MRC de Bellechasse

**Juillet 2020**

*Réalisé par*

GUILBERT URBANISME

LGP STRATÉGIES IMMOBILIÈRES | REAL ESTATE STRATEGIES

# ÉTUDE D'OPPORTUNITÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL DE LA MRC DE BELLECHASSE ET VALIDATION DES BESOINS POUR UN PARC INDUSTRIEL RÉGIONAL

Image : https://www.revuegestion.ca/transformation-pme-manufacturieres entre-promesses-realites-industrie-4-0

# TABLE DES MATIÈRES

**1. INVENTAIRE SOMMAIRE DES ZONES INDUSTRIELLES ET DES PARCS INDUSTRIELS ..... 6**

1. 1.1 ARMAGH ..... 7
2. 1.2 BEAUMONT ..... 8
3. 1.3 BUCKLAND (NOTRE-DAME-AUXILIATRICE-DE-BUCKLAND) ..... 9
4. 1.4 LA DURANTAYE ..... 10
5. 1.5 SAINT-ANSELME ..... 11
6. 1.6 SAINT-CHARLES ..... 12
7. 1.7 SAINTE-CLAIRE ..... 13
8. 1.8 SAINT-DAMIEN-DE-BUCKLAND ..... 14
9. 1.9 SAINT-HENRI ..... 15
10. 1.10 SAINT-LAZARE ..... 16
11. 1.11 SAINT-LÉON-DE-STANDON ..... 17
12. 1.12 SAINT-MALACHIE ..... 18
13. 1.13 SAINT-MICHEL-DE-BELLECHASSE ..... 19
14. 1.14 SAINT-NÉRÉE-DE-BELLECHASSE ..... 20
15. 1.15 SAINT-PHILÉMON ..... 21
16. 1.16 SAINT-RAPHAËL ..... 22
17. 1.17 SAINT-VALLIER ..... 23
18. 1.18 CONSTATS ..... 24

**1. REVUE DES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DE PLANIFICATION RÉGIONALE ET MUNICIPALE ..... 26**

2.1 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE BELLECHASSE EN AVRIL 2000 ..... 26
2.2 VERSION EN COURS DE RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ..... 26
2.3 PLANIFICATION STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC DE BELLECHASSE 2015-2019 28

**2. TENDANCES DU MARCHÉ INDUSTRIEL AU QUÉBEC ..... 29**

19. 3.1 ÉVOLUTION DE L'ÉCONOMIE MANUFACTURIÈRE VERS UNE ÉCONOMIE INDUSTRIELLE 29
20. 3.2 LES DIX TENDANCES DES PARCS INDUSTRIELS ..... 33
21. 3.3 CRITÈRES DE SÉLECTION DES SITES ..... 33

**4. PERTINENCE D'UN PARC INDUSTRIEL RÉGIONAL ..... 36**

22. 4.1 NOTIONS GÉNÉRALES ..... 36
23. 4.2 MODÈLES DE GOUVERNANCE ..... 37
24. 4.3 ÉTAPES DE RÉALISATION ..... 39

**5. CARACTÉRISATION DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE BELLECHASSE ..... 40**

25. 5.1 LA RÉPARTITION DES ENTREPRISES ET DES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE ..... 40
26. 5.2 RÉPARTITION DES ENTREPRISES ET DES EMPLOIS PAR GRANDS SECTEURS D'ACTIVITÉS 41
27. 5.3 ANALYSE DES CHAÎNES DE VALEURS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ..... 44
28. 5.4 FAITS SAILLANTS DES GRANDS SECTEURS D'ACTIVITÉS IDENTIFIÉS ET DES INVESTISSEMENTS MAJEURS DEPUIS LES 10 DERNIÈRES ANNÉES ..... 46

*5.4.1 Le secteur de l'agroalimentaire ... 46*
*5.4.2 Le secteur de la transformation des produits métalliques et fabrication de machines 46*
*5.4.3 Le secteur de plasturgie ... 46*
*5.4.4 Les autres secteurs ... 47*
*5.4.5 Les investissements majeurs des 10 dernières années : ... 47*

**6. ÉLÉMENTS IMPORTANTS DES ENTREVUES ... 48**

29. 6.1 La dynamique et l'identité des entreprises ... 48
30. 6.2 Le volet immobilier ... 49
31. 6.3 La main-d'œuvre ... 50
32. 6.4 Les services et supports offerts aux entreprises ... 51
33. 6.5 La vision économique et territoriale de la MRC ... 51
34. 6.6 L'impact actuel de la crise du Covid-19 ... 52

**7. DÉCLENCHEURS D'OPPORTUNITÉS ET POSITIONNEMENT INDUSTRIEL ... 54**

7.1 Positionnement industriel de la MRC de Bellechasse ... 54
*7.1.1 Les forces générales des différents secteurs d'activités industrielles ... 54*
*7.1.2 Les facteurs de localisation stratégiques ... 55*
*7.1.3 Bellechasse par rapport aux parcs industriels régionaux des MRC environnantes 57*
7.2 Les piliers de la stratégie proposée ... 58
*7.2.1 Développement endogène et exogène de trois (3) créneaux de développement à fort potentiel de croissance et 1 créneau à explorer ... 58*
*7.2.2 Continuer d'encourager le développement d'entreprises B2B et d'entreprises de 2e et 3e transformation de petite et moyenne taille ... 59*
*7.2.3 Attirer de nouveaux grands donneurs d'ordres (GDO) ... 59*
*7.2.4 Réflexion post Covid-19 ... 59*
7.3 Les déclencheurs d'opportunités ... 60
*7.3.1 Transformation agroalimentaire ... 61*
*7.3.2 Plasturgie ... 63*
*7.3.3 Transformation métallique et fabrication de machines ... 65*
*7.3.4 Autres secteurs d'activité industrielle à explorer davantage ... 66*
7.4 Estimation des superficies de consumation – Horizon 15 ans ... 67

**8. CONDITIONS PRÉALABLES AU DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL – RECOMMANDATIONS ... 70**

8.1 Alors, quoi faire… de manière générale ? ... 70
*8.1.1 Alors, quoi faire… pour les pôles moteurs et structurants d'activités industrielles ? 71*
8.2 Alors, quoi faire… pour les autres zones industrielles ponctuelles, voire de commodités ? ... 72

**9. POUR CONCLURE ... 74**

**ANNEXE 1 – LES PARCS INDUSTRIELS RETENUS ... 76**

**ANNEXE 2 - STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ... 82**

## *MISE EN CONTEXTE*

Dans un contexte où la demande immobilière industrielle connait un regain sur l'ensemble du territoire québécois et considérant que l'offre dans la région de Chaudière-Appalaches est éparpillée, la MRC de Bellechasse se trouve dans une situation géographique stratégique qui devrait être mise en valeur dans le but de propulser la croissance économique du territoire. Cependant, pour y arriver, il est impératif de déployer une OFFRE industrielle adaptée tant aux besoins (DEMANDE) des entreprises déjà présentes (développement endogène) qu'à celles que nous voudrons attirer (développement exogène).

C'est pourquoi, afin de prendre une décision éclairée quant au déploiement de l'OFFRE immobilière industrielle régionale, dont le possible développement d'un parc industriel régional, il est nécessaire de connaître le type d'industries susceptibles de venir s'établir sur le territoire, ainsi que de comprendre leurs besoins (services requis, superficie de terrain ou de bâtiment, etc.).

# 1. INVENTAIRE SOMMAIRE DES ZONES INDUSTRIELLES ET DES PARCS INDUSTRIELS

La MRC de Bellechasse compte une soixantaine de zones et de parcs industriels sur son territoire en mesure de répondre aux divers besoins des entreprises. La proximité de l'autoroute 20, des routes 73 et 277 et l'accès au gaz naturel font de la MRC de Bellechasse une localisation intéressante pour les investisseurs. Selon un portrait des parcs industriels et des zones industrielles réalisé en février 2019 par Développement économique Bellechasse, il y a 60 zones industrielles, incluant les parcs industriels, sur le territoire de la MRC de Bellechasse.

**Parcs industriels et zones industrielles présents sur le territoire de la MRC de Bellechasse, 2019**

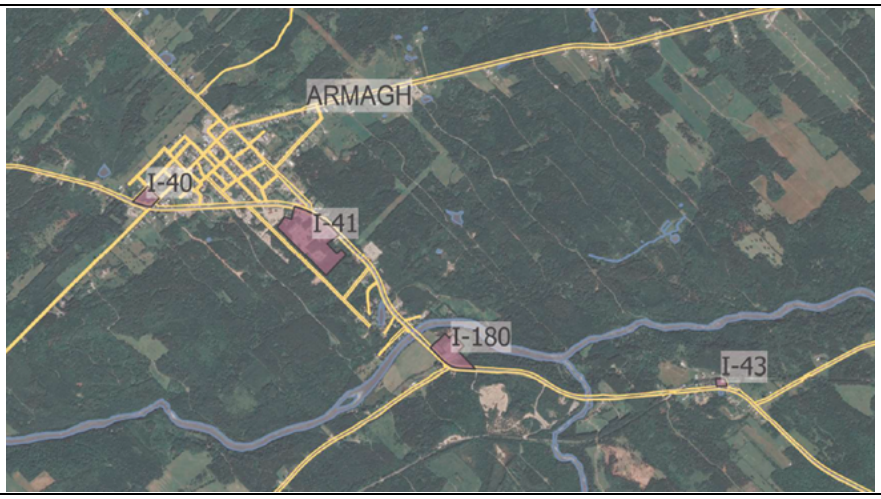
| Municipalité | Nb de zones[1] | Superficie totale m² | Superficie occupée m² | Superficie disponible m² | Valeur foncière | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Armagh | 4 | 152 547 | 111 948 | 40 599 | 1 173 500 $ | 73,39 |
| Beaumont | 1 | 316 674 | 187 363 | 129 311 | 575 400 $ | 59,17 |
| Buckland | 3 | 86 546 | 47 968 | 38 578 | 1 594 100 $ | 55,43 |
| La Durantaye | 4 | 60 004 | 55 130 | 4 874 | 3 884 800 $ | 91,88 |
| Saint-Anselme | 6 | 582 713[2] | 340 879 | 241 834 | 27 972 700 $ | 58,5 |
| Saint-Charles | 6 | 155 838[3] | 120 308 | 35 530 | 9 035 600 $ | 77,2 |
| Saint-Damien | 6 | 467 539 | 246 214 | 221 325 | 24 602 600 $ | 52,66 |
| Sainte-Claire | 4 | 684 301[4] | 514 978 | 169 323 | 39 181 300 $ | 75,26 |
| Saint-Henri | 4 | 1 239 902 | 930 833 | 309 069 | 41 914 500 $ | 75,07 |
| Saint-Lazare | 3 | 197 958 | 152 761 | 45 197 | 11 128 800 $ | 77,17 |
| Saint-Léon | 1 | 59 676 | 38 079 | 21 597 | 878 100 $ | 63,81 |
| Saint-Malachie | 5 | 202 749 | 56 576 | 146 173 | 1 087 800 $ | 27,9 |
| Saint-Michel | 1 | 8 004 | - | - | - | - |
| Saint-Nérée | 2 | 18 385 | 13 855 | 4 530 | 516 000 $ | 75,36 |
| Saint-Philémon | 2 | 251 373 | 21 156 | 230 217 | 426 500 $ | 8,42 |
| Saint-Raphaël | 6 | 979 657 | 922 788 | 56 869 | 7 349 300 $ | 94,2 |
| Saint-Vallier | 2 | 73 988 | 61 588 | 12 400 | 3 812 300 $ | 83,24 |
| **TOTAL** | **60** | **5 529 849** | **3 822 423** | **1 707 426** | **175 133 300 $** | **69,12** |

