autres contraintes peuvent être levées à moyen et long termes mais nécessitent soit des investissements majeurs ou des études plus poussées. Par exemple, investissements pour permettre une desserte adéquate en infrastructures, évaluation de la capacité du réseau, etc.

2.6.2.3 L'adéquation entre l'offre et la demande estimée

Dans l'aire de marché Beauharnois-Châteauguay, une superficie de 15 hectares a été développée au cours des 10 dernières années dans le parc industriel de Châteauguay. Ce rythme de développement de la dernière décennie indique que le secteur ouest détient une banque de terrains suffisante pour supporter le développement industriel à court et moyen termes. Cependant, cette offre ne comble pas les besoins des industries nécessitant de grands terrains.

Dans l'aire de marché Roussillon Centre, environ 39 hectares ont été développés au cours des dix dernières années dans le parc industriel de Sainte-Catherine et la superficie vacante disponible sans contrainte correspond à environ 14 hectares. D'autre part, dans l'aire de marché Brossard-Roussillon, 48 hectares ont été développés au cours de la même période dans les deux parcs industriels de Candiac et la superficie vacante disponible sans contrainte correspond à environ 7 hectares. Ces deux aires de marché possèdent une très faible capacité de développement à moyen et long termes. Compte tenu de leur localisation stratégique comme une des portes d'entrée de la Communauté métropolitaine de Montréal via l'autoroute 15, de la présence de la nouvelle autoroute 30 dont les effets sur la pression du développement sont présents ainsi que la dispersion physique et administrative des espaces industriels, le développement industriel de ces deux aires de marché pourrait occuper, au cours des dix prochaines années, une superficie largement supérieure aux 87 hectares qui ont été développés au cours de la dernière décennie. Il sera donc pertinent pour les municipalités locales, la MRC et la CMM de travailler de concert sur des solutions permettant de lever les contraintes qui rendent difficilement développables à court, moyen et long termes 321 hectares à l'intérieur des parcs industriels.

Tableau 2-15 Superficies développées et terrains vacants dans les parcs industriels

Municipalité	Superficies développées au cours des 10 dernières années (ha)	Superficie des terrains vacants (ha) (tous les terrains)	Superficie des terrains vacants (ha) (terrains sans contrainte)
Aire de marché Brossard-Roussillon (Partie MRC)	48	26	7
Parc industriel Montcalm à Candiac	19	0*	0*
Parc industriel Champlain à Candiac	29	10	5
Parc industriel de La Prairie	0	16	2
Aire de marché Roussillon Centre	39	243	14
Parc industriel de Delson	0	119	2
Zone industrielle de Saint-Philippe	0	16	0
Parc industriel de Sainte-Catherine	39	81	12
Zone industrielle de Saint-Constant	0	27	0
Aire de marché Beauharnois-Châteauguay (Partie MRC)	15	108	35
Parc industriel de Châteauguay	15	96	32
Parc industriel de Saint-Isidore	0	12	3
MRC de Roussillon	102	377	56

Source: CLD de Roussillon, 2014 *Le parc industriel Montcalm à Candiac est développé à sa pleine capacité.

En conclusion, les cinq grands enjeux relatifs au développement et au positionnement futur des espaces industriels de la MRC de Roussillon sont les suivants :

- La dispersion physique et administrative des secteurs industriels sur le territoire de la MRC;
- Le manque d'espaces industriels sans contraintes développables à court terme;
- Le manque d'espaces industriels de grandes dimensions (ex. terrain de plus de 1 M pi²);
- La consolidation et la structuration des espaces industriels compte tenu :
 - de la localisation stratégique de la MRC comme une des portes d'entrée de la Communauté métropolitaine de Montréal en provenance des États-Unis;
 - du parachèvement de l'autoroute 30 qui augmente l'attractivité du territoire et les demandes d'implantation d'entreprises dans la MRC;
 - de la localisation stratégique et de la présence importante des infrastructures logistiques et de transport multimodal sur le territoire favorisant le développement de la filière logistique sur le territoire de la MRC de Roussillon;
- La définition de la vocation et la viabilisation des espaces industriels avec contraintes.

Par conséquent, si le passé est garant de l'avenir, la MRC de Roussillon possède une réserve foncière de terrains industriels sans contrainte insuffisante pour répondre aux besoins des 10 prochaines années (plus ou moins 50% des terrains nécessaires). La levée des contraintes au développement de plusieurs terrains devient donc essentielle. Qui plus est, prenant en considération que l'attractivité du territoire de la MRC de Roussillon auprès des entreprises s'est accrue avec le parachèvement de l'autoroute 30, il est prévisible que la demande en terrains industriels devrait être plus forte aux cours des prochaines années et que conséquemment, la levée des contraintes au développement deviendra encore plus urgente.

Notons que le fait que le parachèvement de l'autoroute 30 et le carrefour autoroutier qu'il crée avec l'autoroute 15 jumelé à l'accès à plusieurs modes de transports présents dans la région, n'est pas pris en compte mais qu'il modifie la nature des entreprises attirées par la localisation de la MRC de Roussillon. L'historique des demandes en sites d'implantation reçues dans les cinq dernières années au CLD de Roussillon démontre que la clientèle intéressée par le territoire du Roussillon est constituée d'entreprises manufacturières, notamment du secteur agroalimentaire, ainsi que les entreprises dans le secteur du transport et de la logistique, notamment les centres de distribution. Dans les deux cas, ces entreprises requièrent des terrains de grandes superficies qui sont rares sur le territoire de la MRC de Roussillon.

2.6.3 L'activité commerciale

La fonction commerciale occupe également une place considérable sur le territoire de la MRC de Roussillon. La présente section aborde la structure et le bilan commercial, les emplois du secteur, les potentiels de développement ainsi que l'adéquation entre les besoins commerciaux et les espaces disponibles.

2.6.3.1 La structure commerciale et les emplois du secteur

Plus de 1420 commerces de détail, d'hébergement, de services de restauration et de services personnels¹ sont situés sur le territoire de la MRC. Le tableau 2-16 résume la structure commerciale de la MRC et détaille le nombre de commerces par municipalités.

¹ La liste a été élaborée à partir du recensement-terrain du CLD de Roussillon réalisé en décembre 2013, en considérant les codes SCIAN suivants: 44-45 (Commerce de détail), 72 (Hébergement et services de restauration), 512130 (Présentation de films et de vidéos), 811 (Réparation et entretien), 812 (Services personnel et services de blanchissage), 713940 (Centres de sports récréatifs et de conditionnement physique), 713990 (Tous les autres services de divertissement et de loisirs)

Tableau 2-16 Structure commerciale

Municipalité	Commerces - Nombre total	Principales artères commerciales	Centre d'achats régionaux
Candiac	78	Boulevard Strasbourg Boulevard Jean-Leman, Boulevard Montcalm Chemin Saint-François-Xavier	Carrefour Candiac
Châteauguay	455	Boulevard Saint-Jean-Baptiste, Boulevard d'Anjou	Centre régional de Châteauguay Faubourg Châteauguay (en développement)
Delson	120	Route 132, Boulevard Georges-Gagné	Plaza Delson Faubourg Delson
La Prairie	253	Chemin Saint-Jean Boulevard Taschereau	Place La Citière
Léry	7	Boulevard de Léry	
Mercier	111	Boulevard Saint-Jean-Baptiste	
Saint-Constant	195	Route 132 Rue Saint-Pierre	Galeries Monchamp SmartCentres Saint-Constant
Saint-Isidore	30	Rang Saint-Régis Rue Boyer	
Saint-Mathieu	12	Rue Principale Montée Monette	
Saint-Philippe	28	Rue Sanguinet Route Édouard VII	
Sainte-Catherine	132	Route 132 Rue Saint-Laurent/rue Union	
Total	1 421		

Source : CLD de Roussillon, Recensement terrain des artères commerciales, décembre 2013

Source: CLD de Roussillon, Recensement terrain des artères commerciales, décembre 2013

Les zones commerciales les plus importantes sont les boulevards d'Anjou et Saint-Jean-Baptiste à Châteauguay, la route 132 entre les villes de Delson et de Sainte-Catherine et le boulevard Taschereau à La Prairie. Comme présenté au tableau 2-17, 43 % de la structure commerciale (612/1421 entreprises) est située sur ces quatre artères. Deux d'entre elles, les boulevards d'Anjou et Saint-Jean-Baptiste à Châteauguay représentent 23 % de l'ensemble commercial de la MRC (321/1421) et leur jonction commune permet de les considérer comme un même ensemble.

Tableau 2-17 La composition des zones commerciales majeures

Artère commerciale	Nombre d'entreprises
Boulevard d'Anjou - Châteauguay	170
Boulevard Saint-Jean-Baptiste (route 138) - Châteauguay	151
Route 132 - Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson	176
Boulevard Taschereau (route 134) - La Prairie	115
TOTAL	612

Source : CLD de Roussillon, Recensement terrain des zones commerciales, décembre 2013

Notons par ailleurs que les centres d'achats régionaux sont tous situés, à l'exception des plus récents (Faubourg Châteauguay et le Carrefour Candiac), dans les zones commerciales majeures et les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement telles qu'identifiées au plan 14 *Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement*.

Par ailleurs, l'emploi généré par le commerce de détail, l'hébergement et les services de restauration représente un peu plus de 24% (10 420/43 315) des emplois localisés sur le territoire de la MRC de Roussillon en 2010.

Tableau 2-18 Les emplois localisés par secteur d'activité

Secteur d'activité	Nombre d'emploi
11 Agriculture, foresterie, pêche et chasse	560
21 Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	60
22 Services publics	130
23 Construction	1 835
31-33 Fabrication	5 710
41 Commerce de gros	2 285
44-45 Commerce de détail	7 130
48-49 Transport et entreposage	1 855
51 Industrie de l'information et industrie culturelle	380
52 Finance et assurances	1 365
53 Services immobiliers et services de location et de location à bail	750
54 Services professionnels, scientifiques et techniques	1 875
55 Gestion de sociétés et d'entreprises	55
56 Services administratifs, de soutien, de gestion des déchets et services d'assainissement	1 270
61 Services d'enseignement	4 315
62 Soins de santé et assistance sociale	5 650
71 Arts, spectacles et loisirs	725
72 Hébergement et services de restauration	3 290
81-91 Autres services, incluant les administrations publiques	4 070
Total - Industrie - Système de classification des industries de l'Amérique du Nord	43 315

Source : Statistiques Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2010

2.6.3.2 Le bilan commercial

En 2014, les 65 000 ménages² de la MRC de Roussillon produiraient une demande³ évaluée à 1,76 milliard de dollars en biens de consommation et services personnels.

² MAMROT, Décret de population 2014, selon un estimé fait à partir du nombre de personnes par ménages du Profil des communautés 2011.

³ La demande des ménages est le produit du nombre de ménages et des dépenses de consommation. Les dépenses de consommation sont extraites de l'Enquête nationale des ménages de Statistiques Canada en 2010 et ont été traitées par la firme Demarcom.

