

Agrandissement du parc technologique 40/55

Séance d'information · 27 juin 2023



Ordre de la présentation

1. Pourquoi?
2. Comment?
3. Questions du public

Durée : 45 minutes

Période de questions : 60 minutes



Pourquoi?

Des avantages économiques

Présentateur : Mario De Tilly , directeur général · Innovation et Développement économique Trois-Rivières

HISTORIQUE ET ACTIONS À CE JOUR

Depuis 2016

- 3,2 milliards \$ en investissements industriels, technologiques et tertiaires moteurs sur le territoire de Trois-Rivières;
- Plus de 1300 projets d'affaires réalisés;
- 5 541 emplois créés et maintenus.

Ces actions ont permis à Trois-Rivières de passer de capitale du chômage à une des communautés les plus dynamiques sur le plan économique, de l'emploi et des activités scientifiques.

ÉVOLUTION DES INDICATEURS ÉCONOMIQUES

	Mai 2013	Mai 2023
Taux de chômage	8,3 %	3,9 %
Population active	70 700 personnes	79 900 personnes
Taux d'activité	55,9 %	57,6 %

FAITS SAILLANTS ÉCONOMIQUES

- À partir des années 1990, Trois-Rivières a connu une décroissance économique, que nous avons réussi à freiner.
- Baisse de 50 % du taux de chômage depuis 10 ans.
- 9 200 travailleurs de plus sur le marché du travail (+13 %).
- Taux d'activité : rejoint le reste du Québec.
- Plus forte croissance de la construction depuis 20 ans parmi les villes de taille moyenne au Québec.

FAITS SAILLANTS ÉCONOMIQUES

- Plus forte croissance de la population et des mouvements interrégionaux parmi les villes de taille moyenne au Québec.
- Trois-Rivières se démarque maintenant dans plusieurs palmarès : qualité de vie, indice du bonheur, etc.

ADOPTION DE NOUVELLES RÈGLES D'IMPLANTATION INDUSTRIELLE

- Augmentation de l'occupation au sol (passe de 10 % à 30 %).
- Création d'Éclaire, fonds environnement Trois-Rivières.
- Certification ISO14001 (PALME) en cours, prévue pour 2023.
- Obligation pour toute nouvelle construction de se conformer à la certification LEED.
- Favoriser l'usage de technologies propres tels que les panneaux solaires, le transport collectif, la gestion des matières résiduelles, etc.

ADOPTION DE NOUVELLES RÈGLES D'IMPLANTATION INDUSTRIELLE

- Obligation de prévoir une couverture végétale d'au moins 10 %, et bientôt 20 %, pour les nouvelles implantations.
- Obligation de disposer d'un plan de gestion des déplacements, en alternative à l'auto solo.
- Obligation de fournir un bilan social (relations de travail, CNESST) et environnemental (plumitif MELCCQ, plaintes, etc.).
- Favoriser l'implantation de projets axés sur l'industrie de l'avenir (greentech, énergies nouvelles, etc.).

PARC CARREFOUR 40-55

- Objectif de l'étude : évaluer l'impact économique actuel du parc Carrefour 40-55
- Superficie actuelle : 2,7 M de mètres carrés
- 30 entreprises de plusieurs secteurs d'activités
- Près de 800 M\$ de chiffres d'affaires
- Retombées économiques de 508,4 M\$, dont 329 M\$ en effets directs à Trois-Rivières
- 4 334 emplois soutenus, dont 2 500 emplois directs à Trois-Rivières

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

- Objectif : densifier les zones développées
- 30 entreprises en bénéficiant
- 125 M\$ de chiffre d'affaires
- Retombées économiques de 104,4 M\$, dont 89,1M\$ en effets directs à Trois-Rivières
- 575 emplois soutenus, dont plus de 400 emplois directs à Trois-Rivières
- Potentiel de croissance du nombre d'emplois de 50 % avec les projets en cours
- Reconnaissance nationale