Source : Portrait, parcs industriels, zones industrielles et zones commerciales de la MRC de Bellechasse, 06-02-2019

[1] Zones reconnues comme telles au Règlement de zonage en vigueur.
[2] Superficie réduite de 7 147 m², car située en zone agricole.
[3] Accroissement de 4 613 m² compte tenu de l'ajustement du parc industriel logeant Meuble Idéal.
[4] Superficie réduite de 47 107 m², car située en zone agricole.

## 1. 1.1 ARMAGH

Officiellement, on retrouve quatre (4) zones industrielles identifiées sur le territoire d'Armagh. Cependant, seulement deux (2) d'entre elles sont occupées par des usages industriels, soit la zone I-41 et la zone I-180. On les retrouve le long de la route 281. Ce sont des activités industrielles et manufacturières d'importance sur le territoire et plusieurs d'entre elles jouent un rôle économique influent.

| | |
|---|---|
| **Localisation** |  |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Récréative<br>Forestière |
| **Zones** | I-40[5], I-41, I-43[6] et I-180 |
| **Superficie totale** | 152 547 $m^2$ incluant les 4 zones<br>136 299 $m^2$ pour les 2 zones industriellement actives |
| **Taux d'occupation** | 73,39 % |
| **Accessibilité** | Route 281<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Types d'entreprises** | • Fabrication de béton préparé.<br>• Fabrication d'autres meubles de maison en bois.<br>• Garage et équipement d'entretien pour le transport par camion.<br>• Récupération et triage de plastique.<br>• Espace de rangement. |

[5] Cette zone d'une superficie approximative de 12 905 $m^2$, créée en 2003, n'est plus utilisée à des fins industrielles et devrait devenir une zone mixte dans une prochaine modification au zonage.
[6] Cette zone d'une superficie de 3 343 $m^2$ est utilisée à des fins commerciales et devra être modifiée lors d'une prochaine modification règlementaire.

## 2. 1.2 BEAUMONT

La Municipalité de Beaumont a sur son territoire une (1) zone industrielle adjacente à une (1) zone commerciale, toutes deux (2) situées à l'entrée du territoire. Les deux (2) secteurs sont situés à quelques kilomètres de Lévis, en bordure de l'autoroute 20 et aux portes de Québec, avec un accès aux marchés de l'est du Canada.

Actuellement, la zone 36-I est très peu développée et la zone 27-C n'accueille pas d'usages industriels, mais cette dernière serait une candidate à privilégier pour y favoriser un développement industriel futur.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine |
| **Zones** | 36-I |
| **Superficie totale** | 316 674 $m^2$ pour la zone industrielle.<br>184 120 $m^2$ pour la zone commerciale. |
| **Taux d'occupation** | 59,17 % pour la zone industrielle.<br>42,76 % pour la zone commerciale. |
| **Accessibilité** | Routes 132 et 279<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Types d'entreprises** | • Fabrication d'autres produits métalliques d'ornement et d'architecture.<br>• Fabrication d'armoires et de comptoirs de cuisine en bois. |

### 3. 1.3 BUCKLAND (NOTRE-DAME-AUXILIATRICE-DE-BUCKLAND)

Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland possède trois (3) zones industrielles localisées le long de la route 216. Ces zones ont davantage été créées en fonction des entreprises qui étaient présentes que l'inverse.

La localisation de la municipalité à l'intérieur des terres, au sein de territoire, a probablement limitée le développement des activités industrielles.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine |
| **Zones** | 26-I, 27-I et 28-I |
| **Superficie totale** | 86 546 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 55,43 % |
| **Accessibilité** | Routes 279 et 216<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de beurre, de fromage et de produits laitiers secs et concentrés.<br>• Abattage d'animaux (sauf volailles).<br>• Fabrication d'autres menuiseries préfabriquées.<br>• Fabrication de tous les autres produits en plastique.<br>• Ateliers d'usinage. |

### 4. 1.4 LA DURANTAYE

On retrouve officiellement quatre (4) zones industrielles de petites envergures éparpillées sur le territoire de La Durantaye. Seule la zone industrielle située au nord du territoire rassemble plusieurs industries.

Dans le cadre d'une réflexion territoriale avec l'ensemble des municipalités de la MRC de Bellechasse, la municipalité de La Durantaye, ayant peu d'espaces commerciaux et industriels sur son territoire, a ciblé un secteur potentiel de développement pour répondre à un besoin local au nord de la zone 27-I d'une superficie approximative de 2 hectares. En mai 2019, la Municipalité a reçu l'accord de la CPTAQ afin de rendre la superficie visée disponible pour une nouvelle zone industrielle et commerciale. Avec cet agrandissement, la Municipalité pourra ainsi recevoir environ trois (3) demandes de permis pour les usages visés d'ici les 15 prochaines années.

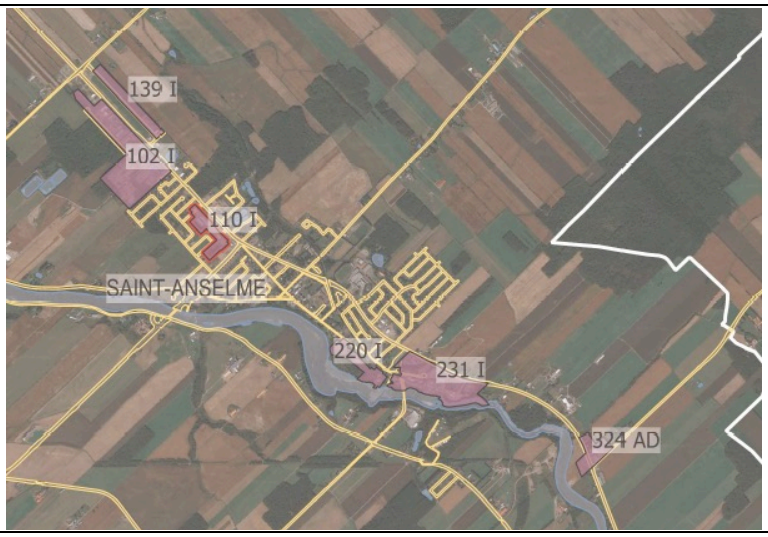
| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Agricole |
| **Zones** | 26-I, 27-I, 28-I et 29-I[7] |
| **Superficie totale** | 60 004 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 91,88 % |
| **Accessibilité** | Route 281<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | Oui |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication d'armoires et de comptoirs de cuisine en bois.<br>• Fabrication d'autres meubles de maison en bois.<br>• Ateliers d'usinage.<br>• Vente au détail d'équipements de ferme.<br>• Vente au détail de quincaillerie. |

[7] La zone 29-I, d'une superficie de 5 384 $m^{2,}$ accueille ce qui semble être un cimetière d'automobiles ou une cour de ferraille et est située à l'extérieur du périmètre urbain. Qui plus est, cette zone est située dans une affectation agricole et ne semble pas être disposée à recevoir des activités industrielles à court ou moyen termes.

### 5. 1.5 SAINT-ANSELME

Le secteur industriel compte pour 13 % de la valeur foncière de Saint-Anselme avec cinq (5) zones industrielles ou para-industrielles et un (1) parc industriel.

Les trois (3) zones présentes au sud du territoire sont enclavées entre la rivière Etchemins, la route 277 et la zone agricole. La zone 110-I cohabite avec des usages essentiellement résidentiels puisqu'elle se trouve en plein cœur du village. Les 2 zones industrielles situées au nord sont quant à elles entourées de la zone agricole. La zone 139-I semble être la plus disponible pour accueillir de nouvelles industries (PMI).

| | |
|---|---|
| **Localisation** |  |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Agricole (7 147 $m^2$) |
| **Zones** | 102-I, 110-I, 139-I, 220-I, 231-I et 324-AD |
| **Superficie totale** | 582 713 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 58,5 % |
| **Accessibilité** | Routes 173 et 277<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout<br>Gazoduc |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication d'autres aliments pour animaux.<br>• Autres activités d'impression.<br>• Fabrication de bouteille en plastique.<br>• Fabrication de tous les autres produits en plastique.<br>• Fonderies de métaux ferreux (sauf moulage sous pression).<br>• Ateliers d'usinage.<br>• Fabrication de toutes les autres machines industrielles<br>• Fabrication de tous les autres types de matériel et composantes électriques.<br>• Fabrication de produits aérospatiaux et de leurs pièces.<br>• Toutes les autres activités diverses de fabrication. |

### 6. 1.6 SAINT-CHARLES

Les six (6) zones industrielles présentent sur le territoire de la municipalité de Saint-Charles-de-Bellechasse sont situées le long des limites extérieures nord et sud du périmètre urbain. Les quatre (4) zones, au nord, se sont développées le long de la voie ferrée et se retrouvent aujourd'hui enclavées entre cette dernière et les secteurs résidentiels. Cette localisation n'est, de surcroit, pas favorable à un potentiel développement.