En contrepartie, les détaillants de biens de consommation et les prestataires de services personnels génèreraient, en 2014, une offre⁴ de 1,71 milliard de dollars. La MRC de Roussillon possède donc une balance commerciale négative puisque la demande estimée dépasse de 50 millions de dollars l'offre des entreprises.

Conséquemment, la MRC de Roussillon jouit à la fois d'un statut de pôle⁵ pour certaines catégories de biens, particulièrement les biens courants, et affiche un bilan commercial négatif important pour d'autres catégories de biens.

Une offre excédentaire de 600 millions de dollars à la demande des ménages y est offerte pour certains types de biens. 40 % de ce surplus commercial est constaté dans les supermarchés (158 millions de dollars) et les pharmacies (84 millions de dollars).

Au contraire, une analyse des dépenses des ménages pour d'autres catégories de biens et de services consommés permet de dresser un bilan négatif puisque l'offre est y est inférieure. Nous nommerons fuite commerciale⁶ ce phénomène. Les fuites commerciales générées par les ménages de la MRC représenteraient 652 millions de dollars en 2014. Ces fuites se produisent particulièrement dans les commerces de biens modes (vêtements, accessoires, chaussures), la restauration à service complet, le meuble et les appareils électroménagers.⁷

2.6.3.3 Les potentiels de développement à des fins commerciales

La MRC de Roussillon comprend trois marchés commerciaux lesquels sont relativement autonomes les uns par rapport aux autres soient :

- 1o Le secteur Ouest incluant les municipalités de Châteauguay, Mercier, Léry et de Saint-Isidore;
- 2o Le secteur Centre incluant les municipalités de Saint-Constant, Sainte-Catherine, Delson et de Saint-Mathieu;
- 3o Le secteur Est incluant les municipalités de La Prairie, Candiac et de Saint-Philippe.

Le tableau 2-19 présente le bilan commercial de la MRC de Roussillon et de ses trois marchés commerciaux en 2014. Malgré un quasi-équilibre entre l'offre totale (1,76 milliard de dollars) et la demande globale (1,71 milliard de dollars), les fuites commerciales de 652 millions de dollars

4 L'offre commerciale est le produit des superficies estimées recensées par le CLD de Roussillon en décembre 2013 et d'un indice de ventes, par code SCIAN, calculés par la firme Demarcom.

5 Un pôle est constaté lorsque l'offre est supérieure à la demande pour un code SCIAN. Les montants présentés au tableau 2-19 comme « pôles » représentent la somme des pôles constatés.

6 Une fuite commerciale est considérée lorsque la demande des ménages (en \$) est supérieure à l'offre des entreprises (en \$) pour un code SCIAN. Les fuites commerciales présentées au tableau 2-19 représentent la somme des fuites constatées sur le territoire.

7 CLD de Roussillon. Mise à jour du mix commercial faite par la firme Demarcom, janvier 2014.

demeurent préoccupantes pour les municipalités membres de la MRC puisqu'elles restreignent les perspectives de développement à des fins commerciales.

En effet, ces données permettent de constater que 45 %⁸ de la demande des ménages semble satisfaite à l'extérieur des limites de leur territoire de résidence. Cette situation est d'autant préoccupante que ces fuites pourraient, si elles étaient rapatriées, justifier un ajout de près de 200 000 m² de surface de plancher. Bien que théorique, cet exercice permet d'estimer que pour satisfaire les besoins des ménages de la MRC de Roussillon, 65 164 m² de surface de plancher pourraient être construits dans le secteur ouest de la MRC, 53 659 m² au centre et 128 511 m² à l'est.

Tableau 2-19 Le bilan commercial de la mrc et des secteurs géographiques

	MRC de Roussillon Total ⁹	SECTEUR OUEST Châteauguay, Mercier, Léry, Saint-Isidore	SECTEUR CENTRE Saint-Constant, Sainte-Catherine, Delson, Saint-Mathieu	SECTEUR EST La Prairie, Candiac, Saint-Philippe
2014				
Nombre de ménages	65 125	25 568	19 954	19 603
Demande des ménages	1 761 M \$	624,1 M \$	532,6 M \$	604,3 M \$
Offre commerciale	1 710 M \$	680,1 M \$	591,8 M \$	437,7
Pôle	600,6 M \$	280,7 M \$	228,1 M \$	178,3 M \$
Fuites commerciales	652,0 M \$	224,8 M \$	229,0 M \$	344,8 M \$
Proportion des fuites par rapport à la demande	45 %	36 %	43 %	57 %
Potentiel d'implantation en regard des fuites ¹⁰	192 050 m ²	65 164 m ²	53 659 m ²	128 511 m ²

Source : CLD de Roussillon, Mise à jour du mix commercial de la firme Demarcom, janvier 2014.

À l'horizon 2031, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) évalue, sans considérer le potentiel économique de l'autoroute 30, que la MRC de Roussillon comptera 81 400 ménages. Tel que montré au tableau 2-20, ces 15 000 nouveaux ménages consommeraient annuellement un peu plus d'un milliard de dollars en biens de consommation et de services personnels. En dollars constants, la demande totale des ménages de la MRC pourrait atteindre 2,8 milliards de dollars et requérir, si l'ensemble de ces besoins étaient satisfaits sur le territoire, des implantations de l'ordre 272 172 m² de superficie de plancher.

En considérant une hypothèse théorique pessimiste selon laquelle ces nouveaux ménages se comporteraient comme les ménages actuellement présents sur le territoire de la MRC et donc, qu'ils produiraient des fuites commerciales dans une proportion équivalente aux actuels ménages, soit 45 %, 150 000 m² de plancher commercial pourraient être construits sur le territoire de la MRC à l'horizon 2031.

⁸ La proportion des fuites est calculée selon le quotient des fuites par rapport à la demande.

⁹ La somme des secteurs n'est pas égale au potentiel de la MRC, car cet ensemble est calculé comme un ensemble et non comme la somme des secteurs.

¹⁰ Le potentiel d'implantation représente la somme des quotients des fuites commerciales par catégorie et des indices de ventes, selon le code SCIAN, tel que calculé par la firme Demarcom. La somme des secteurs n'est pas égale au potentiel de la MRC, car cet ensemble est calculé sans égard aux marchés, mais est considéré comme un ensemble.

Tableau 2-20 Le potentiel commercial de la mrc de roussillon à l'horizon 2031¹¹

	MRC
Demande commerciale totale des ménages en 2031	2 805 M \$
Demande générée uniquement par les nouveaux ménages accueillis entre 2014 et 2031	1 044 M \$
Besoins additionnels en m ² générés par les nouveaux ménages accueillis à l'horizon 2031	272 172 m ²
Proportion des fuites par rapport à la demande (2014)	45 %
Total des besoins estimés en bâtiments commerciaux en 2031 (Besoins générés-Proportion des fuites 2014)	149 695 m ²

Source : CLD de Roussillon, analyse faite à partir de la mise à jour du mix commercial faite par la firme Demarcom, janvier 2014

2.6.3.4 L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins commerciaux

L'exercice d'adéquation entre les espaces commerciaux actuellement disponibles et les besoins des consommateurs à l'horizon 2031 se révèle théorique puisque plusieurs autres variables devraient être prises en compte, notamment les caractéristiques des espaces commerciaux, les différents types de consommateurs, les tendances qui s'opèrent dans le secteur commercial ainsi que les objectifs poursuivis en matière de développement commercial par le CLD de Roussillon et les municipalités qu'il représente. Ces variables sont brièvement expliquées dans les paragraphes suivants.

Les données de consommation présentées dans cette section évaluent uniquement les dépenses actuelles des ménages de Roussillon ou ceux projetés par l'ISQ à l'horizon 2031. Or, la croissance de la population pourrait aller au-delà des projections. D'autre part, la consommation des non-résidents ayant un emploi localisé dans la MRC, des résidents des territoires limitrophes consommant sur le territoire de la MRC, celle des entreprises, des services professionnels ainsi que de la clientèle touristique et en transit n'est pas prise en compte dans l'évaluation de la demande. D'autres variables sont susceptibles d'influencer les besoins en superficies de plancher commercial. La création, la bonification et le renouveau de pôles commerciaux sur le territoire de la MRC et à l'extérieur de celle-ci, le vieillissement et l'enrichissement de la population, l'augmentation de l'utilisation des transports collectifs, le développement technologique dont le commerce par internet, la progression de l'achat local sur le territoire et bien d'autres facteurs viennent également influencer le développement commercial de la MRC.

Le parachèvement de l'autoroute 30, les projets de développement multimodaux découlant du corridor économique de l'autoroute 30, le mouvement de relocalisation d'entreprises situées à Montréal sur la couronne sud, le rayon d'attractivité des zones commerciales ainsi les efforts investis par les municipalités pour promouvoir la région et ses attraits touristiques sont des facteurs qui pourraient éventuellement influencer les besoins d'espaces commerciaux à la hausse.

¹¹Les dépenses des ménages et les indices de ventes au m² ont été indexés de 1 % par année.

En outre, en vertu des critères du PMAD et des milieux de vie souhaités par les municipalités de la MRC de Roussillon, des efforts particuliers seront investis au cours des prochaines années dans les zones prioritaires d'aménagement et réaménagement qui seront plus denses, mixtes et mieux desservies par les transports collectifs. Ces initiatives appuieront l'atteinte de certains objectifs du CLD de Roussillon en matière de développement commercial, soit le renforcement du positionnement de pôle à l'horizon 2031 pour la MRC, la diversification de son offre et la rétention d'une plus large part des dépenses de consommation des ménages.

Ces variables et d'autres encore devraient être considérées afin de permettre une analyse commerciale plus juste des réels besoins futurs en terme commercial.

Ceci étant, trois scénarios théoriques de consommation sont présentés en vue d'évaluer l'adéquation entre les besoins actuels et projetés avec les espaces commerciaux disponibles, soit :

- *Un scénario de rapatriement des fuites commerciales en 2014* conservant le positionnement de pôles de la MRC pour certaines catégories et simulant les superficies de plancher requises pour satisfaire la totalité de la demande des ménages présents sur le territoire de Roussillon en 2014;
- *Un scénario de fuites constantes à 45 %* évaluant seulement les besoins en espaces commerciaux des 15 000 nouveaux ménages qui s'établiront sur le territoire de la MRC à l'horizon 2031 et reposant sur l'hypothèse non-souhaitable qu'aucune fuite commerciale n'est récupérée;
- *Un scénario d'autonomie en 2031* où seule la demande des 81 400 ménages de Roussillon qui devraient s'y trouver est considérée. Selon cette hypothèse hautement théorique, la totalité de la consommation des ménages se produirait sur le territoire et aucun autre consommateur n'y effectuerait des achats.

Une enquête réalisée par la MRC en 2012 auprès des municipalités locales estime que 136 hectares de terrains à vocation commerciale étaient disponibles. Cette estimation sera utilisée pour analyser l'adéquation. Un examen approfondi de la teneur et des contraintes propres à ces terrains pourraient diminuer les superficies disponibles. En contrepartie, le redéveloppement, particulièrement dans les zones prioritaires d'aménagement et de redéveloppement, pourrait faire augmenter le nombre de terrains pouvant accueillir des projets commerciaux. Également, l'utilisation des locaux vacants actuellement disponibles n'est pas considérée. En outre, la performance des entreprises pourra influencer la superficie au sol nécessaire. En effet, plus une entreprise augmentera son indice de vente au mètre carré, plus la superficie requise sera minimisée.