ÉTUDE DE RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

PRINCIPAUX CONSTATS

- Avantages découlant de la Stratégie de développement immobilier : disponibilité des infrastructures
- Le Parc Carrefour 40-55 facilite l'implantation de nouvelles entreprises
- Soutien de 4 % des emplois dans la RMR de Trois-Rivières

LA TAXATION COMME OUTIL DE GÉNÉRATION DE REVENUS

RFU	Taux global de taxation	Coût moyen du 100 \$ d'évaluation
Résidentielle	1,2450 \$/100 \$	0,80 \$
Industrielle (2023)	3,1757 \$/100 \$ [*]	0,37 \$

*Sera de 3,35\$/100\$ en 2023

ÉTUDE SUR LA FISCALITÉ

HYPOTHÈSE DE CROISSANCE DE 1 M\$ DE RICHESSE FONCIÈRE UNIFORMISÉE

RFU	Taux global de taxation	Revenus (taxes)	Coûts	Gain net
Résidentielle	1,2450 \$/100 \$	12 450 \$/an	9 960 \$/an	2 490 \$/an
Industrielle	3,1757 \$/100 \$	31 757 \$/an	11 750 \$/an	20 007 \$/an

REVENUS PROJETÉS

Vente de 250 000 pieds carrés annuellement

	Après 10 ans (cumulatif)	Après 16 ans (cumulatif) *
Taxation	22,1 M\$	54,7 M\$
Vente de terrains	12,5 M\$	20 M\$
Total	34,6 M\$	74,7 M\$

Hypothèses:

Vente sur 16 ans de 4M de pieds carrés sur les 6,3M disponibles

Taux de taxation : 3,3516\$/100\$

Prix de vente de terrains : 5\$/pied carré

Valeur d'évaluation : 160\$/pi² (coût de construction 200\$/pied carré X facteur d'évaluation à 80%)

REVENUS PROJETÉS

Vente de 400 000 pieds carrés annuellement

	Après 10 ans (cumulatif)	Après 16 ans (cumulatif) *
Taxation	35,4 M\$	87,4 M\$
Vente de terrains	20 M\$	31,5 M\$
Total	55,4 M\$	118,9 M\$

Hypothèses:

Vente de la totalité des terrains développables, soit 6,3M de pieds carrés

Taux de taxation : 3,3516\$/100\$

Prix de vente de terrains : 5\$/pied carré

Valeur d'évaluation : 160\$/pi² (coût de construction 200\$/pied carré X facteur d'évaluation à 80%)

REVENUS PROJETÉS

Vente de 400 000 pieds carrés annuellement

Impact concret sur le compte de taxes résidentiel?

Avec un scénario de de vente de 400 000 pi² annuellement pendant 10 ans + une évaluation foncière de 192 M\$ supplémentaires, en 2023 l'augmentation du compte de taxes résidentiel aurait été de **4,17 %** au lieu de 7,17 %.

Comment?

Le défi : trouver l'équilibre entre le développement économique et la préservation de l'environnement.

Présentateur : Dominic Thibeault, biol., M. Env. · Directeur, Aménagement et développement durable

Rappelons d'abord les engagements de la deuxième mouture :

