

Innovation et
Développement
économique
Trois-Rivières



Étude sur les retombées économiques générées par la Stratégie immobilière d'IDE Trois-Rivières et les entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

Rapport final





CONFIDENTIEL

15 novembre 2022

Monsieur Mario De Tilly Directeur général Innovation et Développement économique Trois-Rivières 370, rue des Forgues, bureau 100 Trois-Rivières (Québec) G9A 2H1 Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L. Bureau 400 1610, rue Bellefeuille Trois-Rivières (Québec) G9A 6H7

T 819 693-1374

Objet : Étude sur les retombées économiques générées par la Stratégie immobilière d'IDE Trois-Rivières et les entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs. Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec Nicolas Plante au 514 954-4633 ou avec Jean-Philippe Brosseau au 418 647-5413.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir nos salutations les plus distinguées.

Agrand Cast Gast That LC: SEKKL

Nicolas Plante

Associé - Conseil en management

Jean-Philippe Brosseau

Vice-président de pratique – Études économiques et planification financière – Conseil en management

Membre de Grant Thomton International Ltd

Table des matières

Contexte, mandat et méthodologie	4
Présentation de la Stratégie immobilière d'IDE Trois-Rivières et du Parc industriel Carrefour 40-55	8
Retombées économiques générées par la Stratégie immobilière et les entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55	11
Principaux constats	21

Annexe







Mise en contexte et mandat

Innovation et Développement économique Trois-Rivières soutient et coordonne l'ensemble du développement économique sur le territoire trifluvien

Dans le cadre de sa planification stratégique 2016-2020, Innovation et Développement économique Trois-Rivières (IDE Trois-Rivières) a lancé une stratégie de développement immobilier visant notamment à mettre en valeur le patrimoine bâti en récupérant les immeubles non valorisés ou en friche à des fins industrielles. Quelques années après le lancement de cette stratégie, IDE Trois-Rivières désire évaluer les retombées économiques qui découlent de son déploiement.

En parallèle, le Parc industriel Carrefour 40-55 a été mis en place par IDE Trois-Rivières et il accueille aujourd'hui une trentaine d'entreprises. IDE Trois-Rivières désire également évaluer les retombées économiques qui sont été générées par celles-ci.

Dans ce contexte, IDE Trois-Rivières a mandaté la firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) pour la réalisation d'une étude qui évalue les impacts économiques directs et indirects du déploiement de la Stratégie immobilière et du Parc industriel Carrefour 40-55. Plus spécifiquement, les objectifs poursuivis étaient les suivants :

Volet 1 – Stratégie : Évaluer l'impact économique des entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière;

Volet 2 – Parc industriel : Évaluer l'impact économique des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55.

Sommaire de la méthodologie

Démarche et activités réalisées

La méthodologie de la présente étude se décline selon les étapes suivantes :

- 1. Réalisation d'une rencontre téléphonique avec les intervenants d'IDE Trois-Rivières visant à établir une stratégie de collecte de données sur la Stratégie immobilière, le Parc industriel Carrefour 40-55, les bâtiments sous gestion, les entreprises locataires, les travailleurs autonomes, etc.;
- 2. Collecte de données auprès des entreprises. RCGT a été responsable de la rédaction d'un formulaire de collecte de données. Par la suite, des membres de l'équipe d'IDE Trois-Rivières ont effectué une tournée auprès des entreprises pour collecter les informations. Les données collectées ont ensuite été transmises à RCGT pour le traitement. À noter que la collecte de données a été divisée en deux parties :
 - Volet 1 Stratégie : Collecte de données réalisée en mai et juin 2022;
 - Volet 2 Parc industriel : Collecte de données réalisée en janvier et février 2022;
- 3. Sur la base des données collectées lors de l'étape précédente, évaluation des retombées économiques directes et indirectes générées par la Stratégie immobilière d'IDE Trois-Rivières et les activités des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55 par le biais du modèle intersectoriel de l'Institut de la Statistique du Québec;
- 4. Rédaction d'un rapport préliminaire en format PowerPoint exposant la méthodologie et les résultats d'impact économique.

