



**MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE DE LA  
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL PORTANT SUR LE PROJET  
DE PLAN MÉTROPOLITAIN DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 2022-2031**

**Le 2 mars 2022**

# LE CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA VILLE DE MASCOUCHE

La ville de Mascouche est située dans la MRC Les Moulins, dans Lanaudière, voisine de Terrebonne, Repentigny, L'Épiphanie et Saint-Roch-de-l'Achigan. Elle compte 50 455 résidents et est la dixième ville en importance dans la CMM en termes de population et la sixième en termes de superficie parmi les 82 villes qui la composent.

Bien que le territoire soit composé à 74 % de zone agricole, il peut compter sur un noyau urbain bien développé comptant des milieux résidentiels densifiés, près de 1 000 commerces répartis dans plusieurs zones, ainsi qu'un nouveau parc industriel en cours de déploiement, le Centroparc. Le territoire industriel occupe présentement 1 % du territoire de la municipalité, avec une superficie d'un peu plus de 106,64 km<sup>2</sup>.

Le commerce de détail est le principal secteur d'emploi sur le territoire. En 2016, on comptait 10 785 emplois à Mascouche, dont plus du quart est issu du secteur du commerce de détail. Au niveau des entreprises, c'est le domaine de la construction qui domine, représentant 29 % des 1 332 postes que l'on retrouvait sur le territoire en 2019. Il est à signaler que 78 % des entreprises comptent moins de 10 employés.

En 2021, Mascouche compte 50 455 habitants, soit 19 % de plus que 10 ans auparavant. Cette croissance soutenue de la population se poursuivra dans les prochaines années, alors que les projections de population de l'Institut de la Statistique du Québec prévoient l'atteinte d'une population de 63 579 habitants d'ici 2041, soit une augmentation de près de 26 %.

Le portrait socioéconomique de la ville de Mascouche a considérablement évolué au cours des deux dernières décennies. Aujourd'hui, cet essor qui anime toujours notre ville apporte son lot de changements. Dans ce contexte de transformation, les enjeux environnementaux, sociaux et économiques, auxquels nous devons faire face, doivent aussi devenir des facteurs de progrès et de développement. Pour faire face à ces changements, la Ville de Mascouche a adopté, en 2016, un Plan stratégique de développement durable (PSDD) pour mieux guider ses efforts de gestion, de développement et de planification.

Ainsi, notre analyse du projet de Plan métropolitain de développement économique 2022-2031 (PMDE) a été effectuée en tenant compte de l'orientation du PSSD d'avoir une économie diversifiée, respectueuse de l'environnement et offrant des services et des emplois de qualité. En somme, les axes d'intervention identifiés dans le PMDE concordent avec nos objectifs établis, mais nous tenons à mettre en lumière certains aspects qui reflètent des enjeux plus spécifiques à notre ville.

## ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

### Axe 1 : Accélérer la transition énergétique des entreprises

#### 1.1- Favoriser l'accès décarboné aux pôles d'emploi

Nous sommes en accord avec cet énoncé dans la mesure où il permet de desservir les pôles existants et qu'il prévoit une desserte dans les futurs pôles. Le PMDE doit soutenir l'essor et l'accès à nos pôles d'emplois. L'enjeu demeure de taille en matière de desserte suffisante en transport collectif sur la Couronne Nord. La ville de Mascouche n'y fait pas exception.

À titre d'exemple, à Mascouche, les déplacements domicile-travail sont majoritairement effectués en automobile, selon les données du recensement de 2016. En effet, plus de 89 % de la population occupée se déplace en voiture en tant que conducteur alors que le transport en commun n'est utilisé que par 5 % de cette population. Le lieu de destination des déplacements domicile-travail se situe majoritairement dans une autre ville ou MRC, alors que seulement 16 % des trajets se font à l'intérieur de la Ville.