Les besoins en terrains commerciaux sont évalués selon un coefficient d'emprise au sol (CES) de 25 % des bâtiments. C'est donc un maximum théorique de 340 000 m² de bâtiments nouveaux qui pourraient être implantés en regard des 136 hectares disponibles.

Tableau 2-21 Adéquation entre les espaces disponibles en 2012 et les besoins commerciaux des ménages exprimés en m² à l'horizon 2031, selon 3 scénarios

	2014 Scénario Rapatriement des fuites commerciales	2031 Scénario de fuites constantes à 45 % (nouveaux ménages uniquement)	2031 Scénario d'autonomie d'indépendance (ménages de Roussillon uniquement)
Besoins commerciaux en bâtiments pour satisfaire la demande (m ²)	192 050	149 695	287 556
Terrains commerciaux utilisés pour accueillir les bâtiments, selon un CES de 25 % (m ²)	768 200	598 780	1 150 224
Terrains Vacants 2012 (m ²)	1 360 000 (136 ha)		
Solde de terrains commerciaux (m ²)	591 800	761 220	209 776

Source : Analyse produite par le CLD de Roussillon, avril 2014

Comme présenté au tableau 2-21, selon le scénario de rapatriement des fuites commerciales en 2014, 591 800 m² de terrains commerciaux demeurerait disponibles au développement si les dépenses produites par les ménages de la MRC à l'extérieur du territoire s'effectuaient dans les commerces, restaurants et entreprises de services personnels présents à l'intérieur de ses limites.

Selon le scénario de fuites constantes à 45 % des nouveaux ménages, en 2031 598 780 m² seraient nécessaires pour satisfaire seulement 55 % des besoins des 15 000 nouveaux ménages accueillis entre 2014 et 2031.

Finalement, selon le scénario d'autonomie commerciale en 2031, 115 hectares de terrains seraient requis pour satisfaire en totalité la demande des ménages de Roussillon, laissant un solde de 209 776 m².

En fonction de ces scénarios théoriques, les 136 hectares de terrains disponibles au développement commercial suffiraient à combler les besoins commerciaux des nouveaux ménages à l'horizon 2031. Cependant, une telle perspective ne considère pas les variables sommairement exposées précédemment à la présente section.

2.6.4 L'activité agricole

Cette section décrit la constitution du territoire agricole de la MRC de Roussillon en tenant compte de la superficie des terres, des types de cultures présentes sur le territoire et des revenus agricoles des fermes. Cette analyse est tirée du *Portrait statistique agricole de la MRC de Roussillon* de 2012 produit par la CMM. Les données de cette étude proviennent des fiches d'enregistrements des exploitations agricoles de 2010 du MAPAQ et de la zone agricole

délimitée par la CPTAQ.

Des fiches synthèses, présentées à la fin de la présente section, résument l'ensemble des statistiques recueillies pour l'ensemble de la MRC et pour chacune des municipalités locales.

2.6.4.1 Le territoire agricole

La zone agricole soumise à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* représente 73 % du territoire de la MRC de Roussillon. À l'exception de la ville de Sainte-Catherine, toutes les municipalités de la MRC possèdent une zone agricole. La superficie de la zone agricole de la MRC de Roussillon est de 27 112 ha. Ce qui représente 12,3 % de la zone agricole de la CMM. Dans cette zone, on dénombrait 192 exploitants agricoles en 2010 qui exploitaient sur 21 021 ha, ce qui représente 77,5 % du territoire agricole de la MRC. La proportion restante (6 091 ha) représente la superficie exploitée par des activités autres que celle des producteurs agricole. Les usages non agricoles représentent donc une part importante (22,5%) du territoire agricole.

Dans la MRC de Roussillon, 94 % de la superficie des exploitations agricoles est cultivée, ce qui constitue le plus haut taux parmi l'ensemble des MRC et agglomérations de la CMM.

C'est la municipalité de Saint-Philippe qui possède la plus grande superficie agricole exploitée. Celle-ci représente 80% de son territoire et est cultivée à 95%. Par contre, c'est à La Prairie que la superficie par ferme est la plus grande avec 149 ha. De plus, les terres de La Prairie ne sont pas utilisées à leur plein potentiel puisque 85 % des superficies agricoles sont en culture. Il s'agit de la plus faible proportion parmi les municipalités de la MRC. Il est à noter que même si un secteur de 8 ha de la Ville de Delson se situe en zone agricole aucune production agricole ne s'y fait.

Le nombre de fermes sur le territoire de la MRC est en diminution depuis 1986. Ce chiffre a diminué de 24,5 % entre 1986 et 1996 et de 22,1 % entre 1996 et 2006. Par contre, la superficie moyenne des fermes a quant à elle augmenté de 195 % depuis 1986.

Entre 2004 et 2010, les superficies agricoles ont augmenté pour toutes les municipalités sauf Candiac, Châteauguay et La Prairie où elles ont légèrement diminué. C'est dans la municipalité de Léry que l'augmentation a été la plus forte, soit une augmentation de 24,1 %. Comparativement, à la période 1980-2006 où les superficies agricoles avaient diminué pour presque toutes les municipalités, on constate que les dernières années sont plus propices aux activités agricoles.

Également, la MRC a connu une hausse du taux de location assez marquée dans la dernière décennie, celui-ci passant de 35 %, en 2004, à 51 %, en 2010. Dans les municipalités de Candiac (100%), La Prairie (73%), Saint-Philippe (60%) et Saint-Constant (59%) plus de la moitié des terres se retrouvent en location.

2.6.4.2 La production agricole

En 2010, les cultures céréalières et protéagineuses étaient les plus dominantes sur le territoire. Elles occupaient 83,7% des superficies en culture et 45 % des exploitations agricoles du territoire avaient cette production comme activité principale. Cette culture a connu une augmentation de 1015 hectares, soit 7% entre 2004 et 2010. Le maïs occupe d'ailleurs une part importante des superficies en culture. Les terres en culture des municipalités de Candiac et Léry sont exclusivement dédiées aux cultures céréalières et protéagineuses. Pour sa part, la culture de légumes représente 9 % des superficies en culture de la MRC.

La production maraîchère est très importante dans la région mais les superficies utilisées pour la culture des légumes ont diminué de 247 hectares entre 2004 et 2010, soit de 13 %. La MRC de Roussillon regroupe 13,8% des producteurs de légumes de la CMM. Elle est la MRC de la Couronne Sud avec le plus d'exploitations de ce type (37). D'ailleurs une forte concentration de la production de brocoli dans la région de la Montérégie se trouve à Saint-Constant. Pour ce qui est de la production de céleri, elle se concentre à Saint-Isidore qui possède des terres propices à cette culture. D'autre part, la production de laitue est plus équitablement répartie sur le territoire puisqu'on la retrouve dans trois municipalités, soit Saint-Isidore, Saint-Constant et Saint-Philippe. Les autres productions maraîchères se concentrent à Mercier.

Selon le MAPAQ, il y aurait trois exploitations acéricoles sur le territoire de la MRC. Elles seraient localisées à La Prairie, Saint-Mathieu et Saint-Isidore avec un total de 43 hectares en exploitation. D'autre part, à l'échelle des MRC et agglomérations de la CMM, la MRC de Roussillon occupe la 2e place quant aux superficies en horticulture ornementale en conteneur (29 hectares), en hausse de 16 hectares par rapport à 2004.

En 2010, la production animale était l'activité principale de seulement 19 % des exploitations agricoles. Celle-ci était toutefois assez diversifiée avec en tête la production laitière, 15 entreprises déclarant l'élevage de bovins laitiers comme activité principale. Il existait 17 fermes laitières avec un cheptel de 1722 unités animales. La production porcine est également présente dans la MRC avec 1035 unités animales. Cette production est concentrée dans seulement 2 fermes répertoriées qui sont situées à Saint-Isidore. Pour les autres productions, 9 fermes bovines et 4 fermes ovines étaient recensées en 2010. De plus, il y avait 8 établissements équins sur le territoire. En tout, il y a 8 fermes inscrites aux répertoires des Produits biologiques certifiés du Québec. Finalement, 8 exploitations agricoles de la MRC font de la transformation et 13 fermes permettent à la population de faire de l'autocueillette.

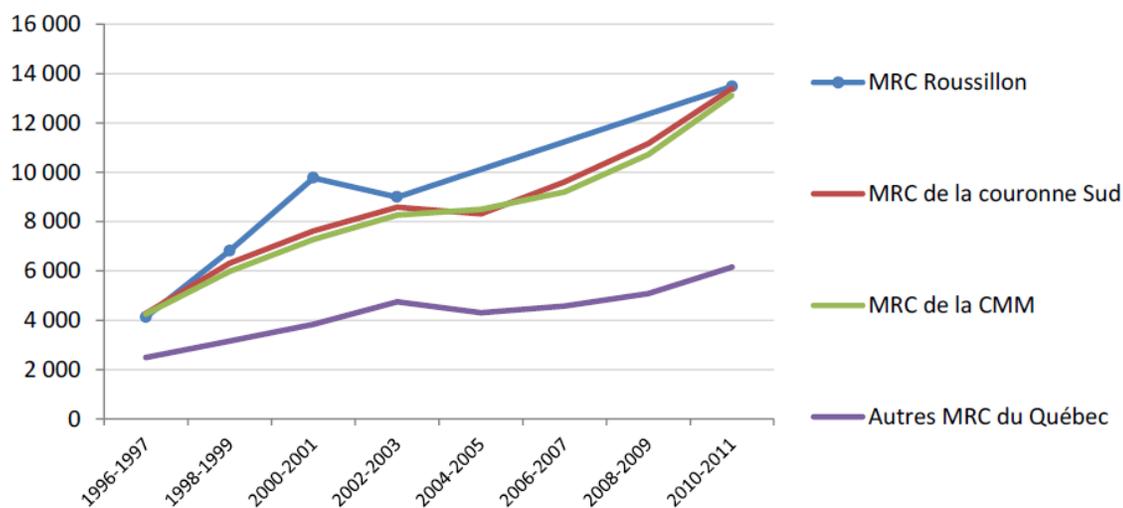
2.6.4.3 Les revenus agricoles

Selon le *l'Enregistrement des exploitations du Québec 2010*, les entreprises agricoles de la MRC ont totalisé des revenus annuels bruts de 57,1 millions \$. Les revenus agricoles de la MRC ont augmenté de 25,8% depuis 2004. Les revenus par hectare cultivé sont par contre bien en dessous de la moyenne de la CMM. Dans la MRC de Roussillon, un hectare cultivé rapporte en moyenne 2907\$ alors que sur l'ensemble de la CMM il en rapporte 4758\$. Les cultures horticoles représentent par contre une force économique de la production agricole de la MRC, puisqu'elles représentent 46 % des revenus agricoles. De plus, 80,4% des revenus agricoles de la MRC de Roussillon proviennent de la production végétale.