Elles sont occupées à plus du trois quarts (¾) de leur capacité.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Agricole (4 613 $m^2$) |
| **Zones** | 27-I, 36-I, 37-I, 38-I, 39-I et 40-I |
| **Superficie totale** | 155 838 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 77,20 % |
| **Accessibilité** | Routes 173 et 277<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | Oui |
| **Services** | Aqueduc et égout<br>Gazoduc |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de tous les autres aliments.<br>• Vinerie.<br>• Fabrication de fenêtres et de portes en bois.<br>• Fabrication d'engrais mixte.<br>• Ateliers d'usinage.<br>• Fabrication d'autres meubles de maison rembourrés.<br>• Fabrication de vitrines d'exposition, de cloisons, de rayonnages et des casiers. |

### 7. 1.7 SAINTE-CLAIRE

Sainte-Claire se démarque par ses zones industrielles localisées stratégiquement le long de la route 277. Le territoire est un des principaux pôles de développement industriel du territoire de la MRC de Bellechasse. Elle possède la deuxième plus grande valeur foncière en termes d'industries de tout le territoire. La Municipalité possède une banque de terrains desservis à construire.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Agricole |
| **Zones** | 436-I, 37-I, 38-I et 106-AI |
| **Superficie totale** | 684 301 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 75,26 % |
| **Accessibilité** | Routes 173 et 277<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | Oui |
| **Services** | Aqueduc et égout<br>Gazoduc |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication d'autres aliments pour animaux.<br>• Minoterie.<br>• Fabrication de lait de consommation.<br>• Fonte de graisses animales et transformation de la viande provenant de carcasses d'animaux.<br>• Fabrication d'autres menuiseries préfabriquées.<br>• Fabrication de tous les autres produits en plastique.<br>• Fonderies de fer.<br>• Ateliers d'usinage.<br>• Fabrication de toutes les autres machines industrielles.<br>• Fabrication de machines pour le commerce et les industries de services.<br>• Fabrication de moules industriels.<br>• Fabrication de matériel de manutention.<br>• Fabrication de camions lourds.<br>• Fabrication de meubles de bureau en bois, y compris les boiseries architecturales faites sur commande.<br>• Réparations générales de véhicules automobiles. |

## 8. 1.8 SAINT-DAMIEN-DE-BUCKLAND

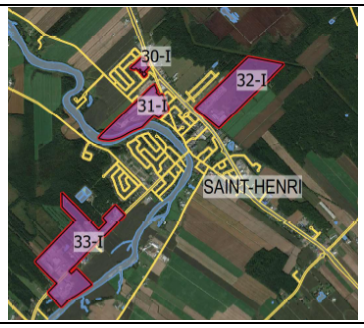
Sur les six (6) zones présentes sur le territoire de Saint-Damien, cinq (5) sont seulement occupées par une (1) industrie chacune. On se retrouve donc avec cinq (5) zones pour cinq (5) industries. La sixième zone (43-I), de plus grande envergure, n'est que partiellement occupée (30 %).

Pour inciter les entreprises à venir s'installer sur le territoire de Saint-Damien, le conseil municipal a adopté en janvier 2020, un *règlement visant à promouvoir l'implantation et le développement des commerces et entreprises à Saint-Damien en 2020*. On parle ici d'incitatif financier par l'intermédiaire d'un congé de taxes pour les trois (3) premières années à tout propriétaire qui implantera son commerce sur le territoire en 2020.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Forestière<br>Agroforestière de type 2 |
| **Zones** | 40-I, 41-I, 42-I, 43-I, 165-M et 200-I |
| **Superficie totale** | 467 539 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 52,66 % |
| **Accessibilité** | Route 279<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de beurre, de fromage et de produits laitiers secs et concentrés.<br>• Compoundage sur commande de résines achetées.<br>• Fabrication de tous les autres produits en plastique.<br>• Fabrication d'autres produits métalliques d'ornement et d'architecture.<br>• Fabrication d'autres produits en fil métallique.<br>• Fabrication de moules industriels.<br>• Fabrication de meubles de bureau en bois, y compris les boiseries architecturales faites sur commande. |

## 9. 1.9 SAINT-HENRI

La municipalité de Saint-Henri excelle dans plusieurs secteurs d'activités économiques tels que l'agroalimentaire, les entreprises commerciales et industrielles. Le développement économique de Saint-Henri est très prospère. Plusieurs entreprises, par leurs investissements importants et leur dynamisme, contribuent à créer des emplois permanents tout en assurant un essor démographique à la municipalité. Saint-Henri est la municipalité qui possède la plus grande superficie industrielle de la MRC de Bellechasse avec plus de 1,2 million de m$^2$.

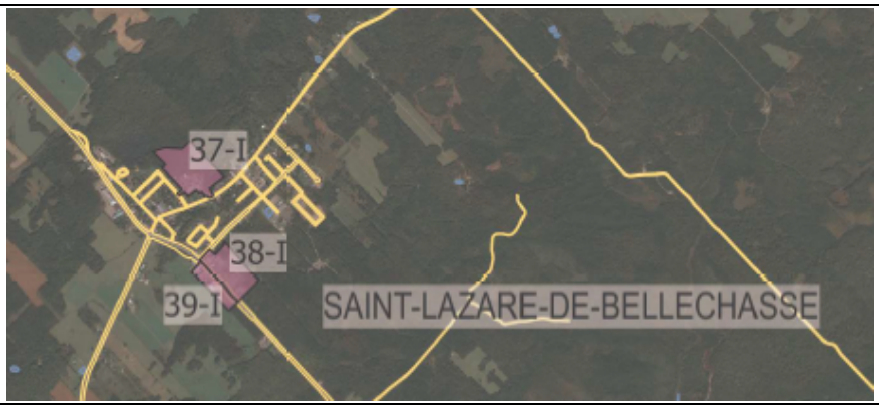
| | |
|---|---|
| **Localisation** |  |
| **Aire d'affectation** | Urbaine |
| **Zones** | 30-I, 31-I, 32-I et 33-I |
| **Superficie totale** | 1 239 902 m$^2$ |
| **Taux d'occupation** | 75,07 % |
| **Accessibilité** | Route 173 et Autoroute 20 |
| **Rail** | Oui |
| **Services** | Aqueduc et égout<br>Gazoduc |
| **Principaux types d'entreprises** | • Entrepreneurs en autres travaux de fondation, de structure et d'extérieur de bâtiment.<br>• Abattage d'animaux (sauf les volailles).<br>• Fonte de graisses animales et transformation de la viande provenant de carcasses.<br>• Boulangeries de détail.<br>• Vinerie.<br>• Finissage de textile et de tissus.<br>• Scieries (sauf les usines de bardeaux et de bardeau de fente).<br>• Fabrication de fenêtres et de portes en bois.<br>• Fabrication d'engrais mixte.<br>• Fabrication de tuyaux, briques et blocs en béton.<br>• Fabrication d'autres produits métalliques d'ornement et d'architecture.<br>• Ateliers d'usinage.<br>• Fabrication des tous les autres produits métalliques divers.<br>• Fabrication d'armoires et de comptoirs de cuisine en bois.<br>• Fabrication d'autres meubles de maison en bois.<br>• Fabrication de meubles de bureau en bois, y compris les boiseries architecturales faites sur commande.<br>• Toutes les autres activités diverses de fabrication. |

### 10. 1.10 SAINT-LAZARE

On retrouve trois (3) zones industrielles à Saint-Lazare-de-Bellechasse occupées à plus de 75%. C'est un secteur fort pour le territoire, mais qui a du mal à se développer en raison du manque d'espaces dans les zones prévues à cet effet à l'intérieur du périmètre urbain.

Pour combler ce manque de disponibilité, la municipalité, au même titre que plusieurs autres sur le territoire de la MRC de Bellechasse, a déposé une demande pour agrandir son périmètre urbain afin de répondre à un besoin local. La superficie touchée par le volet industriel et commerciale couvre 2,8 hectares afin de rendre disponible une nouvelle zone industrielle et commerciale.

Fait à noter, le seul espace vacant en zone commerciale/industrielle dont dispose actuellement la municipalité se situe dans un secteur ayant une contrainte majeure, puisqu'il est situé dans l'aire d'alimentation des puits municipaux. Antérieurement, la Municipalité avait concentré son usage industriel vers le sud de son périmètre urbain, mais compte tenu de la présence de l'aire d'alimentation des puits municipaux, elle n'entend pas poursuivre dans cette direction et doit trouver d'autres alternatives.

| | |
|---|---|
| **Localisation** |  |
| **Aire d'affectation** | Urbaine |
| **Zones** | 37-I, 38-I et 39-I |
| **Superficie totale** | 197 958 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 77,17 % |
| **Accessibilité** | Route 279<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de tous les autres produits en plastique.<br>• Fabrication de machines agricoles.<br>• Fabrication de toutes les autres machines industrielles. |

### 11. 1.11 SAINT-LÉON-DE-STANDON

De par sa localisation à l'extrême sud du territoire de la MRC de Bellechasse, aux limites des MRC Les Etchemins, Robert-Cliche et de la Nouvelle Beauce, dans une région plus montagneuse, à deux pas du Mont Orignal, le développement industriel y est plus marginal.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine |
| **Zones** | I-41 |
| **Superficie totale** | 59 676 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 63,81 % |
| **Accessibilité** | Routes 173 et 277<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de fenêtres et de portes en bois.<br>• Fabrication de tous les autres produits en plastique. |

### 12. 1.12 SAINT-MALACHIE

Saint-Malachie possède beaucoup d'espaces vacants pour accueillir des industries sur son territoire, mais elle peine à attirer, ou du moins, la localisation de la Cycloroute et du parc Chemino semble être un frein à son développement industriel. C'est ce qu'en tout cas révèlent les résultats préliminaires réalisés dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme préliminaire en cours d'élaboration. Le défi de la municipalité sera donc d'intégrer le développement du secteur industriel de façon plus organisée et stratégique à l'environnement récréatif existant.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Agricole |
| **Zones** | I-36, I-37, I-38, I-181 et I-182 |
| **Superficie totale** | 202 749 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 27,9 % |
| **Accessibilité** | Routes 173 et 277<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de tous les autres produits métalliques divers.<br>• Fabrication de tous les autres types de matériel et composantes électriques. |

### 13. 1.13 SAINT-MICHEL-DE-BELLECHASSE

La seule zone industrielle, d'une superficie de 8 000 m$^2$, présente sur le territoire de Saint-Michel-de-Bellechasse est située en bordure de la route 281, au sud de l'autoroute 20. Sa localisation en affectation agricole rend conséquemment les activités présentes en droits acquis.

