



**MÉMOIRE**  
CONCERNANT LE PROJET DE PMAD

**PRÉSENTÉ PAR**  
**CHAMBRE DE COMMERCE PIERRE-LE GARDEUR**  
**DE REPENTIGNY**

Déposé le 28 septembre 2011

## **1 PRÉAMBULE**

Ce mémoire présente la position officielle du conseil d'administration de la Chambre de commerce Pierre-Le Gardeur De Repentigny relative au projet du Plan métropolitain d'aménagement et de développement soumis par la CMM à la consultation publique.

Pour notre organisme, le projet de PMAD que vous entendez adopter après le processus de consultation publique en cours encadrera et influencera le développement autant de la grande région métropolitaine que des localités faisant partie de la MRC de l'Assomption. Soucieux du développement économique de notre territoire, nous désirons vous faire part de nos préoccupations que soulève le projet de PMAD dans sa formulation actuelle.

Au nom du conseil d'administration et de nos membres, nous vous remercions pour l'opportunité que vous nous offrez de faire valoir notre point de vue et nous souhaitons que les préoccupations émises dans ce mémoire se reflètent dans le document final.

## **2 PRÉSENTATION DE LA CHAMBRE DE COMMERCE PIERRE-LE GARDEUR DE REPENTIGNY**

Née de la fusion des chambres de commerce de Repentigny, de Le Gardeur et de Charlemagne en 2004, la Chambre de commerce Pierre-Le Gardeur De Repentigny est le plus important regroupement de gens d'affaires de la MRC de l'Assomption avec plus de 600 membres à son actif.

**La mission : Favoriser le développement économique et social de la région, dans un esprit de concertation.** La Chambre est un réseau de gens d'affaires qui voit aux intérêts de ses membres grâce à l'exercice de son leadership ainsi qu'à son pouvoir de représentation et d'action. Elle agit comme porte-parole auprès des différentes instances municipales, gouvernementales et auprès du milieu économique.

La Chambre participe aussi aux dossiers stratégiques de la région :

- La campagne d'achat local ;
- Le projet du Train de l'Est et les audiences du BAPE ;
- La relance du projet de complexe hôtelier ;
- Le dossier du développement commercial, etc.

La Chambre a été accréditée "Grande chambre de commerce" par la Fédération des chambres de commerce du Québec :

- Plus de 500 membres;
- Les politiques et la défense des intérêts de ses membres;
- Les services et les programmes offerts;
- La structure organisationnelle et son administration.

Avec son importante communauté de membres dynamiques, impliqués et solidaires, la Chambre est un vivier de contacts pour le réseautage et le développement de nos affaires !

La Chambre de commerce est un regroupement volontaire de gens d'affaires, de commerçants et de toute personne qui partage sa mission et sa vision. À ce jour, la Chambre de commerce compte plus de 600 membres répartis sur plusieurs secteurs d'activités. Le but poursuivi par la Chambre de commerce est de travailler au développement économique, civique, social et culturel, de répondre aux besoins des gens d'affaires ainsi qu'au bien-être de la population de la région de Repentigny et ses environs immédiats.

### **Sa structure :**

La Chambre de commerce est formée d'un conseil d'administration comprenant quinze (15) membres incluant un comité exécutif formé de 5 personnes, représentants des gens d'affaires de notre communauté. Voir : ANNEXE I

La Chambre est régie par un code d'éthique et des statuts et règlements qui sont approuvés en assemblée générale chaque année si des changements doivent y être apportés.

La Chambre a à son emploi une directrice générale, une adjointe administrative ainsi qu'un agent de services aux membres, qui veillent à la bonne marche et à l'exécution des différentes tâches et orientations prises par le Conseil d'administration. La Chambre de commerce est également gestionnaire du Bureau d'information touristique de Repentigny, un bureau saisonnier qui emploie deux étudiants et qui reçoit et plus de 3 000 visiteurs chaque année.

**Répartition des 600 membres par secteur d'activité :**

- 49% service & professionnels
- 27% commerces de détail
- 10% construction et rénovation
- 4% industries
- 11% organismes et partenaires économiques

### 3 PRÉOCCUPATIONS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

Nous désirons porter votre attention sur deux aspects qui préoccupent particulièrement la Chambre de commerce et ses membres et sur lesquels le PMAD aura une incidence importante pour les années à venir.

#### 3.1 La fonction commerciale

La MRC de L'Assomption, via le CLD, vient de procéder à une mise au jour des données sur l'armature commerciale de son territoire. Les données qui suivent nous proviennent du commissaire au développement commercial du CLD de la MRC de L'Assomption qui gère la « veille » et suit l'évolution de la fonction commerciale de la région. Les résultats de cette veille commerciale mettent en lumière les observations suivantes :

##### Un pôle d'affaires :

Malgré la proximité physique de la MRC Les Moulins, plus particulièrement Lachenaie où la fonction commerciale totalise 1 million de pieds carrés et celle de Ville d'Anjou, l'armature commerciale de la MRC de L'Assomption réussie à agir à titre de destination pour les régions avoisinantes. En effet, une part de l'équipement commercial dispose de superficies bien plus grandes que ne peut l'absorber la demande du territoire de la MRC. Il est estimé que ces superficies en excès de la demande totalisent 2,9 M de pieds carrés.

