



Saint-Constant

Corridor de développement économique de l'autoroute 30

Présentation aux
Citoyens résidents du secteur «C»
Ville de Saint-Constant
Le 9 mars et 20 avril 2017

Plan de la présentation

- **Mot de bienvenue**
- **Mise en contexte**
- **Projet de loi 85**
- **Évaluation des impacts**
- **Scénarios d'aménagement**
- **Retombées municipales**
- **Questions**



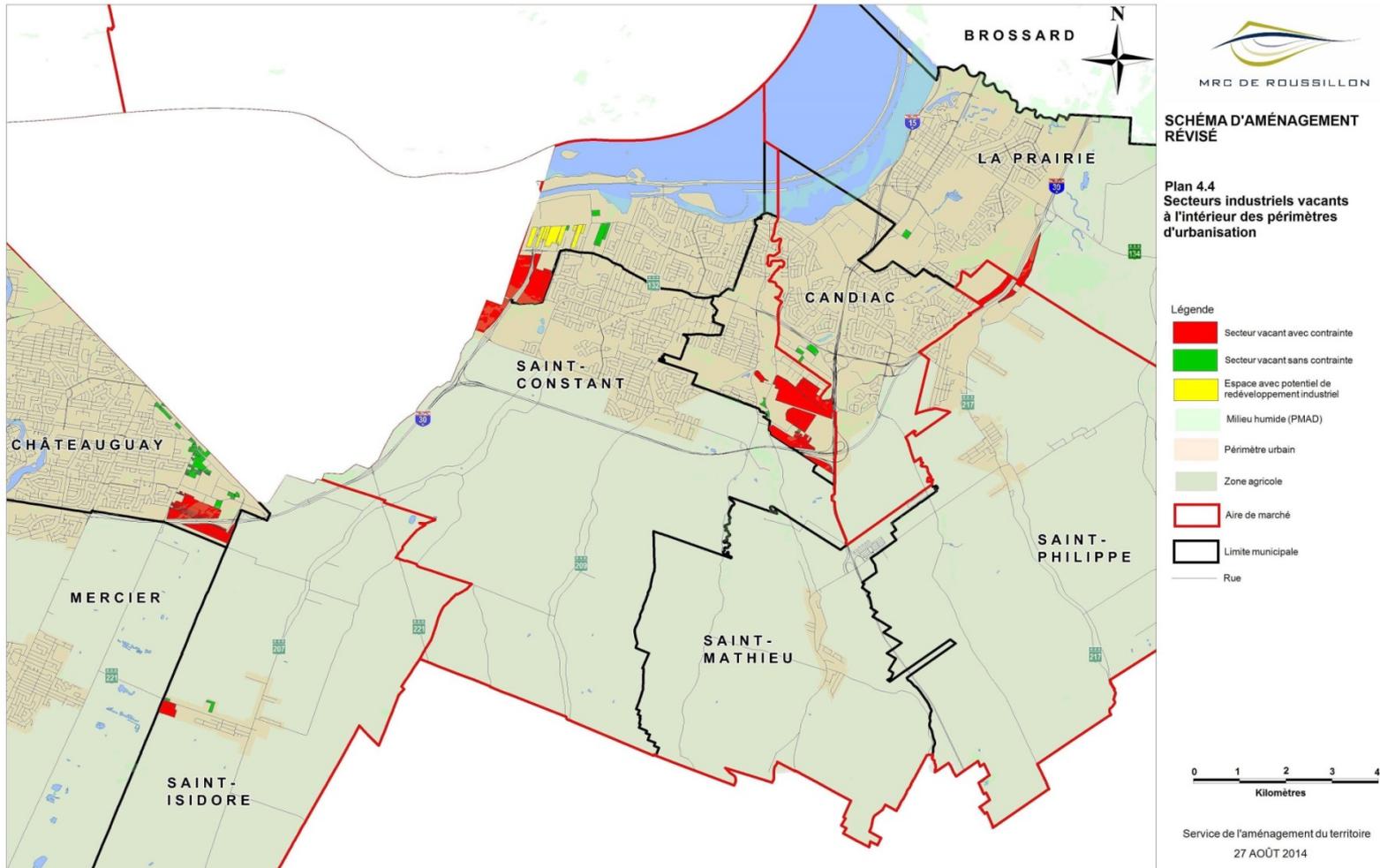


Saint-Constant

Un contexte favorable au développement

Présentation aux
Citoyens résidents du secteur «C»
Ville de Saint-Constant
Le 9 mars et 20 avril 2017

Espaces industriels disponibles



Une localisation convoitée

- Le parachèvement de l'A30 et le carrefour autoroutier qu'il crée avec l'A15, jumelé à l'accès à plusieurs modes de transport présents dans la région, **modifie la nature des entreprises attirées par la localisation de Saint-Constant et de Roussillon.**
- L'historique des demandes en sites d'implantation reçues dans les 5 dernières années à la MRC démontre que **les entreprises intéressées par le Roussillon proviennent du secteur manufacturier**, notamment du secteur **agroalimentaire**, de même que les entreprises dans le secteur du **transport** et de la **logistique**, plus spécifiquement les **centres de distribution.**
- Ces entreprises requièrent la plupart du temps **des superficies de terrain de grande envergure qui se font rares dans le Roussillon et la région métropolitaine de Montréal.**



Saint-Constant

Projet de Loi 85

Présentation aux
Citoyens résidents du secteur «C»
Ville de Saint-Constant
Le 9 mars et 20 avril 2017

Projet de loi 85

- Loi visant l'implantation de **deux pôles logistiques** et d'**un corridor de développement économique aux abords de l'A30** ainsi que le développement des zones industrialo-portuaires de la région métropolitaine de Montréal.
- Le projet veut favoriser **l'implantation d'entreprises du secteur de la logistique**. Ces entreprises sont celles dont les activités consistent en l'exploitation de centres de distribution de produits liés aux secteurs manufacturiers et du commerce de détail ainsi que celles qui fournissent à ces centres de distribution des services directement liés à leur exploitation.

