

Recommandations de Sherbrooke Innopole au BI 2014 pour le développement des parcs industriels de Sherbrooke

Document préparé par

Nathalie Prince, Directeur développement des affaires

Filière – Industries manufacturières et fabrication de pointe

Sherbrooke Innopole

22 octobre 2013

1. Inventaire actuel des terrains industriels publics viabilisés

Tableau 1 : Inventaire des terrains publics viabilisés disponibles à la vente – Septembre 2013

	Sans contrainte		Avec contraintes		Total		Caractéristiques
	Terrains	Superficie (m ²)	Terrains	Superficie (m ²)	Terrains	Superficie (m ²)	
Parc industriel régional / Technoparc (voir Annexe A)	3	37 860	4	38 078	7	75 938	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 57 % des lots vacants desservis ont des contraintes importantes d'aménagement; ▪ 57 % des terrains vacants desservis sont situés sur la rue Hector-Brien. Le plan urbanistique vise l'implantation d'industries lourdes dans ce secteur puisqu'aucun autre secteur n'y est propice. Il n'est donc pas souhaitable de vendre ces terrains à des entreprises qui ne requièrent pas cette affectation. ▪ Aucun terrain en zone ID (incidence environnementale moyenne); ▪ Nous avons perdu au moins 7 projets d'implantation faute de terrains desservis pouvant répondre à leurs demandes (affectation ou superficie inadéquate ou coûts d'aménagement prohibitifs) ; ▪ Neuf dossiers sont actuellement en cours ; ▪ Huit dossiers sont en attente du développement du secteur Labonté faute d'affectation ou de superficie adéquate.
Parc scientifique (voir Annexe B)	2	61 300	1	86 500	3	147 800	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les investissements de la Ville en 2008 ont permis de rétablir la réserve de terrains viabilisés requise au Parc scientifique; ▪ Les orientations stratégiques et le zonage de ce secteur ciblent uniquement les projets technologiques, donc bien que des espaces soient disponibles on ne peut pas compter sur ces espaces pour combler l'offre déficiente dans les autres parcs industriels.
Parc Gene H. Kruger (voir Annexe C)	5	40 955	2	32 221	7	73 176	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ouverture de la rue Joseph-Latour, qui a été complétée au printemps 2012, a permis de viabiliser 10 terrains; ▪ Trois terrains sont déjà vendus et deux transactions supplémentaires sont actuellement en cours et un projet à l'étude; ▪ Seuls les projets n'ayant aucune incidence environnementale sont admis (pas de bruit, de poussière, d'odeur ni d'entreposage extérieur).
Parc industriel de Deauville	0	0	0	0	0	0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Environ 47 700 mc (3 terrains) vacants sont en principe disponibles pour de nouvelles implantations. Toutefois, il a été convenu, pour le moment, de ne pas développer ces lots à des fins industriels à cause de la présence de milieux naturels ; ▪ Des terrains privés sont par ailleurs disponibles dans ce parc industriel ; ▪ Seul le côté est de l'autoroute 10 est desservis. Toutefois les volumes et débits ne sont pas suffisamment élevés pour assurer une protection incendie avec gicleurs. Si les entreprises doivent être giclées, elles doivent investir dans un bassin et un presseur ce qui en freine plusieurs.
Parc industriel de l'Est (voir Annexe D)	0	0	2	8 867	2	8 867	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seulement 2 terrains sont disponibles à la vente et ceux-ci comportent des contraintes importantes.
TOTAL	10	140 115	9	165 666	19	305 781	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 47 % des terrains vacants desservis représentant 54 % de la superficie de l'ensemble des lots vacants desservis ont des contraintes importantes d'aménagement ; ▪ 48 % des terrains vacants desservis sont situés au Parc scientifique.

2. Demande prévisible de terrains industriels

Tel que le démontre le tableau suivant, **la moyenne des ventes de terrains industriels des 10 dernières années (2003 à 2012) s'élève à 7 terrains pour un total de 60 577 mc annuellement.** Ces statistiques excluent la transaction à Charles River en 2007 qui, par son ampleur inhabituelle, biaiserait la moyenne. Cette moyenne est à la baisse par rapport à l'avant crise économique qui s'élevait alors à 11 terrains pour un total de 83 026 mc annuellement.