Les estimations ont été réalisées de manière distincte pour les deux volets

Volet 1 – Stratégie

La Stratégie immobilière d'IDETR est de faire l'acquisition de bâtiments abandonnés ou sous-utilisés, de les rénover, pour ensuite accueillir des entreprises.

Dans la cadre de ce volet, l'objectif était d'évaluer l'impact économique des entreprises qui se sont établies dans les bâtiments rénovés dans le cadre de la Stratégie.

La Stratégie immobilière est présentée plus en détail à la page 9.

Volet 2 – Parc industriel

Le parc industriel Carrefour 40-55 est un parc industriel généraliste regroupant des activités industrielles et commerciales ainsi que des espaces de bureaux.

Dans le cadre de ce volet, l'objectif était d'évaluer l'impact économique des entreprises qui se sont établies dans le Parc industriel Carrefour 40-55.

Le Parc industriel est présenté plus en détail à la page 10.



Présentation de la Stratégie immobilière d'IDE Trois-Rivières et du Parc industriel Carrefour 40-55



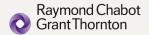
IDE Trois-Rivières fait l'acquisition de bâtiments abandonnés ou sous-utilisés pour accueillir des entreprises

Lors de l'élaboration de sa Stratégie de développement économique 2016-2020, IDE Trois-Rivières a fait un constat inquiétant : un nombre important de bâtiments industriels et urbains étaient laissés à l'abandon ou sous-utilisés. D'autre part, des entrepreneurs souhaitant démarrer leurs activités à Trois-Rivières devaient s'implanter ailleurs faute de locaux prêts à les accueillir. IDE Trois-Rivières a donc lancé, en 2018, une ambitieuse stratégie de développement immobilier.

En quatre ans, 11 bâtiments en friche ont été récupérés par IDE Trois-Rivières, qui les a rénovés pour les rendre attractifs pour des entreprises. Alors que trois millions de pieds carrés étaient vacants au départ, cette superficie a été réduite à un million seulement en 2021. La Stratégie immobilière a connu un tel succès qu'une nouvelle phase est en cours, avec plus de 20 M\$ en projets de revitalisation à venir au cours des prochaines années.

En plus d'être réalisée dans une perspective de développement durable, la récupération d'immeubles présente de multiples avantages, dont l'offre de prestations locatives compétitives et clés en main ainsi qu'un meilleur contrôle sur le développement des zones industrielles. De plus, la disponibilité d'infrastructures est particulièrement intéressante pour les entreprises qui peuvent rapidement débuter leurs opérations.

Source : IDE Trois-Rivières.



Un parc industriel situé à la croisée des autoroutes 40 et 55

Le Parc industriel Carrefour 40-55 constitue un emplacement stratégique ainsi qu'une vitrine de choix pour toute entreprise du secteur manufacturier.

Avec des prix concurrentiels et des avantages fiscaux intéressants, le Parc industriel Carrefour 40-55 facilite l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire trifluvien.

En plus d'être avantageusement situé près des grands axes routiers, il permet un accès à l'aéroport en deux minutes et au port de Trois-Rivières en sept minutes. Toutes les infrastructures industrielles incluent l'accès au réseau routier, l'électricité haute tension, un aqueduc à fort débit, le gaz naturel, un réseau de fibre optique ainsi que des services de télécommunications.

Le Parc industriel Carrefour 40-55 en quelques chiffres :

- Ouverture en 2009:
- Superficie de 2 700 000 m²;
- Plus de 30 entreprises œuvrant dans plusieurs secteurs d'activité;
- Près de 800 M\$ de chiffre d'affaires:
- Plus de 2 500 emplois.

Sources : IDE Trois-Rivières, sondage mené par RCGT auprès des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55.





Évaluation des retombées économiques

En collaboration avec IDE Trois-Rivières, les données nécessaires à la réalisation des analyses ont été collectées par le biais de sondages réalisés auprès des entreprises ciblées par l'étude

Collecte de données auprès des entreprises

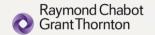
Les intrants qui ont permis d'évaluer les retombées économiques ont été collectés auprès des entreprises ciblées par l'étude. Une première collecte s'est déroulée en janvier et février 2022 auprès des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55. Une deuxième collecte a eu lieu en mai et juin 2022 auprès des entreprises qui bénéficient de la Stratégie immobilière.