À noter que le territoire de Saint-Michel-de-Bellechasse possède également une zone mixte qui accueille des activités industrielles.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Agricole |
| **Zones** | 172-I |
| **Superficie totale** | 8 004 m$^2$ |
| **Taux d'occupation** | Inconnue |
| **Accessibilité** | Route 281<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | Oui |
| **Services** | Non |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication d'autres menuiseries préfabriquées. |

### 14. 1.14 SAINT-NÉRÉE-DE-BELLECHASSE

Deux (2) entreprises représentent les deux (2) zones industrielles situées sur le territoire de Nérée.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Agroforestière de type 1 |
| **Zones** | 26-I et 190-I |
| **Superficie totale** | 18 385 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 75,36 % |
| **Accessibilité** | Routes 279 et 281<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication d'articles de sport et d'athlétisme.<br>• Fabrication d'armoires et de comptoirs de cuisine en bois. |

### 15. 1.15 SAINT-PHILÉMON

Les deux (2) zones industrielles de Saint-Philémon sont occupées à moins de 10%. La zone 36-I est pour le moment une forêt inexploitée.

| | |
|---|---|
| **Localisation** | |
| **Aire d'affectation** | Urbaine<br>Agricole |
| **Zones** | 36-I et 37-I |
| **Superficie totale** | 251 373 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 8,42 % |
| **Accessibilité** | Route 281<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication d'armoires et de comptoirs de cuisine en bois. |

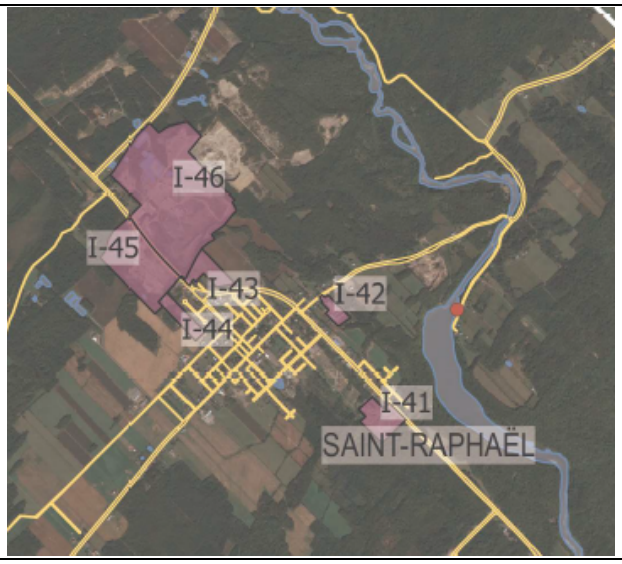
### 16. 1.16 SAINT-RAPHAËL

Seulement 5% de la valeur foncière de l'ensemble du territoire de Saint-Raphaël provient du secteur industriel et commercial. Pourtant, le taux d'occupation est le plus élevé de la MRC avec plus de 94%. Ceci s'explique par une présence importante d'activités extractives dans presque toutes les zones.

La zone I-45, en bordure de la route 281, est occupée par une industrie d'extraction alors que la zone I-46 est une industrie du béton préparé. Leur localisation à l'entrée nord du périmètre urbain, définie l'entrée du village, mais ne contribue pas à en définir son identité.

On retrouve également deux autres industries extractives sur le territoire, une à l'entrée est du noyau villageois, l'autre à l'entrée sud.

Par ailleurs, une réflexion sur ces sites d'extraction est amorcée puisqu'ils pourraient faire l'objet d'une caractérisation et d'une réhabilitation afin de redonner à ces secteurs une vocation industrielle permettant d'accueillir de nouvelles industries.

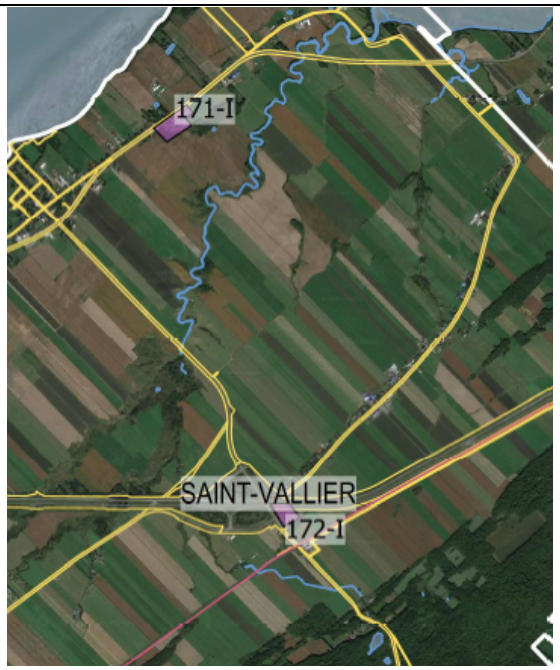
| | |
|---|---|
| **Localisation** |  |
| **Aire d'affectation** | Urbaine |
| **Zones** | I-41, I-42, I-43, I-44, I-45 et I-46 |
| **Superficie totale** | 979 657 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 94,20 % |
| **Accessibilité** | Route 281<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | N/A |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de fenêtres et de portes en bois.<br>• Forgeage.<br>• Fabrication de béton préparé.<br>• Fabrication de tous les autres produits métalliques divers. |

### 17. 1.17 SAINT-VALLIER

Malgré la proximité du territoire avec l'autoroute 20, on ne retrouve que deux (2) petites zones industrielles à Saint-Vallier.

Une zone industrielle se trouve le long de la route 132 à l'est du noyau villageois. Une autre zone se situe de l'autre côté de l'A20 à Saint-Vallier-Station.

Fait à noter, ces deux (2) zones sont dans une affectation agricole, elles sont donc en droits acquis.

| | |
|---|---|
| **Localisation** |  |
| **Aire d'affectation** | Agricole |
| **Zones** | 171-I et 172-I |
| **Superficie totale** | 73 988 $m^2$ |
| **Taux d'occupation** | 83,24 % |
| **Accessibilité** | Route 132<br>Autoroute 20 |
| **Rail** | Oui |
| **Services** | Aqueduc et égout |
| **Principaux types d'entreprises** | • Fabrication de beurre, de formage et de produits laitiers secs et concentrés.<br>• Ateliers d'usinage.<br>• Fabrication de machines pour le commerce et les industries de services.<br>• Construction et réparation de navires.<br>• Fabrication d'armoires et de comptoirs de cuisine en bois.<br>• Fabrication d'autres meubles de maison en bois.<br>• Fabrication de meubles de bureau, sauf les meubles en bois. |

### 18. 1.18 CONSTATS

La MRC de Bellechasse compte officiellement 60 zones industrielles, incluant les parcs industriels, situés dans 17 municipalités. De ces 60 zones identifiées au Règlement de zonage en vigueur, quelques-unes sont davantage destinées à des usages commerciaux, alors qu'une grande majorité accueille des industries actives dans plusieurs secteurs économiques.

Représentative du dynamisme de l'économie Bellechassoise, cette diversité est source de défis multiples en matière d'aménagement et de gestion.

> 17 municipalités sur les 20 présentes sur le territoire de la MRC possèdent une zone industrielle incluant les parcs industriels.

> Honfleur, Saint-Nazaire et Saint-Gervais n'ont pas de zone industrielle sur leur territoire.

> Saint-Anselme, Saint-Charles, Sainte-Claire, Saint-Damien, Saint-Léon et Saint-Malachie possèdent un parc industriel sur leur territoire.

> Les zones industrielles et les parcs industriels totalisent près de 5,5 millions de $m^2$. De ce total, 1,2 million de $m^2$ se situent dans les 6 parcs industriels.

> 68,5 % des terrains situés dans les secteurs industriels sont occupés, soit 3,8 millions de $m^2$.

> Il reste 170 ha d'espace disponible sur la totalité du territoire. Les superficies disponibles demeurent donc importantes.

> La municipalité de Saint-Henri possède la plus grande superficie industrielle avec plus de 1,2 million de $m^2$ alors que Saint-Michel possède la plus petite superficie avec 8 004 $m^2$.

> La zone industrielle de Saint-Philémon est la moins occupée (8,42 %) alors que les zones de Saint-Raphaël sont les plus occupées (94,2 %).

> C'est le long de la route 277 que l'on retrouve la majorité des secteurs industriels de grande envergure.

> La valeur foncière de l'ensemble des immeubles à l'intérieur de ces 60 zones s'élève à plus de 175 millions de dollars.

> Les municipalités de La Durantaye et Saint-Raphaël ont leurs zones industrielles occupées à plus de 90 %.

> 12 municipalités sont occupées entre 50 et 85 %.

> Proximité de l'autoroute 20 et présence des routes 73, 277 et 282.

- Présence des services (aqueduc et égout) dans presque toutes les zones.
- Présence de « zonage parcellaire » important.
- Multiplication des zones industrielles dans les municipalités.
- Plusieurs zones se situent à l'extérieur des affectations urbaines et certaines demeurent aujourd'hui en droits acquis.
- Le périmètre urbain de La Durantaye va s'agrandir pour accueillir une zone industrielle.
- Plusieurs zones se situent au cœur de village et cohabitent avec des usages résidentiels. Ce qui entraine des irritants.
- Plusieurs zones sont enclavées entre des secteurs résidentiels et des voies ferrées ou entre des secteurs agricoles et des cours d'eau ce qui limite leur développement.
- Certaines municipalités proposent des incitatifs financiers pour attirer de nouvelles industries sur leur territoire.
- Présence de la voie ferrée et du gazoduc, facteurs de développement industriel important.

# 1. REVUE DES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DE PLANIFICATION RÉGIONALE ET MUNICIPALE

Outre les données statistiques qui permettent de connaître la situation industrielle prévalant sur le territoire à l'étude, la revue des différents documents de planification vise essentiellement à revisiter les exercices de connaissance et de planification effectués par les différentes organisations œuvrant au développement de la MRC de Bellechasse et à en extraire les éléments qui pourraient conditionner le développement industriel.