Les fermes des municipalités de Saint-Constant et Saint-Isidore sont celles qui possèdent un revenu brut moyen par ferme le plus élevé, soit respectivement 498 542 \$ et 487 352 \$, alors qu'à Saint-Mathieu ce chiffre n'est que de 148 888 \$. Le faible nombre d'exploitations agricoles dans les municipalités La Prairie et Châteauguay fait en sorte que les données sur les revenus doivent demeurer confidentielles.

Depuis 1998, la valeur des terres transigées dans la MRC était plus élevée que dans la Couronne sud et dans la CMM. Or, malgré une forte augmentation de la valeur des transactions au cours des dernières années, la moyenne de la Couronne sud et de la CMM est maintenant au même niveau que celle de la MRC, soit un peu plus de 13 000\$/ha.

Figure 2-12 Valeur des terres transigées (\$/ha.)



Source : CMM, *Portrait statistique agricole de la MRC de Roussillon*, 2012.

FICHE 1 – MRC DE ROUSSILLON

Profil agricole

Caractéristiques agricoles									
ZONE AGRICOLE DE ROUSSILLON (2010)									
Nombre de fermes	Superficie totale (ha)	Superficie de la zone agricole (ha)		Superficie agricole	Taux d'occupation	Superficie en culture		Superficie moyenne par ferme (ha)	Taux de location
192	37 220	27 112	73%	21 021	78%	19 646	94%	109	50,7%

RÉPARTITION DES CULTURES (HA)									
Total	Céréales et protéagineux	Fourrages	Pâturages	Légumes	Fruits	Horticulture ornementale	Cultures abritées	Acériculture	Autres productions végétales
19651	16450	1104	92	1677	139	39	3	43	143

RÉPARTITION DES ÉLEVAGES (U.A.)						
Bovins laitiers	Bovins de boucheries	Porcs	Volailles	Chevaux	Ovins	Autres
1722	248	1035	101	234	33	0 à 50

REVENU AGRICOLE							
Fermes		Revenu total brute (M\$)		Revenu brute moyen par ferme (\$)		Portion des revenus provenant de la production végétale (%)	
2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010
204	192	45,4	57,1	222 418	297 418	80,6	80,4

Source : CPTAQ, 2010

CMM, *Portrait statistique agricole de la MRC de Roussillon*, 2012.

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ
Profil agricole

Caractéristiques agricoles								
Zone agricole de Roussillon (2010)								
	Nombre de fermes	Superficie totale (ha)	Superficie agricole	Taux d'occupation	superficie en culture	%	superficie moyenne par ferme (ha)	Taux de location
Candiac	0	478	316	66,1%	316	100%	0	100%
Châteauguay	7	854	585	68,5%	563	96,2%	84	47,6%
Delson	0	8	0	0%	0	0%	0	0%
La Prairie	9	2871	1337	46,6%	1135	84,9%	149	73,3%
Léry	0	284	165	58,1%	151	91,5%	0	26,8%
Mercier	45	4095	3132	76,5%	2892	92,3%	70	45,1%
Saint-Constant	30	4541	3379	74,4%	3162	93,6%	113	58,7%
Saint-Isidore	41	5152	4598	89,2%	4349	94,8%	112	39,8%
Saint-Mathieu	26	3042	2560	84,2%	2382	93,0%	98	32,6%
Saint-Philippe	34	5785	4950	85,6%	4696	94,9%	146	59,9%

RÉPARTITION DES CULTURES (HA)									
	Céréales et protéagineux	Fourrages	Pâturages	Légumes	Fruits	Horticulture ornementale	Cultures abritées	Acériculture	Autres productions végétales
Candiac	316	0	0	0	0	0	0	0	0
Châteauguay	493	31	4	35	0	0	0	0	0
Delson	0	0	0	0	0	0	0	0	0
La Prairie	1096	23	1	1	3	0	0	22	11
Léry	151	0	0	0	0	0	0	0	0
Mercier	2133	166	5	455	62	8	1	10	62
Saint-Constant	2102	392	55	538	10	30	1	0	34
Saint-Isidore	3439	264	2	561	59	0	1	4	24
Saint-Mathieu	2260	66	0	51	5	0	0	7	0
Saint-Philippe	4406	162	25	36	1	0	0	0	12

Source : Source : CPTAQ, 2010

CMM, *Portrait statistique agricole de la MRC de Roussillon, 2012.*

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ

Profil agricole

Caractéristiques agricoles

RÉPARTITION DES ÉLEVAGES (U.A)

	Bovins laitiers	Bovins de boucheries	Porcs	Volailles	Chevaux	Ovins	Autres
Candiac	0	0	0	0	0	0	0
Châteauguay	50 à 100	0	0	0	0	0	0
Delson	0	0	0	0	0	0	0
La Prairie	10	0	0	0	51	0	0
Léry	0	0	0	0	0	0	0
Mercier	161	0	0	8	0 à 50	0	0
Saint-Constant	493	0 à 50	0	92	0 à 50	16	0
Saint-Isidore	801	176	1035	0	16	0 à 50	0 à 50
Saint-Mathieu	50 à 100	0	0	0	0	0	0
Saint-Philippe	105	50 à 100	0	0	128	0 à 50	0 à 50

Source : MAPAQ, *Enregistrement des exploitations agricoles du Québec, 2010* (à jour juillet 2012).

REVENU AGRICOLE

	Fermes		Revenu total brute (M\$)		Revenu brute moyen par ferme (\$)		Portion des revenus provenant de la production végétale (%)	
	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010
Candiac	0	0	0	0	0	0	0	0
Châteauguay	8	7	Confidentielle		Confidentielle		76,9	80,5
Delson	0	0	0	0	0	0	0	0
La Prairie	9	9	Confidentielle		Confidentielle		99,4	97,3
Léry	1	0	Confidentielle		Confidentielle		100	0
Mercier	45	45	9,2	9,9	204 393	219 331	82,9	82,0
Saint-Constant	33	30	12,2	15,0	368 655	498 542	85,2	85,2
Saint-Isidore	48	41	14,4	20,0	299 606	487 352	72,3	70,1
Saint-Mathieu	24	26	Confidentielle	3,9	Confidentielle	148 888	87,8	92,7
Saint-Philippe	36	34	4,9	5,6	136 437	165 713	83,8	89,5

Source : MAPAQ, *Enregistrement des exploitations agricoles du Québec, 2004* (à jour janvier 2005) et version certifiée 2010.

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ (suite)
Profil agricole

ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS AGRICOLES DE 2004 À 2010 (HA)												
	Nombre de ferme			Superficie agricole totale			Superficie cultivée			Superficie moyenne par ferme		
	2004	2010	Variation	2004	2010	Variation	2004	2010	Variation	2004	2010	Variation
Candiac	0	0	0%	326	316	-3,1%	306	316	3,3%	0	0	0%
Châteauguay	8	7	-12,5%	607	585	-3,6%	561	563	0,4%	76	84	10,5%
Delson	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
La Prairie	9	9	0%	1355	1337	-1,3%	1233	1135	-7,9%	151	149	-1,3%
Léry	1	0	-100%	133	165	24,1%	133	151	13,5%	133	0	-100%
Mercier	45	45	0%	3060	3132	2,4%	2866	2892	0,9%	68	70	2,9%
Saint-Constant	33	30	-9,1%	3332	3379	1,4%	3178	3162	-0,5%	101	113	11,9%
Saint-Isidore	48	41	-14,6%	4588	4598	0,2%	4414	4349	-1,5%	96	112	16,7%
Saint-Mathieu	24	26	8,3%	2475	2560	3,4%	2321	2382	2,6%	103	98	-4,9%
Saint-Philippe	36	34	-5,6%	4734	4950	4,6%	4447	4696	5,6%	132	146	10,6%

Source : Source : CPTAQ, 2010

CMM, *Portrait statistique agricole de la MRC de Roussillon*, 2012.

2.6.5 La logistique de transport sur le territoire de la MRC

Depuis l'annonce de la construction de l'autoroute 30 au Sud du périmètre d'urbanisation de Saint-Constant et de son parachèvement de Châteauguay à Vaudreuil, la MRC travaille à mettre en valeur à des fins économiques cet important axe de transport des marchandises. La sous-orientation 2.1 «Positionner la MRC comme une porte d'entrée industrielle de la région métropolitaine de Montréal par le déploiement de la filière logistique aux abords de l'autoroute 30 et notamment, à la jonction des autoroutes 15 et 30» du présent document traduit la volonté de la MRC et du CLD de Roussillon. Cette dernière s'est bonifiée au fil du temps afin d'y associer une localisation ainsi que des créneaux d'activités plus précis. La présente section vise à présenter la volonté de la MRC et du CLD de Roussillon et les projets en cours d'élaboration pour le déploiement d'une filière logistique orientée sur le transport des marchandises.

2.6.5.1 Mise en contexte

Poussés par la mondialisation, les échanges commerciaux augmentent à un rythme moyen correspondant à trois fois le produit intérieur brut mondial favorisant le développement des activités logistiques. Depuis quelques années, le ministère des Finances et de l'Économie travaille au développement de la logistique en Montérégie et analyse différents scénarios d'implantation d'un grand pôle logistique dans cette région. Au moment de l'adoption du Règlement numéro 170, soit le 27 août 2014, aucune décision n'a été prise quant à la localisation ou la forme de ce pôle. Selon la MRC et le CLD, la réalisation de plateformes logistiques permettrait de positionner le projet de plateforme logistique intermodale de Roussillon comme porte Sud du projet de pôle logistique national et renforcerait son positionnement à titre de carrefour des corridors de commerce au Québec. Ce projet ainsi que le déploiement de la filière logistique aux abords de l'autoroute 30 font partie de la vision de la MRC de Roussillon et s'inscrivent en complémentarité avec la vision durable du développement économique de l'autoroute 30 et du projet de pôle logistique pilotés par le gouvernement. Ces projets soutiendraient le transport des marchandises et ce, particulièrement dans le contexte où les grands chantiers routiers posent des contraintes quant à la fluidité du réseau dans la région métropolitaine.

2.6.5.2 Facteurs du choix de localisation du projet de plateforme logistique intermodal

Le projet de plateforme logistique intermodale est en élaboration depuis plusieurs années par la MRC et le CLD de Roussillon. Il est stratégiquement localisé, en milieu urbain, à la croisée des autoroutes 15 et 30 et des voies ferrées du CP et du CN et non loin du réseau ferroviaire de CSX, trois grandes compagnies nord-américaines. Une localisation bénéficiant d'un accès direct aux réseaux ferroviaire et routier existants de même que de la proximité du quai maritime de Sainte-Catherine. Une localisation stratégique pour les entreprises souhaitant avoir

un accès rapide et efficace à l'un ou l'autre des terminaux de la région métropolitaine de Montréal (CP aux Cèdres, à Lachine et à Côte St-Luc, CN Taschereau, Port de Montréal, ADM, etc.).

2.6.5.3 Description du projet de plateforme logistique intermodal

Le projet de plateforme logistique de Roussillon en est un pouvant accueillir différents types de d'entreprises attirées par sa localisation stratégique ainsi que par la présence des infrastructures de transport. Il s'agirait d'un parc industriel avec des fonctions axées sur la logistique et le transport dans lequel on retrouverait des entreprises manufacturières axées sur la logistique de transport, de distribution, de services spécialisés et de bureaux (par exemple des laboratoires, des services douaniers et d'inspection, etc.).