La diminution des ventes de 2008 à 2011 s'explique principalement par la crise économique qui a incité les entreprises à plus de prudence dans leurs décisions d'investissement. D'autre part, l'offre restreinte de terrains vacants desservis et facilement aménageables a également été un facteur. En 2012 il y a eu une reprise des investissements, les entreprises ayant repris confiance aux marchés. Toutefois en 2013, bien que l'année ne soit pas terminée, les ventes seront inférieures à celles de l'année passée et ce principalement à cause de la rareté de terrains desservis et non à cause du contexte économique cette fois ci.

Tableau 2 : Historique des ventes de terrains industriels et leur impact économique

Année	Nombre de terrains	Superficie M2	Revenus-ventes de terrains industriels	Investissements générés par les entreprises (millions \$)	Emplois consolidés et créés
2013 (9 mois)	4	32 418	161 462 \$	3,8	233
2012	11	111 804	281 940 \$	13,2	410
2011	5	59 002	229 711 \$	23,4	170
2010	1	26 718	215 614 \$	8,7	115
2009	5	44 513	238 980 \$	10,9	260
2008	1	4 736	20 366 \$	0,5	6
2007 (avec CR)	9	188 135	680 362 \$	43,1	318
2007 (sans CR)	8	57 282	308 999 \$	7,1	156
2006	14	88 563	393 037 \$	13,6	389
2005	3	17 520	74 027 \$	1,5	100
2004	7	55 150	225 636 \$	4,6	244
2003	16	140 482	643 307 \$	15,5	747
Moyenne des 10 dernières années (avec CR)	7	73 662	300 298 \$	13,5 \$	276
Moyenne des 10 dernières années (sans CR)	7	60 577	263 162 \$	9,9 \$	260

¹ CR : Laboratoires Charles-River dans le Parc scientifique

La moyenne est calculée de 2003 à 2012

3. Constat sur l'adéquation offre-demande de terrains industriels

Si l'on tient compte uniquement de l'offre globale de terrains desservis qui s'élève à **305 781** mètres carrés, on pourrait présumer que l'offre est adéquate. En effet, il est vrai que, basée sur la superficie, considérant une demande prévisible de 60 577 mètres carrés par année, la réserve de terrains desservis serait de 5 ans.

Toutefois, nous ne pouvons conclure uniquement sur la base de la superficie puisque pour répondre à la demande nous avons besoin de terrains dans diverses affectations (industrie légère, moyenne ou lourde) et de différents gabarits. Les tableaux qui suivent démontrent clairement que l'offre est déficiente à plusieurs égards. Il faut également remarquer que près de la moitié des terrains desservis présentent des contraintes à l'aménagement (présence importante de roc, déblais ou remblais hors du commun, etc.). Ces terrains sont donc extrêmement difficiles à vendre.

L'offre déficiente de terrains industriels desservis a d'ailleurs eu des conséquences économiques majeures. En effet, nous avons répertorié au moins 7 opportunités que nous avons perdues faute d'une offre adéquate.

Tableau 3 : Répartition des terrains industriels publics desservis selon leur superficie

	Superficie en mc					TOTAL
	6 000 et moins	6 001 à 15 000	15 001 à 25 000	25 001 à 50 000	50 000 et plus	
Parc industriel régional et Technoparc	4	1	2	-	-	7
Parc scientifique	-	-	-	2	1	3
Parc Gene H Kruger	1	5	1	-	-	7
Parc industriel de Deauville	-	-	-	-	-	-
Parc industriel de l'Est	2	-	-	-	-	2
Total	7	6	3	2	1	19

Tel que le démontre le tableau 3 :

- Le Parc industriel régional n'a aucune offre pour des terrains de plus de 25 000 mètres carrés et l'offre est très restreinte dans les autres catégories, mais plus spécifiquement pour les lots de 6 001 à 15 000 mc;
- L'offre du Parc scientifique est adéquate puisque ce sont de plus grandes implantations qui sont visées et en moins grand nombre et à la limite nous avons la possibilité de subdiviser les lots;
- Il serait souhaitable d'augmenter l'offre dans le Parc industriel de l'Est, surtout pour les terrains de 3 000 à 15 000 mètres carrés. Bien que l'offre de terrains de 15 000 mètres carrés et plus soit nulle dans cette zone, la demande pour de grandes superficies est très limitée ;
- Finalement, l'offre pour le Parc Gene H. Kruger est adéquate pour le moment grâce à l'ouverture de la rue Joseph-Latour.