Ces entreprises se sont installées en parti pour desservir la population locale et les populations adjacentes qui baignent dans la sphère d'attraction de la région. En soi, il s'agit d'une situation positive puisque la région bénéficie de ces investissements, de ces emplois et des retombées inhérentes à son économie. Mais toute situation économique a plus d'un visage et il est important d'en présenter les différentes facettes.

##### Des besoins locaux :

Si, dans certains cas, des commerces réussissent à attirer à eux des clientèles locales et externes, il y a également des cas où l'offre d'affaires est résolument insuffisante à satisfaire la demande locale. À cet effet, les besoins commerciaux sont estimés à 1,3 M pieds carrés ou à une valeur évaluée à 445,0 M\$. Parmi ces besoins, quelques catégories méritent des précisions.

- Achat courant. C'est un type de biens de consommation que le client achète fréquemment, rapidement et avec un minimum de risque et d'effort (alimentation, pharmacie). Cette catégorie de biens de proximité souffre d'un déficit de 289 344 pieds carrés sur le territoire. Il s'agit d'une demande estimée à 171,5 M\$ et qui doit être couverte localement. L'absence de couverture de cette demande exige des déplacements interrégionaux superflus. La structure spatiale des espaces dédiés aux affaires rend difficile la résolution de ce dilemme sans ajouter d'espaces commerciaux pour desservir une population déjà existante.
- Achat semi-courant . C'est un type de biens de consommation acheté fréquemment, mais non par impulsion. Le risque et l'effort sont un peu plus importants pour le consommateur (vêtement, quincaillerie, sport, librairie, soins pour la personne). Cette

catégorie de biens est celle qui souffre le plus d'une insuffisance de l'offre. Ce sont 727 141 pieds carrés d'espace de vente qui sont nécessaires pour une offre de 179,7 M\$. Cette catégorie de biens génère beaucoup de déplacements externes éloignés et gagnerait à voir réduire ces déplacements par une offre en mesure de s'implanter sur le territoire.

- Les autres catégories de biens nécessitent aussi des espaces supplémentaires, mais il est perçu que les efforts de concentration d'activité, de densification du tissu urbain et de rationalisation des bâtiments peut contribuer à atténuer les besoins conventionnels d'espace. De plus, la masse critique de la population rend difficile l'implantation de certains concepts résolument régionaux qui ne pourraient justifier leur présence localement.

Dans l'ensemble, en considérant un coefficient d'utilisation au sol de 40 %, ce sont 23,6 hectares qui sont nécessaires à une économie d'autonomie locale pour le commerce de détail. Pour la MRC de L'Assomption, les efforts réalisés pour combler les besoins exprimés s'orientent auprès des acteurs commerciaux du territoire pour tenter d'optimiser les espaces d'affaires actuels. Mais l'absorption interne (amélioration de l'efficacité de vente, agrandissement, densification) de cette croissance ne peut résoudre entièrement le besoin global actuel.

### Les générations futures :

Selon l'Institut de la statistique du Québec, la MRC de L'Assomption verra sa population atteindre 146 874 personnes d'ici un horizon fixé à 2031, soit vingt ans. L'activité économique du territoire devra continuer de croître et de se transformer afin de répondre aux besoins de sa population.

Annexe 1 (suite)  
Variation de la population des municipalités régionales de comté (MRC) et territoires équivalents (TE) du Québec, 2006-2031, scénario A - Référence

Code	MRC <sup>1</sup>	Statut	Population		Variation 2006-2031		
			2006	2031	MRC <sup>1</sup>	Région	
			n		n	%	%
<b>14 - Lanaudière</b>							
64	Les Moulins	MRC	130 477	200 850	70 373	53,9	37,9
63	Montcalm	MRC	43 091	62 598	19 507	45,3	37,9
60	L'Assomption	MRC	110 798	146 874	36 076	32,6	37,9
61	Joliette	MRC	58 802	77 017	18 215	31,0	37,9
52	D'Autray	MRC	40 650	50 016	9 366	23,0	37,9
62	Matawinie	MRC	49 958	60 673	10 715	21,4	37,9

Source : [http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/demograp/pdf2009/perspectives\\_demo\\_MRC.pdf](http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/demograp/pdf2009/perspectives_demo_MRC.pdf)

Or, cet ajout de population représente environ 20 000 nouveaux ménages en région. Cet apport démographique n'est pas sans créer une pression sur la fonction commerciale et de services.