Considérant le nombre d'emplois sur le territoire, qui atteint 10 785 comparativement à la population active qui compte 25 155 personnes, les citoyens de Mascouche dépendent des villes de la région pour le travail. Selon l'enquête Origine destination, près du tiers des déplacements à l'heure de pointe du matin, tous modes et tous motifs confondus, ont comme destination la Couronne Nord ou une MRC périmétropolitaine. Cette proportion est plus élevée que pour les déplacements vers Laval et vers l'agglomération de Montréal combinés. Ainsi, l'automobile demeure souvent le mode le plus efficace pour ce type de déplacement. Il y a donc une nécessité de venir bonifier l'offre en transport collectif sur la Couronne Nord dans l'axe est-ouest.

La proximité de la gare de Mascouche, avec son nouveau parc d'affaires CentrOparc, représente une opportunité intéressante pour réduire la dépendance au mode d'auto solo pour se déplacer au travail. Il serait aussi permis de rêver d'un mouvement pendulaire inverse avec cette infrastructure pour attirer des travailleurs de l'est de Montréal par exemple. De plus, la densification résidentielle au pourtour de la gare représente également une opportunité pour le parc industriel environnant de disposer d'un bassin de main-d'œuvre à proximité.

Toutefois, avec la construction du Réseau express métropolitain (REM), le train a perdu un accès direct au centre-ville. La 2<sup>e</sup> phase du REM, tel que projetée actuellement, suscite également de vives inquiétudes en lien avec la pérennité du train de Mascouche, puisque le REM de l'Est serait en concurrence directe avec ce mode de transport.

**Il est recommandé que la Communauté métropolitaine de Montréal soutienne les représentations des élus de la Couronne Nord de Montréal en faveur d'une meilleure desserte en transport en commun, notamment sur le corridor de l'A-640, lequel relie plusieurs pôles d'emplois.**

## Axe 2 – Organiser le territoire économique de manière intelligente et écoresponsable

### 2.1 Orienter la localisation géographique des projets d'entreprises en valorisant les complémentarités économiques territoriales

D'entrée de jeu, nous tenons à exprimer que notre vision du rôle de la Communauté métropolitaine de Montréal dans le développement économique doit être celui de facilitateur. Le respect des compétences et de l'expertise, tant des municipalités que des MRC, sur le développement de leur propre territoire, est primordial. Bref, la CMM ne doit pas fixer un cadre trop rigide qui aurait pour effet de contraindre le choix de localisation des entreprises.

Nous sommes d'avis que le rôle de la CMM à ce chapitre doit être d'assurer une certaine cohérence entre les différents secteurs afin d'optimiser la localisation des entreprises, sans toutefois obliger ou limiter le choix des celles-ci.

Il faut faire confiance aux entrepreneurs et aux acteurs locaux qui sont en mesure d'identifier les vocations les plus opportunes.

Également, la CMM peut avoir un apport important en matière d'élaboration des portraits locaux ainsi que d'analyse des perspectives d'avenir. La CMM peut aussi contribuer à faire connaître l'éventail de sites disponibles et mettre en lumière les atouts spécifiques des différents milieux.

Il est aussi à noter que la stratégie de développement industriel par grappe a peu d'impact pour une municipalité comme Mascouche. En effet, le développement industriel de Mascouche et de notre région repose davantage sur une panoplie d'entreprises diverses, dont des entreprises de construction, de distribution, de services aux entreprises, plutôt que sur une niche industrielle précise. En ce sens, le développement des grappes trouve peu ou pas de résonance sur notre territoire.

**Il est recommandé que la Communauté métropolitaine de Montréal préconise un cadre souple et une approche collaborative, en axant ses interventions sur l'accompagnement et la mise en valeur des différents secteurs;**

**Il est recommandé de mieux répartir l'ensemble des différents types d'activités, afin que toutes les villes du territoire de la CMM puissent bénéficier équitablement d'emplois à forte valeur ajoutée.**

2.2 Mettre en valeur et optimiser l'utilisation de l'espace à vocation industrielle  
La pénurie de terrains industriels est une réalité qui s'étend à l'échelle du grand Montréal. En effet, il y a peu de grands espaces disponibles en raison de contraintes sur les terrains. (ex. : présence de milieu humide, secteur non servicé, etc.). Le dynamisme actuel du marché industriel tend à indiquer que des besoins en espaces supplémentaires seront requis à court/moyen terme. Devant ce constat, nous saluons l'importance que le projet de PMDE accorde aux besoins d'espaces à vocation industrielle afin de soutenir la croissance économique.