3. Constat sur l'adéquation offre-demande de terrains industriels – suite

Tableau 4 : Répartition des terrains industriels publics desservis selon le type de zonage

	IC Industriel léger	ID Industriel moyen	IF Industriel lourd	IT Projets technologiques	Total
Parc industriel régional et Technoparc	1	-	4	2	7
Parc Scientifique	-	-	-	3	3
Parc Gene H. Kruger	7	-	-	-	7
Parc industriel de Deauville	-	-	-	-	-
Parc industriel de l'Est	2	-	-	-	2
Total	10	0	4	5	19

Note : Pour simplifier le tableau, nous avons utilisé les codes de zonage de l'ancien Sherbrooke plutôt que d'utiliser les codes de zonage de chaque arrondissement.

Le tableau 4 démontre pour sa part qu'il n'y a aucun terrain en zone ID. Il y a donc une carence importante pour l'industriel moyen, ce qui justifie les investissements demandés au BI 2014-15-16 qui priorisent justement l'ouverture de la rue Robert-Boyd qui est située en zone ID.

Le fait de détenir un inventaire de lots desservis dans tous les types de zonages permet de placer les projets aux bons endroits. Si nous conservons une carence de terrains en zone ID, lorsque nous aurons ce type de demandes, nous proposerons un site dans la zone IF. Ainsi, quand viendra le temps de proposer des sites pour des projets qui requièrent réellement un zonage industriel lourd, l'offre sera déficiente en zone IF. De plus, il faut tenir compte de la difficulté d'ajouter des terrains additionnels pour des projets industriels lourds ailleurs que sur la rue Hector-Brien.

4. **Recommandations de Sherbrooke Innopole au budget d'immobilisations 2014-2015-2016 de la Ville de Sherbrooke pour le développement des parcs industriels**

Tableau 5 : Synthèse des recommandations pour le développement des parcs industriels

<i>Description du projet</i>	2014	2015	2016	Années ultérieures	Total
Parc industriel régional					
<i>Ouverture de rue Robert-Boyd - Annexe E section B à G</i>	2 500 000 \$			530 000 \$	3 030 000 \$
<i>Pavage – Rue Hector-Brien phase II</i>		90 000 \$ (voir note 1)			90 000 \$
<i>Prolongement de rues – Enveloppe Parc industriel régional</i>		1 000 000 \$	1 000 000 \$		2 000 000 \$
Parc industriel de l'Est					
<i>Prolongement de la rue Léon-Trépanier</i>	350 000 \$			90 000 \$	440 000 \$
Parc Scientifique de Sherbrooke					
<i>Prolongement de rues – Enveloppe Parc scientifique</i>				1 000 000 \$	1 000 000 \$
Zone pour projets industriels lourds					
<i>Ouverture de rues - Enveloppe</i>				1 000 000 \$	1 000 000 \$
Parc industriel de Deauville					
<i>Mise à niveau des services – Enveloppe Parc industriel de Deauville</i>				3 000 000 \$	3 000 000 \$
TOTAL – recommandations budgétaires :	2 850 000 \$	1 090 000 \$	1 000 000 \$	5 620 000 \$	10 560 000 \$

Oct. 2013

Note 1 : Le coût total du Pavage de la Phase II de la rue Hector-Brien s'élève à 180 000 \$. Considérant que 90 000 \$ est prévus être assumés par un tiers, l'enveloppe requise au BI2015 est de 90 000 \$.

Parc industriel régional

Faits saillants :

- **Nous avons perdu au moins 7 projets d'implantation faute de terrains desservis pouvant répondre à leurs demandes (affectation ou superficie inadéquate ou coûts d'aménagement trop importants) ;**
- **9 dossiers sont en attente du développement du secteur Labonté faute d'affectation ou de superficie adéquate ;**
- actuellement 9 dossiers d'implantations potentielles sont en cours ou à l'étude;
- par ailleurs la réserve actuelle de terrains desservis se limite présentement à 7 terrains;
- 4 de ces terrains ont des contraintes d'aménagement importantes (fortes pentes, roc, remblais importants requis, etc.);
- 2 de ces terrains sont situés dans le Technoparc;
- aucun terrain n'est situé en zone ID (industriel moyen);
- si nous n'augmentons pas l'offre du ID, nous risquons d'épuiser la réserve IF pour des projets qui ne requièrent pas ce type de zonage, ce qui nous priverait éventuellement de l'accueil de projets requérant obligatoirement un zonage IF;
- aucune offre de lots de 25 000 mc et plus et offre très restreinte pour les terrains de moins de 6 000 mc et moins (considérant que l'ensemble des lots de cette superficie sont pour des affectations d'industries lourdes) et de 15 000 à 25 000 mc.