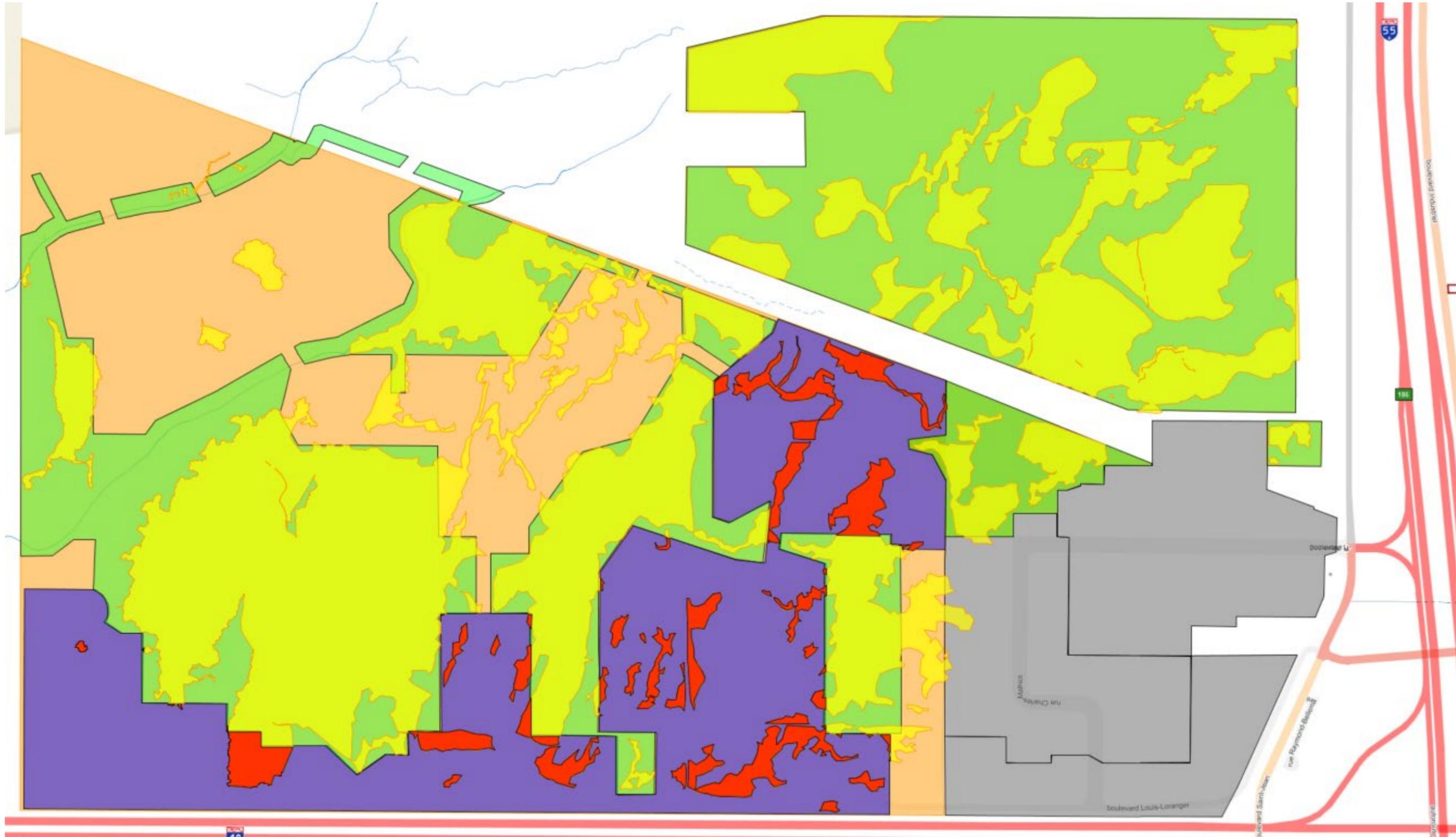
- Préserver la totalité des tourbières (100 %);
- Réaffecter la zone industrielle au nord du gazoduc en conservation;
- Ajouter un frais supplémentaire de 7 \$ /mètre carré à la vente des terrains, pour financer l'acquisition de boisés d'intérêt social à des fins de conservation et d'aménagement de sentiers (Fonds Éclaire);
- Mettre en place un comité d'experts afin de conseiller la Ville et IDÉTR en matière de développement industriel;
- Mettre en place un mécanisme faisant en sorte que les coûts d'infrastructures sont assumés par les acquéreurs de terrains.

À cela, on ajoute...