Selon nos estimations, ces nouveaux ménages vont générer des besoins commerciaux d'une valeur de 559,5 M\$ en dollars d'aujourd'hui. Cette demande va chercher à s'exprimer en superficie et ce sont 1,5 M de pieds carrés qui seront nécessaires en support de cette demande. Toutefois, en reprenant le même portrait des besoins de la population locale, ce sont 950 000 pieds carrés qui seront plus pressants. Ces espaces, à un coefficient d'utilisation au sol de 40 %, nécessitent 2 376 835 pieds carrés. Cela équivaut à 22,08 hectares.

De plus, ces nouveaux résidants vont recourir à des services. Ces derniers sont presque en état d'équilibre en région, mais un apport de 20 000 nouveaux ménages va nécessiter environ 856 400 pieds carrés supplémentaires de service, soit 19,89 hectares d'espace supplémentaire.

Au total, les besoins s'expriment ainsi :

- Déficit d'espace commercial actuel            23,61 hectares
- Espace commercial attendu (20 ans)            22,08 hectares
- Espaces pour services attendus (20 ans)            19,89 hectares
- Total    **65,58 hectares**

Les espaces nécessaires à notre essor économique, dans le cas de la fonction commerciale, reflètent notre dynamique d'affaires et le désir intense de diminuer notre dépendance des autres centres politiques. Nous avons l'opportunité de réduire nos dépenses en carbone en améliorant notre autonomie commerciale, nous avons l'opportunité de diminuer les déplacements interrégionaux en améliorant la mixité commerciale territoriale et ainsi tendre vers un équilibre de l'offre et la demande.

### 3.2 La rareté de main-d'œuvre

La MRC de L'Assomption possède plusieurs atouts favorisant son développement : l'accès aux grands axes routiers, la croissance de la population, une économie diversifiée ainsi que des partenariats bien établis entre les différents acteurs économique. De plus, la MRC compte, par rapport au reste de la région Lanaudière :

- une population plus jeune et plus scolarisée;
- Des taux d'emploi et d'activité plus élevés;
- Un taux de chômage plus faible.

Dans la MRC, le groupe des personnes occupées de 45 à 64 ans a augmenté plus fortement entre 2001 et 2006 que l'ensemble des personnes occupées. Ce vieillissement de la main-d'œuvre peut être perçu comme un élément problématique dans un contexte de rareté de main-d'œuvre, c'est-à-dire où la main-d'œuvre est en nombre insuffisant pour répondre à la demande des entreprises. Or, au cours des dernières années, le marché du travail s'est modifié considérablement. La main-d'œuvre disponible est de moins en moins abondante alors que la demande des entreprises est persistante.

Selon les données sur « Le Marché du travail, région de Lanaudière » d'Emploi Québec, nous savons qu'il y aura, d'ici 2014, environ 52 000 postes à combler dans les entreprises lanaudoises, principalement dus à l'expansion de ces dernières et au remplacement des départs à la retraite. Selon le poids que la MRC de L'Assomption représente, on peut estimer que nos entreprises auront 14 000 postes à combler d'ici 2014.

Sachant que notre taux de chômage est plus bas que la moyenne québécoise, de 7,3% en 2010 et que plus de 82 000 résidents de Lanaudière travaillent à l'extérieur de celle-ci, principalement à Montréal et Laval, nous devons accueillir de nouveaux ménages afin répondre à cette demande de main-d'œuvre. Dans de telles circonstances, nouveaux ménages signifient nouveau développement résidentiel à prévoir.

## **4 CONCLUSION**

La MRC de L'Assomption n'est pas une zone « dortoir » puisque de plus en plus de services, de commerces et de petites entreprises y font des affaires pour répondre aux besoins d'une population qui n'a cessé de grandir au cours des dernières années.

La MRC de L'Assomption doit pouvoir poursuivre son développement commercial et résidentiel pour bien des raisons et plus particulièrement pour :

- Être en mesure de répondre à la demande de main-d'œuvre des prochaines années;
- Répondre aux besoins de notre population en terme de commerce de détail et de services et ainsi tendre vers l'équilibre de l'offre et de la demande.

## **5 ANNEXE I**

### **Composition du Conseil d'administration 2010-2011**

Président

**Peter Fogarty**, Métro Plus Fogarty, Charlemagne

1<sup>er</sup> Vice-président

**Alain Bienvenu**, Caisse Desjardins Pierre-Le Gardeur

2<sup>ème</sup> Vice-président

**Sébastien Nadeau**, Hebdos Transcontinental

Trésorier

**Jean Tavares**, Tavares et Cie

Secrétaire

**Chantal Emond**, Service conseil Juriglobal

**Richard Beaucage**, Services Financiers Groupe Investors

**Jean-Claude Crevier**, Marché IGA Crevier

**Robert Guindon**, Mobilium

**Josée Lambert**, Réno M3 Design

**François W. Légaré**, Avocat

**David Legault**, Ville de Repentigny

**Robert Miller**, Groupe Vézina et associés

**Isabelle Proulx**, Proulx Communications

**Sylvie Régimbald**, Financière Banque Nationale

**Lysanne Turcotte**, Financière Sun Life