

Agrandissement du parc industriel 40/55

Trois-Rivières prépare le terrain pour l'arrivée de nouvelles entreprises d'ici 5 ans

Le 6 mai 2025 – La Ville de Trois-Rivières s'apprête à franchir une nouvelle étape dans son intention d'agrandir le parc industriel 40/55. Elle lancera bientôt un appel d'offres pour octroyer le contrat nécessaire pour préparer le terrain. Les travaux devraient commencer cet automne, marquant un jalon important pour le développement économique de la ville.

Entretemps, les accès au terrain seront sécurisés en réponse à un avis de non-conformité reçu du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Rappelons que le projet a été approuvé par une majorité du conseil en 2023 par l'adoption d'un règlement d'emprunt. Selon l'échéancier projeté, la vente des terrains débiterait en 2029 et les premières industries ou commerces pourraient s'y installer dès l'année suivante.

Des retombées financières cruciales

La Ville a fait une analyse financière détaillant les revenus anticipés par l'agrandissement du parc industriel. Cette analyse a été présentée à l'ensemble du conseil durant une session de travail par le directeur général adjoint Sébastien Roy, économiste de formation.

Selon la simulation présentée, la vente des terrains pourrait générer des profits supérieurs à 26 M\$. Par ailleurs, une fois installées, les nouvelles entreprises dans le parc industriel paieront des millions de dollars en taxes foncières. À la base du taux d'imposition de 2025, ce revenu représenterait 15 M\$ par année, soit l'équivalent d'une augmentation de taxes de 6,27 %.

Le maire Jean Lamarche croit que ces retombées financières représentent une solution cruciale pour maintenir les services municipaux et réduire la pression sur les contribuables trifluviens. « Sans les revenus supplémentaires provenant des taxes foncières, nous pourrions éventuellement être contraints d'augmenter les taxes

pour compenser le manque à gagner. Cela aurait un impact direct sur tous les résidents et entreprises de Trois-Rivières ».

Réduire l'impact sur l'environnement

La Ville, ses dirigeants et son conseil sont conscients que l'agrandissement du parc industriel 40/55 ne fait pas l'unanimité. Des gens ont notamment exprimé des préoccupations vis-à-vis la protection des milieux humides. À cet égard, la Ville prévoit des mesures concrètes pour minimiser les impacts du développement sur l'environnement.

Parmi les engagements les plus importants, on prévoit :

- réduire la superficie développable;
- préserver la totalité des tourbières (100 %);
- protéger un maximum de milieux humides (86,5 %);
- ajouter des frais de 7 \$/mètre carré lors de la vente des terrains pour compenser la perte de milieux humides;
- verser ces montants au [Fonds Éclaire](#) pour financer l'acquisition de boisés d'intérêt social à des fins de conservation et d'aménagement d'accès.

En équilibrant ainsi les enjeux économiques et environnementaux, la Ville de Trois-Rivières réaffirme son engagement à favoriser un développement durable qui bénéficiera à l'ensemble de la collectivité.

– 30 –

Source : Direction des communications et de la participation publique

Ville de Trois-Rivières
Direction des communications
et de la participation publique

1325, pl. de l'Hôtel-de-Ville
C.P. 368
Trois-Rivières (Québec)
G9A 5H3

Tél. : 311 ou 819 374-2002
Ligne média : 819 384-2980
communications@v3r.net

NB. Pour simplifier l'analyse financière projetée par l'agrandissement du parc industriel 40/55, certaines données n'ont pas été considérées dans l'équation. C'est le cas des revenus en taxes de mutation et des dépenses de services pour desservir ce nouveau secteur.

Agrandissement du parc industriel

40 55



trois-rivières

Le projet en chiffres



6 300 823 pi²

Superficie développable
(585 365 m² ou 58,5 ha)



1 117 594 pi²

Superficie des travaux
en milieux humides
(103 828 m² ou 10,38 ha)



40%

Coefficient
d'occupation au sol



2 520 329 pi²

Superficie
de bâtiments anticipés
(234 146 m² ou 23,4 ha)



Valeurs au rôle d'évaluation

Terrains	12 \$ /pi ²
Bâtiments commerciaux	202 \$ /pi ²
Bâtiments industriels	169 \$ /pi ²

Taxation

	-
	2,6246
	3,4986

Potentiel financier

Analyse détaillée au verso



26 778 498 \$

Profits réalisés
sur la vente de terrains



497 765 017 \$

Total richesse foncière
uniformisée (RFU)



15 057 845 \$

Total taxation annuelle
une fois le projet complété

Analyse financière

Charges

	Coût total	Charge/pi ²
Infrastructures L'estimé inclut : infrastructures et voirie Louis-Loranger, infrastructures et voirie des trois (3) rues transversales, bassin de rétention, reprofilage fossé MTQ, poste de pompage, raccordement aqueduc et conduite de refoulement, réseaux transport d'utilités, surcoût pour drainage en conduite, actualisation des coûts pour 2029.	37520 000 \$	5,96 \$
Redevance au Fonds Éclorre Redevance pour compenser les milieux humides détruits qui serait versée au Fonds Éclorre.	5191400 \$	0,82 \$
Profit Profit recherché similaire à celui encaissé en 2025 soit 4,25 \$/pi ² .		4,25 \$
Caractéristiques additionnelles Réserve financière proposée pour les initiatives de développement durable, par exemples : boucle de récupération de chaleur, panneaux solaires, géothermie, etc.		0,97 \$
Total		Prix de vente/pi²
Le prix de vente a été fixé en considérant les charges. Il devra être indexé afin de supporter le taux d'intérêt de l'emprunt pour les infrastructures.		12 \$

Revenus pour la Ville

	Vente pi ² X 12 \$	Profits pi ² X 4,25 \$*
Vente de terrains industriels Revenus bruts de la vente de terrains. 6300823 pi ² X 12 \$ *Le profit recherché est identique au montant de 2025.	75 601 696 \$	26 778 498 \$
1 Profits de la vente de terrains		26 778 498 \$
	Nouvelle RFU	Taxation annuelle (projet complété)
Taxation annuelle (simulation)		
Immeubles commerciaux La simulation prévoit que la moitié du parc est développée avec des propriétés commerciales et l'autre moitié avec des propriétés industrielles. Évaluation = terrains + bâtiments. Excluant la tarification. La simulation prend pour acquis que l'ensemble des propriétés seraient taxées entièrement avec le taux associé au plafond de la 2 ^e strate (3M \$ en 2025). Ceci surévalue légèrement le montant de taxes projeté. La simulation prend également pour acquis que les taux et les valeurs s'ajusteront de manière harmonisée avec le temps.	269 675 224 \$	7 077 896 \$
Immeubles industriels La simulation prévoit que la moitié du parc est développée avec des propriétés commerciales et l'autre moitié avec des propriétés industrielles. Évaluation = terrains + bâtiments. Excluant la tarification. La simulation prend pour acquis que l'ensemble des propriétés seraient taxées entièrement avec le taux associé au plafond de la 2 ^e strate (1M \$ en 2025). Ceci surévalue légèrement le montant de taxes projeté. La simulation prend également pour acquis que les taux et les valeurs s'ajusteront de manière harmonisée avec le temps. Excluant la tarification.	228 089 793 \$	7 979 949 \$
2 Total richesse foncière uniformisée (RFU)	497 765 017 \$	
3 Total taxation annuelle		15 057 845 \$