Les entreprises ont transmis des informations relatives au nombre d'emplois et à leur production totale, qui se déclinent en dépenses salariales, dépenses en biens et services et autres excédents d'exploitation (avantages sociaux, charges sociales, profit, etc.).

Les intrants ont été traités de manière à obtenir un impact distinct pour la Stratégie immobilière et le Parc industriel Carrefour 40-55.

Note: Certaines informations n'ont pas pu être obtenues lors des sondages. Certaines entreprises ont décidé de ne pas participer, alors que d'autres n'ont pas indiqué toutes les informations demandées. RCGT a donc utilisé des données de Statistique Canada sur la performance moyenne des entreprises québécoises et canadiennes* pour combler ces manques. À des fins de représentativité, les données ont été collectées en fonction du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN).

^{*:} Statistique Canada, Profils des petites entreprises.



Les retombées économiques incluent les emplois soutenus, la valeur ajoutée sur le PIB et les revenus fiscaux

Pour l'analyse des retombées économiques générées par la Stratégie immobilière et les entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55, le modèle intersectoriel du Québec de l'Institut de la statistique du Québec (MISQ) a été utilisé.

Le modèle intersectoriel simule des chocs de production dans l'économie afin d'en mesurer les effets.

Le MISQ permet non seulement d'estimer les retombées économiques, mais aussi de les classer comme effets directs ou indirects. Ainsi, les résultats du modèle permettent d'apprécier l'incidence des chocs de dépenses tant dans les secteurs directement touchés que dans les secteurs fournisseurs de ces derniers. Cette capacité de ventiler l'impact économique par itération est d'ailleurs une des grandes qualités du MISQ.

Dans le cadre de cette étude, les activités des entreprises qui ont bénéficié de la Stratégie immobilière, ainsi que celles des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55, sont considérées comme des impacts directs. Les effets indirects concernent les fournisseurs des secteurs touchés, les fournisseurs de ces fournisseurs et ainsi de suite, jusqu'à ce qu'on obtienne la somme des effets indirects. Plus la production d'une industrie est élevée, plus ses retombées sont importantes.

Les activités des entreprises qui fournissent des biens et services aux entreprises qui ont bénéficié de la Stratégie immobilière ainsi qu'aux entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55 sont considérées comme des impacts indirects dans le cadre de cette étude.

Les extrants des simulations incluent les variables quantitatives suivantes :

- Emplois créés ou soutenus (équivalents temps complet);
- Valeur ajoutée sur le PIB : salaires et traitement de la maind'œuvre, revenus des entreprises individuelles et excédents d'exploitation des sociétés et des entreprises;
- Revenus fiscaux des gouvernements du Québec et du Canada : impôts et taxes, parafiscalité québécoise (RRQ, FSS, CNESST et RQAP) et parafiscalité fédérale (assurance-emploi).

Le MISQ est un estimateur de contenu québécois. En raison des fuites (ex. : importations), les ratios de contenu québécois issus d'une simulation sont nécessairement inférieurs à la dépense initiale.



Schématisation de l'estimation des retombées économiques



Volet 1 – Production totale des entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière



Volet 2 – Production totale des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

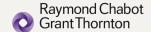
Modélisation des intrants avec le MISQ

Effets directs

Les effets directs sont constitués de la valeur ajoutée des entreprises ciblées par l'étude. La valeur ajoutée correspond à la somme des salaires, traitements et autres excédents d'exploitation tels que les avantages sociaux et le profit. À cela s'ajoutent les taxes payées par ces entreprises sur leurs achats d'intrants intermédiaires ainsi que les impôts et les parafiscalités perçus par les deux paliers de gouvernement.

Effets indirects

Le premier cycle d'effets indirects provient des premiers fournisseurs. Ces premiers impacts indirects correspondent à la valeur ajoutée générée chez les fournisseurs immédiats des entreprises ciblées par l'étude, aux revenus fiscaux des gouvernements ainsi qu'aux fuites et aux taxes liées aux dépenses de ces mêmes fournisseurs. La somme des incidences des itérations subséquentes donne finalement l'effet indirect sur les autres fournisseurs.



