



**Projet de Plan métropolitain d'aménagement
et de développement**

mémoire du

**Centre local de développement
économique des Moulins**

**Déposé le 28 septembre 2011
dans le cadre des consultations publiques
de la Commission de l'aménagement
de la Communauté métropolitaine de Montréal.**

C'est avec grand intérêt que le Centre local de développement économique des Moulins (CLDEM) participe aux consultations portant sur le projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). La vitalité de la métropole nous tient à cœur et nous souhaitons que ce plan permette à toutes les composantes de la communauté d'exprimer leur plein potentiel de développement en vue d'une prospérité durable au bénéfice des citoyens. Nous sommes par ailleurs préoccupés par le glissement de la région de Montréal au palmarès des grandes métropoles nord-américaines selon l'indicateur de la richesse de ses habitants. Ce constat accablant est clairement démontré dans les travaux ayant mené au Plan de développement économique (PDE) 2010-2015 de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Nous avons participé aux travaux du PDE et croyons que le PMAD doit être à la mesure de l'ambition de ce plan, laquelle consiste à hisser le Grand Montréal parmi les dix premières métropoles nord-américaines en termes de croissance du PIB par habitant.

À propos du CLDEM

Organisme à but non lucratif, le Centre local de développement économique des Moulins (CLDEM) a pour mission de favoriser le développement économique de la MRC Les Moulins. Le CLDEM est dûment reconnu par la MRC Les Moulins comme Centre local de développement conformément à la Loi sur le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation. À titre de guichet multiservice, nous jouons un rôle de premier plan dans le démarrage, le développement des entreprises et la promotion des investissements. La stratégie de développement économique, dont nous sommes le maître d'œuvre, contribue à la compétitivité et à l'attractivité de la MRC Les Moulins.

La MRC Les Moulins, composée des villes de Terrebonne et de Mascouche, profite d'un dynamisme économique enviable. La stratégie 2010-2012 vise à capitaliser sur ce succès en misant sur une économie à valeur ajoutée porteuse d'emplois qualifiés. La stratégie centre l'action sur les secteurs d'avenir et l'autonomie en emploi.

De concert avec les villes de Terrebonne et de Mascouche, le CLDEM est intimement associé au développement industriel de la MRC Les Moulins. Après les dernières décennies couronnées de succès au plan des implantations, Terrebonne inaugurerait récemment son septième parc industriel à la faveur d'un investissement majeur.

Depuis la fin des années 1990, la nouvelle économie figure également à la stratégie de développement. Le succès du Carrefour de la nouvelle économie (parc industriel Lachenaie) témoigne de l'essor des technologies de l'information, des sciences environnementales et des technologies de production. Notre champ d'intérêt s'élargit aux professionnels en services et solutions d'affaires. Le CLDEM est également actif en démarrage d'entreprises et contribue ainsi à préparer une nouvelle génération d'entrepreneurs dans différents secteurs d'activités.

En collaboration avec ses partenaires, le CLDEM a mis en place différentes initiatives ces dernières années dont la campagne *Région au travail* (emploi, formation et gestion des RH), le *Fier-Les Moulins* (capital de risque), la *Cellule de mentorat d'affaires Des Moulins, Opération INNOVATION* (accompagnement aux projets d'innovation) et *TI en région* (promotion des entreprises et des emplois en technologie de l'information).

Le développement économique dans Les Moulins

La MRC Les Moulins connaît l'une des plus fortes croissances démographiques au Québec. La population actuelle est de l'ordre de 150 000. Elle était de 105 000 en 1996. L'Institut de la Statistique du Québec estime qu'elle franchira le seuil des 200 000 en 2031.

Selon une compilation rapportée dans « Le marché du travail de la MRC des Moulins », (Emploi-Québec et Service Canada, 2009) il y avait, en 2008, 3 739 établissements d'affaires dans la MRC Les Moulins. Sans nous y restreindre, nous documentons de façon plus spécifique l'évolution du secteur industriel à Terrebonne et à Mascouche. Les parcs industriels de la MRC Les Moulins regroupaient, en 2001, 306 entreprises. Ce nombre passait à 475 en 2010. Pour la même période, l'emploi dans les parcs industriels est passé de 6 945 à 10 420.

Cette vitalité économique s'est observée dans l'ensemble des secteurs d'activités comme en témoigne une compilation effectuée par la Communauté métropolitaine de Montréal (2011), selon laquelle les entreprises de la MRC Les Moulins procuraient 46 200 emplois en 2010. Ce nombre était de 25 100 emplois en 2001.

