

Les parcs industriels municipaux : constats et pistes d'intervention

Commission du conseil d'agglomération
sur le développement économique –
21 octobre 2010

Montréal 

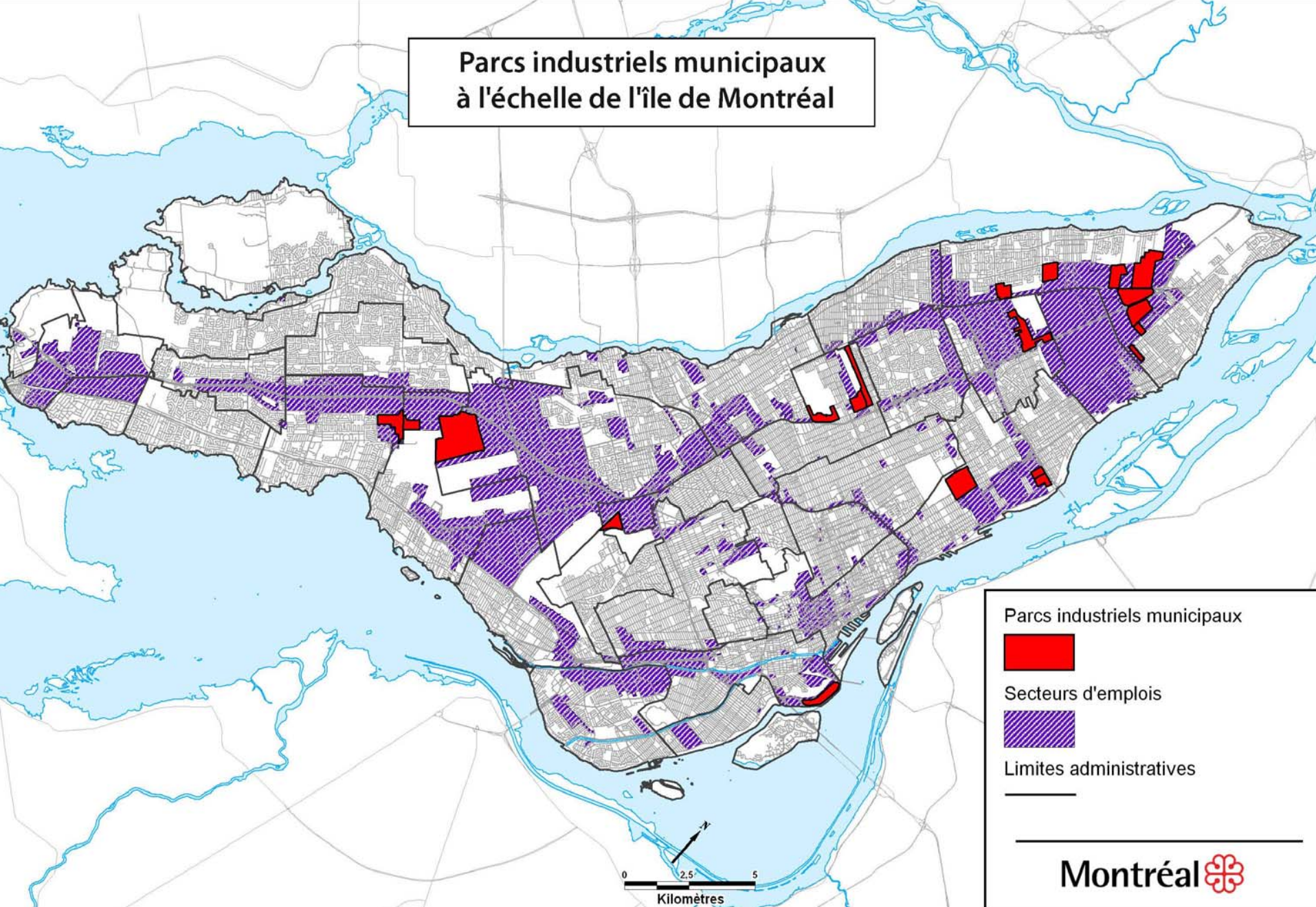
Structure de la présentation

1. Contexte
2. Objectifs et méthodologie
3. Analyse de chacun des parcs industriels
4. Constats d'ensemble
5. Synthèse des enjeux
6. Pistes d'intervention
7. Application des interventions

1. Contexte

- Les municipalités ont le pouvoir de créer des parcs industriels depuis 1984
 - Loi sur les immeubles industriels municipaux (LIIM)
 - Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
 - Loi sur les compétences municipales (LCM, articles 32 à 36)
- On dénombre 19 parcs à l'échelle de l'agglomération, créés par les municipalités entre 1985 et 1995, répartis dans:
 - 7 arrondissements
 - 2 villes reconstituées
- Les parcs industriels couvrent plus de 8% des secteurs d'emplois à l'échelle de l'île de Montréal et regroupent:
 - 550 entreprises
 - 35 000 emplois

Parcs industriels municipaux à l'échelle de l'île de Montréal



Parcs industriels municipaux



Secteurs d'emplois



Limites administratives



Montréal 

1. Contexte

- Il y a un nombre limité de terrains vacants propices au développement dans les parcs industriels municipaux de l'île de Montréal
- Ces terrains ne sont pas tous adéquatement desservis en infrastructures de base (trame de rue, aqueducs ou égouts)
- Il existe un risque de pertes d'emplois dans certains parcs au profit des villes voisines et du développement résidentiel

2. Objectif et méthodologie

- Améliorer le pouvoir d'attraction et de rétention des secteurs d'emplois sur l'île

2. Objectif et méthodologie

Parcs industriels municipaux

Dresser un portrait détaillé de chacun des parcs industriels municipaux



Établir des cartes thématiques et des constats d'ensemble pour les parcs industriels municipaux



Proposer des pistes d'intervention relatives aux parcs industriels municipaux



Préciser et chiffrer les différentes interventions



Mettre en œuvre les différentes interventions

2. Objectif et méthodologie

Secteurs d'emplois

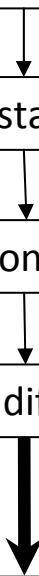
Dresser un portrait détaillé de chacun des secteurs d'emplois

Établir des cartes thématiques et des constats d'ensemble pour les secteurs d'emplois