Secteur de la logistique Santé

Plateforme médico-logistique à Carcassonne

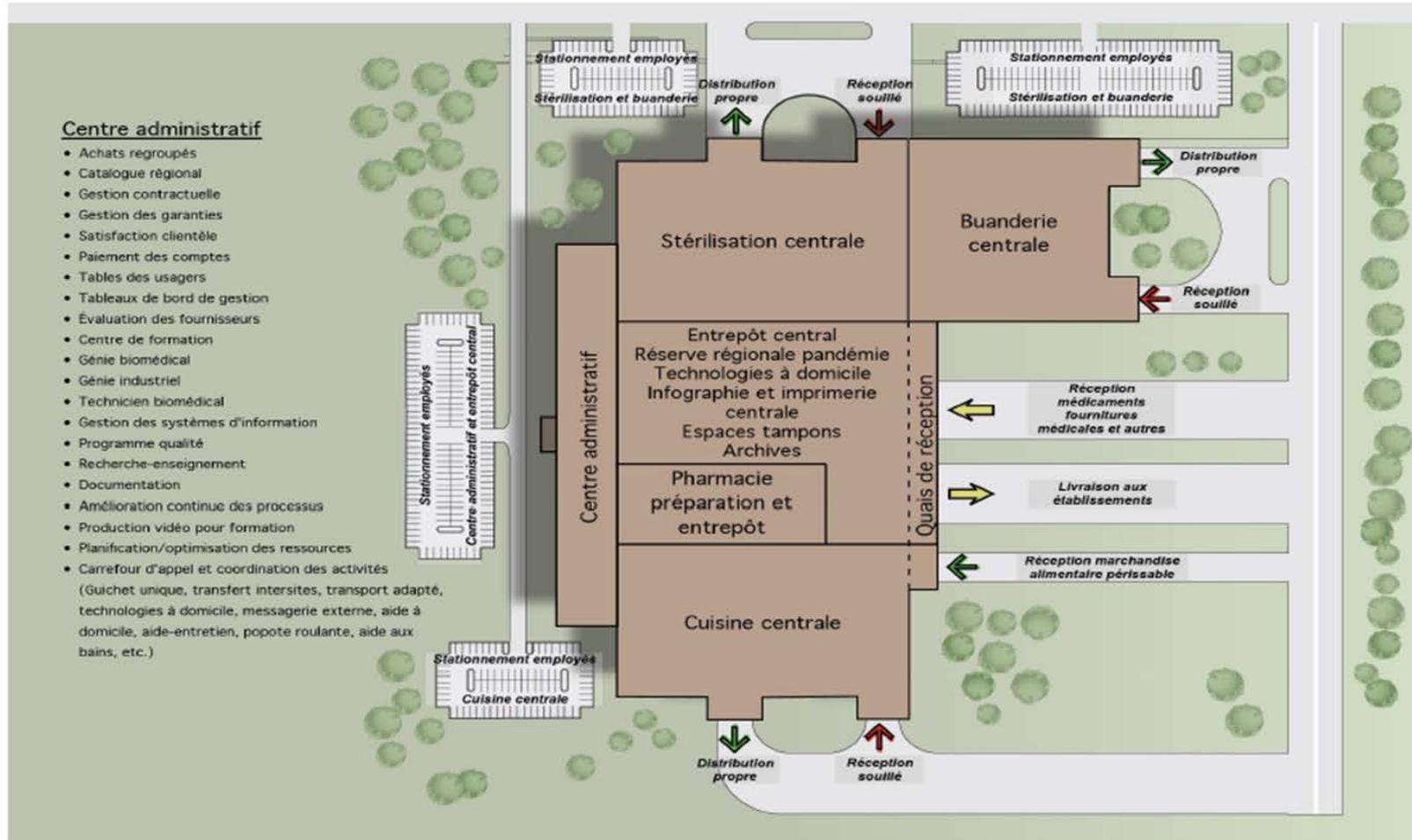


Plateforme logistique à Euromédecine



Secteur de la logistique

Santé



Secteur de la logistique Agroalimentaire

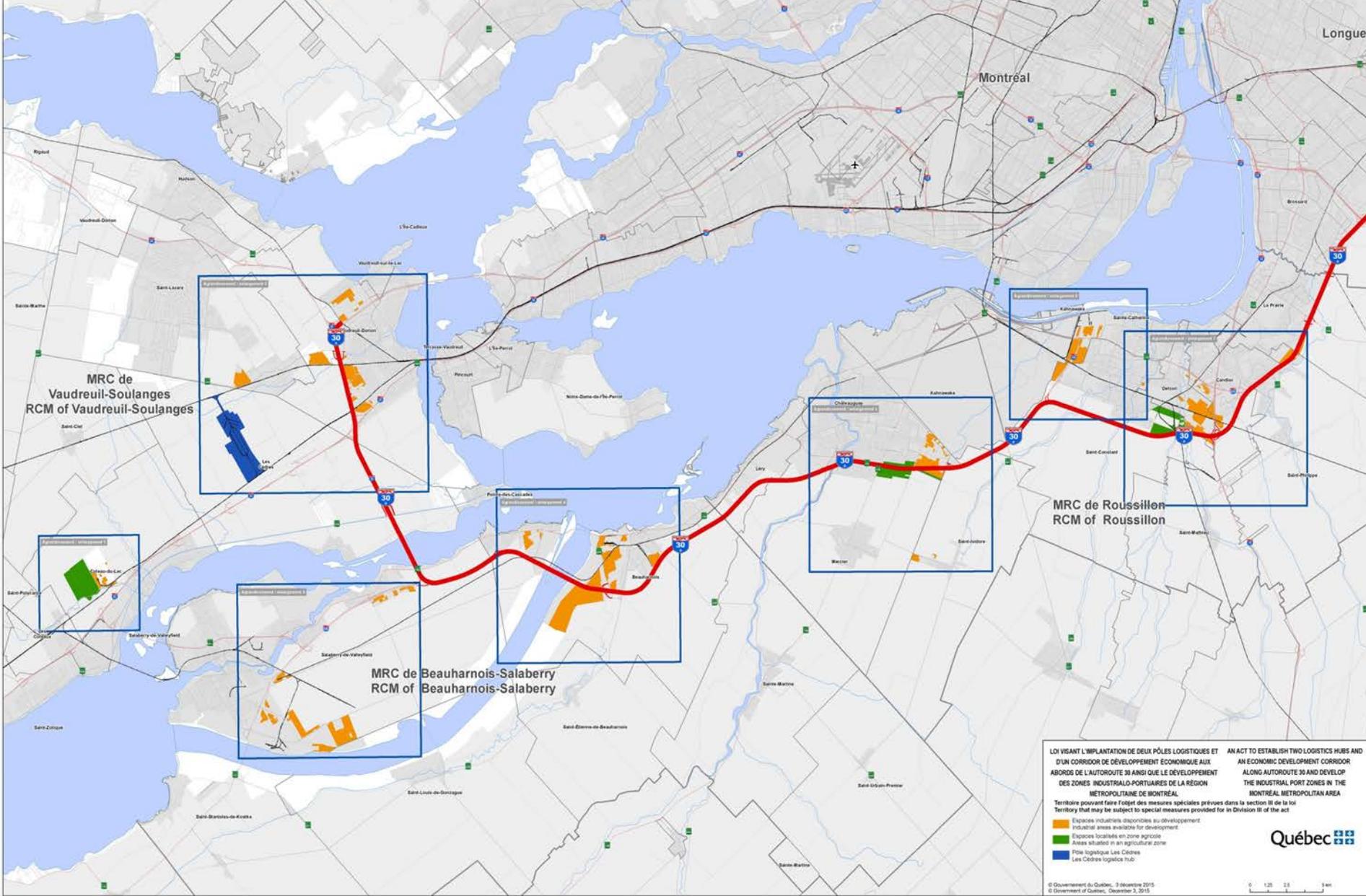


Accès et disponibilité d'espaces

Dans le but de faciliter l'implantation d'entreprises du secteur de la logistique:

- Création d'un guichet gouvernemental unique.
- Mise en disponibilité de nouveaux espaces en zone agricole.





MRC de Vaudreuil-Soulanges
RCM of Vaudreuil-Soulanges

MRC de Beauharnois-Salaberry
RCM of Beauharnois-Salaberry

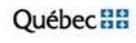
MRC de Roussillon
RCM of Roussillon

LOI VISANT L'IMPLANTATION DE DEUX PÔLES LOGISTIQUES ET D'UN CORRIDOR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AUX ABORDS DE L'AUTOROUTE 30 AINSI QUE LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES INDUSTRIALO-PORTUAIRES DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

AN ACT TO ESTABLISH TWO LOGISTICS HUBS AND AN ECONOMIC DEVELOPMENT CORRIDOR ALONG AUTOROUTE 30 AND DEVELOP THE INDUSTRIAL PORT ZONES IN THE MONTREAL METROPOLITAN AREA

Territoire pouvant faire l'objet de mesures spéciales prévues dans la section III de la loi
Territory that may be subject to special measures provided for in Division III of the act

- Espaces industriels disponibles au développement
Industrial areas available for development
- Espaces limités en zone agricole
Areas situated in an agricultural zone
- Pôle logistique Les Cédres
Les Cédres logistics hub



Roussillon :

Ajout de ± 23 M pi² ou ± 212 ha de terrains industriels à développer.