La partie suivante présente ainsi les faits saillants des documents élaborés à l'échelle de la MRC de Bellechasse, ainsi que ceux réalisés pour l'ensemble des municipalités présentes sur le territoire à l'étude.

## 2.1 Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Bellechasse en avril 2000

Le Schéma d'aménagement de la MRC de Bellechasse date du mois d'avril 2000. Il a été modifié plusieurs fois depuis, et sa dernière mise à jour date du 8 décembre 2015. Il est actuellement en révision.

Les axes de développement industriel sont les suivants :

1. Donner la possibilité aux municipalités de déterminer un espace stratégique qui favorisera l'implantation de certains types d'entreprises commerciales ou industrielles.

2. Souligner l'importance de l'activité commerciale et industrielle sur le territoire qui doit être maintenue et même favorisée dans son développement. Cette activité permettra de consolider, au même titre que les autres activités économiques, les communautés rurales de son territoire.

3. Favoriser l'implantation et l'éclosion d'entreprises commerciales et industrielles en mesure d'offrir emplois et services :

    a. Favoriser la consolidation des parcs industriels existants.

    b. Faciliter l'implantation des entreprises locales où à caractère artisanal dans les municipalités concernées ne possédant pas de parc industriel, mais en déterminant une zone commerciale ou industrielle prévue à cet effet.

4. Assurer une meilleure liaison industrielle vers l'extérieur de la région.

## 2.2 Version en cours de révision du Schéma d'aménagement

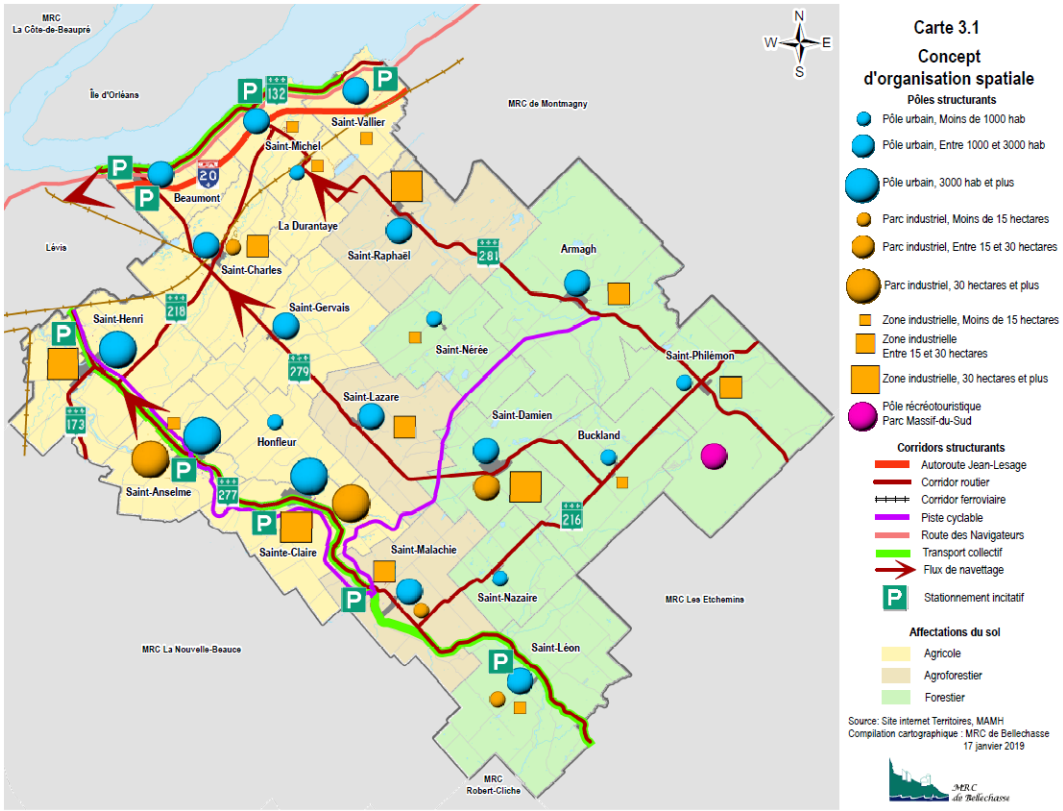
Le concept d'organisation spatiale représente de façon schématique les principales composantes territoriales jouant un rôle structurant au niveau de l'aménagement du territoire. Dans le Schéma d'aménagement en cour de révision, six (6) pôles industriels ont été identifiés sur le territoire de

la MRC de Bellechasse. Ces pôles présentent une concentration importante d'industries déjà existantes et florissantes à l'intérieur de parcs industriels.

Ainsi, nous retrouvons sur le territoire de la MRC de Bellechasse, les parcs industriels et zones industrielles suivants :

1. 2 parcs industriels et 4 zones industrielles de 30 hectares et plus ;
2. 1 parc industriel et 5 zones industrielles de 15 à 30 hectares ;
3. 3 parcs industriels et 7 zones industrielles de moins de 15 hectares.

## Concept d'organisation spatiale




Source : MRC de Bellechasse

Ce concept d'organisation spatial est porteur des grandes orientations d'aménagement et traduit de manière générale les enjeux et les objectifs de développement et d'aménagement identifiés au schéma.

Ainsi, les objectifs du futur Schéma d'aménagement ont été validés par le Conseil de la MRC de Bellechasse, ceux touchant la thématique industrielle sont les suivants :

1. La MRC entend aussi contribuer au maintien des industries et commerces existants en poursuivant l'accompagnement et le soutien offerts auprès des entreprises et des entrepreneurs dans leur projet de démarrage d'entreprises.

2. Afin d'attirer de nouvelles entreprises ou permettre à celles déjà établies sur le territoire de se développer et de prendre de l'expansion, la MRC doit être en mesure d'offrir des terrains vacants destinés à un usage industriel ou commercial. La MRC et les municipalités effectueront donc des démarches afin d'accroître l'offre de terrains disponibles sur le territoire.

3. Dans l'objectif de maintenir la vitalité du territoire, la MRC estime nécessaire d'offrir aux entreprises la possibilité de se localiser à l'intérieur d'espaces autres que ceux situés à l'intérieur des périmètres urbains. En effet, il est observé que les zones commerciales, industrielles et récréatives sont parfois inadéquates pour certains types d'entreprises.

4. Le schéma identifie six (6) pôles industriels avec une concentration importante d'industries existantes et florissantes à l'intérieur de parcs industriels. Une variation de ces six parcs industriels se distingue par leur superficie d'occupation.

5. Les municipalités de Saint-Henri, Saint-Anselme et Sainte-Claire constituent les principaux pôles de développement industriel de la MRC. C'est dans ces municipalités que l'on retrouve la plus forte concentration d'entreprises et d'industries et c'est afin de répondre à leur besoin en gaz naturel que le réseau a été aménagé prioritairement dans ce secteur.

## 2.3 Planification stratégique de développement de la MRC de Bellechasse 2015-2019

La planification stratégique de développement de la MRC de Bellechasse 2015-2019 fait état d'une progression la région de Bellechasse au niveau de sa situation économique avec une augmentation significative du nombre de travailleurs dans les industries Bellechassoises.

En effet, la vocation industrielle de la MRC de Bellechasse s'est affirmée au fil des années et les parcs et zones industrielles ont pris de l'expansion au même rythme que les entreprises qui y sont présentes. Ce dynamisme se caractérise par une proportion importante des emplois notamment dans le secteur de la transformation de produits métalliques et fabrication de machine (35%), un secteur qui a fait le pari de la croissance.

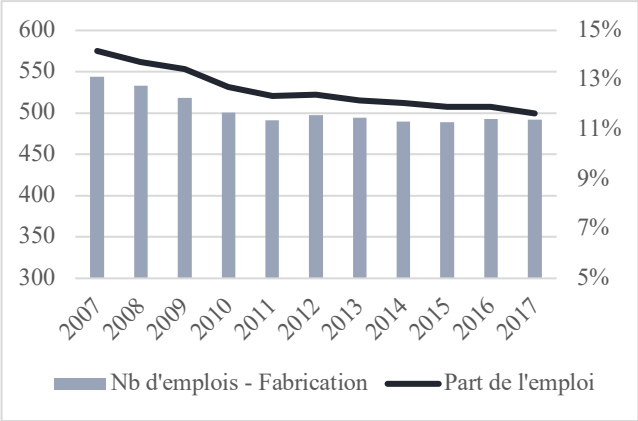
# 2. TENDANCES DU MARCHÉ INDUSTRIEL AU QUÉBEC

### 19. 3.1 ÉVOLUTION DE L'ÉCONOMIE MANUFACTURIÈRE VERS UNE ÉCONOMIE INDUSTRIELLE

Le secteur manufacturier a longtemps été un pilier de l'économie québécoise. Cependant, cette tendance a changé dans les dernières décennies. La part de l'emploi liée au secteur manufacturier a progressivement diminué à partir des années 2000 pour se stabiliser vers 2010. Plusieurs raisons expliquent cette baisse : la mondialisation, le transfert des activités à haut taux de main-d'œuvre vers les pays en voie de développement, l'émergence de nouvelles technologies et la modification de l'emploi qui en suit, l'engouement pour le commerce électronique, etc. D'autre part, le nombre d'emplois de toutes les industries confondues a quant à lui augmenté (3 839 200 en 2007 vers 4 223 300 en 2017). Cela présuppose donc une transformation de la chaîne de valeur industrielle.

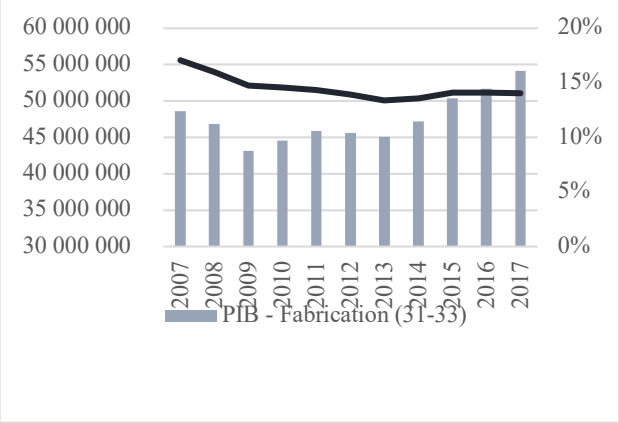
D'autre part, le PIB manufacturier continue d'augmenter, même si sa part par rapport à l'ensemble des secteurs industriels suit la tendance de l'évolution des emplois manufacturiers, soit une diminution puis une stabilisation. Le secteur de la fabrication reste, et restera, un des éléments indispensables du système industriel et économique.