La Ville de Mascouche se distingue par le nombre et la diversité de petites et moyennes entreprises sur son territoire. Ces entreprises œuvrant majoritairement dans le secteur de la distribution et de la construction ont des besoins spécifiques en matière d'entreposage et de localisation. L'évolution des petites entreprises doit aussi être possible pour éviter la délocalisation lors d'une croissance importante, ce qui nécessite davantage d'espace, posant un défi en raison des différentes contraintes.

De plus, pour les projets d'ampleur nécessitant beaucoup d'espace, il n'est pas toujours réaliste de localiser ces projets dans les secteurs qui imposent une requalification des secteurs industriels existants, notamment en raison des coûts et des délais de décontamination par exemple. Sans de nouvelles disponibilités de terrains industriels, nous anticipons un risque réel de perdre des projets au profit d'autres régions métropolitaines ou en périphérie du Grand Montréal, dans des secteurs moins contraignants. Nous sommes d'avis qu'une mécanique doit être enchâssée dans le plan métropolitain afin de permettre de dégager de nouveaux espaces économique, donc d'élaborer une méthode pour réduire et atténuer les contraintes en secteur urbanisé à l'intérieur du périmètre métropolitain.

Il sera important que le type de contrainte à surmonter soit reconnu dans une éventuelle aide dédiée à la mise en marché de ces terrains. Le projet de PMDE vise à lever les contraintes sur 10 % des espaces assujettis. Considérant la période couverte par le plan et le peu de disponibilité de terrains d'envergure, l'objectif nous apparaît bien conservateur.

À ce chapitre, Mascouche peut être en mesure de contribuer à l'offre d'espaces stratégiques de grandes dimensions. Un exercice visant à identifier des sites potentiels à plus long terme pourrait aussi être considéré en tenant compte d'une mécanique permettant d'atténuer les contraintes.

À titre d'exemple, notons l'entente intervenue entre le gouvernement du Québec, l'Union des producteurs agricoles ainsi que la Communauté métropolitaine de Montréal afin de permettre l'implantation et la réalisation d'un projet de centre de données informatiques à Beauharnois.

Cette entente aura permis d'accueillir un important projet de 735 M\$ sur une superficie agricole de 62,4 hectares, tout en protégeant et valorisant une importante portion du territoire agricole québécois par le biais d'une fiducie. Nous estimons qu'il s'agit là d'une approche gagnant-gagnant, qui est profitable tant pour la protection du patrimoine agricole québécois que pour le dynamisme économique du Grand Montréal. Un processus intéressant, certes, mais assez complexe en temps et en énergie. Ainsi, en prévoyant une telle mécanique, il serait plus efficace pour l'accueil de projets issus de filiales internationales par exemple.

**Il est recommandé que la Communauté métropolitaine de Montréal se dote d'un mécanisme permettant la mise en valeur et l'utilisation de terrains avec contraintes au développement industriel.**

### Axe 3

#### 3.2 Valoriser les innovations issues de l'écosystème métropolitain

Le principe des vitrines technologiques, rôle que les municipalités seraient invitées à jouer via l'adoption des innovations provenant d'entreprises métropolitaines, est intéressant. Nous partageons l'avis du service du développement économique de la MRC Les Moulins à savoir que la CMM occupe certainement une position privilégiée pour établir les meilleurs mécanismes permettant de déployer ces plateformes d'expérimentation, tout en mettant en place les conditions nécessaires à compenser la prise de risque reliée à ces choix technologiques. Cependant, le projet de PDME réfère à une caractérisation de l'écosystème. Nous croyons plutôt qu'il est opportun de passer à l'action en favorisant la collaboration entre les éléments de cet écosystème et en militant pour un meilleur soutien financier de ceux-ci, par exemple INNOHUB. Nous sommes d'avis que la CMM peut jouer un rôle à ce chapitre.

### Axe 4

#### 4.1 Élever le niveau de qualification

Dans une économie axée sur l'innovation et le savoir, nous accueillons favorablement l'objectif de hausser le taux de diplomation universitaire. C'est un incontournable afin d'accroître la productivité du Grand Montréal.