Mercier

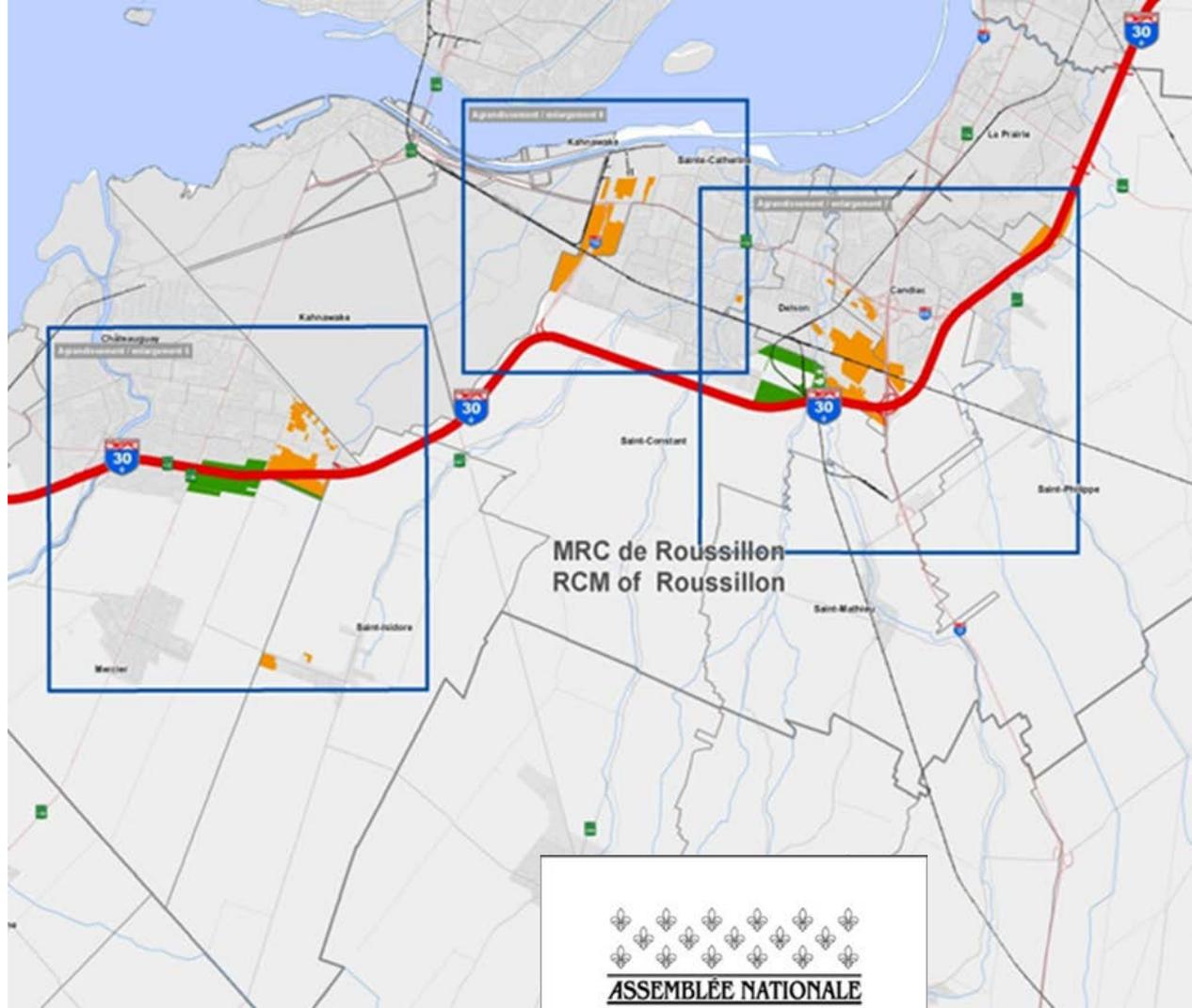
60 ha / 6,5 M pi²

Châteauguay

42 ha / 4,5 M pi²

Saint-Constant

110 ha / 11,8 M pi²





Saint-Constant

Échéancier et prochaines étapes

- Dépôt du PL85 à L'Assemblée nationale: déc. 2015
- Commission parlementaire
- Consultations spécifiques
- Adoption assemblée nationale : juin 2017 ?
- Mise en oeuvre : 2018 – 2022 (5 ans +)
 - i. Mise en place du guichet unique
 - ii. Planification et aménagement du site
 - iii. Construction sortie d'autoroute
 - iv. Acceptation des projets par décret
 - v. Construction et mise en opération





Saint-Constant

Évaluation des impacts sur le milieu résidentiel

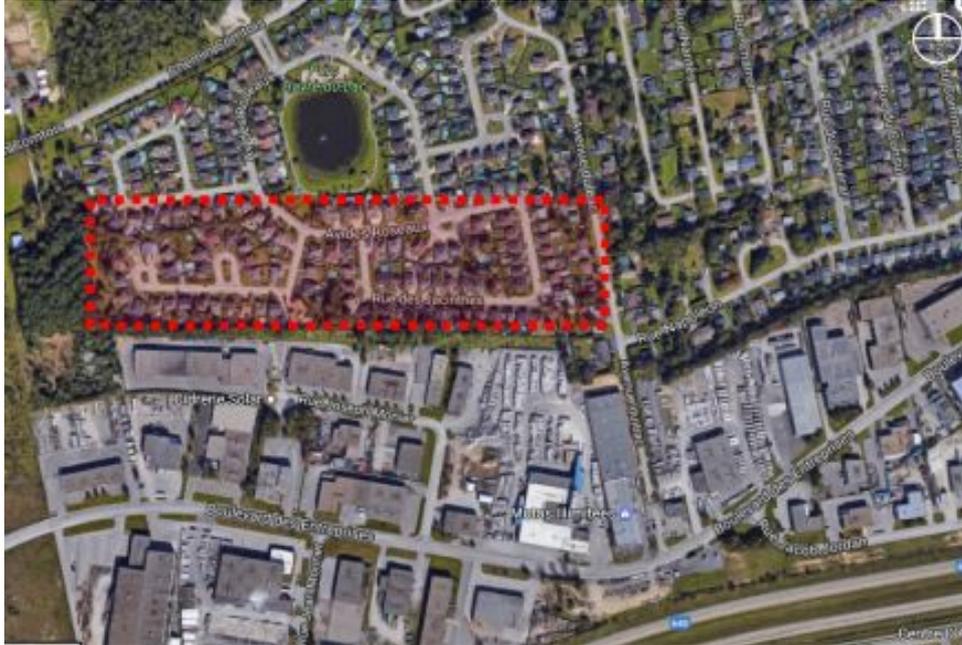
Présentation aux
Citoyens résidents du secteur «C»
Ville de Saint-Constant
Le 9 mars et 20 avril 2017

Études de cas

- **Le Parc industriel 640 Est à Terrebonne**
- **Le Parc industriel Curé-Boivin à Boisbriand**
- **Le Parc industriel Edison à Boucherville**



Parc industriel 640 Est Terrebonne



Principaux créneaux :

Produits métalliques,
plasturgie, machinerie,
automatisation, produits de
construction