Les actions d'IDE Trois-Rivières facilitent la réalisation de dépenses importantes sur le territoire trifluvien

La production totale des entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière est estimée à 125,1 M\$ pour l'année 2021. Par ailleurs, la production totale des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55 est estimée à 768,5 M\$ pour cette même année.



Volet 1 – Production totale des entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière



Volet 2 – Production totale des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

125,1

768,5_{M\$}

Des descriptions plus détaillées des dépenses qui ont servi d'intrants à la modélisation des retombées économiques sont présentées à la page 16 pour le volet 1 – Stratégie et à la page 18 pour le volet 2 – Parc industriel.

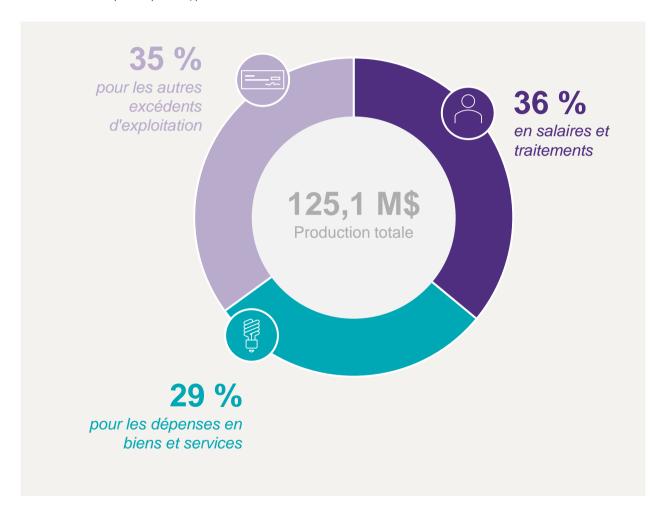
Source : Analyse RCGT.



Une production totale de 125,1 M\$ pour les entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière

Répartition de la production totale des entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière

Trois-Rivières, 2021, en M\$, en %



Les salaires et traitements

représentent 36 % de la production totale. La masse salariale de l'ensemble des entreprises qui bénéficient de la Stratégie immobilière a soutenu 422 emplois directs à Trois-Rivières en 2021.

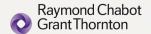
Les dépenses en biens et services

incluent les dépenses d'énergie, les services professionnels (juridiques, comptables, de communications, etc.), les matériaux divers et d'autres dépenses d'exploitation générales.

Les autres excédents d'exploitation

incluent les avantages sociaux, les profits, l'amortissement et d'autres frais divers.

Sources : Sondage mené par RCGT auprès des entreprises qui bénéficient de la Stratégie immobilière, analyse RCGT.



Retombées économiques de 104,4 M\$ pour les entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière

L'impact économique des entreprises qui bénéficient du déploiement de la Stratégie immobilière a été modélisé à l'aide du MISQ et totalise 104,4 M\$ pour l'année 2021. Le nombre d'emplois au Québec qui ont été soutenus par ces entreprises a été de 575 en 2021 et inclut plus de 400 emplois directs à Trois-Rivières.

Selon les résultats de la modélisation, les gouvernements du Québec et du Canada ont obtenu des revenus totaux de 16,2 M\$ découlant des activités de ces entreprises. Ce montant inclut les revenus directs et indirects ainsi que la parafiscalité. Des montants de 11,4 M\$ et de 4,8 M\$ ont été versés au gouvernement du Québec et au gouvernement fédéral respectivement.

Les retombées économiques de la Stratégie immobilière sont amenées à croître au cours des prochaines années avec la croissance des entreprises établies et avec plus de 20 M\$ en nouveaux projets de revitalisation prévus. En fonction des investissements effectués jusqu'à présent, RCGT estime que ces nouveaux projets pourraient permettre de soutenir près de 300 emplois supplémentaires, dont plus de 200 emplois directs à Trois-Rivières.