Fort de ses atouts (la localisation, les infrastructures de transport présentes et la composition du tissu industriel en place), le projet cible l'accroissement de la compétitivité des entreprises québécoises par l'amélioration de leurs fonctions logistiques si bien que la plateforme logistique pourrait regrouper des entreprises d'un même secteur d'activité économique possédant des besoins communs en matière de logistique d'approvisionnement, de distribution et de transport (exemple de secteurs à l'étude : agroalimentaire, santé, motricité électrique, approvisionnement du Grand Nord canadien, etc.).

Dans un rayon approximatif de 2 km autour de la jonction des autoroutes 15 et 30, le territoire ciblé pour l'aménagement du projet est occupé, dans sa partie Nord-Ouest par les parcs industriels de Candiac et Delson, dans sa portion Sud-Ouest par la propriété de Lafarge Canada, dans la portion Nord-Est par un développement orienté vers le transport collectif. Tout ce territoire est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Une large portion du territoire ciblé demeure inoccupé par la fonction résidentielle ce qui le rend attrayant afin de développer la fonction industrielle rattachée à de la logistique de transport. Cette caractéristique fait en sorte qu'il sera possible, à terme, d'y aménager une zone tampon visant à minimiser les impacts occasionnés par les activités du site.

Tel que mentionné dans les alinéas précédents, ce projet s'insérerait en complémentarité avec le grand pôle de logistique à l'étude par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations et compléterait ainsi les autres projets de plateforme logistique sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. À cet effet, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de cette dernière précise que :

«La Communauté reconnaît aussi l'importance de positionner le Grand Montréal comme pôle logistique des transports. Le raccordement prochain de l'autoroute 30 et l'expansion du port de Montréal sur le site de Contrecœur consolidera le rôle de plaque tournante du Grand Montréal et, plus particulièrement, le développement de la logistique des transports sur la couronne Sud. Aussi, il est proposé d'évaluer l'impact sur le plan du développement urbain et économique de

l'implantation de sites de logistiques de transport, notamment dans les secteurs de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, de la MRC de Roussillon et de la ville de Contrecoeur.»¹²

Les infrastructures de transport du site de Roussillon, permettant l'intermodalité entre divers modes, offriraient un vaste éventail de services et un libre choix aux futurs occupants. La compagnie CSX a annoncé, en janvier 2013, d'importants investissements sur la ligne Messéna et dans la construction d'un terminal intermodal à Valleyfield. Son réseau est complémentaire à ceux du CN et du CP. Une étude réalisée par le CLD de Roussillon a permis d'établir la faisabilité de boucler le réseau du CSX en aménageant, dans l'axe de l'autoroute 30, un tronçon liant son réseau près de Beauharnois avec celui du CP et du CN près de Delson. Ce bouclage permettrait d'offrir une voie de contournement ferroviaire sur la Rive-Sud de Montréal, équivalente à celle qu'offre l'autoroute 30 pour le transport routier. En plus des équipements mentionnés précédemment notons la proximité des ports de Valleyfield et de Montréal, de l'autoroute 10, du poste frontalier de l'Est du Canada, des aéroports de Montréal et de Saint-Hubert.

Alors que le ou les projet (s) de plateformes à l'étude par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations aux Cèdres et à Contrecoeur se concentreraient sur le flux actuel et futur de conteneurs maritimes en provenance du port de Vancouver à l'ouest ou du Port de Montréal à l'est, celui de Roussillon est favorablement positionné au carrefour des flux Nord-Sud et Est-Ouest pour tous les types de marchandises. Le marché américain offre un énorme potentiel pour le projet de plateforme logistique de Roussillon puisque 27,5 milliards de \$ d'échanges commerciaux Canada/États-Unis ont franchi les deux postes frontaliers à proximité des limites de la MRC en 2011. Ce marché est appelé à connaître un nouvel essor avec la conclusion éventuelle d'un accord de libre-échange Canada-Europe. En bref, le projet de Roussillon vise trois grands flux de marchandises : les échanges Canada/États-Unis transitant aux postes frontaliers de Lacolle et Philipsburg, les échanges au quai de Sainte-Catherine et aux points d'accès des réseaux ferroviaires du CSXT, du CP et du CN ainsi que les volumes de marchandises qui circulent aujourd'hui en transit sur le territoire de la MRC.

2.6.5.4 Le développement de la filière logistique dans le corridor économique de l'autoroute 30

Ceci dit, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM précise que « Il est proposé d'évaluer davantage les impacts du raccordement de l'autoroute 30 sur le plan du développement urbain et économique, plus particulièrement en ce qui concerne la logistique des marchandises.¹³ ». Dans ce contexte, la MRC de Roussillon souligne à la CMM qu'elle est favorable au déploiement de la filière logistique aux abords de l'autoroute 30 sur son territoire en complémentarité avec la vision durable du développement économique de l'autoroute 30 et le projet de pôle logistique pilotés par le gouvernement.

¹² Communauté métropolitaine de Montréal, *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, 2012, p.155.

¹³ Communauté métropolitaine de Montréal, *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, 2012, p.144.

2.6.5.5 Études à venir

Avec le parachèvement de l'autoroute 30, le développement économique de toute la Rive-Sud et particulièrement celui de la MRC de Roussillon prend un virage important. Cette nouvelle voie rapide apporte une plus-value au transport des marchandises et à la logistique des transports dans la Couronne Sud de la Communauté métropolitaine de Montréal car elle permet d'éviter dorénavant de transiter par les ponts de la Rive-Sud et le réseau supérieur montréalais pour les produits à destination de l'Ouest ou de l'Est du Québec ainsi que des corridors Maritimes – Québec – Ontario – Midwest américain, Québec – New York et Québec – Nouvelle-Angleterre.

Afin de bien saisir les retombées économiques potentielles de l'autoroute 30 mais également des autres infrastructures de transport présentes, le CLD de Roussillon réalise actuellement une étude des flux de marchandises transitant sur son territoire. Celle-ci a pour objectifs d'établir la faisabilité commerciale du projet de réhabilitation de l'infrastructure de CSXT jusqu'aux réseaux du CN et du CP à Delson et d'identifier les opportunités de développement dans les secteurs du transport des marchandises et de la logistique à valeur ajoutée. Suite à cette étude, le CLD de Roussillon souhaite réaliser un plan d'affaires pour le projet de plateforme logistique intermodale de Roussillon.

Enfin, rappelons que la Grappe métropolitaine de la logistique et du transport de Montréal, organisme relevant de financement multipartite provenant de la Communauté métropolitaine de Montréal, des gouvernements du Québec et du Canada et de l'entreprise privée, a déposé ses orientations et un plan d'affaires 2012-2014. Une des priorités d'intervention est de contribuer à la réalisation d'un pôle logistique dans le Grand Montréal.

Ces différentes études et groupes de travail permettront de peaufiner les analyses et stratégies de mise en place du pôle logistique à l'étude par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations et des plateformes s'y greffant.

2.7 La mobilité des personnes

Cette section décrit les habitudes de transport des habitants de la MRC de Roussillon ainsi que les déplacements que le territoire produit et attire. Cette analyse est basée sur les données des déplacements domicile-travail disponibles à partir du recensement 2006 de Statistiques Canada. Les données sur l'ensemble des déplacements proviennent de l'enquête Origine-destination de 2008 sur la mobilité des personnes dans la région de Montréal produite par l'Agence Métropolitaine de Transport. Il est à noter que le territoire de cette dernière est plus étendu que celui de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Dans une enquête origine-destination, les enfants de moins de 5 ans ne sont pas comptabilisés puisqu'ils sont dépendants de leurs parents pour leurs besoins de déplacement. De plus, pour

L'analyse des déplacements à l'intérieur de la MRC et des comparaisons entre municipalités de la MRC, le territoire de la MRC sera divisé en 6 secteurs municipaux.

SECTEURS MUNICIPAUX DE LA MRC DE ROUSSILLON SELON L'ENQUÊTE ORIGINE-DESTINATION DE 2008
Saint-Philippe-Saint-Mathieu
La Prairie
Candiac
Sainte-Catherine-Saint-Constant-Delson
Mercier-Saint-Isidore
Châteauguay-Léry

Des fiches synthèses, présentées à la fin de cette section, résument l'ensemble des statistiques recueillies pour l'ensemble de la MRC et pour chacune des municipalités locales. De plus, il importe de mentionner que la MRC a amorcé l'élaboration d'un plan de mobilité durable. Ce plan établira un diagnostic et un plan d'actions. Notamment, les défis à relever seront de :

- Concurrencer l'auto-solo en tant que mode de déplacement principal;
- Coordonner les interventions en transport collectif et en aménagement;
- Faciliter les déplacements en transport collectif entre les municipalités de la MRC et vers les principaux secteurs d'activités économiques;
- Requalifier les axes appelés à changer de vocation suite à l'ouverture de l'autoroute 30;
- Créer un contexte favorable pour le transport des marchandises.

2.7.1 Les déplacements domicile-travail

La section 2.4.11 présente les lieux de travail de la population active de la MRC, il est aussi important de connaître le mode de transport que les résidents utilisent pour se rendre à leur lieu de travail. Les données utilisées ici incluent les travailleurs ayant un lieu habituel de travail ou sans adresse de travail fixe et décrit une journée type de semaine.

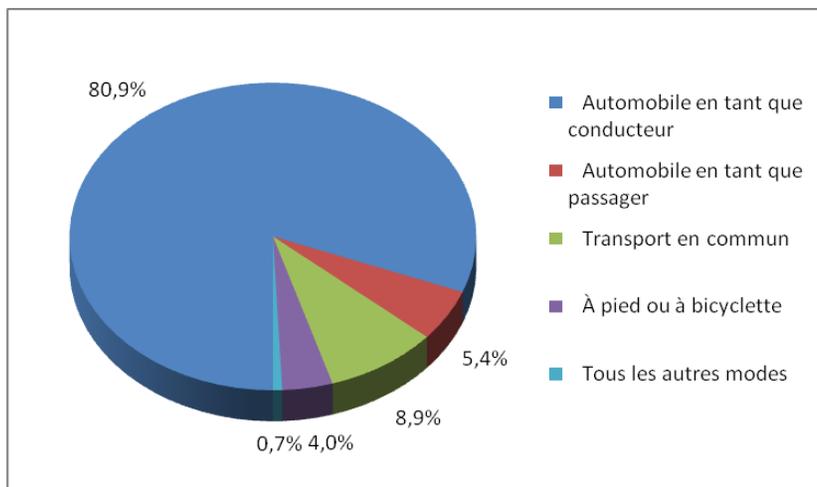
Comme le démontre l'enquête origine-destination 2008, les déplacements pour le travail représentent le principal motif de déplacement des résidents de la MRC si on exclut le motif du retour au domicile. D'après cette enquête, 17,7 % de tous les déplacements effectués pour le travail par des navetteurs en provenance de la MRC se dirigent vers le centre-ville et si on y inclut les déplacements qui se font vers Montréal, mais à l'extérieur du centre-ville 46,2 % des navetteurs ont une destination sur l'île de Montréal. Une part importante des déplacements (32,7 %) se fait à l'intérieur de la MRC. Alors que 14,5% se dirigent vers l'agglomération de Longueuil.