- Conserver des bandes riveraines de 50 m de part et d'autre des deux branches de la Rivière-aux-Sables (+ 5,8 ha en conservation);
- Confirmer l'affectation en conservation de la zone industrielle différée au nord du gazoduc (116,7 ha en conservation) et de l'extrémité nord du boulevard L.-P. Normand (10,4 ha);
- Réduire la zone développable (82,7 ha);
- Réduire la superficie de milieux humides détruits (10,3 ha au total);
- Phaser les travaux (2 phases).

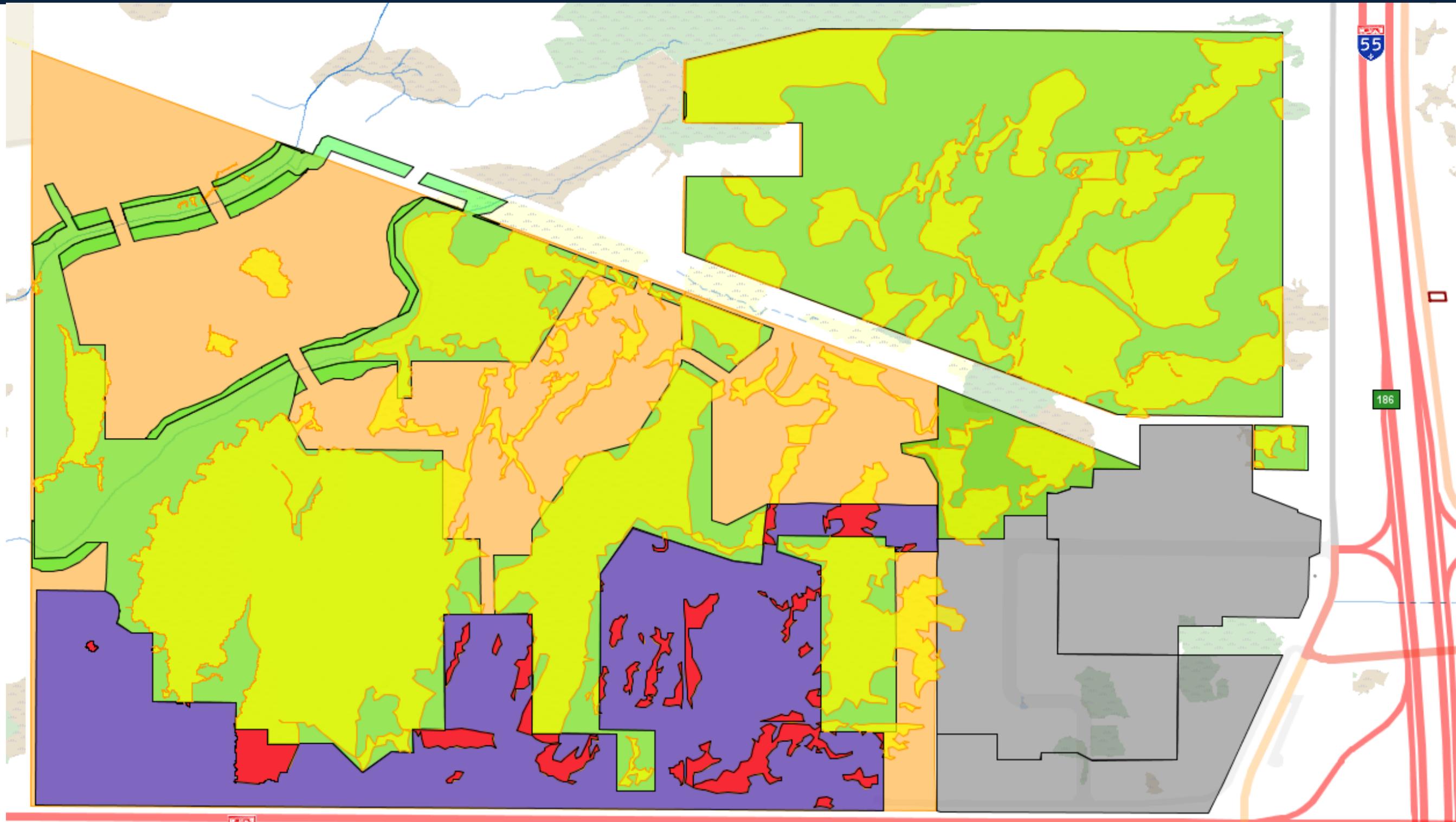
La proposition Ville

Deuxième mouture



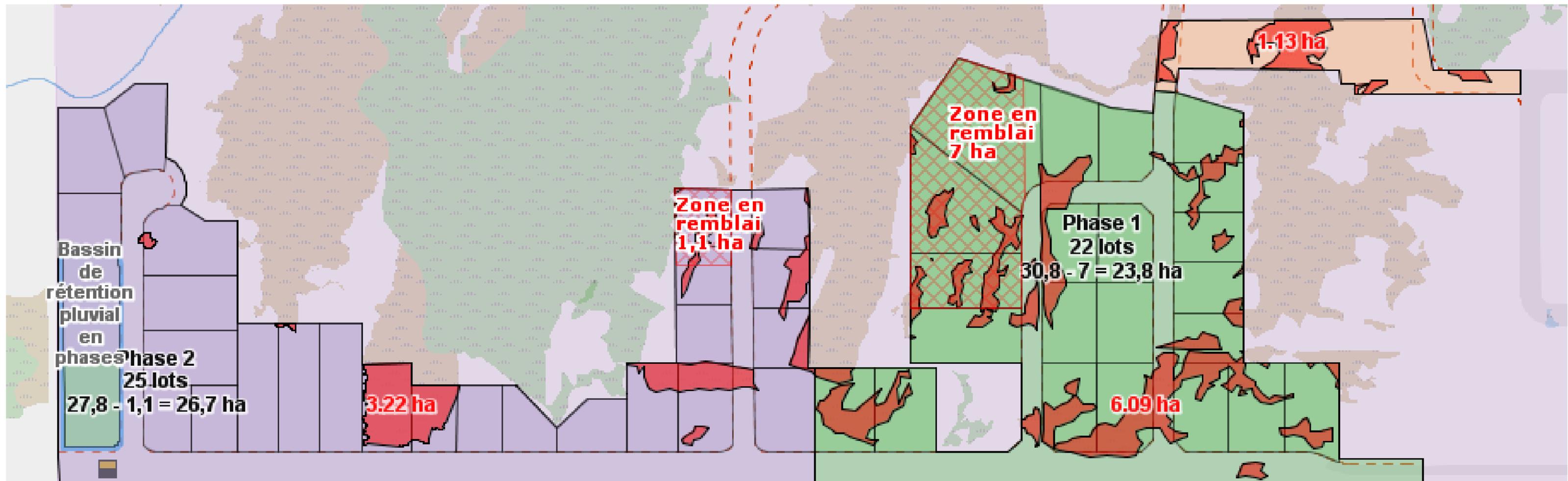
La proposition Ville

Troisième mouture



La proposition Ville

Troisième mouture



Évolution de la proposition Ville

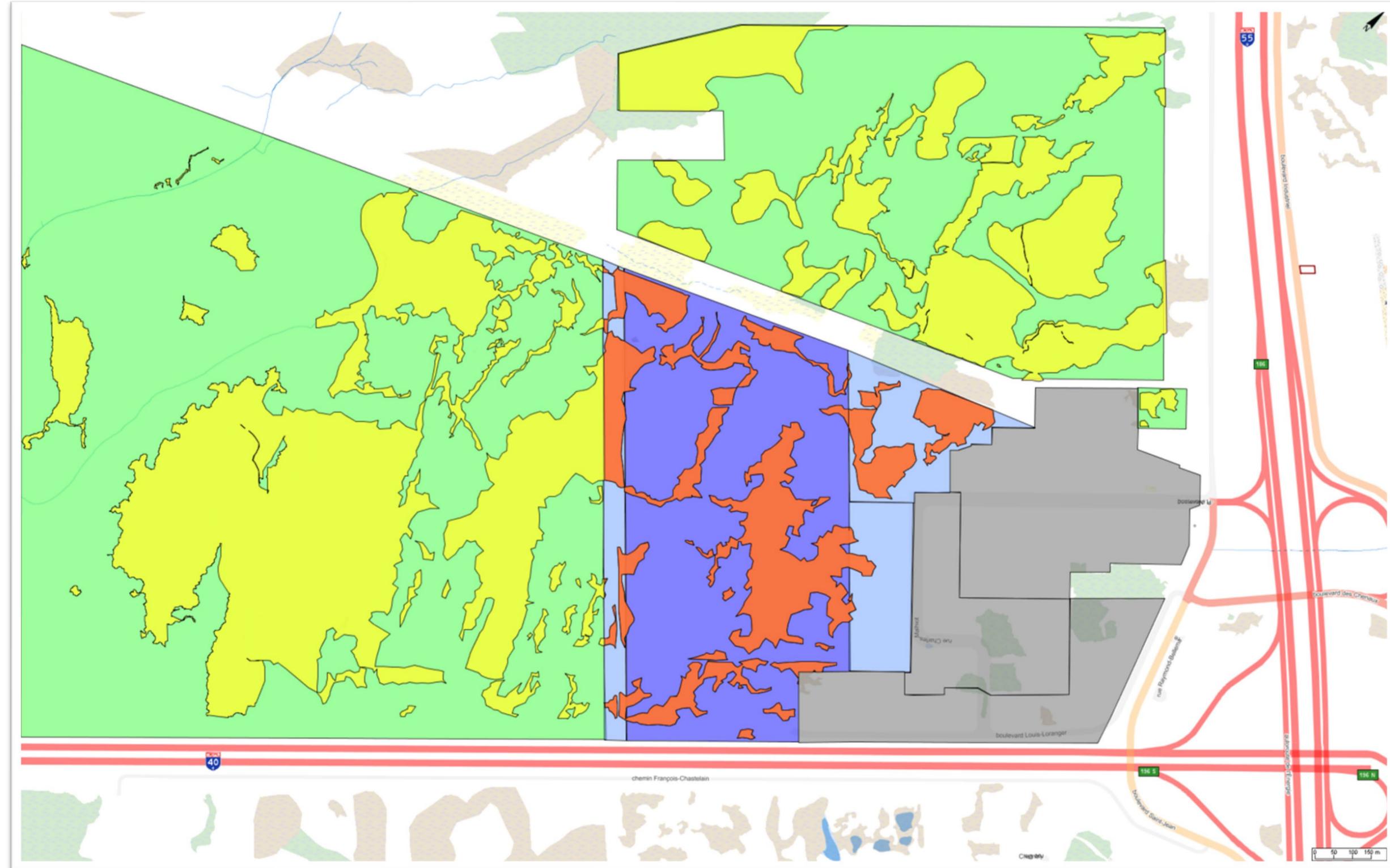


	V3R - 0 (ha)	V3R - 0 (%)	V3R - 1 (ha)	V3R - 1 (%)	V3R - 2 (ha)	V3R - 2 (%)	V3R - 3 (ha)	V3R - 3 (%)
Zone de développement visé (bleu)	457,4	100	106,6	23,3	103,3	22,6	82,7	18,1
Milieux protégés (vert) (cible V3R 17%, cible Montréal 30%)	0	0	128,6	39,8	258,6	56,5	264,4	57,8
Milieux humides protégés (cible PRMHH 30%)	0	0	83,1	79	135,0	86,5	135,0	86,5
Parcelles de milieux humides touchés (rouge)	158,8	100	15	14	13,9	8,8	10,4	6,7
Tourbières protégées	0	0	28,1	93	65,7	100	65,7	100
Tourbières touchées	65,7	100	2,1	7	0	0	0	0

Pourquoi la proposition du
centre de recherche Rive
n'a pas été retenue?