De 2006 à 2010 les valeurs des permis de bâtir dans Les Moulins ont été en moyenne de 360 millions \$ par année. Les perspectives de développement demeurent favorables dans les années à venir autant au niveau résidentiel que commercial, industriel ou institutionnel.

Le projet de PMAD et son incidence sur le développement

Certains éléments du projet de PMAD sont de nature à soutenir le développement de la MRC Les Moulins. À ce titre nous accueillons favorablement la disposition faisant en sorte que le périmètre d'urbanisation soit élargi de façon à englober toute la zone blanche. Nous nous réjouissons également de retrouver l'autoroute 19 et le réaménagement de l'échangeur à l'intersection de l'autoroute 640 parmi les projets d'amélioration du réseau routier métropolitain. Le transport des marchandises sur l'ensemble de la CMM aurait toutefois mérité une plus grande attention considérant son impact sur la compétitivité des entreprises.

La trame de fond du projet de PMAD favorise les quartiers centraux de la métropole. Le projet de PMAD reconnaît le caractère polycentrique du territoire de la CMM mais on y retrouve peu de dispositions visant à soutenir l'ensemble des pôles d'emplois. Aussi nous questionnons les prévisions en matière de création d'emplois et nous sommes inquiets du sort réservé au

développement industriel. Nous proposons également une réflexion sur la question de la densité résidentielle.

Notre mémoire traite principalement de ces éléments dans les sections suivantes.

La concentration du développement

Le document énonce (page 21) que le PMAD « doit constituer un projet rassembleur.. » et reconnaître le « caractère polycentrique de la région ». Notre enthousiasme à la lecture de ces lignes est suivi d'une déception lorsque le projet de PMAD enchaîne avec l'affirmation suivante à l'effet que ce caractère polycentrique repose sur « le maintien et le renforcement du centre-ville de Montréal et de la partie centrale de la région ». Dans une approche polycentrique, tous les centres n'ont pas la même taille mais ils devraient tous être importants.

Le projet de PMAD vient ensuite reconnaître « l'apport de chaque secteur comme composantes dynamiques dans le développement économique de la région métropolitaine » mais la première condition sous-entend que les couronnes sont de second ordre.

Le document (page 37) liste les 19 pôles d'emplois du Grand Montréal. L'exercice est intéressant puisqu'il illustre le caractère polycentrique de l'emploi métropolitain. On ne retrouve toutefois pas dans la suite du document de références à ces pôles sinon qu'en page 64 où le projet de PMAD propose de consolider les grands pôles économiques... lesquels ne sont plus qu'au nombre de neuf!

Pourtant le projet de PMAD reconnaît que le Grand Montréal se démarque par sa grande densité alors que « 60% de la population et des emplois sont concentrés dans un rayon de 15 kilomètres du centre-ville ». La logique du projet de PMAD, notamment en structurant l'espace autour des principaux axes de transport en commun (métro et trains de banlieue), oriente le développement en faveur de ce noyau.

Nous proposons de renforcer le caractère polycentrique en reconnaissant que la vitalité des pôles à l'extérieur des parties centrales de l'agglomération favorise l'autonomie en emploi de ces secteurs et par le fait même participe à la déconcentration des déplacements et à la qualité de vie des résidents.

Les perspectives d'emploi

Les hypothèses de création d'emplois retenues pour les fins du PMAD nous semblent pessimistes avec en moyenne une augmentation de 7 500 emplois par année pour les prochains 20 ans. L'île de Montréal afficherait une croissance nulle alors que la couronne Nord bénéficierait du plus haut taux de croissance avec un maigre 0,2% par année, estime le projet

de PMAD (selon des projections du Conference Board du Canada), alors que cette dernière était de 3,8% par année entre 2001 et 2006!

Les prévisions économiques et de l'emploi constituent un exercice de haute voltige, surtout sur une période aussi longue et en des temps aussi incertains. À notre avis ces prévisions peuvent sous estimer le besoin en espace économique. Si ces prévisions ont un mérite c'est de démontrer à la fois l'ampleur de l'enjeu de la création d'emplois et le défi de la prospérité métropolitaine. Voilà de quoi raviver la ferveur à l'égard de la compétitivité et de l'attractivité du Grand Montréal avec un PMAD davantage axé sur les besoins des entreprises.

La place de l'industrie dans la CMM

Le constat est particulièrement sombre pour le secteur manufacturier. Le PMAD fait état, à raison, de la baisse de régime du manufacturier au plan de l'emploi. Ce secteur n'en demeure pas moins un poids lourd au niveau métropolitain.