104,4 M\$ en retombées économiques pour le PIB



575 emplois soutenus (ETC)



16,2 M\$ en revenus pour les gouvernements

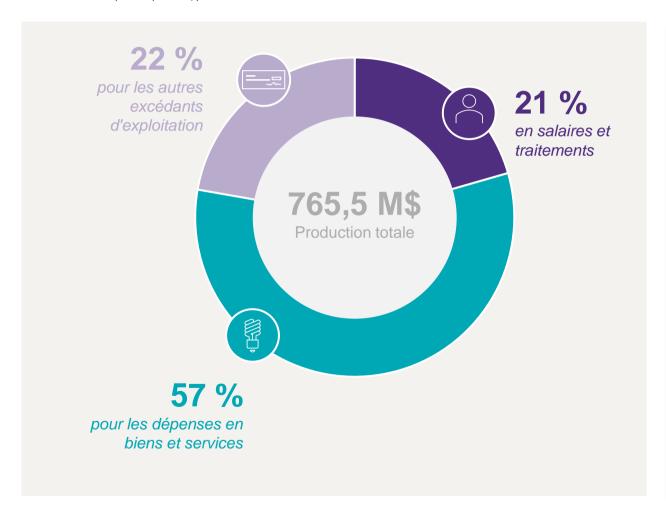
Sources : Modélisation des impacts économiques à l'aide du MISQ, analyse RCGT.



Une production totale de 765,5 M\$ pour les entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

Répartition de la production totale des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

Trois-Rivières, 2021, en M\$, en %



Les salaires et traitements

représentent 21 % de la production totale. La masse salariale de l'ensemble des entreprises a soutenu plus de 2 500 emplois au Parc industriel Carrefour 40-55 en 2021.

Les dépenses en biens et services

incluent les dépenses d'énergie, les services professionnels (juridiques, comptables, de communications, etc.), les matériaux divers et d'autres dépenses d'exploitation générales.

Les autres excédents d'exploitation

incluent les avantages sociaux, les profits, l'amortissement et d'autres frais divers.

Sources : Sondage mené par RCGT auprès des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55, analyse RCGT.



Retombées économiques de 508,4 M\$ pour les entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES TOTALES (DIRECTES ET INDIRECTES) SONT LES SUIVANTES :



508,4 M\$ en retombées économiques pour le PIB



4 334 emplois soutenus (ETC)



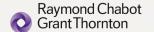
93,7 M\$
en revenus pour les
gouvernements

Les économies du Québec et de la région de Trois-Rivières sont soutenues par la production des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55. Une importante proportion des retombées économiques est notamment attribuable aux fournisseurs immédiats et subséquents des entreprises du Parc industriel. Ce constat fait état d'un effet de levier économique important pour la région, mais également pour le Québec. Les entreprises du Parc industriel font partie intégrante d'un écosystème qui soutient des emplois dans plusieurs secteurs d'activité.

Pour l'activité économique des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55, les retombées économiques totales sont les suivantes pour l'année 2021 :

- 4 334 emplois soutenus (équivalents temps complet), dont 2 545 emplois directs à Trois-Rivières;
- Valeur ajoutée au PIB de 508,4 M\$, dont 329,5 M\$ en effet directs à Trois-Rivières;
- Contributions fiscales de 27,4 M\$ au gouvernement du Québec et de 17,4 M\$ à celui du Canada;
- Contributions parafiscales de 43,1 M\$ au gouvernement du Québec et de 5,8 M\$ à celui du Canada.

Sources : Simulation de l'Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.