D'autre part, la MRC Roussillon accueille 11 957 déplacements pour le travail provenant de l'extérieur. Ce sont les secteurs Châteauguay-Léry et Sainte-Catherine-Saint-Constant-Delson

qui en accueillent le plus grand nombre. Les déplacements pour le travail provenant de l'extérieur et ayant la MRC de Roussillon comme destination ont principalement comme origine l'agglomération de Longueuil (27,5%) et le secteur Ouest de la couronne sud (25,9%). Alors que 25% proviennent de l'île de Montréal et une faible quantité ont comme origine la couronne nord, Laval ou l'est de la Montérégie.

Pour les résidents de la MRC, l'automobile est de loin le mode de transport le plus utilisé pour se rendre au travail. L'automobile est le mode principal de 86,3% des travailleurs habitant la MRC pour se rendre au travail. Alors que le transport en commun est utilisé par 8,9 % des travailleurs résidents dans la MRC.

Figure 2-13 Mode principal pour se rendre au travail MRC Roussillon



Source: Statistique Canada, Recensement 2006.

C'est dans le secteur Saint-Philippe-Saint-Mathieu que la part des déplacements produits ayant comme motif le travail est la plus importante (34,6 %), alors que c'est à Châteauguay-Léry que cette part est la plus faible (20,8 %). Parmi les déplacements pour le travail produits par les secteurs municipaux de la MRC, ce sont ceux en provenance de La Prairie qui se dirigent en plus forte proportion vers le centre-ville de Montréal. Alors que les déplacements en provenance de Châteauguay-Léry se dirigent en forte proportion sur l'île de Montréal, mais pas nécessairement au centre-ville. Ces derniers se font en grande partie vers des secteurs hors du centre-ville (37,5 %). C'est le secteur Mercier-Saint-Isidore qui possède la plus forte proportion de déplacements pour le travail se faisant à l'intérieur de la MRC. Il est à noter que les navetteurs en provenance des municipalités de l'est de la MRC ont des liens plus forts avec l'agglomération de Longueuil et l'est de la couronne sud alors que les navetteurs en provenance des municipalités de l'ouest de la MRC ont des liens plus forts avec l'ouest de l'île de Montréal et l'ouest de la couronne sud.

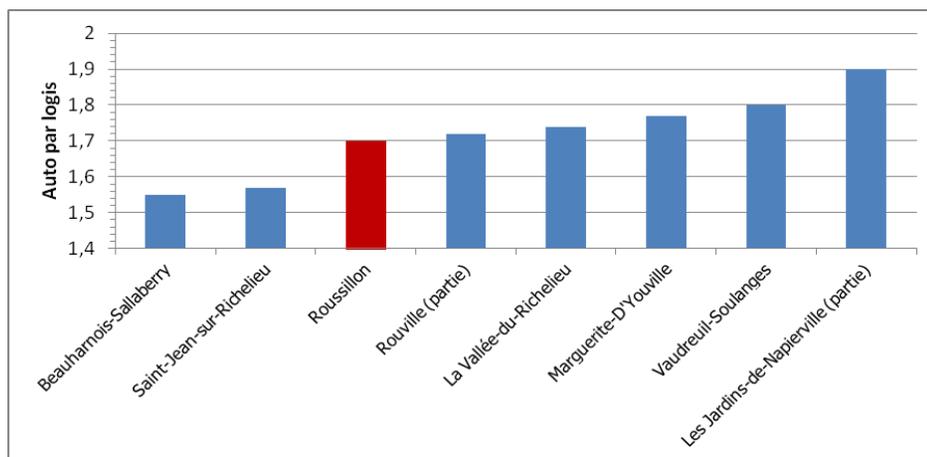
C'est à Châteauguay et à La Prairie que la proportion de résidents se déplaçant en transport en commun est la plus élevée, alors que c'est à Saint-Isidore qu'elle est la plus faible. Cela s'explique par la différence d'offres en transport en commun qu'il peut exister à travers le territoire de la MRC. De plus, les travailleurs habitant à Saint-Isidore sont plus nombreux à

travailler à l'intérieur du territoire de la municipalité, il est donc normal qu'on y retrouve une forte proportion de travailleurs se déplaçant en vélo ou à pied pour aller travailler.

2.7.2 Le parc automobile

En 2008, la population de la MRC Roussillon possédait 95 531 voitures. Ce qui représente 4,5 % du parc automobile de la région de Montréal. Il y avait 1,7 voiture par logis et 0,64 voiture par personne, ce qui est supérieur à la moyenne de la région montréalaise, mais inférieur à plusieurs autres secteurs de la couronne sud de Montréal.

Figure 2-14 Autos par logis dans les secteurs de la couronne sud de Montréal



Source: Mobilité des personnes dans la région de Montréal, Enquête Origine-Destination 2008, version 08.2a

Parmi les municipalités de la MRC, c'est dans le secteur Mercier-Saint-Isidore que l'on retrouve le plus haut taux de voitures par logis soit 2,76, alors que c'est à La Prairie qu'il y a le moins de voitures par logis soit 1,56 auto par logis. Par contre, c'est dans le secteur Saint-Mathieu-Saint-Philippe que la proportion de ménage avec 4 voitures ou plus est la plus grande. Finalement, dans le secteur Châteauguay-Léry, 1 logement sur deux possède 1 voiture ou moins.

2.7.3 Les autres types de déplacements

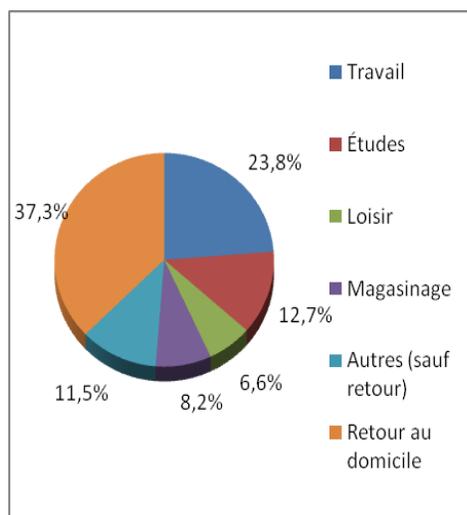
Lors d'une journée typique de semaine, les résidents de la MRC effectuent 308 083 déplacements ce qui équivaut à 2,18 déplacements quotidiens par personne de plus de 5 ans. De ce nombre, 55 % ne franchisse pas les limites de la MRC, il s'agit de déplacement interne. Parmi ces déplacements internes, 15,2 % se font en mode actif (vélo, marche) et la plupart se font à l'intérieur d'une même municipalité.

Selon l'enquête Origine-destination de 2008, la MRC de Roussillon produit légèrement plus de déplacements qu'elle n'en attire. Le secteur de Candiac est le seul secteur qui attire plus de déplacements qu'il n'en produit. Cela peut être dû à la grande attractivité de ses secteurs industriels et commerciaux.

C'est dans le secteur de Candiac que le nombre de déplacements par personne est le plus élevé (2,35) alors que ce sont les résidents du secteur Saint-Philippe-Saint-Mathieu qui se déplacent le moins, on y dénombre à peine 2,1 déplacements par personne de 5 ans et plus. Bien que les résidents de ce secteur se déplacent peu, ils semblent se déplacer sur de plus grande distance puisque seulement 17,2 % des déplacements quotidiens des résidents sont internes à ce secteur. À l'opposé, dans le secteur Châteauguay-Léry plus de 54 % des déplacements des résidents sont internes.

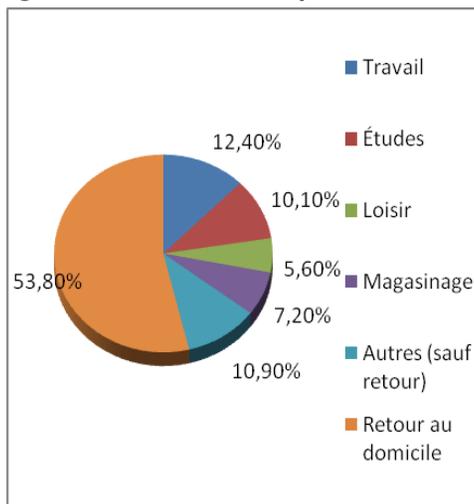
Pour la MRC, les déplacements pour les loisirs et le magasinage représentent respectivement 6,6% et 8,2% des déplacements produits, alors qu'ils représentent respectivement 5,6% et 7,2% des déplacements attirés. C'est le secteur de Châteauguay-Léry qui attire le plus de déplacement pour le magasinage. Les navetteurs sont plutôt attirés par le secteur de La Prairie lorsqu'il s'agit de se déplacer pour les loisirs.

Figure 2-15 Motifs des déplacements produits



Source: Mobilité des personnes dans la région de Montréal, Enquête Origine-Destination 2008, version 08.2a

Figure 2-16 Motifs des déplacements attirés



Source: Mobilité des personnes dans la région de Montréal, Enquête Origine-Destination 2008, version 08.2a

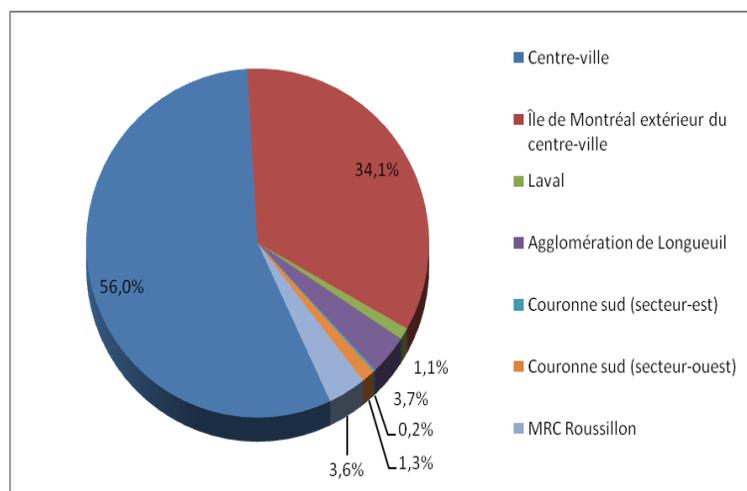
2.7.4 Le Transport collectif

Comme nous l'avons vu, moins de 9 % des travailleurs résidant dans la MRC utilisent le transport collectif pour aller travailler. La MRC se situe bien en-dessous de la moyenne du grand Montréal qui est de 22 %. Par contre, la part modale du transport collectif augmente lorsque les destinations se rapprochent du centre-ville.

Par exemple, 46,1 % de tous les déplacements en provenance de la MRC à destination du centre-ville s'effectue en transport en commun. La part modale du transport en commun est de 56 % des déplacements vers le centre-ville. La part modale du transport en commun pour les déplacements à l'intérieur de la MRC est très faible voir nul (0,2 %) et, à l'exception du retour à la maison, peu de déplacements en provenance de l'extérieur de la MRC se font en transport en commun (0,8%).