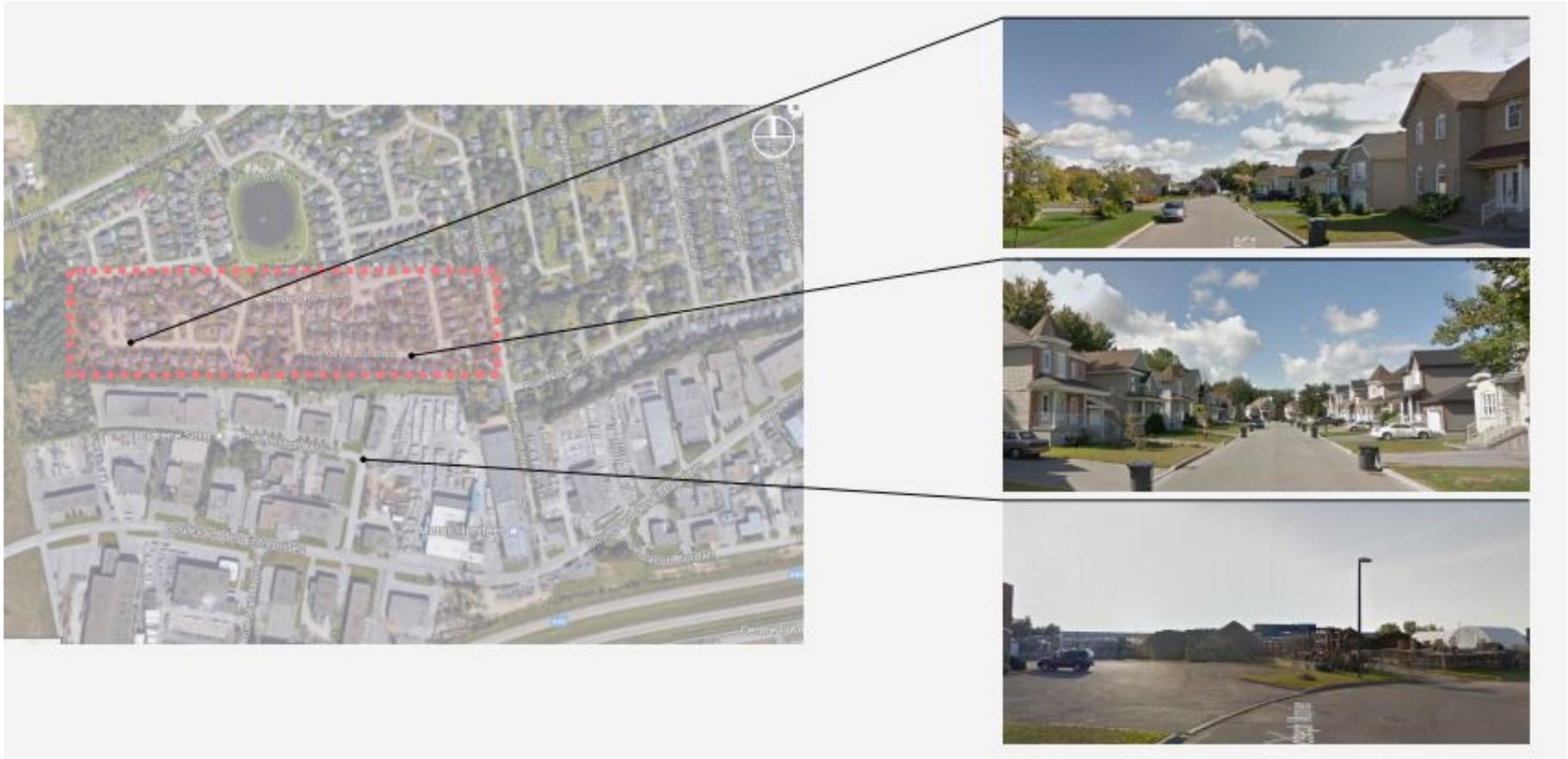
Superficie :

202 hectares

Tissu résidentiel adjacent :

maisons unifamiliales

Parc industriel 640 Est Terrebonne



Parc industriel 640 Est Terrebonne

| | Valeur du terrain | Valeur du bâtiment | Valeur de l'immeuble | Valeur terrain/m ² | Valeur bât./m ² |
|---|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| SECTEUR NORD-EST (INDUSTRIES LOURDES) | | | | | |
| Zone de proximité Rue des Jacinthes (No. 2461 à 2485) | 114 875 \$ | 232 125 \$ | 347 000 \$ | 211 \$ | 1 286 \$ |
| Zone à 200 m Rue des Jacinthes (No. 2496 à 2563) | 108 900 \$ | 234 525 \$ | 343 250 \$ | 217 \$ | 1 337 \$ |
| SECTEUR NORD-OUEST (INDUSTRIES LÉGÈRES) | | | | | |
| Zone de proximité Rue des Iris (No. 2301 à 2325) | 123 067 \$ | 299 700 \$ | 422 767 \$ | 198 \$ | 1 315 \$ |
| Zone à 200 m Rue des Élodées (No.2301 à 2335) | 109 800 \$ | 288 900 \$ | 398 700 \$ | 215 \$ | 1 284 \$ |

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Terrebonne (en vigueur pour les exercices financiers 2017, 2018 et 2019)

Parc industriel 640 Est

Terrebonne

- Industries avec entreposage
- La valeur résidentielle du secteur nord-est (proche d'industries lourdes) est de l'ordre de 20 % inférieure à celle du secteur nord-ouest (proche d'industries légères)
- Pas de différence significative entre la zone de proximité et la zone à 200 mètres du parc industriel, et ce, dans chaque secteur
- L'impact sur la valeur résidentielle est davantage lié à la proximité d'industries lourdes, génératrices de nuisances, qu'à la distance avec le parc industriel

Parc industriel Curé-Boivin

Boisbriand



Principaux créneaux :
industriel, agroalimentaire

Superficie :

44 ha

Tissu résidentiel adjacent :

- Maisons unifamiliales jumelées au nord-est
- Projet résidentiel Les Bourgs Papineau
- Maisons unifamiliales détachées au sud

Parc industriel Curé-Boivin Boisbriand



PROJET RÉSIDENTIEL LES BOURGS PAPINEAU



Parc industriel Curé-Boivin Boisbriand

| | Valeur du terrain | Valeur du bâtiment | Valeur de l'immeuble | Valeur terrain/m ² | Valeur bât./m ² |
|--|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| SECTEUR NORD-EST | | | | | |
| Zone de proximité Rue de Galais (No. 198 à 158) | 69 967 \$ | 140 633 \$ | 210 600 \$ | 226 \$ | 1 267 \$ |
| Zone à 200 m Rue de Galais (No. 47 à 63) Rue Perron (No. 23 à 49) | 62 833 \$ | 150 250 \$ | 213 083 \$ | 231 \$ | 1 350 \$ |
| SECTEUR SUD | | | | | |
| Zone de proximité Avenue Provencher (No. 99 à 113) | 114 800 \$ | 134 667 \$ | 249 467 \$ | 178 \$ | 1 364 \$ |
| Zone à 200 m Boul. Curé-Boivin (No. 217 à 229) | 113 100 \$ | 140 700 \$ | 253 800 \$ | 191 \$ | 1 508 \$ |