Proposer des pistes d'intervention relatives aux secteurs d'emplois

Préciser et chiffrer les différentes interventions

Mettre en œuvre les différentes interventions

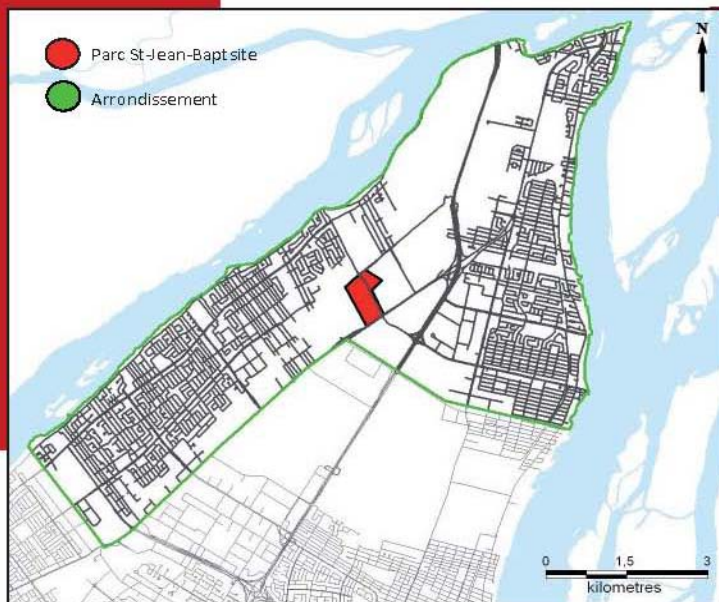


3. Analyse de chacun des parcs industriels

- Synthèse de données
- Élaboration de cartes thématiques
 - surface bâtie et terrains vacants
 - accessibilité
 - contraintes au développement
- Identification des enjeux

3 - Parc industriel St-Jean-Baptiste

Arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles



DESCRIPTION

Ce parc se situe entre le boulevard Maurice-Duplessis, le boulevard St-Jean-Baptiste et le boulevard Henri-Bourassa

Type de secteur d'emploi dans le plan d'urbanisme:

Secteur industriel

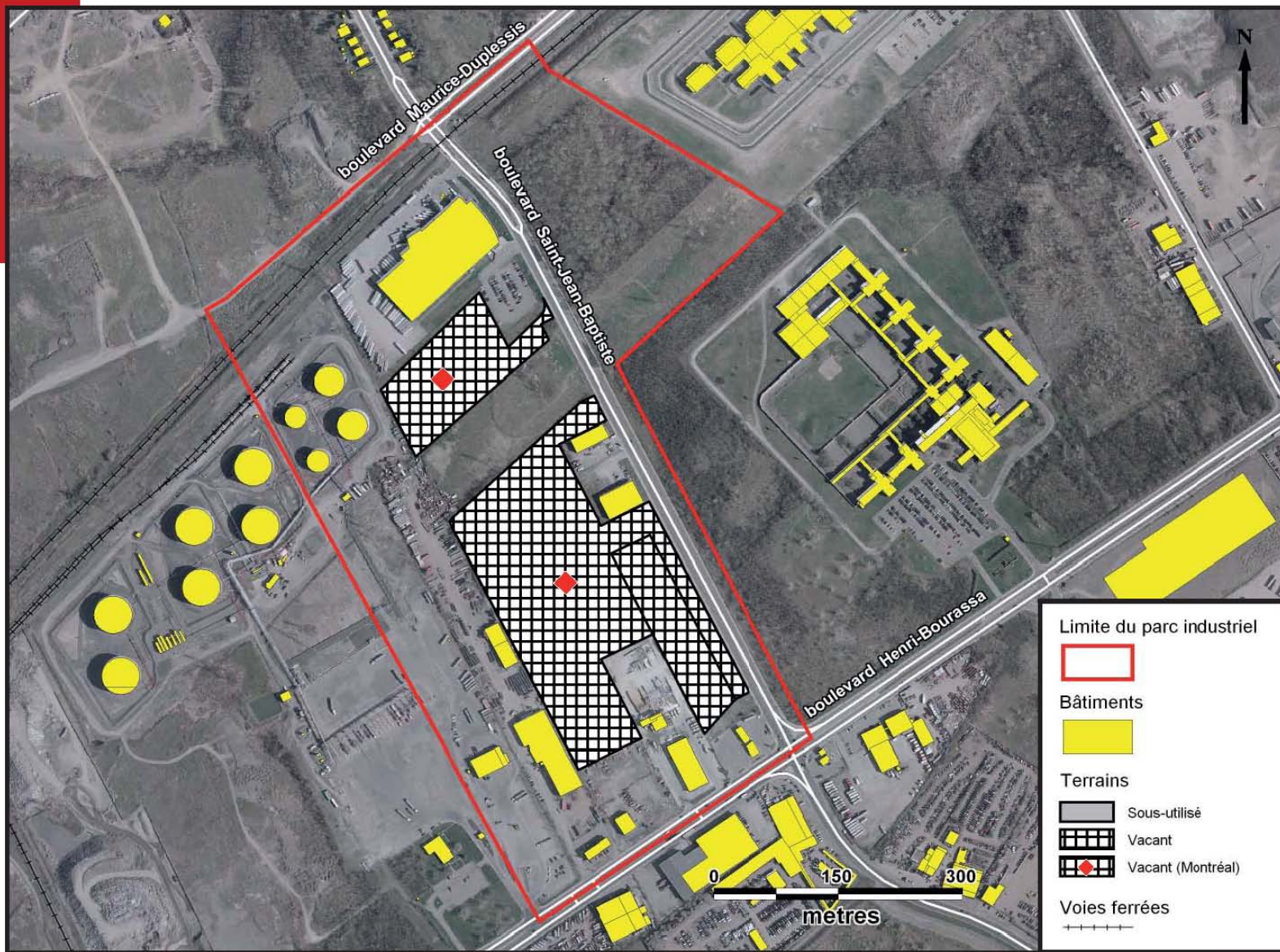
Types d'entreprises:

PME manufacturières

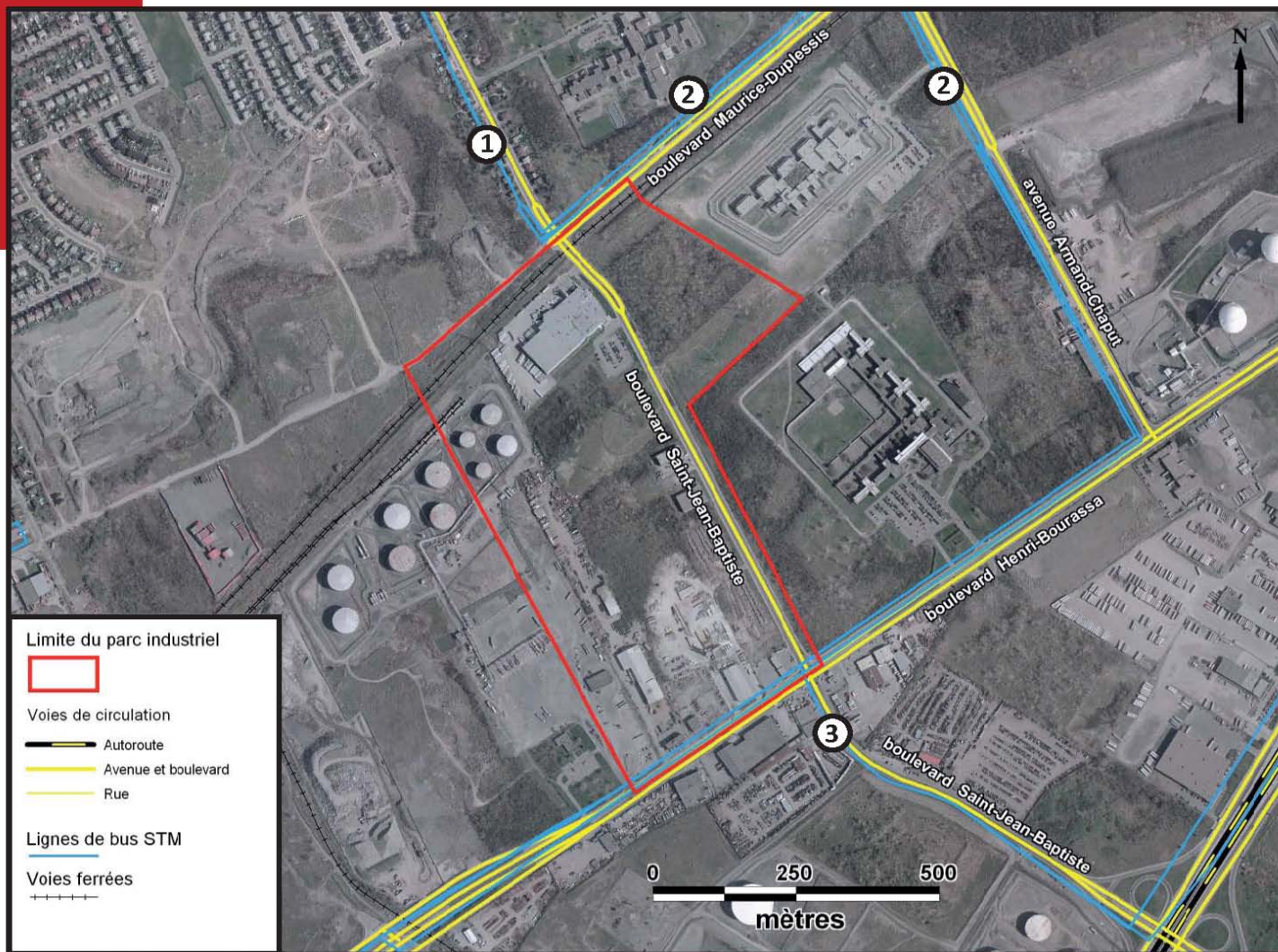
CARACTÉRISTIQUES

Superficie du parc:	289 708 m ²
Par rapport à l'arrondissement:	0.7 %
Nombre d'établissements dans le parc:	10
Par rapport à l'arrondissement:	0.5 %
Nombre d'emplois dans le parc:	300
Par rapport à l'arrondissement:	1.0 %
Évaluation moyenne des terrains:	29.73 \$/m ²
Évaluation moyenne des bâtiments:	592.55 \$/m ²
Superficie de plancher total:	20 870 m ²
Surface utilisée:	201 198 m ² (69.4 % de la superficie totale)
Surface non-utilisée:	88 510 m ² (30.6 % de la superficie totale)
Surface sous-utilisée:	0 m ² (0.0 % de la superficie totale)