Pour tous les secteurs municipaux de la MRC la destination principale du transport en commun est le centre-ville de Montréal. Par contre, pour le secteur Châteauguay-Léry les déplacements en transport collectif sont séparés équitablement entre le centre-ville et le reste de l'île de Montréal. C'est à La Prairie que la part modale du transport collectif est la plus élevée et à Saint-Philippe-Saint-Mathieu qu'elle est la plus faible.

Figure 2-17 Destinations des déplacements en transport en commun en provenance de la MRC



Source: Mobilité des personnes dans la région de Montréal, Enquête Origine-Destination 2008, version 08.2a

Parmi les déplacements en transport collectif produits par la MRC, les déplacements en autobus sont les plus nombreux suivis des déplacements en métro. De plus, 34,3% des déplacements en transport collectif produits par la MRC ont été en partie effectués en voiture (bimodale). Le secteur de Saint-Philippe-Saint-Mathieu est celui où cette proportion est la plus forte surtout pour se diriger vers une gare de train. D'autre part, le train représente une forte proportion des déplacements en transport en commun produits par le secteur Sainte-Catherine-Saint-Constant-Delson.

Pour ce qui est de l'offre de service en transport collectif sur le territoire de la MRC, les résidents ont la possibilité d'utiliser les services de quatre conseils intermunicipaux de transport (CIT) fournissant 40 circuits d'autobus et une ligne de train de banlieue comprenant quatre gares. Le CIT le plus achalandé est celui du Sud-Ouest puisqu'en plus de desservir le secteur de Châteauguay-Léry, il dessert également les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois. Finalement, la ligne de train Montréal-Candiac possède un achalandage annuel de 584 800 passagers et la gare la plus utilisée est celle de Sainte-Catherine.

Tableau 2-22 Achalandage des équipements de transport collectif

Service	Municipalités desservies	Achalandage annuel
CIT du Sud-Ouest	Châteauguay, Léry	2 920 000
CIT du Haut-Saint-Laurent	Châteauguay, Mercier	276 442
CIT Roussillon	Delson, Saint-Constant, Sainte-Catherine	758 479
CIT Le Richelain	Candiac, La Prairie, Saint-Philippe	1 124 416
Gare de Candiac		66 000
Gare de Delson		48 400
Gare de Saint-Constant		192 500
Gare de Sainte-Catherine		277 900

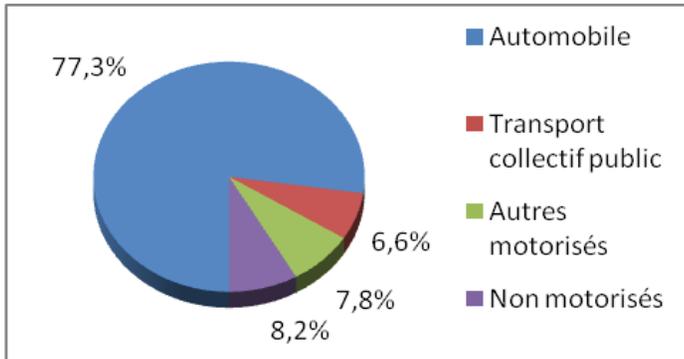
Source: Génivar, Plan de mobilité durable pour les MRC et les municipalités du territoire de la couronne sud de la CMM.

En conclusion, comme la municipalité de Saint-Philippe a connu une forte croissance démographique au cours des dernières années et qu'il s'agit du secteur où la voiture est la plus utilisée, l'offre de transport en commun devra être modifiée pour répondre à cette nouvelle demande. C'est dans ce secteur que des efforts pour augmenter la part modale du transport collectif devront être fournis au cours des prochaines années. Le schéma d'aménagement devra donc prendre en considération l'étude de nouveau projet en transport collectif pour ce secteur.

2.7.5 Le transport actif

La part modale du transport actif dans les déplacements produits par la MRC est de 8,4%. Cette part est légèrement supérieure à celle du transport collectif et c'est principalement grâce aux nombreux déplacements internes. Les habitants de la MRC utilisent surtout le transport actif dans leurs déplacements autre que pour le travail. Le secteur municipal où la part modale du transport actif est la plus élevée est celui de Sainte-Catherine-Saint-Constant-Delson. En contrepartie, la part des déplacements à pied ou à vélo produits par le secteur Saint-Philippe-Saint-Mathieu est très faible, elle ne représente que 2,5 %. La faible densité d'habitation et l'absence de pôles d'emploi importants peuvent expliquer ce fait. La quasi-totalité des déplacements en transport actif se fait à l'intérieur de la MRC, seuls quelques navetteurs provenant du secteur Sainte-Catherine-Saint-Constant-Delson et de La Prairie se destinent vers l'agglomération de Longueuil ou le Centre-ville de Montréal, mais ce nombre est négligeable.

Figure 2-18 Part modale de tous les déplacements produits sauf retour à domicile



Source: Mobilité des personnes dans la région de Montréal, Enquête Origine-Destination 2008, version 08.2a

Note : Les autres modes motorisés comprennent les autobus scolaires, les autres autobus, le transport adapté et les taxis.

FICHE 1 – MRC DE ROUSSILLON

Profil de la mobilité des personnes

Déplacement domicile-travail

MODE PRINCIPAL POUR SE RENDRE AU TRAVAIL (2006)

Automobile en tant que conducteur	Automobile en tant que passager	Transport en commun	À pied ou à bicyclette	Tous les autres modes
61200	4120	6755	3030	555
80,9%	5,4%	8,9%	4%	0,7%

Source: Statistique Canada, Recensement 2006.

DESTINATION DES DÉPLACEMENTS POUR LE TRAVAIL EN PROVENANCE DE LA MRC (SUR 24 H)

Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	Couronne nord	MRC Roussillon
10700	17261	495	8763	1 289	1840	438	19796
17,7%	28,5%	0,8%	14,5%	2,1%	3,0%	0,7%	32,7%

PROVENANCE DES DÉPLACEMENTS POUR LE TRAVAIL EN DESTINATION DE LA MRC (SUR 24 H)

Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	Couronne nord	MRC Roussillon
158	2 812	339	3 268	1 720	3 077	508	19 796
0,5%	8,9%	1,1%	10,3%	5,4%	9,7%	1,6%	62,5%

Parc automobile

POSSESSION D'UNE VOITURE (2008)

Auto possédée	Auto par logis	Auto par personnes
95531	1,7	0,64

VOITURES PAR LOGIS (2008)

0 auto	1 auto	2 autos	3 autos	4 autos et +
5,3%	36,8%	45,6%	9,1%	3,2%

Tous les types de déplacement

DÉPLACEMENTS DES RÉSIDENTS (2008)

Nombre de déplacement effectués par les résidants	Nombre de déplacement interne	%	Déplacement par personne
308 083	169 634	55,1%	2,18

FICHE 1 – MRC DE ROUSSILLON (suite)

Profil de la mobilité des personnes

MOTIF DES DÉPLACEMENTS PRODUITS ET ATTIRÉS (2008)		
Motif (sur 24 h)	Produits	Attirés
Travail	23,8%	12,4%
Études	12,7%	10,1%
Loisir	6,6%	5,6%
Magasinage	8,2%	7,2%
Autres (sauf retour)	11,5%	10,9%
Retour au domicile	37,3%	53,8%
TOTAL (nb)	257 942	256 905

PART MODALE (TOUS MOTIFS SAUF RETOUR SUR 24 H)				
	Produits	%	Attirés	%
Automobile	127932	77,3%	91877	77,2%
Transport collectif public	11005	6,6%	970	0,8%
Autres motorisés*	12942	7,8%	12653	10,6%
Non motorisés	13619	8,2%	13533	11,4%

*Autobus scolaires, autres autobus, transport adapté et taxis

Transport en collectif						
PART MODALE DU TRANSPORT EN COMMUN POUR CHACUNE DES DESTINATIONS (2008)						
Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	MRC Roussillon
46,1%	13%	11%	1,8%	0,5%	1,7%	0,2%
DESTINATION DES DÉPLACEMENTS EN TRANSPORT EN COMMUN (2008)						
Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	MRC Roussillon
56,0%	34,1%	1,1%	3,7%	0,2%	1,3%	3,6%

FICHE 1 – MRC DE ROUSSILLON (suite)

Profil de la mobilité des personnes

TYPE DE TRANSPORT COLLECTIF UTILISÉ* (TOUS MOTIF SAUF RETOUR)		
	Produits	Attirés
Métro	49,2%	40,9%
STM (bus)	7,8%	6,6%
Train	16,7%	13,1%
STL, RTL, CIT	76,7%	75,6%
Bimodal (auto+T.C.)	34,3%	41,2%

*Un déplacement peut être fait avec plus d'un type, le déplacement peut donc être dédoublé.

Source: Mobilité des personnes dans la région de Montréal, Enquête Origine-Destination 2008, version 08.2a

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ

Profil de la mobilité des personnes

Déplacement domicile-travail					
MODE PRINCIPAL POUR SE RENDRE AU TRAVAIL (2006)					
	Automobile en tant que conducteur	Automobile en tant que passager	Transport en commun	À pied ou à bicyclette	Tous les autres modes
Candiac	6865	385	635	170	45
%	84,7%	4,8%	7,8%	2,1%	0,6%
Châteauguay	14725	1335	2390	1010	130
%	75,1%	6,8%	12,2%	5,2%	0,7%
Delson	3230	240	330	210	20
%	80,1%	6,0%	8,2%	5,2%	0,5%
La Prairie	8730	500	1250	595	30
%	78,6%	4,5%	11,3%	5,4%	0,3%
Léry	1025	45	100	35	20
%	83,3%	3,7%	8,1%	2,8%	1,6%
Mercier	4205	200	300	160	70
%	85,1%	4,0%	6,1%	3,2%	1,4%
Saint-Constant	10670	690	960	405	80
%	83,3%	5,4%	7,5%	3,2%	0,6%
Sainte-Catherine	7590	495	585	270	100
%	84,0%	5,5%	6,5%	3,0%	1,1%
Saint-Isidore	990	50	25	90	15
%	85,0%	4,3%	2,1%	7,7%	1,3%
Saint-Mathieu	715	45	45	25	10
%	85,1%	5,4%	5,4%	3,0%	1,2%
Saint-Philippe	2440	125	135	65	30
%	87,3%	4,5%	4,8%	2,3%	1,1%
MRC Roussillon	61200	4120	6755	3030	555
%	80,9%	5,4%	8,9%	4%	0,7%

Source: Statistique Canada, Recensement 2006

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ (suite)

