



PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DES PARCS INDUSTRIELS DE MONTRÉAL

MÉMOIRE SOUMIS PAR TECHNOPARC MONTRÉAL

La COMMISSION DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE a amorcé une réflexion concernant l'avenir du développement des parcs industriels municipaux (ou apparentés dans le cas du Campus Saint-Laurent). Nous avons profité de cette occasion pour faire une intervention lors de la réunion du 21 octobre 2010, en présentant certains constats et pistes d'intervention qui devraient être poursuivis par la Ville de Montréal afin d'accroître le potentiel de développement des parcs industriels de l'agglomération.

PRINCIPAUX CONSTATS

Bien que les parcs industriels regroupent seulement 8 % de l'activité économique à Montréal, ils ont contribué historiquement au développement de diverses filières industrielles qui ont caractérisé le développement de Montréal. Outre le fait qu'on les retrouve particulièrement à l'Est et à l'Ouest de l'Île (si on inclut le Campus Saint-Laurent de Technoparc Montréal), ceux-ci sont généralement bien situés par rapport aux axes de circulation majeurs et s'inscrivent dans la trame historique de développement industriel des différents milieux concernés.

À eux seuls, les terrains détenus par Technoparc Montréal au Campus Saint-Laurent, regroupent la moitié des 15 M de pieds carrés disponibles dans les parcs industriels municipaux. Si on ajoute les 3 M de pieds carrés détenus par des partenaires privés, cela représente environ 60 % de l'ensemble des terrains disponibles dans les parcs industriels sur le territoire de l'agglomération. Il est à noter que ces 11 M de pieds carrés disponibles sont zonés recherche et développement.

Or, au cours des 20 dernières années, le tissu industriel de Montréal a migré vers de nouvelles activités en grande partie associées à la nouvelle économie, ce qui est venu renforcer le développement du centre-ville et le corridor central de la Ville avec de nouveaux secteurs d'activités tels que le jeu vidéo, les technologies de l'information, etc.. À divers degrés, les développements des institutions universitaires ont contribué également de manière remarquable à changer la trame du développement économique de Montréal autour de projets urbains majeurs tels que le développement de l'UQAM, de Concordia, de l'ÉTS s'ajoutant aux investissements majeurs réalisés au fil des ans, par les universités McGill et de Montréal.

Dans la foulée du traité de libre-échange et de la mise en place d'un nouvel ordre économique mondial, des pans majeurs de l'économie montréalaise ont été touchés par la délocalisation des emplois, par des fermetures et des reconversions industrielles. Parallèlement, les importations de biens n'ont cessé de croître au fil des années, avec pour constat qu'aujourd'hui une grande partie

des espaces industriels montréalais servent en fait d'entreposage de produits importés en grande partie.

Comme c'est le cas à travers le Canada, la part du secteur tertiaire occupe désormais près de 80 % de la main-d'œuvre montréalaise avec pour résultat que Montréal est en excellente posture pour exceller dans les secteurs de la nouvelle économie. Parallèlement, au cours des années 2000, le nombre d'emplois dans le secteur manufacturier a diminué de 25 % dans la grande région montréalaise.

À notre avis, que l'on parle de parcs industriels privés ou municipaux, la problématique est la même : comment assurer la reconversion de sites ou de bâtiments industriels pour répondre aux exigences de la nouvelle réalité de Montréal ? Sachant qu'un grand nombre de bâtiments sont obsolètes ou servent à des besoins d'entreposage et que certains peuvent avoir été pollués par le passé, des investissements de mise à niveau des infrastructures et de rénovation des bâtiments industriels sont à prévoir au cours des prochaines années.

Dans ce contexte, la question qui se pose est : comment réaliser cette reconversion de façon ordonnée afin d'assurer le développement harmonieux des arrondissements et villes liées concernés par les parcs industriels (19 parcs et 9 territoires), de même que les autres territoires associés à des pôles de développement économique où sont situés des entreprises et organismes majeurs (sièges sociaux, universités, cégeps, centres hospitaliers, etc.) ?

PRINCIPAUX FACTEURS DE LOCALISATION DES ENTREPRISES

Dans un cadre essentiellement de production et de livraison des produits industriels, les entreprises favorisaient une implantation en zone industrielle à proximité des grands axes routiers et ferroviaires. Aujourd'hui, les entreprises du secteur tertiaire et de la nouvelle économie requièrent : 1) une main-d'œuvre bien formée et adaptée et 2) l'accès à du financement non conventionnel (non lié à des actifs tangibles : bâtiments, équipements ou matières premières).

Si les éléments précédents correspondent à la base de l'attractivité, la ville globalement tout comme les arrondissements individuellement doivent maintenant pouvoir compter sur la présence d'un écosystème dynamique (réseau d'innovation ouvert et interactif), d'un accompagnement sur mesure facilitant l'implantation des entreprises et des organismes (Plug and Play) et présentant des solutions attractives soit en termes d'infrastructures ou d'environnement (ex. Quartier de l'innovation, Cité du multimédia, Campus Saint-Laurent, etc.).

Peu importe les solutions préconisées en termes physiques et d'immobilisations, le succès de l'opération repose d'abord sur la présence d'un écosystème s'appuyant sur les joueurs-clés du développement des secteurs qu'on souhaite développer.

Une organisation comme Technoparc Montréal doit être en lien avec un grand nombre d'intervenants qui agissent de façon complémentaire sur le terrain afin de répondre aux différentes étapes de réalisation d'un projet d'investissement. Nous présentons ces liens à l'aide de la figure 1.