Surface bâtie et terrains vacants - Parc St-Jean-Baptiste

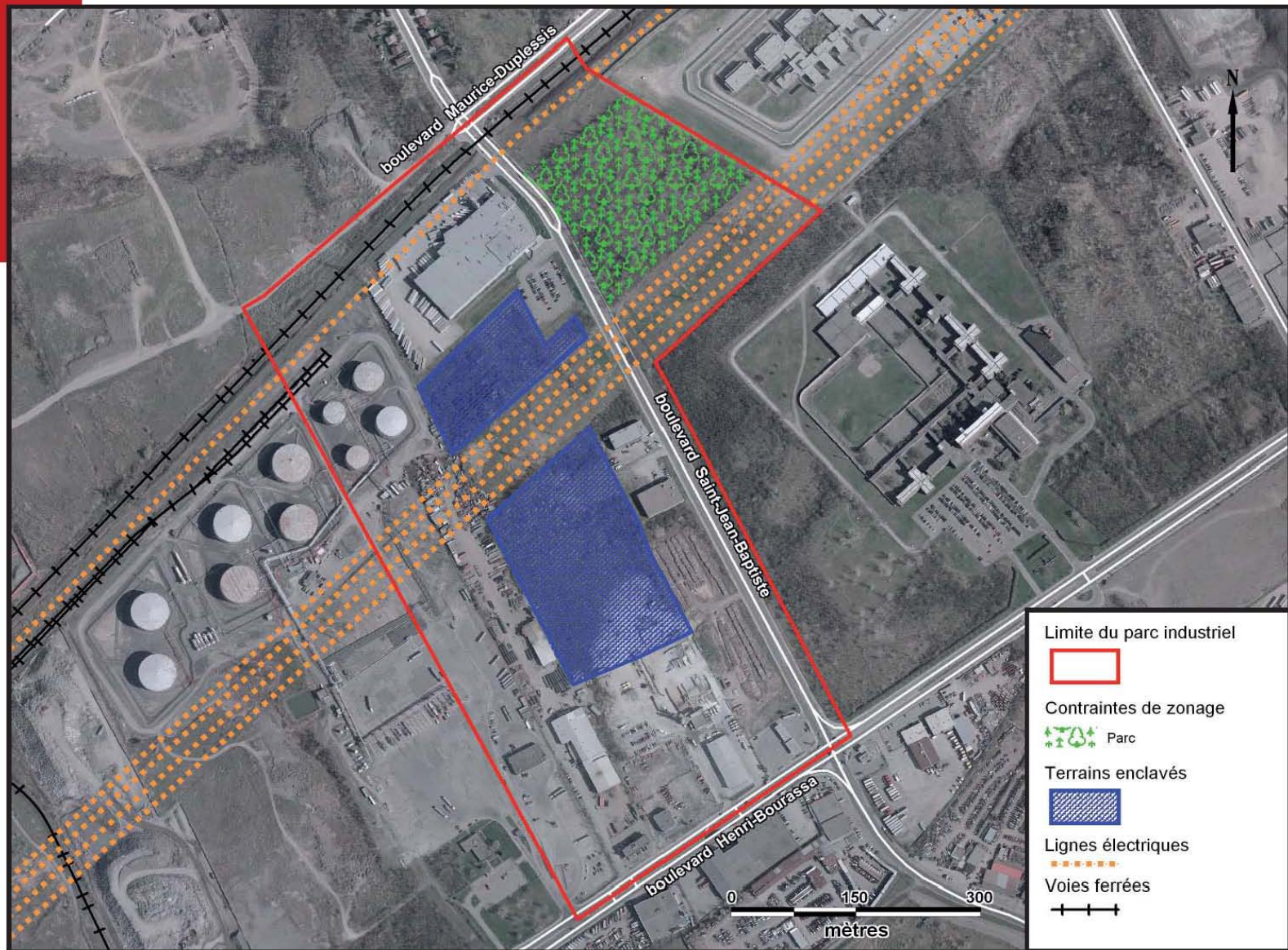


Accessibilité - Parc St-Jean-Baptiste

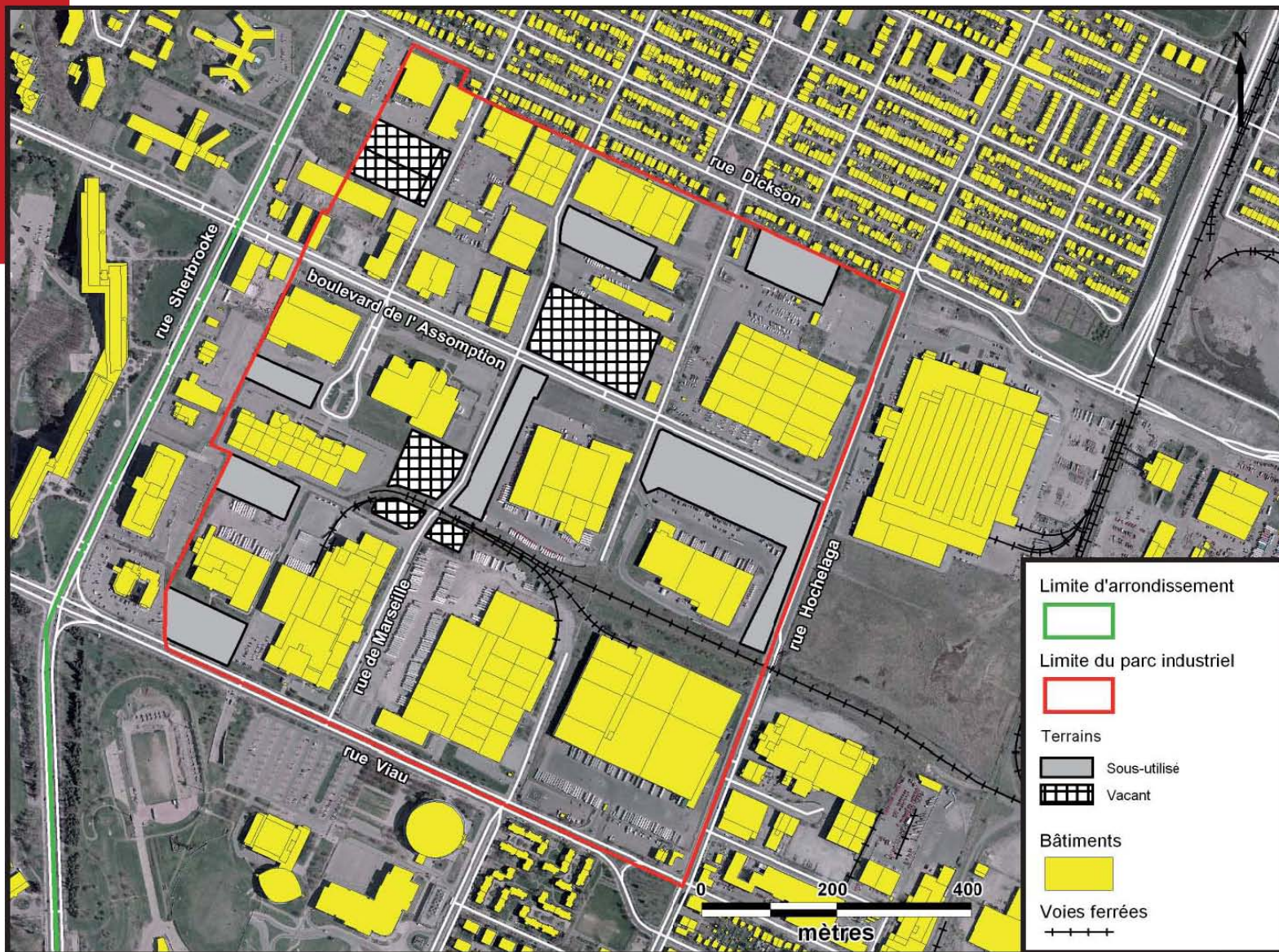


- Lignes de bus**
- 1- 49 Maurice-Duplessis
 - 2- 194 Rivière-des-Prairies
 - 3- 40 Henri-Bourassa

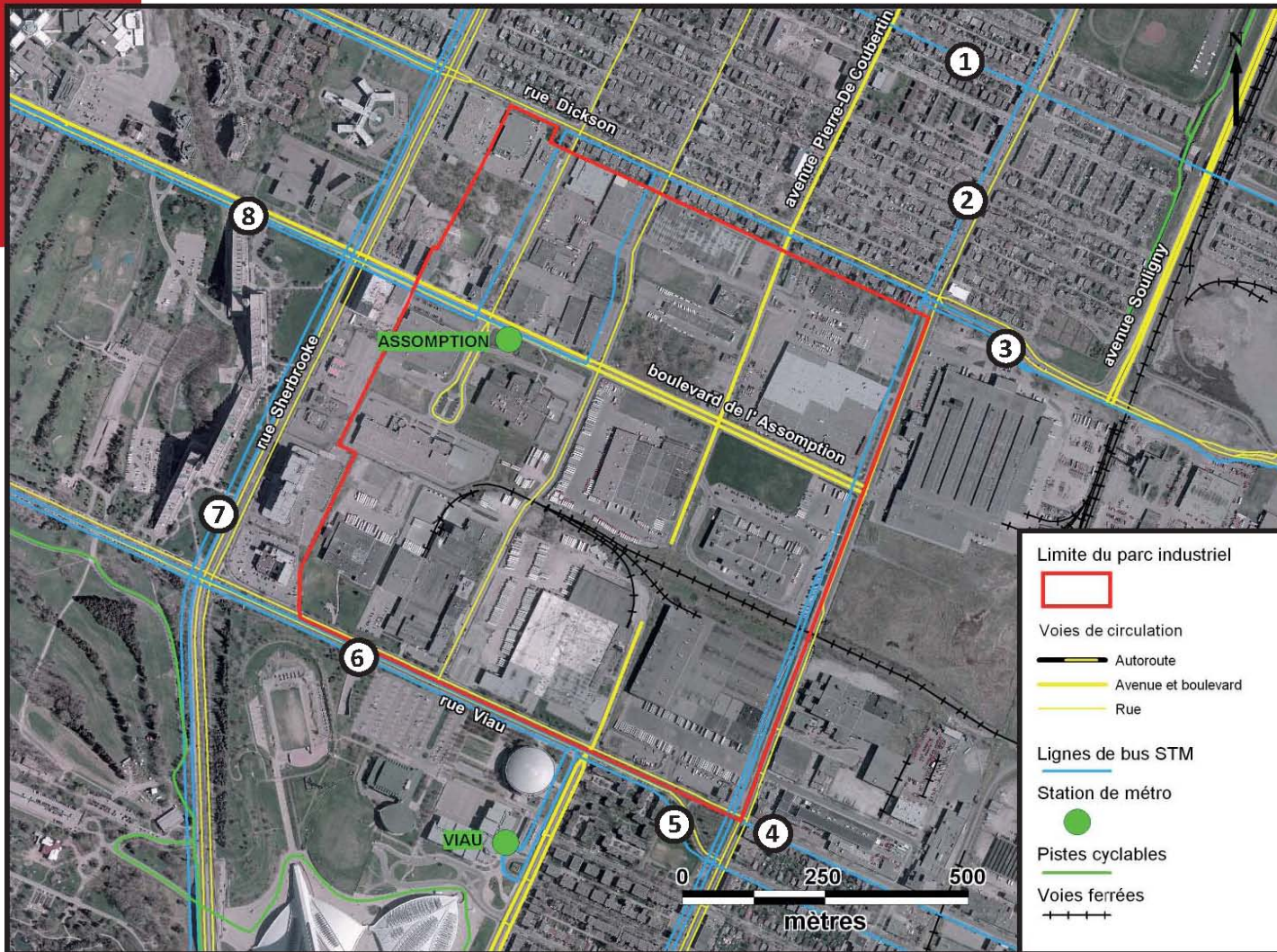
Contraintes au développement et à l'occupation du sol - Parc St-Jean-Baptiste