Il est à noter qu'en matière de desserte universitaire, les différents secteurs ne bénéficient pas du même niveau d'accès. En effet, il n'y a que 17 % de détenteurs d'un baccalauréat chez les 25-64 ans de la Couronne Nord (2016), comparativement à 33 % pour l'ensemble du Grand Montréal. C'est le plus faible taux des différents secteurs de la Communauté métropolitaine de Montréal. La corrélation peut certainement être faite entre ce taux bas de diplomation et le manque de desserte universitaire sur la Couronne Nord.

À ce titre, le rehaussement du taux métropolitain devra donc passer par une amélioration de l'accès aux études universitaires dans les secteurs et territoires moins bien desservis. Nous appuyons la position de la MRC Les Moulins et de la Ville de Terrebonne en faveur de l'aménagement d'un campus universitaire à l'intersection des autoroutes 40 et 640. La proximité de trois gares de la ligne du train de Mascouche (Mascouche, Terrebonne et Repentigny), ainsi que la proximité de parcs industriels dans la MRC Les Moulins représentent des atouts importants en faveur de l'ajout à cet emplacement. Une telle installation serait bénéfique pour augmenter la desserte universitaire dans l'est de la Couronne Nord et dans le sud de la région Lanaudaise.

Bien que le déploiement de l'offre universitaire relève davantage des compétences du gouvernement du Québec, nous estimons que la Communauté métropolitaine de Montréal peut jouer un rôle important en appuyant et en accompagnant les municipalités dans leurs démarches visant à bonifier la desserte universitaire dans les secteurs où la couverture est déficitaire.

**Il est recommandé de prioriser les territoires présentant les plus faibles taux de diplomation universitaire dans les projets de desserte;**

**Il est recommandé que la Communauté métropolitaine de Montréal appuie et accompagne les municipalités dans leurs démarches pour bonifier la desserte universitaire dans les secteurs moins bien desservis.**



### 3-CONCLUSION

La Ville de Mascouche tient à remercier l'équipe de la Communauté métropolitaine de Montréal et les membres de la Commission du développement économique, des finances et de l'emploi pour l'opportunité qui nous est offerte de participer à cette réflexion, qui représente une occasion unique de redéfinir le développement économique à l'échelle métropolitaine.

Malgré des défis liés à la pandémie, notre économie s'est bien tirée d'affaire. Toutefois, les entreprises font encore face à des défis majeurs qui doivent être considérés et adressés à l'intérieur d'un tel document de planification. Plus particulièrement pour notre région, les défis sont liés à la formation des travailleurs, à la pénurie de main-d'œuvre et surtout à la mobilité.

Ainsi, nous sommes d'avis que l'on met trop d'emphase dans le plan sur la transition énergétique et les changements climatiques en matière de développement économique. Bien qu'en accord avec ce principe, selon vos propres conclusions, les entreprises de la CMM émettent relativement peu de GES grâce à la structure de l'économie, sa densité, ainsi que les progrès réalisés en matière d'efficacité des ressources. Cette trajectoire n'est pas durable, mais il faut mettre les efforts plus spécifiquement sur l'accessibilité.

L'accès aux sites économiques et aux territoires contribuera positivement à la transition énergétique. En ce sens, il faut concentrer nos efforts sur la congestion routière, travailler sur l'accessibilité de nos secteurs économiques, réduire le navettage, améliorer la planification du déplacement des marchandises et s'assurer d'éviter l'expansion du parc immobilier industriel hors du territoire de la CMM. Le tout en maintenant l'accessibilité à la formation des travailleurs et en permettant aux entreprises d'être accessibles aux bassins de travailleurs.

L'enjeu est de taille, car nous sommes en compétition avec les grandes régions métropolitaines, et les défis sont nombreux : environnement, mobilité, attractivité du Grand Montréal, disponibilité de terrains industriels, formation de la main-d'œuvre, etc.

Ces défis, nous serons en mesure de les relever, non seulement en tenant compte du contexte économique global, mais également en considérant les particularités qui animent chacune des municipalités composant le Grand Montréal. Le dynamisme et la vitalité économique du Grand Montréal reposent également sur le potentiel et la capacité d'accueil de l'ensemble des secteurs de la Communauté métropolitaine de Montréal.