La compilation présentée dans le bulletin *L'économie métropolitaine* édité par la CMM (volume 8 numéro 4) révèle que le secteur de la fabrication (238 000 emplois) et le commerce de détail (241 000 emplois) sont de loin les plus grands pourvoyeurs d'emplois de la métropole avec le secteur de la santé et de l'assistance sociale (238 000 emplois). En matière de contribution au PIB, le manufacturier demeure une locomotive au Québec avec une production de 41,3 milliards \$ (ISQ, avril 2011) coiffé au fil d'arrivée par le secteur « finance-assurance-immobilier-société de gestion » (46,5 milliards \$) mais loin devant tous les autres.

Précisons par ailleurs que le manufacturier, en plus d'apporter une contribution substantielle au PIB, est une importante source d'entrée d'argent par l'exportation. Ses effets sur l'emploi indirect et induit sont structurants et il contribue au dynamisme des services d'affaires.

La logique du projet de PMAD à cet effet se limite à prendre acte de la contraction du manufacturier, à prolonger celle-ci dans le temps et à minimiser l'enjeu de l'espace industriel. À notre avis, le projet de PMAD sous estime la résilience du secteur manufacturier. Il ne tient pas compte non plus des perspectives de ré-industrialisation au moment où la délocalisation des activités manufacturières commence à être remise en question. Également, le modèle d'affaires voulant conserver en occident les emplois de qualités, notamment en R&D, en laissant à l'Asie les activités de fabrication, s'avère un pari risqué. La R&D nécessite des interactions constantes avec le marketing et la production. Le maintien d'une fabrication dynamique est donc une source de vitalité au plan de la R&D.

Convenons que nos industriels ont maille à partir avec d'importants défis dont la concurrence asiatique, l'appréciation rapide du dollar canadien, les fluctuations du coût de l'énergie, la sortie difficile de la crise financière et la reprise en dents de scie. Le PMAD en rajoute et vient en quelque sorte montrer la porte de sortie à nos industriels. Le PMAD peut-il contribuer à l'attractivité et à la compétitivité de l'industrie plutôt qu'à son déclin?

Les espaces industriels

L'offre de terrains, l'accès au réseau autoroutier, le bassin de main-d'œuvre, le potentiel d'expansion et la mise en marché de bâtiments répondant aux nouvelles exigences de l'industrie ont contribué au succès des couronnes en matière de développement industriel. Il faut s'assurer que ces conditions de succès soient favorisées dans le PMAD.

Précisons ici que la question des espaces industriels ne concerne pas que le manufacturier. Les entreprises de transformations en sont les principaux usagers bien sûr mais on y retrouve également de plus en plus d'entreprises de distributions et de transports ainsi que d'autres activités connexes en plus d'entrepreneurs en construction. En 2011, une entreprise sur deux dans les parcs industriels de la MRC Les Moulins œuvre dans un secteur connexe à la transformation. Celle-ci demeure importante mais force est de constater que les parcs industriels rendent un grand service en y regroupant des activités économiques contraignantes au plan de l'usage tout en jouant un rôle central au plan de la logistique, autre enjeu métropolitain d'importance.

À propos du taux d'inoccupation des espaces industriels pour la couronne nord de Montréal estimé à 17,6% en 2010 par la société CBRE (page 40), ce taux ne correspond pas à la réalité de la MRC Les Moulins. Le PMAD souligne par ailleurs que cette estimation repose sur une couverture incomplète. Nous croyons qu'il est préférable de ne pas présenter cette statistique à défaut d'obtenir une donnée plus fiable. Au moment d'écrire ce mémoire (septembre 2011), aucun bâtiment à vocation unique de plus de 4 000 mètres carrés n'est vacant dans l'un des huit parcs industriels de la MRC Les Moulins. Par ailleurs, le taux de vacance des bâtiments multi-occupants reflète à notre avis les conditions d'un marché d'équilibre et les nouvelles superficies mises en marché depuis 2009 ont trouvé preneurs rapidement.

Aussi, nous sommes heureux de constater que les travaux, menés par la Société de développement économique de Thérèse-De Blainville, portant sur l'offre en terrains industriels dans le Grand Montréal, aient trouvé écho dans le projet de PMAD (page 41). Nous partageons la conclusion principale de cette étude, soit la carence en espace industriel.

La disponibilité, la qualité et la diversité de l'offre en espaces industriels sont des éléments nécessaires à l'accueil, à l'expansion et à la rétention d'entreprises. Nous croyons que le PMAD doit refléter cette vision. Ce positionnement serait conforme au caractère industriel de la métropole et lancerait un signal positif aux investisseurs d'ici comme de l'étranger. Une planification plus sensible aux besoins de l'industrie assurera aux entrepreneurs un site à leur mesure à des conditions favorisant leur compétitivité.