Projets d'investissements priorités en 2014 – Parc industriel régional:

Si aucun développement du Parc industriel régional n'est fait dès l'hiver 2014, la ville de Sherbrooke va perdre d'autres opportunités.

Avec la tenue d'audiences publiques pour le prolongement du boul. de Portland, ce projet d'infrastructure qui devait débiter à l'automne 2013 sera reporté d'un an. Considérant l'envergure des travaux, les acheteurs ne pourront donc pas être desservis avant l'automne 2015.

Ainsi vue le report de ce projet, il est primordiale d'augmenter l'offre de terrains industriels dans le Parc industriel régional autrement que par le boul. de Portland.

- Ouverture de la rue Robert-Boyd de la section B à G (voir annexe E)

Bien qu'il soit préférable de desservir la rue Robert-Boyd via le boul. de Portland, il est tout de même possible de la desservir temporairement via le boul. Industriel. Ainsi Sherbrooke Innopole propose d'ouvrir la rue Robert-Boyd à partir du boul. de Portland jusqu'à la rue dès le printemps 2014 afin de pouvoir y accueillir des implantations dès l'été ou au début de l'automne 2014. Ainsi les entreprises qui s'implanteront en 2014 circuleront temporairement par le chemin Labonté et seront desservis via le boul. industriel. En 2015 il sera possible de raccorder l'aqueduc et l'égout de façon permanente via le Boul. de Portland soit en même temps que les travaux du boul. de Portland. Les entreprises installées sur la rue Robert-Boyd pourront alors circuler via le boul. de Portland dès la fin des travaux de celui-ci prévus à l'automne 2015.

L'ouverture de la rue Robert-Boyd de la section B à G requiert un budget de 2 500 000 \$. Ces investissements permettront de desservir environ 10 nouveaux sites principalement en zone ID là où l'offre doit être augmentée.

Parc industriel de l'est

Faits saillants :

- Seulement 2 terrains sont disponibles à la vente ;
- Ces deux terrains comportent des contraintes importantes d'aménagement (mauvais remblais et rétention d'eau) ;

Projets d'investissements priorités en 2014 – Parc industriel de l'Est:

- Prolongement de la rue Léon-Trépanier

Des investissements de 350 000 \$ sont requis pour prolonger la rue Léon-Trépanier. Ces investissements permettront de terminer le développement des infrastructures pour ce parc industriel. En effet actuellement la rue Léon-Trépanier est inachevée et ce depuis de nombreuses années. L'attractivité de ce secteur sera nettement améliorée suite à ces investissements.

Le prolongement de la rue Léon-Trépanier permettra d'ajouter quatre terrains disponibles à la vente représentant environ 39 000 mètres carrés additionnels.

4. Conclusion

Afin de freiner les pertes d'opportunités, il est impératif de développer les parcs industriels dès maintenant. Pour le Parc industriel régional, bien qu'il soit préférable de réaliser le prolongement du boul. de Portland en priorité, les audiences publiques repoussent ce projet pratiquement de 2 ans, ce qui est beaucoup trop loin.








Déjà la Ville de Sherbrooke s'est privée d'au moins 7 opportunités, combien d'autres opportunités faudra t'il manquer pour agir. Il ne faut pas voir ces projets d'infrastructures comme une dépense mais plutôt comme un investissement. En effet ces budgets **seront rapidement amortis par l'augmentation des revenus de taxes foncières, par les revenus des ventes de terrains (moyenne de 263 000 \$ /année), par les investissements générés (moyenne d'environ 10 millions / année) et par la rétention et la création d'emplois directs (260 emplois / année) auxquels s'ajoutent les emplois indirects.**