Profil de la mobilité des personnes

DESTINATION DES DÉPLACEMENTS POUR LE TRAVAIL EN PROVENANCE DES SECTEURS MUNICIPAUX DE LA MRC (SUR 24 H)								
	Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	Couronne nord	MRC Roussillon
Saint-Philippe, Saint-Mathieu	459	508	0	667	85	44	0	1020
	16,5%	18,3%	0,0%	24,0%	3,0%	1,6%	0,0%	36,7%
La Prairie	2361	1771	88	2132	349	91	148	2035
	26,3%	19,7%	1,0%	23,8%	3,9%	1,0%	1,6%	22,7%
Candiac	1623	1777	20	1488	280	99	48	1683
	23,1%	25,3%	0,3%	21,2%	4,0%	1,4%	0,7%	24,0%
Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson	2831	5623	120	3292	420	483	153	7492
	13,9%	27,5%	0,6%	16,1%	2,1%	2,4%	0,7%	36,7%
Mercier, Saint-Isidore	640	1352	74	156	50	385	15	2003
	13,7%	28,9%	1,6%	3,3%	1,1%	8,2%	0,3%	42,8%
Châteauguay, Léry	2788	6230	192	1027	104	614	75	5563
	16,8%	37,5%	1,2%	6,2%	0,6%	3,7%	0,5%	33,5%

PROVENANCE DES DÉPLACEMENTS POUR LE TRAVAIL EN DESTINATION DES SECTEURS MUNICIPAUX DE LA MRC (SUR 24 H)								
	Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	Couronne nord	MRC Roussillon
Saint-Philippe, Saint-Mathieu	0	0	25	68	30	0	73	417
	0,0%	0,0%	4,1%	11,1%	4,8%	0,0%	11,9%	68,0%
La Prairie	25	428	0	730	658	340	108	2809
	0,5%	8,4%	0,0%	14,3%	12,9%	6,7%	2,1%	55,1%
Candiac	52	372	81	898	289	167	81	2419
	1,2%	8,5%	1,9%	20,6%	6,6%	3,8%	1,9%	55,5%
Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson	50	738	137	1122	570	596	109	6122
	0,5%	7,8%	1,5%	11,9%	6,0%	6,3%	1,2%	64,8%
Mercier, Saint-Isidore	20	90	0	99	39	279	0	1030
	1,3%	5,8%	0,0%	6,4%	2,5%	17,9%	0,0%	66,1%
Châteauguay, Léry	12	1184	96	424	135	1695	137	6998
	0,1%	11,1%	0,9%	4,0%	1,3%	15,9%	1,3%	65,5%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ (suite)

Profil de la mobilité des personnes

Parc automobile

POSSESSION D'UNE VOITURE (2008)			
	Auto possédée	Auto par logis	Auto par personnes
Saint-Philippe; Saint-Mathieu	5387	2,01	0,77
La Prairie	13474	1,57	0,62
Candiac	10183	1,71	0,64
Sainte-Catherine; Saint-Constant; Delson	30605	1,79	0,65
Mercier; Saint-Isidore	8473	1,85	0,67
Châteauguay; Léry	27409	1,59	0,61
MRC	95531	1,7	0,64

VOITURES PAR LOGIS (2008)					
	0 auto	1 auto	2 autos	3 autos	4 autos et +
Saint-Philippe; Saint-Mathieu	1,7%	25,2%	52,9%	14,1%	6,1%
La Prairie	8,2%	39,6%	43,1%	5,9%	3,2%
Candiac	1,7%	37,5%	54,4%	4,8%	1,7%
Sainte-Catherine; Saint-Constant; Delson	3,1%	34%	48,4%	11,5%	2,9%
Mercier; Saint-Isidore	3,6%	33,1%	47,1%	10,4%	5,9%
Châteauguay; Léry	8,2%	40,8%	39,6%	8,5%	2,9%
MRC	5,3%	36,8%	45,6%	9,1%	3,2%

Tous les types de déplacement

Déplacements des résidents (2008)				
	Nombre de déplacement effectués par les résidents	Nombre de déplacement interne	%	Déplacement par personne
Saint-Philippe; Saint-Mathieu	13160	2264	17,2%	2,01
La Prairie	46411	17349	37,4%	2,29
Candiac	34970	9627	27,5%	2,35
Sainte-Catherine; Saint-Constant; Delson	99130	44396	44,8%	2,22
Mercier; Saint-Isidore	24819	6401	25,8%	2,08
Châteauguay; Léry	89593	48780	54,4%	2,08
MRC	308083	169634	55,1%	2,18

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ (suite)

Profil de la mobilité des personnes

<i>MOTIF DES DÉPLACEMENTS PRODUITS ET ATTIRÉS (2008)</i>		
Motif (sur 24 h)	Produits	Attirés
Saint-Philippe, Saint-Mathieu (nb)	8 274	8 237
Travail	34,6%	7,5%
Études	15,2%	4,4%
Loisir	6,7%	4,0%
Magasinage	8,8%	0,3%
Autres (sauf retour)	16,3%	12,5%
Retour au domicile	18,4%	71,3%
La Prairie (nb)	42 210	42 010
Travail	21,5%	12,1%
Études	11,4%	14,4%
Loisir	6,3%	6,1%
Magasinage	7,1%	5,9%
Autres (sauf retour)	13,1%	12,2%
Retour au domicile	40,6%	49,3%
Candiac (nb)	28 379	28 382
Travail	25,2%	15,4%
Études	13,6%	8,2%
Loisir	6,7%	5,9%
Magasinage	6,0%	4,4%
Autres (sauf retour)	13,1%	11,5%
Retour au domicile	35,4%	54,7%
Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson (nb)	80 834	80 280
Travail	25,7%	11,8%
Études	13,9%	10,1%
Loisir	6,3%	5,2%
Magasinage	7,3%	7,4%
Autres (sauf retour)	10,7%	10,2%
Retour au domicile	36,1%	55,3%
Mercier, Saint-Isidore	17 430	17 419
Travail	26,9%	8,9%
Études	16,4%	6,8%
Loisir	8,9%	5,2%
Magasinage	8,6%	4,5%
Autres (sauf retour)	11,9%	9,0%
Retour au domicile	27,3%	65,6%
Châteauguay, Léry (nb)	80 815	80 577
Travail	20,8%	13,3%
Études	10,9%	10,0%
Loisir	6,4%	5,8%
Magasinage	10,1%	9,9%
Autres (sauf retour)	10,2%	10,9%
Retour au domicile	41,6%	50,1%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ (suite)

Profil de la mobilité des personnes

PART MODALE (TOUS MOTIFS SAUF RETOUR SUR 24 H)					
		Produits	%	Attirés	%
Saint-Philippe, Saint-Mathieu	Automobile	5839	84,0%	1994	84,3%
	Transport collectif public	291	4,2%	0	0,0%
	Autres motorisés*	649	9,3%	200	8,5%
	Non motorisés	170	2,4%	170	7,2%
La Prairie	Automobile	20162	78,0%	15809	73,9%
	Transport collectif public	2136	8,3%	202	0,9%
	Autres motorisés*	1400	5,4%	3168	14,8%
	Non motorisés	2159	8,3%	2217	10,4%
Candiac	Automobile	14852	78,1%	10751	83,1%
	Transport collectif public	1512	7,9%	135	1,0%
	Autres motorisés*	1695	8,9%	1114	8,6%
	Non motorisés	967	5,1%	934	7,2%
Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson	Automobile	40622	76,7%	27396	76,1%
	Transport collectif public	2964	5,6%	176	0,5%
	Autres motorisés*	3477	6,6%	2606	7,2%
	Non motorisés	5928	11,2%	5817	16,2%
Mercier, Saint-Isidore	Automobile	9966	77,3%	4604	76,4%
	Transport collectif public	593	4,6%	24	0,4%
	Autres motorisés*	1424	11,0%	496	8,2%
	Non motorisés	913	7,1%	900	14,9%
Châteauguay, Léry	Automobile	36491	76,4%	31323	77,7%
	Transport collectif public	3510	7,3%	433	1,1%
	Autres motorisés*	4296	9,0%	5069	12,6%
	Non motorisés	3482	7,3%	3495	8,7%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ (suite)

Profil de la mobilité des personnes

Transport collectif							
Part modale du transport en commun pour chacune des destinations (2008)							
	Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	MRC Roussillon
Saint-Philippe, Saint-Mathieu	37,4%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
La Prairie	48,8%	14,8%	14,4%	2,8%	1,4%	0,0%	0,4%
Candiac	43,3%	15,7%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson	46,3%	11,9%	10,3%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Mercier, Saint-Isidore	46,4%	7,9%	17,6%	0,0%	0,0%	1,8%	0,0%
Châteauguay, Léry	46,9%	13,8%	13,2%	3,9%	0,0%	2,5%	0,4%

DESTINATION DES DÉPLACEMENTS EN TRANSPORT EN COMMUN (2008)							
	Centre-ville	Île de Montréal extérieur du centre-ville	Laval	Agglomération de Longueuil	Couronne sud (secteur-est)	Couronne sud (secteur-ouest)	MRC Roussillon
Saint-Philippe, Saint-Mathieu	70,8%	20,1%	0,0%	0,0%	0,0%	9,1%	0,0%
La Prairie	60,6%	23,7%	9,2%	1,2%	1,2%	4,2%	0,0%
Candiac	62,6%	33,2%	2,6%	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%
Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson	58,5%	36,5%	3,2%	1,1%	0,0%	0,8%	0,0%
Mercier, Saint-Isidore	65,6%	27,7%	0,0%	2,6%	0,0%	0,0%	4,2%
Châteauguay, Léry	45,7%	41,1%	2,0%	1,4%	0,0%	6,4%	3,4%

FICHE 2 – MUNICIPALITÉ (suite)

Profil de la mobilité des personnes

TYPE DE TRANSPORT COLLECTIF UTILISÉ* (TOUS MOTIF SAUF RETOUR)			
		Produits	Attirés
Saint-Philippe, Saint-Mathieu	Métro	31,1%	0%
	STM (bus)	0%	0%
	Train	41,7%	0%
	STL, RTL, CIT	47,3%	0%
	Bimodale (auto+T.C.)	68,4%	0%
La Prairie	Métro	36,9%	31,2%
	STM (bus)	4,5%	11,5%
	Train	2,3%	0%
	STL, RTL, CIT	92,8%	68,8%
	Bimodale (auto+T.C.)	35,7%	52,7%
Candiac	Métro	57,5%	64%
	STM (bus)	9,3%	0%
	Train	12,7%	19,5%
	STL, RTL, CIT	74,8%	46,1%
	Bimodale (auto+T.C.)	46,1%	49,2%
Sainte-Catherine, Saint-Constant, Delson	Métro	50,4%	28,9%
	STM (bus)	7,1%	0%
	Train	46,1%	57,2%
	STL, RTL, CIT	48,1%	42,8%
	Bimodale (auto+T.C.)	43,3%	88,1%
Mercier, Saint-Isidore	Métro	37,5%	0%
	STM (bus)	8,8%	0%
	Train	8,3%	0%
	STL, RTL, CIT	77,6%	100%
	Bimodale (auto+T.C.)	38,8%	100%
Châteauguay, Léry	Métro	55,6%	45,3%
	STM (bus)	10,3%	9,5%
	Train	1,6%	0%
	STL, RTL, CIT	94,2%	100%
	Bimodale (auto+T.C.)	17,3%	11%

*un déplacement peut être fait avec plus d'un type, le déplacement peut donc être dédoublé.

Source: Mobilité des personnes dans la région de Montréal, Enquête Origine-Destination 2008, version 08.2a