Surface bâtie et terrains vacants - Parc l'Assomption



Accessibilité - Parc l'Assomption



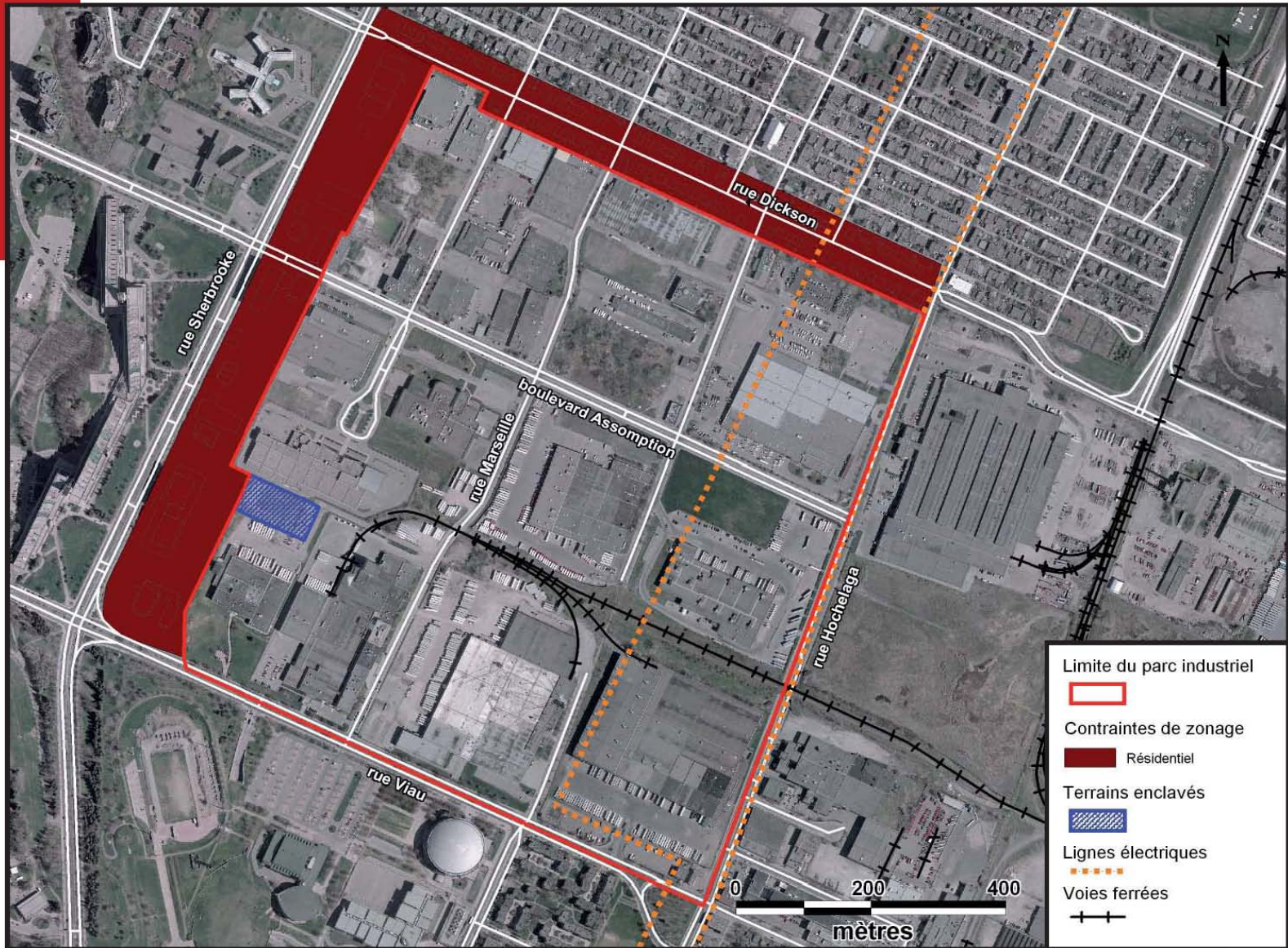
- ### Lignes de bus
- 1- 32 Lacordaire
 - 2- 85 Hochelaga
 - 3- 22 Notre-Dame
 - 4- 125 Ontario
 - 5- 34 Sainte-Catherine
 - 6- 132 Viau
 - 7- 185 Sherbrooke
 - 8- 131 de l'Assomption

Limite du parc industriel
Voies de circulation
Lignes de bus STM
Station de métro
Pistes cyclables
Voies ferrées

- Autoroute
- Avenue et boulevard
- Rue

- 0 250 500 mètres

Contraintes au développement et à l'occupation du sol - Parc l'Assomption



19 - Parc industriel Pointe-Claire

Municipalité de Dorval



DESCRIPTION

Ce parc se situe entre le boulevard Hymus et la montée Saint-Rémi. Il est traversé par le boulevard des Sources.