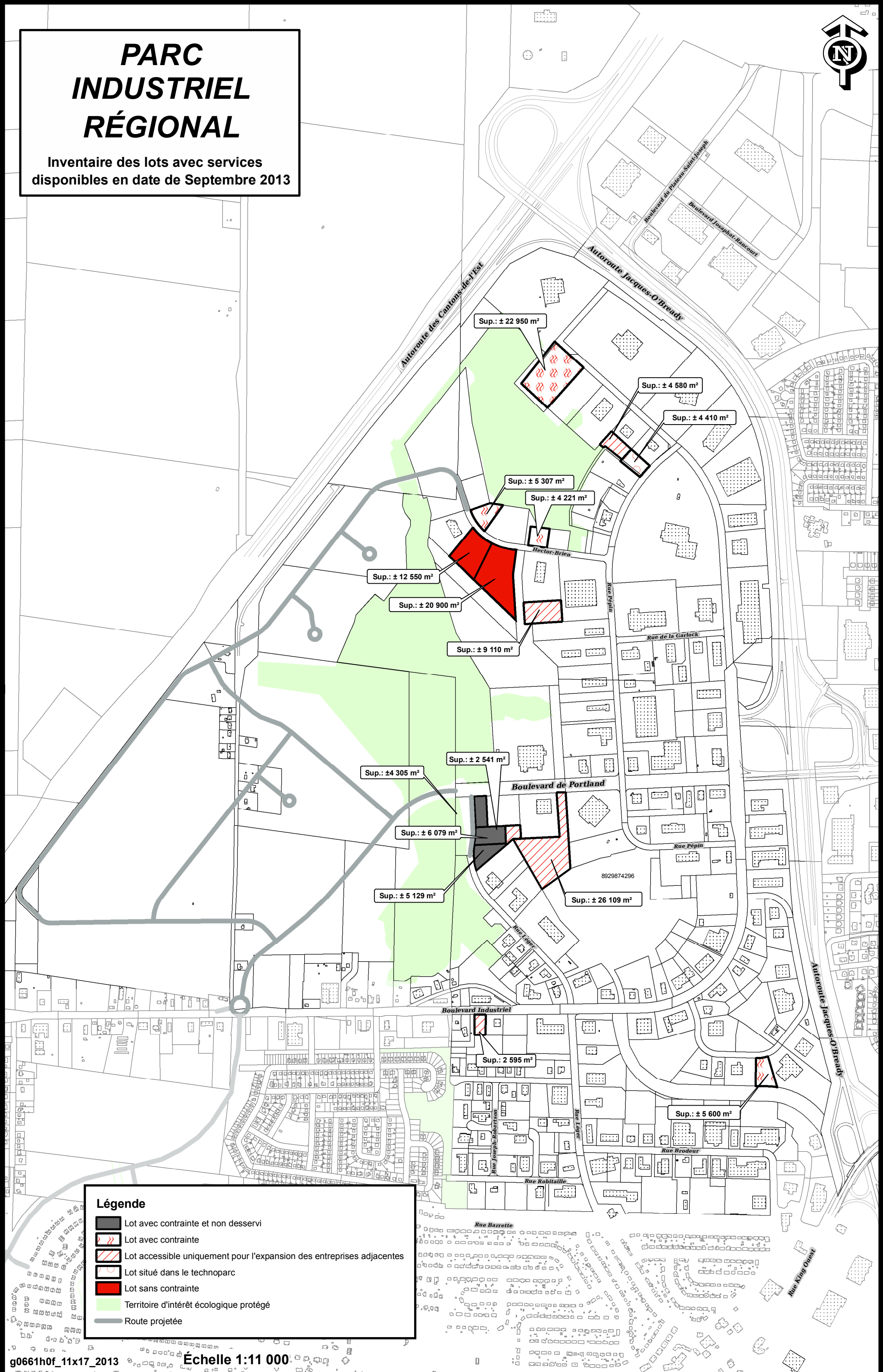
PARC INDUSTRIEL RÉGIONAL

Inventaire des lots avec services disponibles en date de Septembre 2013



Légende

-  Lot avec contrainte et non desservi
-  Lot avec contrainte
-  Lot accessible uniquement pour l'expansion des entreprises adjacentes
-  Lot situé dans le technoparc
-  Lot sans contrainte
-  Territoire d'intérêt écologique protégé
-  Route projetée



Parc scientifique de Sherbrooke

Terrains disponibles



-  Charles-River
-  Projet de lotissement
-  Aire de préservation
-  Carré 100 T
-  Buanderie et centre de logistique du C.H.U.S.