L'ÉCO-SYSTÈME DU DÉVELOPPEMENT TECHNOLOGIQUE

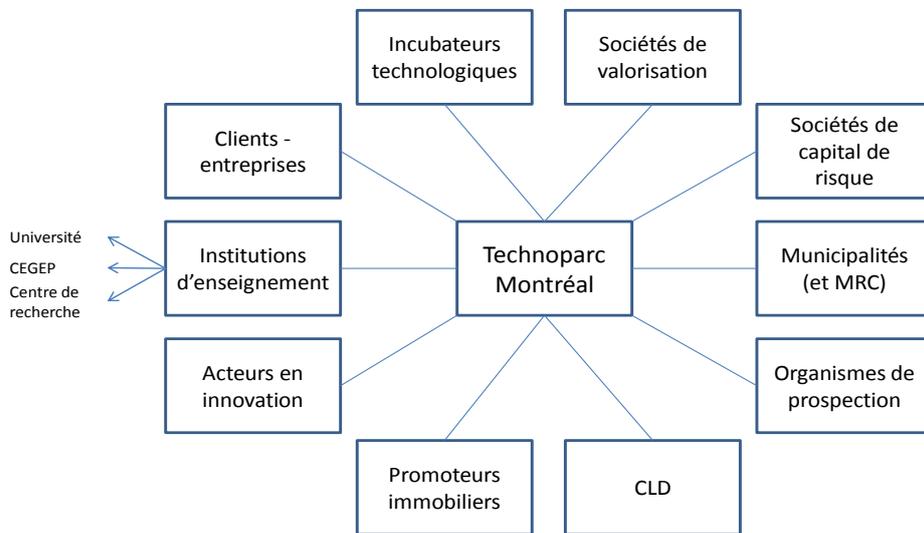


Figure 1 : Réseau d'interactions de l'éco-système du développement technologique



Figure 2 : Projet d'Éco-campus Hubert Reeves projeté pour 2011

Ensuite, nous croyons qu'il faut développer des solutions d'accueil des entreprises sur mesure et attractives qui permettront de répondre aux besoins spécifiques des entreprises visées. Par exemple, nous travaillons de concert avec la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Saint-Laurent à la réalisation d'un nouveau projet, l'Éco-campus Hubert Reeves à Saint-Laurent, qui sera destiné à accueillir particulièrement les centres de recherches et entreprises oeuvrant dans les secteurs des technologies propres.

Les solutions que nous proposons doivent tenir compte de la nouvelle réalité des entreprises innovantes et des secteurs d'activités prioritaires dans le développement de l'agglomération de Montréal. Parallèlement, certains secteurs historiques peuvent présenter de nouvelles occasions d'affaires qui méritent également d'être explorées. Comme on peut l'imaginer, cet exercice requiert que nous puissions réaliser une réflexion stratégique afin d'établir de nouvelles priorités de développement, de mettre en place de nouvelles stratégies et de viser la réalisation de nouveaux types de projets.

Par exemple, Technoparc Montréal de concert avec les grappes industrielles de Montréal souhaite développer des solutions d'affaires nouvelles qui permettraient de répondre à certains besoins de l'industrie (ex. recherche collaborative) et à tirer profit de facteurs de localisation très favorables pour Montréal. Certaines des solutions peuvent être transposées sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, d'autres doivent pouvoir bénéficier d'un lien plus étroit avec un éco-système particulier. Par exemple, la réalisation d'un projet de centre informatique de type TIER III pourrait prendre place dans plus d'un arrondissement.



Figure 3 : Exemple d'un centre informatique de catégorie TIER III

RECOMMANDATIONS

Considérant l'évolution de l'économie montréalaise au cours des vingt dernières années, nous croyons qu'il devient nécessaire de revoir l'offre d'espaces industriels à Montréal afin de répondre aux nouveaux besoins associés à une économie davantage orientée vers le secteur tertiaire.

Dans ce contexte et afin de tirer pleinement profit du potentiel de développement économique et technologique de l'agglomération de Montréal, nous croyons que la Ville de Montréal gagnerait à :

- Réviser l'offre immobilière de ses parcs industriels afin de répondre à de nouveaux types de projets d'investissement davantage liés aux industries des services ;
- Ajuster l'offre en fonction des caractéristiques sectorielles de chacune des agglomérations et des villes liées en essayant de dégager davantage de complémentarité entre chaque site ;
- Concevoir une stratégie de développement économique basée sur le soutien au développement de zones d'activités complémentaires qui permettront d'accroître la compétitivité de l'agglomération en distinguant ses principales zones industrielles, technologiques et universitaires ;
- Approuver un programme triennal de financement de mise à niveau des infrastructures des parcs industriels existants et de soutien au développement de nouvelles zones industrielles et technologiques conformes au Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015, qui permettront d'attirer les entreprises des technologies propres et du secteur de l'environnement.

Par ailleurs, nous souhaitons que la Ville de Montréal reconduise son programme de remboursement de taxes (PR@M industrie) à l'investissement et nous souhaitons que celle-ci s'oppose à la mise en place de mesures fiscales ou de soutien financier dédiés à des zones spécifiques de son territoire, que ce soit de sa part ou de la part des gouvernements fédéral et du Québec.

Mario Monette
Président-directeur général
Technoparc Montréal

Le 21 octobre 2010