Type de secteur d'emploi dans le plan d'urbanisme:

Secteur industriel

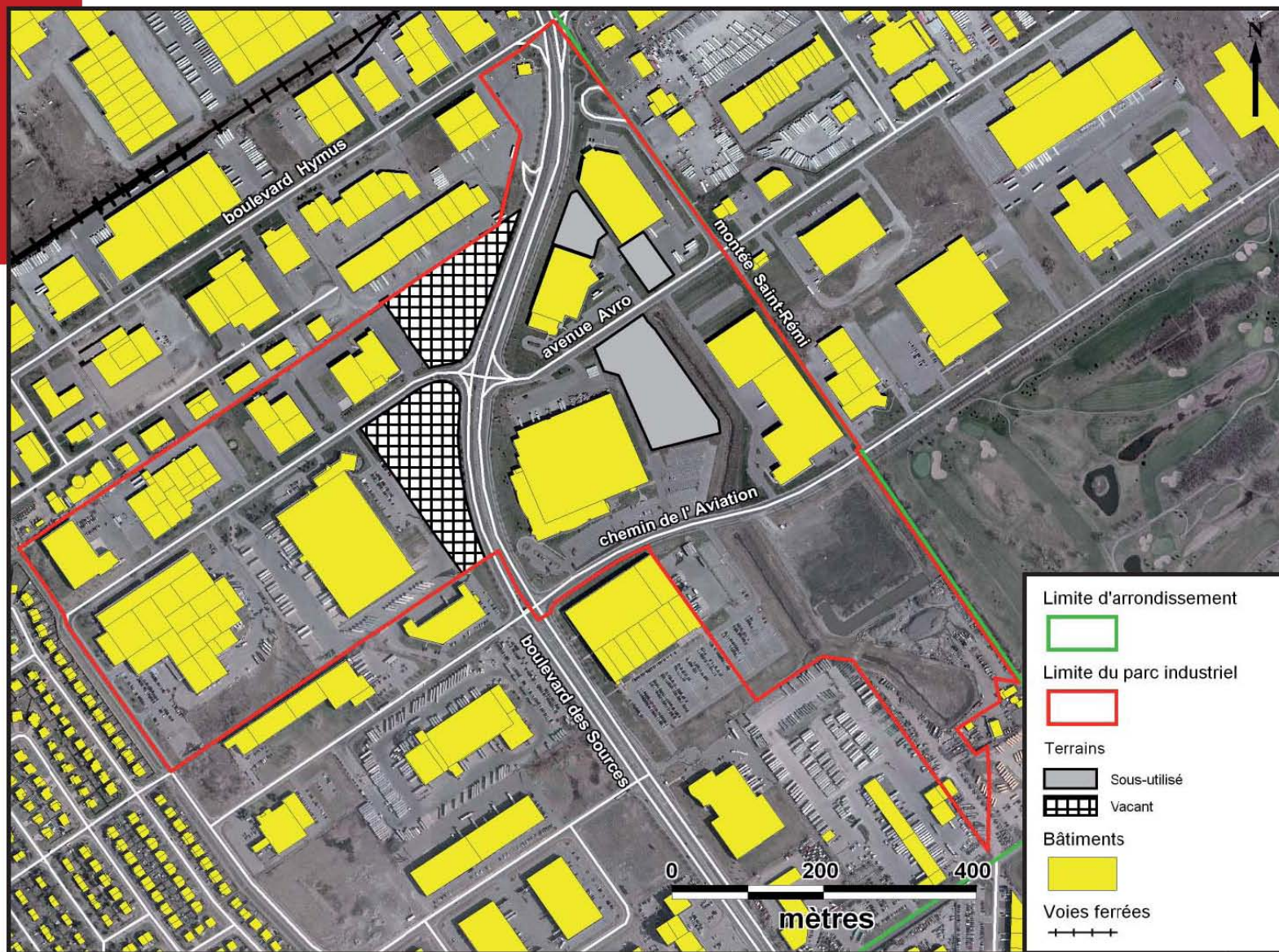
Types d'entreprises:

Manufacturier léger, commerce de gros, transport et logistique

CARACTÉRISTIQUES

Superficie du parc:	382 371 m ²
Par rapport à la municipalité:	2.0 %
Nombre d'établissements dans le parc:	15
Par rapport au CLD Ouest-de-l'Île:	0.2 %
Nombre d'emplois dans le parc:	1 300
Par rapport au CLD Ouest-de-l'Île:	4.4 %
Évaluation moyenne des terrains:	54.22 \$/m ²
Évaluation moyenne des bâtiments:	877.42 \$/m ²
Superficie de plancher total:	103 115 m ²
Surface utilisée:	325 218 m ² (85.1 % de la superficie totale)
Surface non-utilisée:	35 970 m ² (9.4 % de la superficie totale)
Surface sous-utilisée:	21 183 m ² (5.5 % de la superficie totale)