PARC INDUSTRIEL GENE H. KRUGER

Inventaire des lots avec services disponibles en date de Juillet 2013

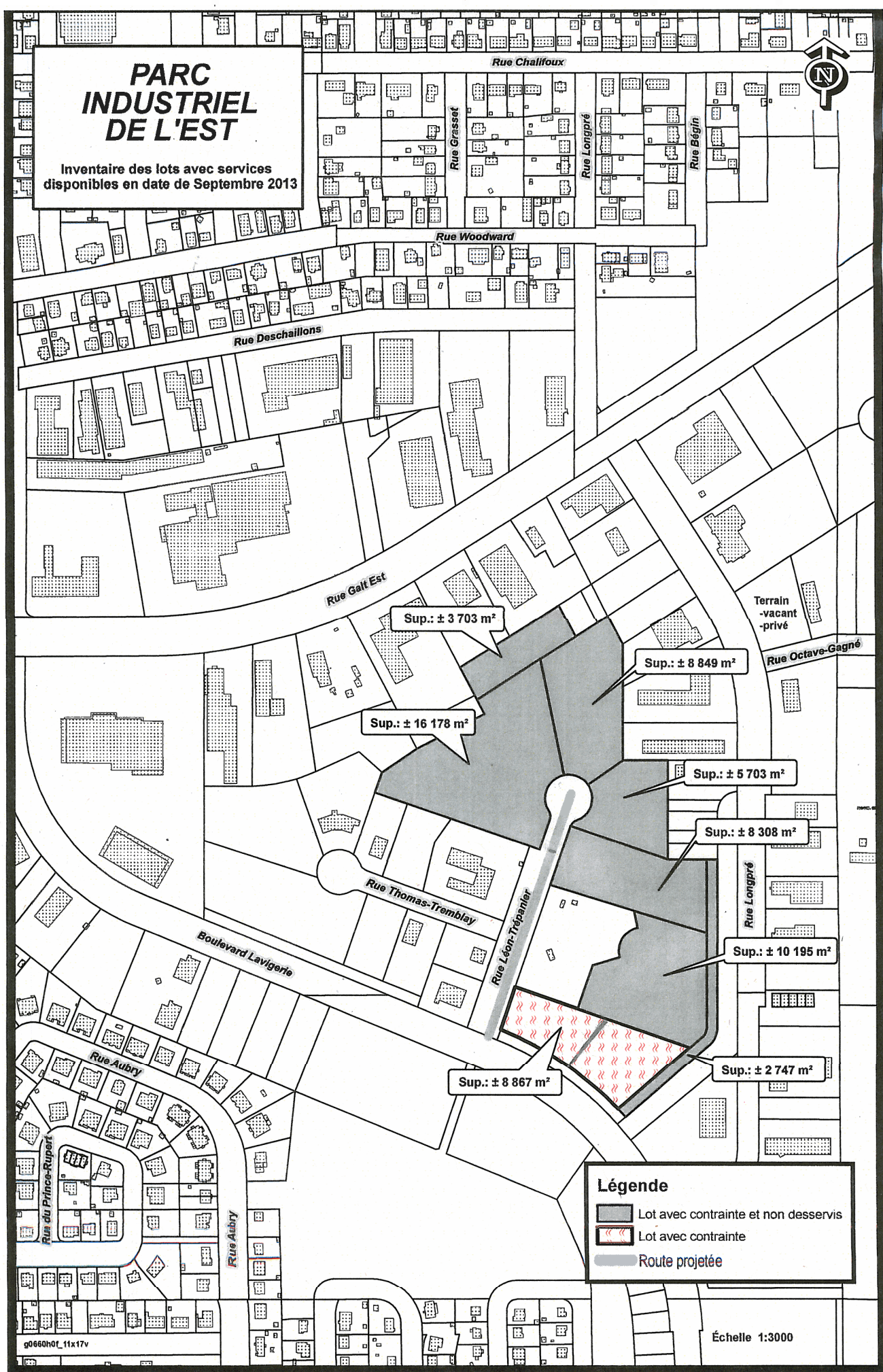


- LÉGENDE -

-  Zone industrielle
-  Lot sans contrainte
-  Lot avec contrainte
-  Conduite de gaz