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Boisbriand (date de référence au marché : 2015-07-01)

Parc industriel Curé-Boivin

Boisbriand

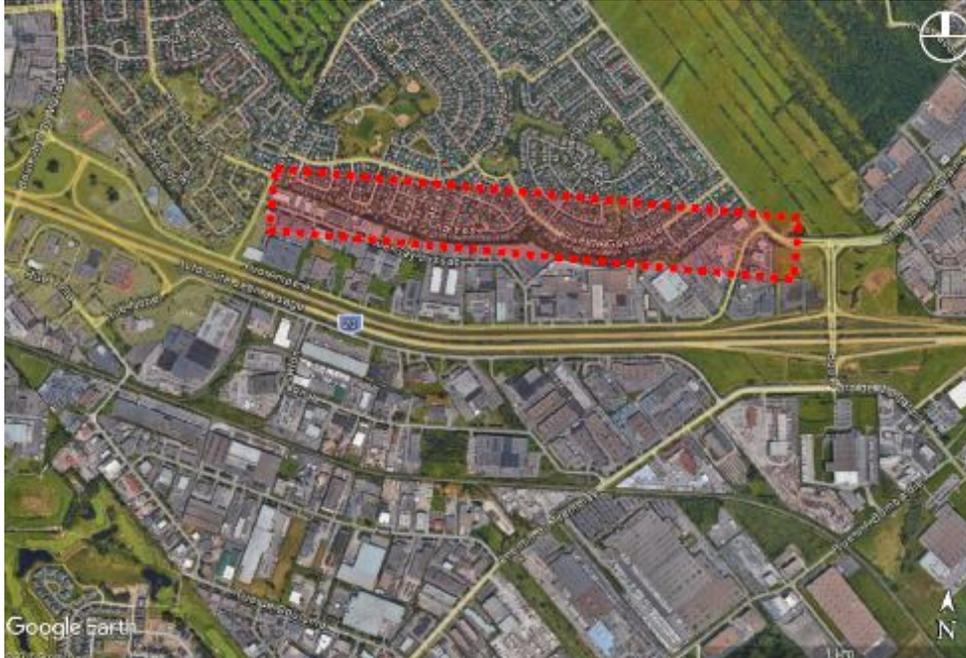
- Industries légères
- La présence du parc industriel n'influence pas la valeur foncière résidentielle
- La circulation de camionnage ne transite pas à proximité des milieux résidentiels
- La proximité de l'autoroute est davantage une source de nuisance en termes de bruit que le parc industriel
- Pas de différence significative de valeur résidentielle entre la zone de proximité et celle située à 200 mètres du parc industriel

Parc industriel Curé-Boivin

Boisbriand

- Le projet résidentiel de maisons de ville « Les Bourgs Papineau » est vendu à 100 %, témoignant de l'attractivité du secteur
- 64 maisons de ville
- Valeur moyenne de 280 000 \$
- Délai de vente standard pour un projet résidentiel comme celui-ci (2 ans et demi)
- Pas d'impact de la proximité du parc industriel sur la valeur des unités

Parc industriel Edison Boucherville



Principaux créneaux :
services, industries
manufacturières, logistique
et distribution,
agroalimentaire

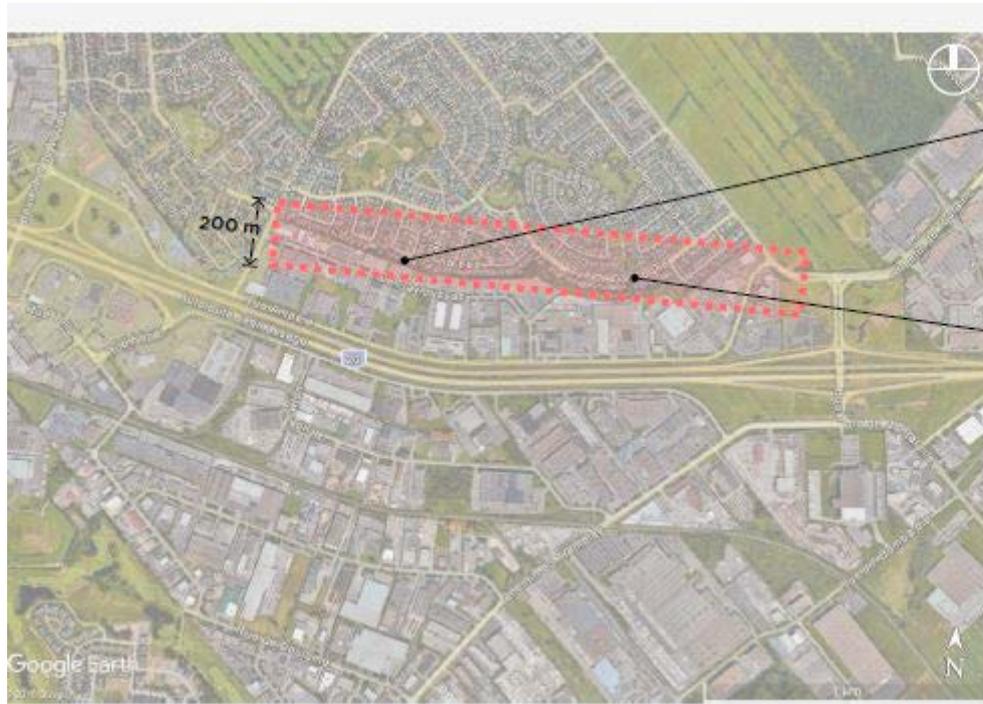
Superficie :

58 ha

Tissu résidentiel adjacent :
maisons unifamiliales



Parc industriel Edison Boucherville



Parc industriel Edison Boucherville



Réseau de camionnage
du parc industriel
Edison

- Milieux résidentiels adjacents au parc
- Réseau de camionnage passant à distance des secteurs résidentiels