Surface bâtie et terrains vacants - Parc Pointe-Claire

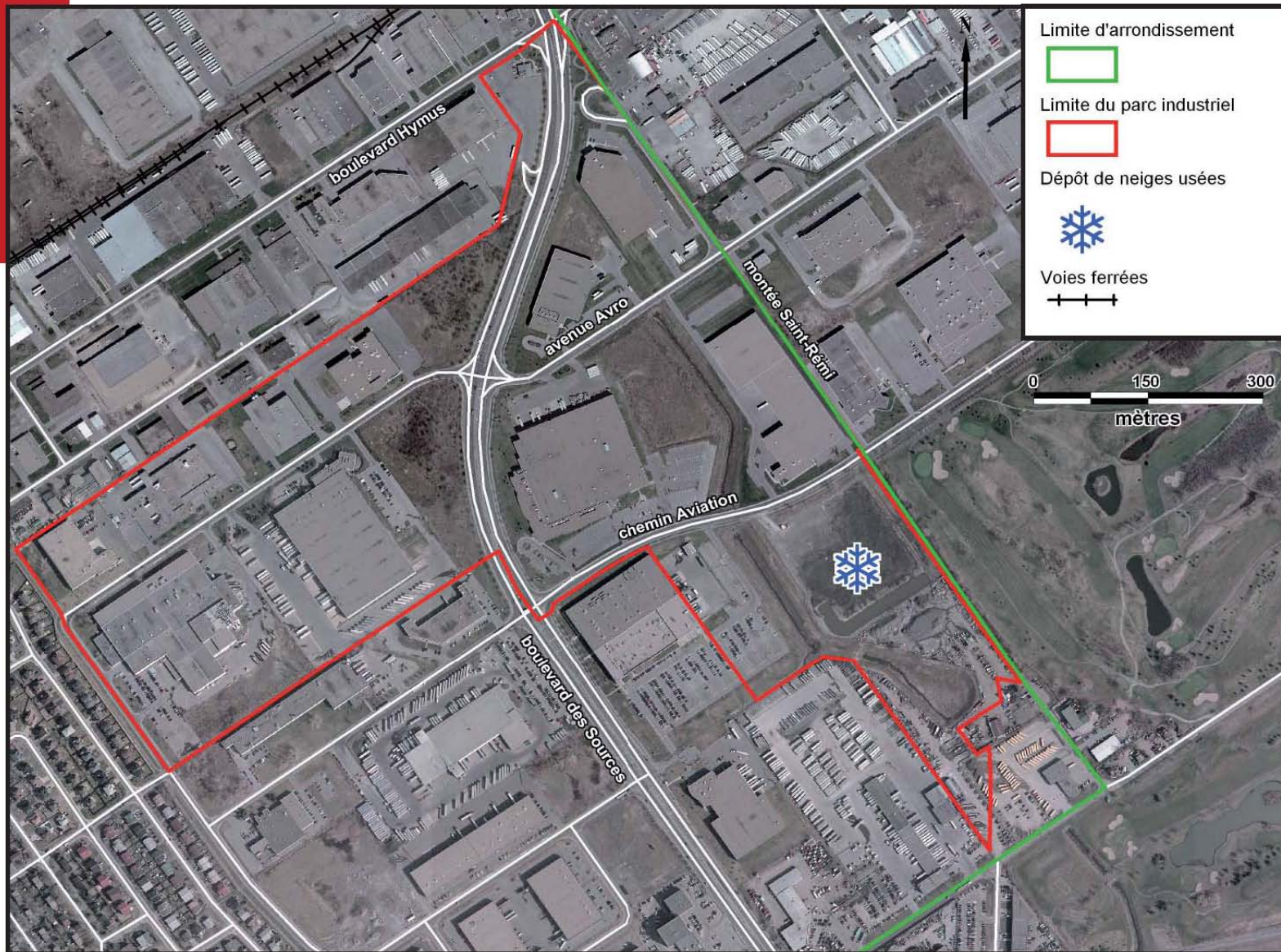


Accessibilité - Parc Pointe-Claire



- Lignes de bus**
- 1- 209 des Sources
 - 2- 204 Cardinal
 - 3- 225 Hymus
 - 4- 216 Pointe-Claire
 - 5- 215 Saint-Jean

Contraintes au développement et à l'occupation du sol - Parc Pointe-Claire



4. Constats d'ensemble

- Plus de 1 500 000 m² de terrains vacants (plus de 15 % du total)
- Plus de 750 000 m² d'espaces sous-utilisés (près de 8 % du total)



4. Constats d'ensemble

Parc industriel	Évaluation moyenne des terrains (\$/m ²)
Parc Saint-Charles	16,29
Parc Armand-Chaput	22,04
Parc Henri-Bourassa	28,07
Parc St-Jean-Baptiste	29,73
Parc Pointe-aux-Trembles I	31,37
Parc Pointe-aux-Trembles III	37,54
Parc Rodolphe-Forget	41,43
Parc Armand-Bombardier	41,85
Parc d'affaires Anjou	42,84
Parc Louis-H. Lafontaine	46,78
Parc Pointe-aux-Trembles II	48,68
Cité scientifique	49,53
Technoparc Montréal	50,35
Parc l'Assomption	53,44
Parc Jarry	53,85
Parc Pointe-Claire	54,22
Parc Pie IX	60,60
Parc Dorval	64,50
Parc Papineau	83,48

Évaluation municipale des terrains:

Faible

inférieure à 40 \$/m²

Moyenne

entre 40 et 60 \$/m²

Élevée

supérieure à 60 \$/m²

4. Constats d'ensemble

Parc industriel	Évaluation moyenne des bâtiments (\$/m ²)
Parc Pointe-aux-Trembles II	258,56
Parc Pointe-aux-Trembles III	260,46
Parc Jarry	336,63
Parc Armand-Bombardier	422,12
Parc l'Assomption	440,38
Parc Pointe-aux-Trembles I	523,37
Parc Rodolphe-Forget	575,63
Parc St-Jean-Baptiste	592,55
Parc Pie IX	606,58
Parc Louis-H. Lafontaine	669,67
Parc Dorval	696,10
Parc Armand-Chaput	798,70
Parc Pointe-Claire	877,42
Parc Henri-Bourassa	1 157,42
Cité scientifique	1 470,57
Technoparc Montréal	1 788,15
Parc d'affaires Anjou	2 557,17
Parc Saint-Charles	3 208,47
Parc Papineau	9 308,00

Évaluation municipale des bâtiments:

Faible

inférieure à 500 \$/m²

Moyenne

entre 500 et 1 000 \$/m²

Élevée

supérieure à 1 000 \$/m²

4. Constats d'ensemble

Parc industriel	Superficie développée (%)
Parc Pointe-aux-Trembles III	35,7
Parc Henri-Bourassa	51,5
Parc Saint-Charles	55,1
Technoparc Montréal	58,8
Parc Pointe-aux-Trembles II	60,3
Parc Papineau	67,2
Parc Pointe-aux-Trembles I	68,1
Parc St-Jean-Baptiste	69,4
Cité scientifique	73,6
Parc Jarry	75,5
Parc Rodolphe-Forget	76,5
Parc Armand-Chaput	82,5
Parc l'Assomption	83,8
Parc Pointe-Claire	85,1
Parc Dorval	86,2
Parc Pie IX	86,3
Parc Armand-Bombardier	90,0
Parc Louis-H. Lafontaine	90,1
Parc d'affaires Anjou	90,3

Superficie développée dans les parcs:

Faible

inférieure à 60,0 %

Moyen

entre 60,0 et 80,0 %

Élevé

supérieure à 80,0 %

4. Constats d'ensemble

Parc industriel	Qualité du cadre bâti
Parc Armand-Chaput	Faible
Parc Armand-Bombardier	Moyenne
Parc Henri-Bourassa	Moyenne
Parc Pointe-aux-Trembles II	Moyenne
Parc l'Assomption	Bonne
Parc Jarry	Bonne
Parc Pie-IX	Bonne
Parc Pointe-aux-Trembles I	Bonne
Parc Pointe-aux-Trembles II	Bonne
Parc Rodolphe-Forget	Bonne
Parc St-Jean-Baptiste	Bonne
Parc Anjou	Très bonne
Parc Dorval	Très bonne
Parc Louis-H. Lafontaine	Très bonne
Parc Pointe-Claire	Très bonne
Parc Saint-Charles	Très bonne
Cité scientifique	Excellente
Parc Papineau	Excellente
Technoparc Montréal	Excellente

Qualité du cadre bâti dans les parcs:



Faible



Moyenne



Bonne



Très bonne



Excellente

4. Constats d'ensemble

- Les parcs ne sont pas toujours adaptés pour répondre aux besoins des entreprises d'aujourd'hui, notamment à cause:
 - d'un rapport trop faible de surface de bureaux
 - de hauteurs ou de superficies ne répondant pas aux nouvelles normes
 - d'une typologie ne permettant pas la réaffectation des usages
 - d'une typologie ne correspondant pas aux besoins de l'économie du savoir (bâtiments multi locatifs, aménagement de salles particulières avec des spécificités propres...)