PARC INDUSTRIEL DE L'EST

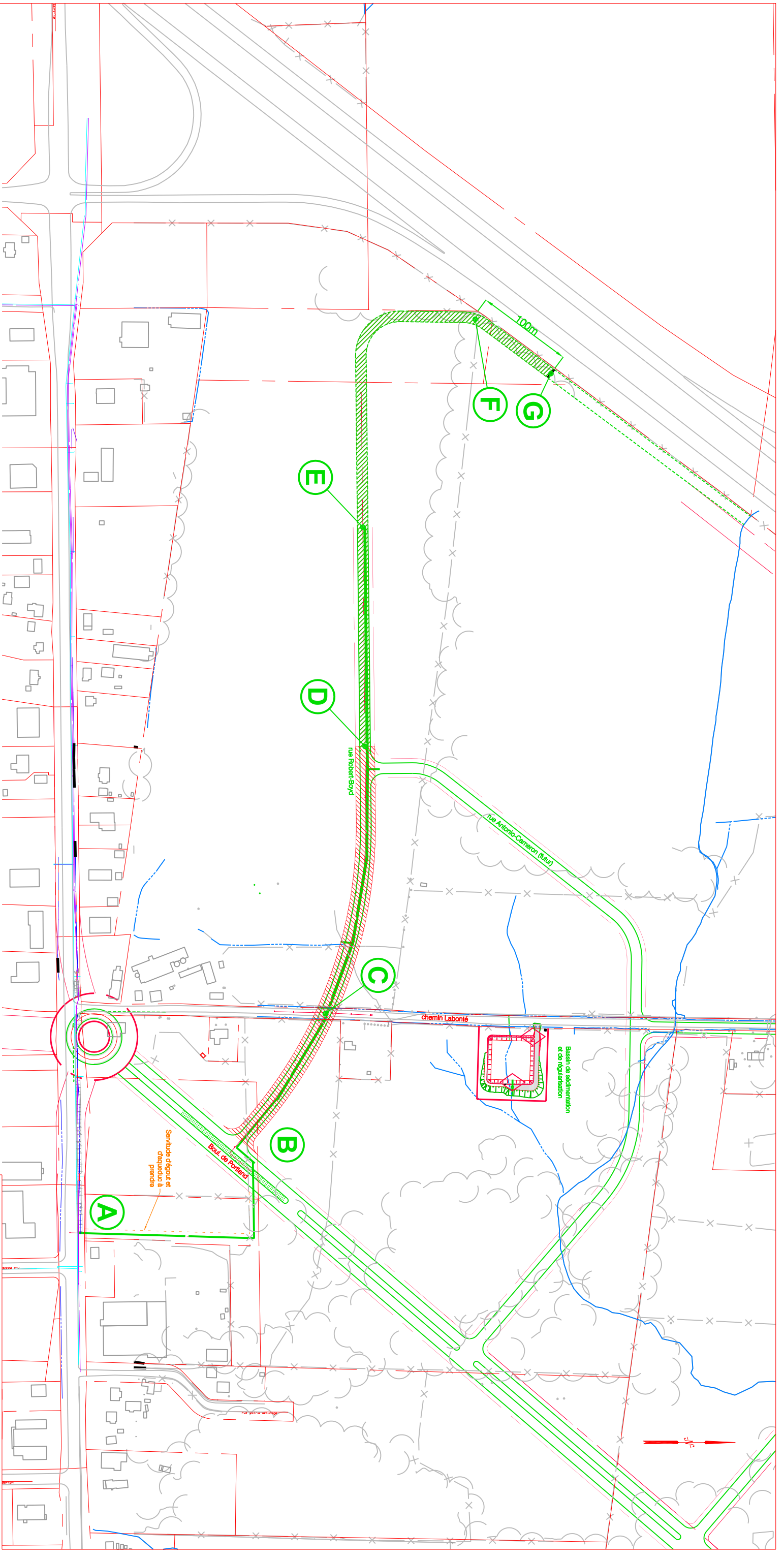
Inventaire des lots avec services disponibles en date de Septembre 2013



Légende

- Lot avec contrainte et non desservis
- Lot avec contrainte
- Route projetée

Échelle 1:3000



SECTEURS DESTINATION
PARC INDUSTRIEL RÉGIONAL - 5e BRANCHE
rue Robert-Boyd
Annexe "D"

Plan modifié par Daniel Leblanc,
 Ing. et Luc Mascio, T.P.
 Date: 4 juillet 2012

Préparé par: Stéphane Simard	Date: 2 septembre 2011
Approuvé par: Daniel Leblanc	Date: 2 septembre 2011
No dossier:	Séquence: 1 de 1
Plan no: i237/100F	Statut du plan: final
Échelle horizontale: 1:4000	Échelle Verticale: aucune