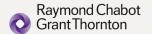


Sommaire des retombées économiques

Retombées économiques du déploiement de la Stratégie immobilière et du Parc industriel Carrefour 40-55

	Volet 1 – Stratégie	Volet 2 – Parc industriel
Emplois directs (ETC)	422 emplois	2 545 emplois
Emplois indirects (ETC)	153 emplois	1 789 emplois
Total des emplois (ETC)	575 emplois	4 334 emplois
Valeur ajoutée directe au PIB	89,1 M\$	329,5 M\$
Valeur ajoutée indirecte au PIB	15,3 M\$	178,9 M\$
Total de la valeur ajoutée au PIB	104,4 M\$	508,4 M\$
Revenus directs du gouvernement provincial	4,8 M\$	18,7 M\$
Revenus indirects du gouvernement provincial	0,9 M\$	8,7 M\$
Parafiscalité québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	5,7 M\$	43,1 M\$
Revenus totaux du gouvernement provincial	11,4 M\$	70,5 M\$
Revenus directs du gouvernement fédéral	3,5 M\$	12,2 M\$
Revenus indirects du gouvernement fédéral	0,5 M\$	5,2 M\$
Parafiscalité fédérale (assurance-emploi)	0,8 M\$	5,8 M\$
Revenus totaux du gouvernement fédéral	4,8 M\$	23,2 M\$

Note : Ces retombées économiques ne doivent pas être traitées de manière cumulative. Certaines entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55 ont également bénéficié du déploiement de la Stratégie immobilière. Sources : Simulation de l'Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.





Principaux constats

Le mandat de RCGT était d'évaluer les retombées économiques directes et indirectes générées par la Stratégie immobilière d'IDE Trois-Rivières et les activités des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55

La Stratégie immobilière présente de multiples avantages, dont l'offre de prestations locatives compétitives et clés en main

La disponibilité d'infrastructures est particulièrement intéressante pour les entreprises qui peuvent rapidement débuter leurs opérations.

Plus de 30 entreprises ont bénéficié du déploiement de la Stratégie immobilière. Par ailleurs, des investissements de plus de 20 M\$ en nouveaux projets de revitalisation sont prévus au cours des prochaines années. RGCT estime que ces projets ont le potentiel de faire croître de près de 50 % le nombre d'emplois soutenus par la Stratégie.

Le parc industriel Carrefour 40-55 constitue un emplacement stratégique ainsi qu'une vitrine de choix pour toute entreprise du secteur manufacturier

Avec des prix concurrentiels et des avantages fiscaux profitables, le Parc industriel Carrefour 40-55 facilite l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire trifluvien.

Le Parc industriel Carrefour 40-55 est le seul site où il est possible d'accueillir de nouvelles entreprises manufacturières, les autres parcs industriels du territoire étant au maximum de leurs capacités. Il accueille actuellement une trentaine de PMF.

La Stratégie immobilière et le Parc industriel Carrefour 40-55 facilitent la création de retombées économiques importantes

Les retombées économiques qui découlent des activités des entreprises qui ont bénéficié de la Stratégie immobilière sont évaluées à 104,4 M\$ pour l'année 2021. L'estimation du nombre d'emplois soutenus est de 575, incluant 422 emplois directs.

Les retombées économiques sont évaluées à 508,4 M\$ en 2021 pour les activités des entreprises du Parc industriel Carrefour 40-55. L'estimation du nombre d'emplois soutenus est de 4 334, incluant 2 545 emplois directs.

Selon les données de Statistique Canada et les résultats de l'étude, la Stratégie immobilière et le Parc industriel Carrefour 40-55 ont soutenu directement près de 4 % des emplois dans la RMR de Trois-Rivières en 2021.

Sources : Ville de Trois-Rivières, Statistique Canada (Tableau 14-10-0384-01), IDE Trois-Rivières, simulation de l'Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.



Annexe

Liste des définitions



Liste des définitions

Équivalent temps complet (ETC)	L'ETC est défini comme « le nombre d'heures normalement travaillées par une personne pendant un an dans le secteur concerné ».
Parafiscalité	La parafiscalité inclut les contributions des salariés et des employeurs aux différents fonds de sécurité sociale : RRQ, FSS, CNESST, RQAP et assurance-emploi.
Valeur ajoutée	La valeur ajoutée est l'effort que le producteur ajoute à ses intrants intermédiaires pour répondre aux demandes qui lui sont formulées. Dans le modèle intersectoriel, elle est obtenue par la somme des rémunérations des facteurs de production, soit les salaires et les traitements avant impôt, le revenu mixte brut et les autres revenus bruts avant impôt.



rcgt.com

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie s.E.N.C.R.L., 2017, 2021. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.