Proposition de RIVE



Points forts

- + Proposition basée sur la connectivité faunique;
- + Limite la fragmentation des milieux naturels, donc l'effet de bordure;
- + Pourrait améliorer la conservation d'un aquifère.

Points faibles

- ✓ N'intègre pas les contraintes anthropiques ou la tenure des terrains, donc ne permet que le développement de 68 ha;
- ✓ Ne respecte pas la séquence « éviter-minimiser-compenser », donc n'est pas conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec;
- ✓ Causerait la destruction de 27,7 ha de milieux humides dont 4,9 ha de tourbières.

Analyse de la proposition RIVE



	RIVE (ha)	RIVE (%)	V3R (ha)	V3R (%)
Zone de développement visé (bleu)	68,5	15,0	82,7	18,1
Milieus protégés (vert) (cible V3R 17%, cible Montréal 30%)	368,4	80,5	264,4	57,8
Milieus humides protégés (cible PRMHH 30%)	131,1	82,5	135,0	86,5
Parcelles de milieux humides touchés (rouge)	27,7	17,4	10,4	6,7
Tourbières protégées	60,8	92,5	65,7	100
Tourbières touchées	4,9	7,45	0	0

- 1 Prioriser la densification des activités sur des secteurs déjà minéralisés (anciens sites industriels, espaces de stationnement, etc.);
- 2 Prioriser la protection des milieux humides. Compenser à même la planification du projet les pertes par la conservation ou la création de milieux de qualité équivalente;
- 3 Protéger au minimum 50 m de zone tampon en bordure des cours d'eau et en périphérie des milieux humides;
- 4 Protéger au minimum 30% des milieux végétalisés présents par du zonage de conservation;
- 5 Favoriser la connectivité écologique des milieux naturels (verts et bleus) dans une perspective régionale;
- 6 Compenser 100% des pertes exprimées en CO₂ équivalent vers l'atmosphère.

Pourquoi ne pas développer
ailleurs?



Sites alternatifs étudiés

- **Secteur Philippe-Francoeur** : adossé à du résidentiel, ce secteur compte peu de terrains disponibles;
- **Secteur Dessureault** : adossé à du résidentiel, ce secteur compte peu de terrains disponibles;
- **Secteur Hautes Forges** : ce secteur compte peu de terrains disponibles;
- **Secteur des Oblates** : ce secteur n'est pas autorisé et comprend autant de milieux humides;
- **Secteur aéroportuaire** : aucune autorisation n'a été obtenue pour ce secteur. Il devrait être réservé pour les entreprises du domaine aéronautique. Des tourbières d'importance sont situées à proximité ainsi que des zones de recharge des puits;
- **Secteur St-Joseph** : plutôt orienté en commercial lourd, ce secteur est plein;
- **Secteur Pointe-du-Lac** : ce secteur compte peu de terrains disponibles, ce secteur n'est que partiellement desservi et aucune autorisation n'a été obtenue pour ce secteur;
- **Secteur « Aleris »** : faible superficie (moins de 18 ha), adossé à du résidentiel, aucune autorisation n'a été obtenue pour ce secteur;
- **Autres terrains sur le territoire** : devraient faire l'objet d'une discussion avec le MAMH pour modifier la planification actuelle du territoire (aucune garantie d'un impact moindre pour la même superficie développable).

Dans le contexte des
changements climatiques,
comment peut-on évaluer
ce projet?



Comité consultatif sur les changements climatiques du Québec

Ce comité est désigné par le ministre de l'Environnement du Québec pour recommander des actions en lien avec la lutte contre les changements climatiques. Ce rapport, sorti récemment, examine les enjeux d'aménagement du territoire en lien avec la lutte contre les changements climatiques.