**Évolution de l'emploi manufacturier (31-33) au Québec, en milliers**




Source : Statistique Canada

**PIB du secteur de la Fabrication et sa part du PIB total, Québec (k$)**




Source : Statistique Canada

Les facteurs influençant l'augmentation et la diminution des emplois manufacturiers sont, entre autres, les suivants :

- ↑ La diminution de l'importance des coûts de main-d'œuvre dans le processus de fabrication;
- ↑ L'environnement légal déficient des pays en voie de développement;
- ↑ L'augmentation des coûts de transport et de l'énergie;
- ↓ La robotisation – *manufacturing* 4.0;

- ↓ L'impartition;
- ↓ La propriété intellectuelle.

L'industrie ne s'essouffle pas, elle évolue et s'adapte aux nouvelles tendances. Au Québec, et partout dans le monde, elle se transforme et se répartit dorénavant sous les quatre grands secteurs économiques suivants :

1. Secteur primaire : Activités liées à l'exploitation première des ressources naturelles.
2. Secteur secondaire : Industrie manufacturière (transformation des matières premières).
3. Secteur tertiaire : Industrie des services.
4. Secteur quaternaire : Activités de recherche, de conseil, de louage ou de concession des services à forte valeur ajoutée de matière grise.

Alors qu'historiquement, les emplois industriels étaient majoritairement regroupés dans les secteurs primaires et secondaires. Nos observations terrain ainsi que les données disponibles démontrent un **déplacement des emplois vers les secteurs tertiaire et quaternaire**. En effet, l'économie a évolué en fonction des tendances de marché, des nouvelles technologies, de la mondialisation, des habitudes de consommation, etc. Au fur et à mesure des changements technologiques et sociaux, c'est toute la fonction industrielle qui s'adapte et évolue. Aujourd'hui, avec les marchés mondiaux, le commerce en ligne et l'accessibilité à l'information, les entreprises se doivent de suivre les tendances du marché pour être attractives et compétitives.

Autrement dit, bien qu'il y ait une perte ou une stabilisation des emplois manufacturiers, il y a toutefois une augmentation des emplois industriels. Nous estimons que le phénomène de l'impartition permettra de repeupler les parcs industriels avec des emplois multiplicateurs[8]. Jusqu'à maintenant, on a considéré que l'emploi manufacturier représentait l'emploi multiplicateur par excellence puisqu'il est basé sur une création nette de richesse provenant de l'extérieur de son milieu. Cependant, on peut maintenant observer cette tendance dans les secteurs tertiaire et quaternaire.

Force est de constater que même si la tertiarisation de l'économie québécoise a créé beaucoup d'emplois au cours des dernières décennies, la fonction industrielle demeure l'un des critères incontournables de la pérennité économique de plusieurs milieux au Québec, particulièrement en région où cette fonction soutient en fait la communauté et permet de préserver une masse critique suffisante pour faciliter l'épanouissement social, culturel et économique des populations résidentes.

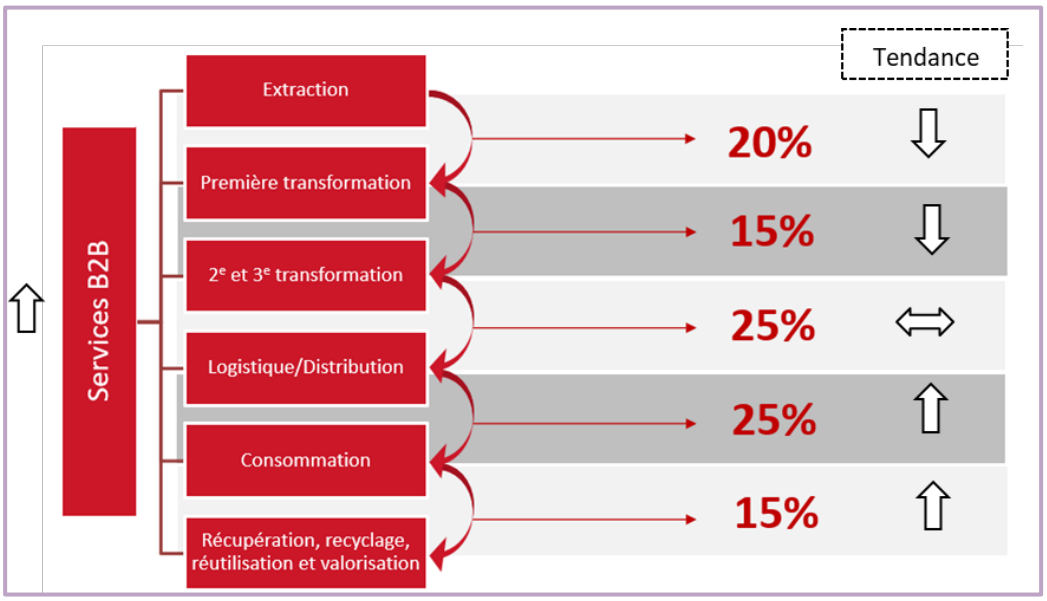
La nécessité des parcs industriels est donc plus évidente que jamais. Toutefois, il faut tenir compte des nouvelles réalités et prendre en considération que l'espace nécessaire sera variable selon les différents types d'activités. Ainsi, si l'on souhaite attirer plusieurs types d'entreprises dans la MRC de Bellechasse, l'offre immobilière devra non seulement se composer de terrains

[8] Un emploi multiplicateur est un emploi qui crée de la richesse par les retombées indirectes qu'il génère.

de gabarits variés, mais être également constituée de terrains prêts à l'investissement, ainsi que d'immobilier locatif « clé en main ».

La figure suivante présente comment la valeur ajoutée s'est déplacée le long des chaînes de valeur depuis les dernières années.

**Illustration du déplacement de la valeur ajoutée au sein des chaînes de valeur**




**Services B2B ou « interentreprises »**

Le développement d'entreprises de services B2B est une tendance observée depuis quelques années et est en pleine évolution au Québec. De façon plus précise, cet axe de la chaîne de valeur, que nous appelons les services B2B pour « Business to Business », porte sur le principe d'attirer des entreprises dont la clientèle principale est une autre entreprise, par opposition au consommateur final.

Ce phénomène vient en bonne partie de l'utilisation accrue de la sous-traitance par les grands donneurs d'ordre et les PME manufacturières. L'extrant, pour ce nouveau type d'entreprise, ne sera donc pas un produit fini, mais plutôt une composante ou des composantes développées, fabriquées, modifiées ou assemblées au bénéfice d'une autre entreprise. En fait, pour se qualifier de service B2B, l'entreprise doit proposer une combinaison d'activités manufacturières et de services techniques. Par exemple, les bureaux de comptables, avocats et architectes ne sont pas des entreprises que nous pouvons qualifier de B2B.

Concrètement, la transformation de l'économie et l'évolution des chaînes de valeur ont des impacts directs sur le terrain. Nous devons donc tenir compte de ces nouveaux éléments pour planifier le développement des parcs industriels :

## FAITS SAILLANTS ET IMPACTS SUR LE TERRAIN

### 1 Nous passons d'une économie manufacturière à une économie industrielle

L'économie n'est plus exclusivement centrée sur le développement dit « manufacturier », mais sur le déploiement des chaînes de valeur qui englobent l'ensemble de la « fonction industrielle », une vision plus inclusive et beaucoup mieux adaptée aux nouveaux paradigmes de développement économique.

### 2 Il faut développer une offre immobilière adéquate en fonction de la chaîne de valeur

**Entreprises de 2e et 3e transformation**

- La production « *just in time* » diminue les besoins d'espace d'entreposage et favorise les projets de mutualisation ;
- La demande pour des espaces locatifs est en hausse ;
- Les entreprises recherchent des sites où l'expansion est possible.

**Logistique et distribution**

- Ces activités requièrent des terrains de moyen à grands gabarits ;
- Générateur de mouvements (camionnage) ;
- Attention à l'acceptabilité sociale ;
- L'emplacement doit être stratégique.

**Entreprises de services B2B**

- Les demandes immobilières sont majoritairement pour des terrains de petits gabarits ;
- La demande pour des espaces locatifs est en hausse.

**Consommation**

- Nécessite des espaces locatifs de petites dimensions souvent à proximité des pôles urbains.

**Récupération, recyclage, réemploi et revalorisation**

Proposer un aménagement qui favorise les échanges d'expertises, d'équipements ou de matières, ainsi que la mutualisation de services (entreposage, équipement de recherche, salle de réunion, services divers, etc.).

**3 Le milieu doit être prêt**

Les fenêtres d'opportunités sont courtes : les promoteurs veulent des sites prêts à acheter ou déjà construits (instantanéité) ;

La concurrence est féroce, il est impératif d'avoir les zonages adéquats, les services d'accueil renseignés et, surtout, de connaître les intentions des propriétaires fonciers des terrains visés dans le parc d'activités.

### 20. 3.2 LES DIX TENDANCES DES PARCS INDUSTRIELS

1. L'augmentation de la demande d'entreposage (Amérique du Nord) et de la mutualisation (Europe) ;
2. L'espace d'entreposage se profile vers le haut – 30' à 65' (au Canada – attention au coût de chauffage – réponse : des planchers chauffants) ;
3. La politique aura un effet très important sur l'IDÉ (augmentation des investissements vers les ÉU, diminution des investissements américains vers l'extérieur) ;
4. L'augmentation des espaces de condos industriels multi-occupants (shallow-bay buildings) ;
5. Les bâtiments LEED seront moins populaires (processus de certification trop long), mais l'efficacité énergétique sera au premier plan ;
6. L'intermodalité sera en forte croissance (déploiement des Container Freight Services – CFS) ;
7. Les systèmes de transport seront plus sophistiqués, plus intégrés et très mobiles ;
8. La sécurité sera plus importante, autant la sécurité physique des lieux de production que la cybersécurité ;
9. Les importateurs chercheront les zones franches, pour des raisons d'allégement fiscal bien sûr, mais surtout pour l'amélioration de la vitesse des mouvements logistiques ;
10. Le commerce électronique forcera les détaillants à se déplacer le long de la chaîne de valeur et certains deviendront des clients des parcs industriels.