Parc industriel Edison Boucherville



- Présence d'une zone tampon boisée de 35 m de large (parc du Limousin) avec piste cyclable
- Les valeurs résidentielles ne sont pas affectées par la proximité du parc industriel

Parc industriel Edison Boucherville

| | Valeur du terrain | Valeur du bâtiment | Valeur de l'immeuble | Valeur terrain/m ² | Valeur bât./m ² |
|--|-------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| SECTEUR NORD-EST | | | | | |
| Zone de proximité Rue de Gascogne (No. 304 à 394) | 118 700 \$ | 412 650 \$ | 531 350 \$ | 195 \$ | 1 995 \$ |
| Zone à 200 m Rue Alsace (No. 301 à 311) | 130 733 \$ | 266 667 \$* | 417 400 \$ | 252 \$ | 1 932 \$ |
| SECTEUR NORD-OUEST | | | | | |
| Zone de proximité Rue de Chartres (No. 228 à 248) | 123 550 \$ | 295 250 \$ | 418 800 \$ | 211 \$ | 1 732 \$ |
| Zone à 200 m Rue Angoulême (No. 241 à 270) | 134 350 \$ | 284 250 \$ | 418 600 \$ | 245 \$ | 1 702 \$ |

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Boucherville (date de la dernière mise à jour : 2017-04-01)

* Les résidences construites sur la rue de Gascogne sont plus récentes (années 2000) que celles des secteurs environnants, notamment sur la rue d'Alsace (années 1990)

Parc industriel Edison

Boucherville

- Industries légères, logistique
- Secteur résidentiel rue de Chartres (nord-ouest) : pas de différence significative entre la zone de proximité et la zone à 200 mètres
- Secteur résidentiel de Gascogne (nord-est) : la valeur des terrains du secteur de proximité est inférieure de l'ordre de 10 % à celle du secteur situé à 200 mètres. En revanche, dans le secteur de proximité du parc industriel, des résidences se sont construites récemment à des valeurs dépassant la moyenne du secteur environnant.

En conclusion...

- Les relevés des valeurs foncières réalisés aux abords des parcs industriels comparables n'ont pas fait ressortir de différences significatives entre les résidences adjacentes à un parc industriel et les zones situées à 200 mètres.
- Les données colligées confirment que la présence de parcs industriels légers n'influencerait pas de manière significative la valeur foncière résidentielle des habitations adjacentes.



En conclusion...

- Des impacts sont perceptibles sur la valeur foncière résidentielle dans les cas de proximité avec des industries lourdes et lorsque le réseau de camionnage vient longer les milieux résidentiels.
- La planification du réseau de camionnage au coeur du parc industriel et non limitrophe aux milieux résidentiels vient limiter les risques de nuisances.
- La présence de larges zones tampons boisées est un atout pour les secteurs adjacents à un parc industriel.





Saint-Constant

Des retombés pour tous les Constantins

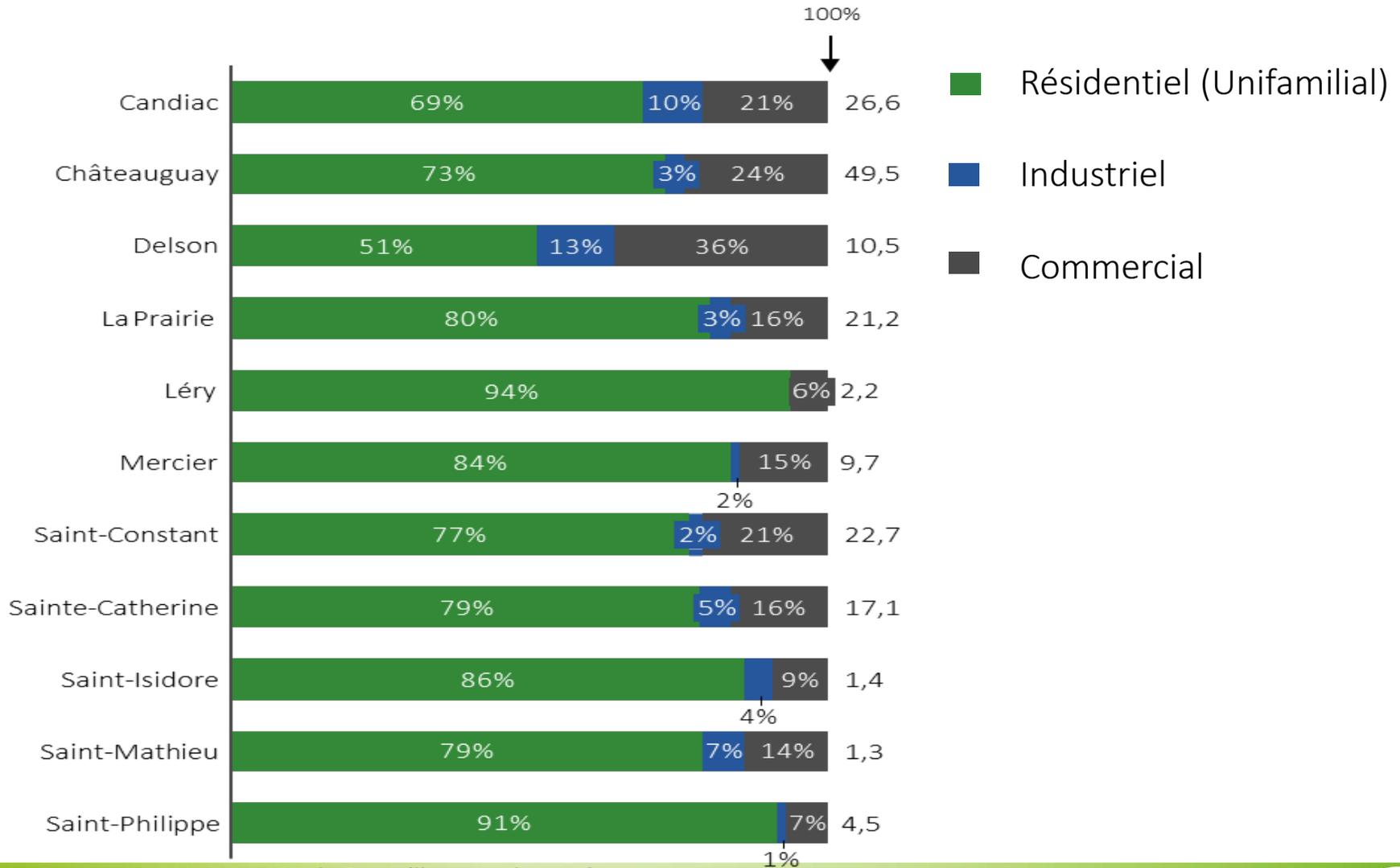
Présentation aux
Citoyens résidents du secteur «C»
Ville de Saint-Constant
Le 9 mars et 20 avril 2017