La densité résidentielle

Une section importante du projet de PMAD traite de la question de la densité résidentielle. Le développement résidentiel n'étant pas notre champ d'expertise, nous nous limitons ici à mettre

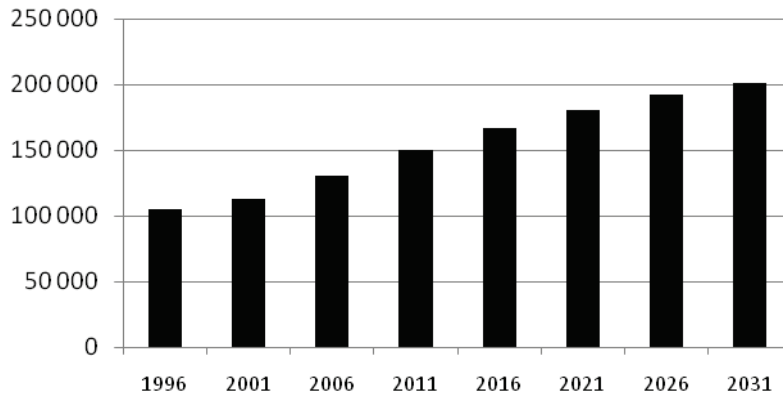
en garde la CMM contre une uniformisation du type de logements. La diversité des milieux de vie constitue une richesse et permet aux différentes clientèles de s'établir sur le territoire. Dans une perspective de développement nous croyons qu'il faut être en mesure d'accueillir de jeunes familles considérant leur impact sur la population active.

La présence sur le territoire de la CMM d'une population active jeune et qualifiée constitue un important levier de développement dans une ère où la compétitivité et l'attractivité reposent sur le savoir.

Conclusion

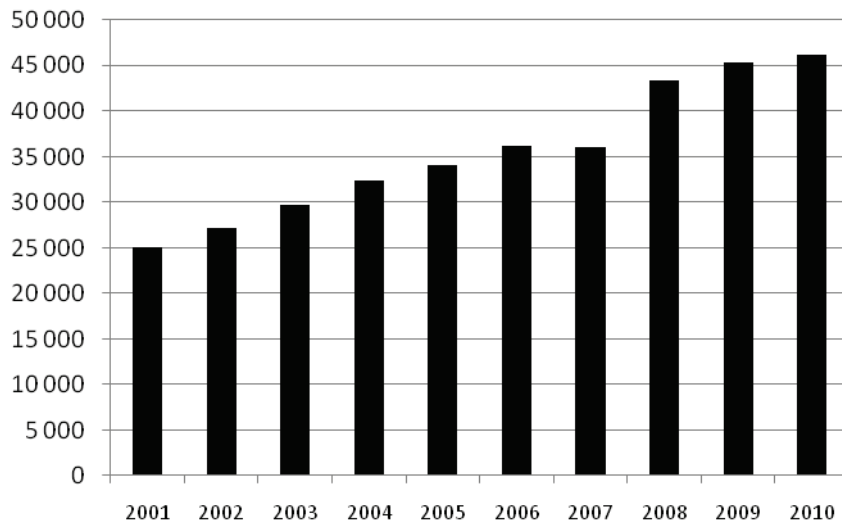
Le CLDEM souhaite participer activement à la prospérité et à la qualité de vie de ses citoyens dans une métropole dynamique. Nous croyons que le territoire de la CMM a les atouts nécessaires pour être compétitive et attractive. Toutefois les besoins en espaces économiques sont à notre avis sous estimés. De façon plus spécifique la question du développement industriel devra être revue de façon à assurer la rétention de nos entreprises et accueillir de nouvelles installations, notamment dans les secteurs à valeur ajoutée pour lesquels les grands centres demeurent un lieu propice à l'industrie. Nous avons également la conviction que la couronne Nord doit être en mesure de poursuivre sa contribution à la prospérité métropolitaine. Ce secteur accueille de plus en plus de résidants et fournit de plus en plus d'emplois. Cet élan doit être favorisé par une approche résolument polycentrique. La concentration dans les quartiers centraux autour de laquelle s'articulent plusieurs dispositions du projet de PMAD risque de restreindre l'expression de ce plein potentiel et nuire à l'atteinte des objectifs métropolitains du PMAD et du Plan de développement économique.

Population de la MRC Les Moulins Évolution récente et prévisions



Source : ISQ

Croissance de l'emploi total dans la MRC Les Moulins



Source : CMM