### 21. 3.3 CRITÈRES DE SÉLECTION DES SITES

Chaque année, le site internet du Forum « Area développement » publie un sondage sur les facteurs privilégiés de localisation par les *« sites locators »*. La source d'information sur les tendances est un excellent indicateur à considérer dans les stratégies d'attraction et, par le fait même, dans les outils de communication.

## Sondage-Area développement 2018

| SONDAGE AUPRÈS DES ENTREPRISES – AREA DEVELOPMENT 2018 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Facteurs de localisation - CLASSEMENT** | **2018** | **2017** | **Rang 2017** | **2016** | **Rang 2016** | **2015** | **Rang 2015** |
| 1. Disponibilité de main-d'œuvre qualifiée | 90,5 | 88,8 | (3) | 89,6 | (2) | 80,8 | (1) |
| 2. Coûts de la main-d'œuvre | 89,1 | 91,1 | (2) | 86,0 | (3) | 85,4 | (6) |
| 3. Accès à l'autoroute | 87,2 | 91,3 | (1) | 94,4 | (1) | 88,0 | (2) |
| 4. Taux d'imposition corporatif | 86,7 | 83,2 | (8) | 82,3 | (6) | 78,8 | (7) |
| 5. Rabais et exemption d'impôt ou de taxes | 85,0 | 85,9 | (5) | 79,7 | (7) | 74,7 | (11) |
| 6. Qualité de vie | 82,8 | 87,2 | (4) | 76,4 | (10) | 87,6 | (3) |
| 7. Incitatifs (État ou local) | 82,6 | 81,3 | (9) | 84,0 | (5) | 75,8 | (9) |
| 8. Coût et disponibilité des sources d'énergie | 77,8 | 76,0 | (13) | 78,5 | (8) | 75,3 | (10) |
| 9. Disponibilité de bâtiments | 76,7 | 75,9 | (14) | 75,5 | (11) | 83,7 | (5) |
| 10. Coûts de construction (coûts avant occupation) | 76,1 | 85,9 | (6) | 86.0 | (4) | 85,4 | (4) |
| 11. Disponibilité de terrains | 75,4 | 76,9 | (10) | 75.3 | (12) | 73,9 | (13) |
| 12. Paix syndicale (*low union profile*) | 74,4 | 71,4 | (18) | 70,8 | (15) | 66,3 | (18) |
| 13. Proximité des fournisseurs | 72,8 | 76,4 | (12) | 66,0 | (20) | 64,3 | (20) |
| 14. Proximité des marchés | 71,8 | 84,6 | (7) | 78,1 | (9) | 76,3 | (8) |
| 15. État « *right-to-work* » - pas de clause anti-scab | 70,2 | 74,7 | (15) | 70,1 | (16) | 67,7 | (16) |
| 16. Programmes de formation/ Existence de collèges techniques | 69,9 | 72,8 | (16) | 66,7 | (19) | 68,7 | (15) |
| 17. Réglementation environnementale | 69,7 | 70,2 | (19) | 70,8 | (14) | 69,8 | (14) |
| 18. Coûts de la logistique (intrants/extrants) | 69,2 | 71,8 | (17) | 69,1 | (17) | 64,6 | (19) |
| 19. Rapidité d'obtention des permis | 64,9 | 76,7 | (11) | 71,7 | (13) | 74,2 | (12) |
| 20. Accès à un aéroport important | 62,7 | 56,4 | (21) | 52,4 | (22) | 58,6 | (21) |
| 21. Disponibilité de financement à long terme | 60,5 | 64,6 | (20) | 66,7 | (18) | 67,7 | (16) |
| 22. Disponibilité de main-d'œuvre non qualifiée | 59,4 | 52,0 | (24) | 51,9 | (23) | 47,8 | (26) |
| 23. Disponibilité des ressources premières | 55,4 | 56,0 | (22) | 53,7 | (21) | 52,6 | (24) |
| 24. Disponibilité d'eau | 51,4 | 55,3 | (23) | 46,3 | (24) | 54,6 | (22) |
| 25. Disponibilité des services TIC avancés | 50,0 | 42,7 | (26) | 39,2 | (25) | 48,4 | (23) |
| 26. Service ferroviaire | 46,4 | 29,9 | (28) | 33,7 | (27) | 32,4 | (27) |
| 27. Proximité des centres de R et D ou de commercialisation | 41,6 | 44,7 | (25) | 40,9 | (26) | 53,6 | (25) |
| 28. Accès à un port fluvial ou à port de mer | 31,2 | 31,2 | (27) | 18,1 | (28) | 24,0 | (28) |

Source : https://www.areadevelopment.com/Corporate-Consultants-Survey-Results/Q1-2019/33nd-annual-corporate-survey-15th-annual-consultants-survey.shtml

Il est important de considérer que ce palmarès présente plusieurs critères pour lesquels les villes n'ont aucun contrôle. Toutefois, les critères 5, 6, 7, 8, 9, 11 et 19 sont des critères que le milieu peut choisir de prioriser et d'influencer. En effet, les aides financières à l'implantation, l'offre immobilière locative, la disponibilité de terrains prêts à l'investissement, ainsi qu'un climat d'affaires favorable, peuvent faire l'objet d'actions concrètes. Enfin, il ne faut pas oublier que les stratégies de développement économique doivent considérer qu'il faut également travailler à offrir un milieu de vie attractif non seulement pour les entreprises, mais pour les citoyens actuels et futurs qui composent la force de travail régionale.

# 4. PERTINENCE D'UN PARC INDUSTRIEL RÉGIONAL

L'un des objectifs de l'étude est de soutenir la réflexion de la MRC de Bellechasse quant à la pertinence de mettre en place un parc industriel régional. Les constats qui suivront nous portent à croire que la MRC de Bellechasse n'est pas prête à accueillir un parc régional et doit compléter plusieurs étapes conditionnelles et préalables à la mise en place d'un tel espace. En effet, la décision de mettre en place un parc industriel régional doit être ponctuée de plusieurs étapes de réflexion et de validation par l'ensemble des élus municipaux. C'est pourquoi, afin de vous soutenir dans votre prise de décision, nous développerons les éléments suivants :

- Notions générales ;
- Modèles de gouvernance ;
- Étapes de réalisation.

## 22. 4.1 NOTIONS GÉNÉRALES

Globalement, la création d'un parc industriel régional se veut une réponse à la volonté d'un milieu d'assurer une répartition plus équitable des retombées économiques directes découlant des implantations industrielles et à un objectif d'optimiser l'occupation du territoire. Il n'existe pas de modèle unique, ainsi le parc industriel régional peut tout aussi bien se déployer au sein d'un seul endroit sur le territoire ou encore se décliner en plusieurs zones industrielles satellites considérer comme étant les plus stratégiques pour l'attraction d'entreprises.

Dans tous les cas, il nécessite la création d'un **OBNL** ou d'une **régie intermunicipale** (voir point 4.1.2) et repose sur le principe de partage du risque. Ceci signifie donc que l'ensemble des municipalités de la MRC contribuent à payer tous les frais de viabilisation et de fonctionnement du parc régional et qu'en contrepartie, les revenus de taxation seront redistribués selon un protocole d'entente détaillé. Ce protocole tiendra compte des frais récurrents, qui devront également être absorbés par la structure mise en place (déneigement, services d'entretien, aqueduc, traitement des eaux, traitement de l'eau, promotion, ressources humaines, etc.), ainsi des quotes-parts pondérées par certains critères (localisation, démographie, richesse foncière, etc.) établis pour chacune des municipalités. Enfin, il faut également comprendre que l'OBNL ou la régie intermunicipale devra prendre possession du ou des terrains choisis à titre de parc régional (l'acquisition peut se faire graduellement sur quelques années).

En bref, le parc industriel régional permet :

- ✓ D'assurer une répartition plus équitable des retombées économiques directes découlant des implantations industrielles ;
- ✓ D'offrir une réponse efficace à la gestion des disponibilités de terrains à vocation industrielle, et ce, dans un cadre structuré et répondant aux différents enjeux de planification de l'aménagement du territoire (saturation de certains espaces industriels structurants, positionnement stratégique de certaines municipalités, etc.).

De plus, bien que le parc industriel régional ne soit pas un préalable au déploiement des outils suivants, il favorisera généralement leur mise en place (la MRC pourrait tout de même déployer ces outils sans une entité de parc industriel régional, mais un travail de mobilisation stratégique sera prérequis) :

- ✓ Renforcer la structure d'accueil par une offre immobilière industrielle mieux structurée et propice à recevoir les industries s'inscrivant dans des créneaux et chaînes de valeurs à fort potentiel ;
- ✓ Favoriser l'attractivité territoriale par la mise en commun d'efforts de promotion et de prospection plus agressifs et mieux ciblés ;
- ✓ Favoriser l'attraction d'entreprises par un positionnement industriel plus clair et un message ayant une plus grande portée.