Revenus et taxes foncières en 2016

Budget 2016

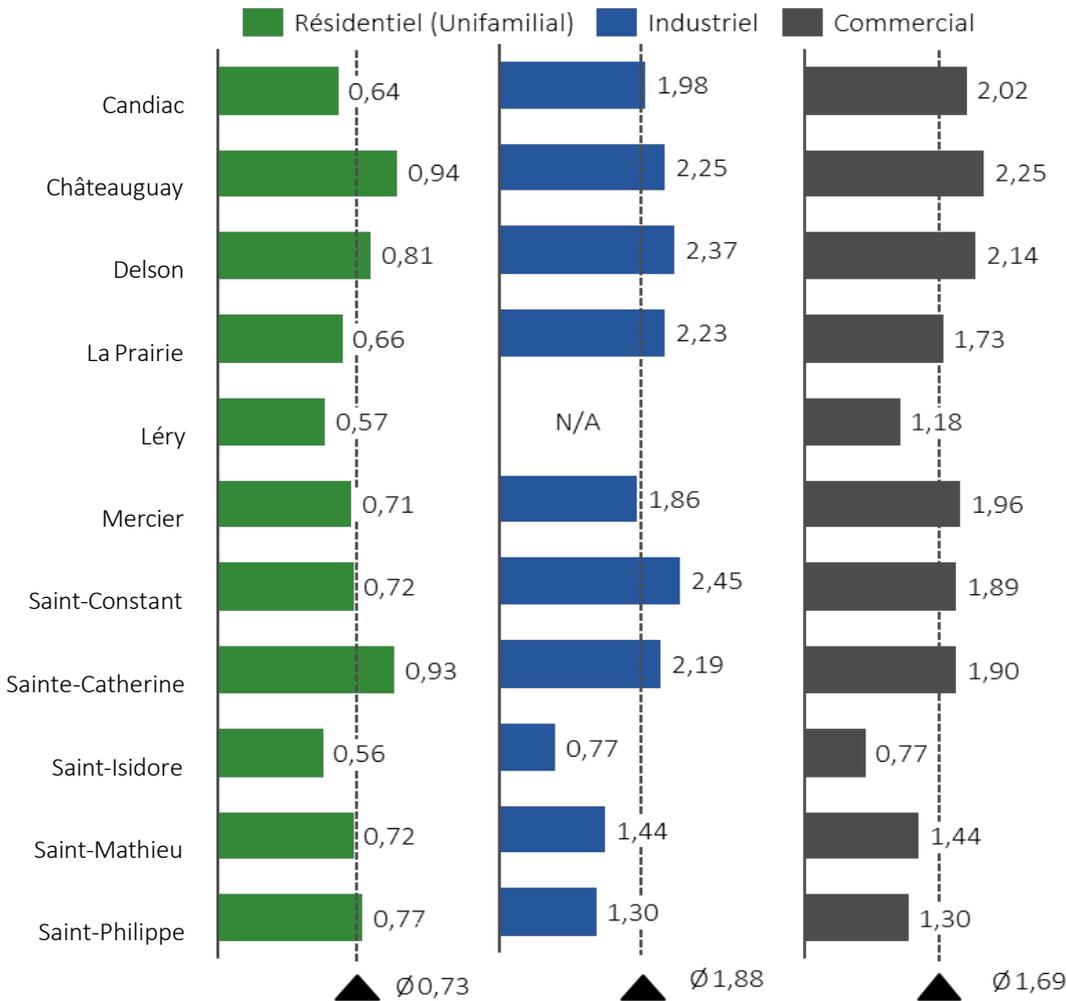
| | | | |
|---|----------------------|-------|---------------------|
| Taxe foncière générale cat. résiduelle | 16 572 209 \$ | 72,7% | Résidentiel |
| Taxe foncière générale imm. non rés. | 4 464 983 \$ | 19,6% | Non résidentiels |
| Taxe foncière générale imm. industriels | 398 825 \$ | 1,8% | Industriels |
| Taxe foncière générale six logements et + | 569 722 \$ | 2,5% | 6 logements et + |
| Taxe foncière générale terrains vagues | 351 431 \$ | 1,5% | Terrains vague des. |
| Taxe foncière générale agricole | 426 051 \$ | 1,9% | Agricoles |
| TOTAL | 22 783 221 \$ | | |

Structure économique



Sources : MAMOT, MRC de Roussillon, Analyse Aviseo

Taux de taxation 2017



Revenus fonciers actuels

22,8 M\$

75 %

*Revenus fonciers industriels

6,9M\$

25 %

TOTAL 27,7 M\$

100 %

*Taux de 2\$ / 100\$ évaluation



Retombés pour la Ville

- Maintenir le taux de taxation à des niveaux compétitifs.
- Munir la Ville d'infrastructures collectives modernes et adaptées aux besoins de la population (équipements sportifs et culturels, travaux publics, centre municipal, parcs et boisés, mobilier urbain, pistes cyclables, etc.).
- Entretien des infrastructures et équipements existants.



Période de questions





Saint-Constant

**Une ville pour y vivre
et y travailler !**