Le comité a émis un rapport intitulé « L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques ». La recommandation concernant les milieux naturels est de préserver et restaurer les milieux naturels pour maximiser la séquestration du carbone et favoriser l'adaptation aux changements climatiques.

L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques

Extrait :

1.1 Se doter, à l'échelle nationale, d'objectifs clairs de conservation et de restauration des milieux naturels pour arrêter l'accroissement des surfaces artificialisées et élaborer le plan d'action pour que le Québec atteigne la cible de 30 % d'aires protégées sur son territoire d'ici 2030, avec une répartition adéquate selon les écosystèmes et territoires.

Le projet, tel que présenté aujourd'hui, comporte 56,2 % de territoires protégés avec une priorisation selon la valeur écologique (86,5 % des milieux humides et 100% des tourbières).

Une troisième mouture fidèle aux bonnes pratiques



L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques

Extrait :

1.2 Transposer, à l'échelle régionale, ces objectifs nationaux de conservation et de restauration des milieux naturels dans les schémas d'aménagement et de développement en tenant compte des priorités locales et régionales et, entretemps, appliquer un moratoire sur tout changement de zonage induisant une perte de milieux naturels.

Le projet, tel que présenté, surpasse l'objectif de conservation de la COP15 et est en ligne avec la planification adoptée, il ne nécessite donc aucune modification du zonage.

L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques

Extrait :

1.3 Soutenir la mise en œuvre de projets de restauration et d'acquisition de milieux naturels selon les priorités locales et régionales en ciblant les milieux qui contribuent à la séquestration du carbone, à l'adaptation aux changements climatiques, à la connectivité écologique et à l'accès équitable aux milieux naturels.

Le projet, tel que présenté, souscrit à cette recommandation en tirant profit de l'outil « Éclaire-fonds environnement » afin de soutenir les projets d'acquisition à des fins de conservation et aux projets de mise en valeur des écosystèmes.

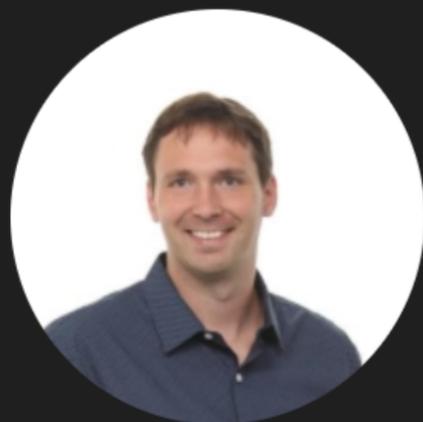
La parole est à vous.

Questions?

Conversation Participant **Lever la main** Réagir Affichage Salles Applis Autres | Caméra **Microphone** Partager **Quitter** ▾

1

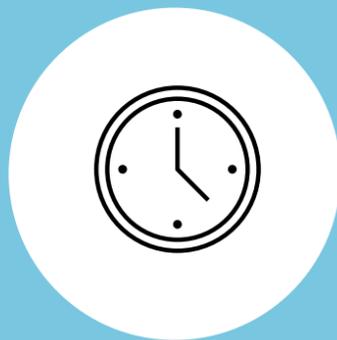
2



Invitez des contacts à vous rejoindre

La parole est à vous.

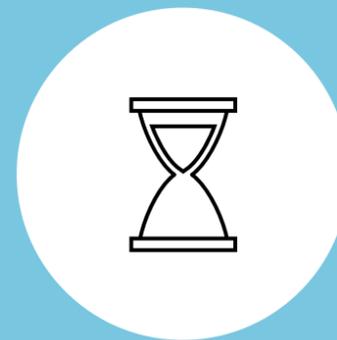
Questions?



Durée: 1 heure



Lever la main



3 minutes



Respect