4. Constats d'ensemble

- Accessibilité véhiculaire : bonne pour l'ensemble des parcs industriels
- Faible desserte en transport en commun dans les parcs suivants:
 - Parc Anjou
 - Parc Cité scientifique
 - Parc Henri-Bourassa
 - Parc Pointe-aux-Trembles I
 - Parc Pointe-aux-Trembles II
 - Parc Pointe-Claire
 - Parc Rodolphe-Forget
 - Parc Saint-Charles
 - Parc St-Jean-Baptiste
 - Technoparc Montréal



4. Constats d'ensemble

- Desserte en aqueduc et égout à compléter dans les parcs suivants:
 - Parc Armand-Chaput
 - Parc Henri-Bourassa
 - Parc Pointe-aux-Trembles II
 - Parc St-Jean-Baptiste
 - Technoparc Montréal



4. Constats d'ensemble

- Travaux requis sur la chaussée dans les parcs suivants:
 - Parc Anjou
 - Parc Cité scientifique
 - Parc Jarry
 - Parc l'Assomption
 - Parc Louis-H.-Lafontaine
 - Parc Papineau
 - Parc Pie-IX
 - Parc Pointe-aux-Trembles III
 - Parc Rodolphe-Forget



4. Constats d'ensemble

- Verdissement souhaitable dans les parcs suivants:
 - Parc Anjou
 - Parc Dorval
 - Parc Jarry
 - Parc l'Assomption
 - Parc Pie-IX
 - Parc Pointe-aux-Trembles I
 - Parc Pointe-aux-Trembles III
 - Parc Rodolphe-Forget
 - Parc Saint-Charles



4. Constats d'ensemble

- Potentiel de contamination des sols dans tous les parcs industriels
- Passage de lignes électriques et de voies ferrées dans les parcs suivants:
 - Parc Anjou
 - Parc Armand-Bombardier
 - Parc Armand-Chaput
 - Parc Cité scientifique
 - Parc l'Assomption
 - Parc Louis-H.-Lafontaine
 - Parc Saint-Charles
 - Parc St-Jean-Baptiste
 - Technoparc Montréal



Parc Armand-Bombardier – Août 2010

4. Constats d'ensemble

- Concurrence avec le milieu résidentiel dans les parcs suivants:
 - Parc Armand-Bombardier
 - Parc Jarry
 - Parc l'Assomption
 - Parc Pie-IX
 - Parc Pointe-aux-Trembles III
 - Parc Rodolphe-Forget



Parc Pointe-aux-Trembles III – Août 2010

4. Constats d'ensemble

- Milieux naturels à protéger dans les parcs suivants:
 - Parc Armand-Bombardier
 - Parc St-Jean-Baptiste
 - Technoparc Montréal



5. Synthèse des enjeux

- Potentiel de développement considérable, notamment sur les terrains vacants ou sous-utilisés
- Cadre bâti souvent mal adapté aux besoins des entreprises
- Besoins d'investissement quant à la réfection ou au parachèvement des infrastructures
- Besoins en matière de mise en valeur (promotion, information, embellissement, etc.)
- Besoins quant à l'amélioration de l'offre en transport collectif
- Risques à terme de pertes d'emplois

6. Pistes d'intervention

- Application de la démarche adoptée par Anjou sur le questionnement quant au futur de son parc, pour connaître:
 - sa capacité d'adaptation au nouveau contexte économique
 - les mesures à mettre en place pour répondre à ce nouveau contexte
 - les mesures à prendre pour s'insérer dans la démarche des grappes industrielles
- Reconduction et bonification du programme de subventions PR@M-Industrie
 - remboursement de l'augmentation des taxes foncières pendant cinq ans à la suite de travaux majeurs
 - mise en valeur des mesures portant sur la démolition et la transformation des bâtiments
 - prise en compte de la décontamination des sols dans la bonification du programme

6. Pistes d'intervention

Bilan du PR@M-Industrie (depuis l'entrée en vigueur du programme en décembre 2007):

Nombre de projets admissibles	152
Investissements totaux potentiels	1.3 G\$
Subventions totales potentielles (2008-2018)	154 M\$
Retombées fiscales annuelles potentielles à terme	52.6 M\$

6. Pistes d'intervention

Exemple de coûts et revenus de l'application du PR@M-Industrie à une construction neuve pour un investissement de 4 200 000 \$:

	Sur 5 ans
Taxes municipales perçues	1 224 049 \$
Subventions versées	- 550 798 \$
Revenu fiscal	673 251 \$
Revenu de permis	+ 37 917 \$
Gain brut	711 168 \$
Manque à gagner	- 153 829 \$
Gain net	557 340 \$

6. Pistes d'intervention

- Création d'un projet pilote pour la mise en place d'un fond d'acquisition de terrains et de bâtiments à vocation industrielle
- Réfection de la chaussée dans les parcs concernés pour améliorer la valeur et l'attrait des terrains
- Amélioration de la qualité de l'aménagement paysager dans les parcs concernés
- Finition de la trame urbaine pour desservir de nouveaux terrains industriels et ainsi bonifier l'offre

6. Pistes d'intervention

- Implantation du concept d'écoparc pour créer une image de marque
- Amélioration de l'accès à l'information et de la promotion
 - mise à jour régulière du site Internet de la Ville de Montréal
 - production d'un rapport annuel sur la situation des parcs industriels



Parc St-Jean-Baptiste – Octobre 2010

7. Application des interventions

- Application dans tous les parcs des mesures relatives aux bâtiments, à l'information et à la promotion
- Nécessité de définir les parcs à prioriser pour l'application des différentes pistes d'intervention
- Priorité donnée en fonction du potentiel de développement des parcs, basé sur la surface développable et l'ampleur des travaux requis, à savoir:
 - les besoins en infrastructures
 - l'état de la chaussée
 - la qualité de l'aménagement paysager
 - la qualité du cadre bâti

Priorité 1

Armand-Chaput	<i>Superficie vacante: 163 000 m²</i>
Henri-Bourassa	<i>Superficie vacante : 178 000 m²</i>
L'Assomption	<i>Superficie vacante : 40 000 m²</i>
Pointe-aux-Trembles III	<i>Superficie vacante : 38 000 m²</i>
Rodolphe-Forget	<i>Superficie vacante : 62 000 m²</i>
Technoparc Saint-Laurent	<i>Superficie vacante : 735 000 m²</i>
	<i>Superficie totale: 1 216 000 m²</i>

Priorité 2

Anjou	<i>Superficie vacante : 8 500 m²</i>
Armand-Bombardier	<i>Superficie vacante : 5 500 m²</i>
Cité scientifique	<i>Superficie vacante : 0 m²</i>
Dorval	<i>Superficie vacante : 16 000 m²</i>
Jarry	<i>Superficie vacante : 50 000 m²</i>
Louis-H. LaFontaine	<i>Superficie vacante : 18 000 m²</i>
Papineau	<i>Superficie vacante : 18 000 m²</i>
Pointe-aux-Trembles I	<i>Superficie vacante : 52 000 m²</i>
Pie-IX	<i>Superficie vacante : 40 000 m²</i>
Pointe-Claire	<i>Superficie vacante : 36 000 m²</i>
	<i>Superficie totale: 244 000 m²</i>

Priorité 3

Pointe-aux-Trembles II	<i>Superficie vacante : 0 m²</i>
Saint-Charles	<i>Superficie vacante : 135 000 m²</i>
Saint-Jean-Baptiste	<i>Superficie vacante : 88 000 m²</i>
	<i>Superficie totale: 223 000 m²</i>