### 23. 4.2 MODÈLES DE GOUVERNANCE

Le tableau suivant présente une synthèse des deux modèles de gouvernance possibles et leurs principales caractéristiques :

## Tableau synthèse des deux principaux modèles de gouvernance

| | OBNL | RÉGIE INTERMUNICIPALE |
|---|---|---|
| **STRUCTURE DE GOUVERNANCE** | - Conseil d'administration multi compétences.<br>- Composition du conseil d'administration déterminé par les règlements généraux (permet autant les élus que des administrateurs de la société civile). | - Personne morale de droit public créée pour la gestion commune du service faisant l'objet de l'entente et administrée par un conseil d'administration où siègent les représentants de chaque municipalité participant à l'entente. |
| **PRINCIPALE CONDITION DE SUCCÈS** | - La pérennité de son financement. | - Susciter l'adhésion d'une grande majorité sinon la totalité des municipalités touchées par la régie. |
| **REDDITION DE COMPTE** | - Orientations données par le Conseil d'administration.<br>- Rapport d'activités à ses bailleurs de fonds selon les indications au mandat ou au financement. | - Au conseil d'administration de la Régie et à chaque Conseil municipal. |
| **AVANTAGES** | - Travail continu avec les partenaires du milieu.<br>- Prise de décision rapide.<br>- Diversification des sources de financement.<br>- Vision en continu (élection des postes d'administrateurs en alternance).<br>- Possibilité d'être propriétaire de bâtisses et d'en générer des revenus autonomes.<br>- Permets de mettre une barrière entre les investisseurs et la ville.<br>- Gouvernance pouvant intégrer des gens d'affaires permettant d'atténuer certaines barrières décisionnelles politiques.<br>- Mandats de l'OBNL pouvant être modifiés par des changements aux règlements généraux (agilité de la structure). | - Vision régionale du développement.<br>- Structure basée sur l'équité territoriale.<br>- Possibilité d'être propriétaire de bâtisses et d'en générer des revenus autonomes.<br>- Pérennité de la structure.<br>- Possibilité de recevoir des fonds pour le fonctionnement par ses membres.<br>- Permets de mettre une barrière entre les investisseurs et la ville. |
| **DÉFIS** | - La pérennité du financement et de la structure est menacée à chaque cycle d'élection.<br>- Financement par projet ou par programme. | - Consensus autour des investissements requis en temps et en argent.<br>- Processus de création considéré comme lourd administrativement. Celui-ci peut occasionner des délais de mise en place et nécessiter l'approbation du MAMH. |
| **AUTRES** | - L'organisme peut tenir le rôle de courtier pour la ville.<br>- La souplesse des définitions de mandats pourrait permettre de faire une gestion mixte du parc (vente de terrain, construction de condos industriels, location de terrain, gestion des implantations). | |

### 24. 4.3 ÉTAPES DE RÉALISATION

Le succès de l'implantation d'un parc industriel régional doit impérativement passer par les étapes de réalisation suivantes :

| ÉTAPES DE RÉALISATION | STATUT | ÉCHÉANCE PROPOSÉE |
|---|---|---|
| **1.** Bien cerner les besoins et les enjeux territoriaux en termes de développement industriel. | Fait | - |
| **2.** Identifier les opportunités de développement industriel (étude des chaînes de valeur) et les besoins immobiliers idoines. | Fait | - |
| **3.** Effectuer une caractérisation de la fonction industrielle sur le territoire (inventaire de terrain avec connaissance des contraintes naturelles et anthropiques, tenures et tous autres enjeux de développement). | À bonifier | Printemps 2021, suivant les impacts de la COVID-19 |
| **4.** Mise à jour des documents de planification. | En cours | - |
| **5.** S'entendre sur la localisation du parc régional (qui pourrait avoir plusieurs satellites) après avoir réalisé des études de sites qui comprennent : | | |
| a. La justification des besoins. | Fait | - |
| b. Les critères de localisation :<br>i. Sélection d'espaces stratégiquement localisés à proximité d'infrastructures de transport structurant (autoroutes, axes routiers, ports, aéroport, rail, centre de transbordement) ;<br>ii. Sélection d'espaces avec bonne accessibilité aux infrastructures de services (réseau électrique, capacité du réseau d'aqueduc et d'égout, gaz naturel, services aux entreprises) ;<br>iii. Sélection d'espaces à proximité de milieux de vie attractifs pour les travailleurs. | À compléter | Automne 2021 |
| c. L'impact sur les activités agricoles si expansions prévues en zone « verte » ; | À faire | Hiver-Printemps 2022 |
| d. Analyse des coûts pour la viabilisation des terrains ; | À faire | Hiver-Printemps 2022 |
| **6.** Décision politique d'aller ou non de l'avant avec un projet de parc industriel régional.<br>*La participation de toutes les villes et municipalités de la MRC n'est pas obligatoire, mais fortement souhaitable. En effet, il est également possible d'envisager qu'un groupe partiel de municipalités adhère au projet, mais ceci peut provoquer un climat de division au sein de la MRC.* | À faire | Hiver-Printemps 2022 |
| **7.** Choix et mise en place de la structure de gouvernance. | À faire | Hiver-Printemps 2022 |
| **8.** Opérationnalisation (achat des terrains, communication, prospection, gestion, etc.). | En continu | Été 2022 |

# 5. CARACTÉRISATION DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE BELLECHASSE

D'abord, nous avons dressé un portrait des activités industrielles sur le territoire de la MRC de Bellechasse, et ce, avec l'objectif de bien comprendre le dynamisme de la fonction industrielle sur le territoire en plus de mieux cerner les opportunités de développement futures. Cette caractérisation, réalisée à partir de la liste des entreprises du territoire fournie par la MRC, présente la répartition des entreprises et des emplois sur le territoire, la répartition des entreprises et des emplois par grands secteurs d'activités, l'analyse des chaînes de valeurs par secteur d'activité, ainsi que les faits saillants de notre revue des investissements majeurs depuis les dix dernières années.

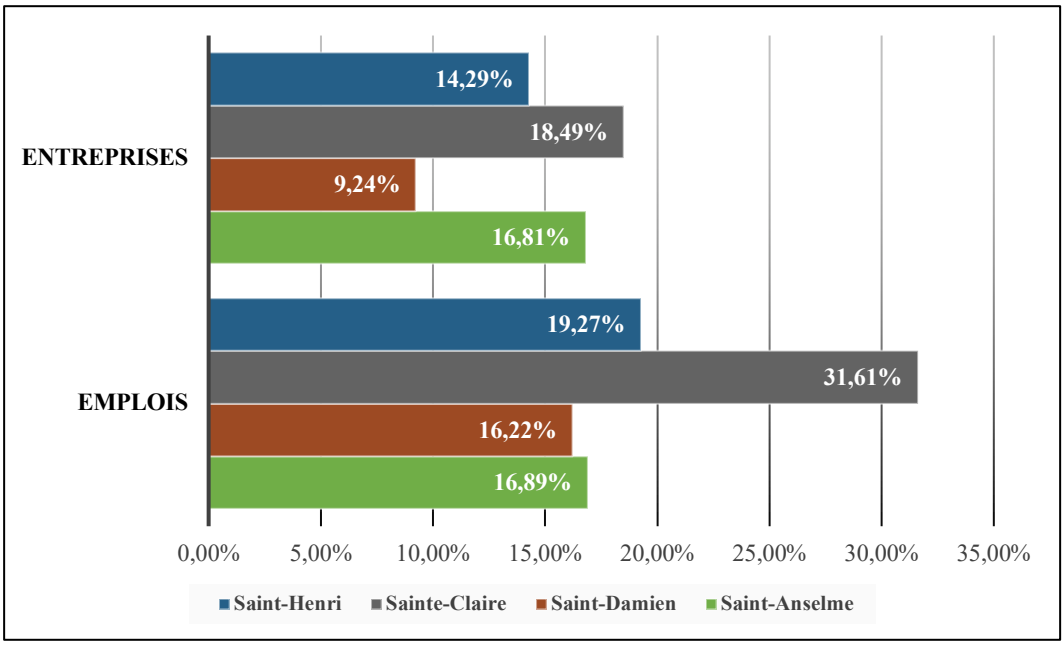
*À noter que dans l'élément de caractérisation, la portion d'analyse des terrains vacants n'est pas intégrée. Nous avons analysé les données en fonction de la base fournie par la MRC et le calcul des espaces vacants qui y figure. Il sera primordial dans une prochaine étape de dresser l'inventaire des espaces vacants et de valider le potentiel de développement pour chacun d'eux. Cet exercice se veut très important dans votre prise de décision afin d'opter ou non vers un parc régional. Pour chaque espace, une validation est exigée quant à la disponibilité ou non du terrain. En effet, certains propriétaires souhaitent fort probablement conserver leurs terrains pour un agrandissement futur d'entreprise ou un projet industriel à venir. Plusieurs ont des projets encore confidentiels, mais qui se déploieront dans les prochains mois/années. Il faut donc connaître les intentions de développement. Il faut également recenser l'ensemble des contraintes possibles au développement industriel : proximité d'une zone agricole, résidentielle, cours d'eau sur le terrain, zones humides, avec ou sans service, les usages permis dans la zone, etc. On dénote actuellement un potentiel de développement industriel total de près de 170 ha d'espace disponible sur la totalité du territoire. Par contre, une fois la caractérisation des espaces vacants complétée, vous aurez un portrait juste de potentiel de développement et de la meilleure stratégie à choisir pour atteindre le plein potentiel de ce développement.*

## 25. 5.1 LA RÉPARTITION DES ENTREPRISES ET DES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE

Selon la liste fournie par la MRC, on comptabilise un total de 119 entreprises localisées au sein des 20 municipalités et municipalités de paroisse de la MRC, et ce pour un total d'environ 6 000 emplois.

Or, tel qu'illustré à la figure ci-après, 58% des entreprises sont comprises à l'intérieur de 4 municipalités de la MRC (Saint-Henri, Saint-Anselme, Saint-Damien et Sainte-Claire) ce qui vaut également pour 84 % des emplois.

**% des emplois et entreprises sur le territoire de la MRC (Les 4 municipalités dominantes)**




Nous pouvons donc remarquer que trois de ces quatre municipalités sont localisées dans l'axe de la 277 et qu'il s'agit d'autant plus des quatre municipalités où l'on retrouve le plus d'espace à vocation industrielle occupé et vacant.

La figure précédente montre également certains écarts entre le nombre d'entreprises et le nombre d'emplois pour les municipalités de Sainte-Claire et de Saint-Damien. Selon les données, cela s'explique par la présence de Prevost à Sainte-Claire, ainsi qu'IPL à Saint-Damien qui regroupe une forte proportion de l'emploi total comme nous verrons plus loin dans le présent rapport. Pour leur part, les municipalités de Saint-Henri et Saint-Anselme présentent un certain équilibre entre le nombre d'entreprises et le nombre d'emplois.

### 26. 5.2 Répartition des entreprises et des emplois par grands secteurs d'activités

Dans l'objectif de classifier de manière générale l'ensemble des entreprises selon leur secteur d'activité respectif, nous avons décortiqué le code SCIAN[9] attribué à chacune de ces entreprises, en plus de faire certaines recherches et lectures plus approfondies sur leurs services et produits offerts. Cela nous a amenés à classifier l'ensemble de ces 119 entreprises sous 11 grands secteurs généraux, soit les suivants :

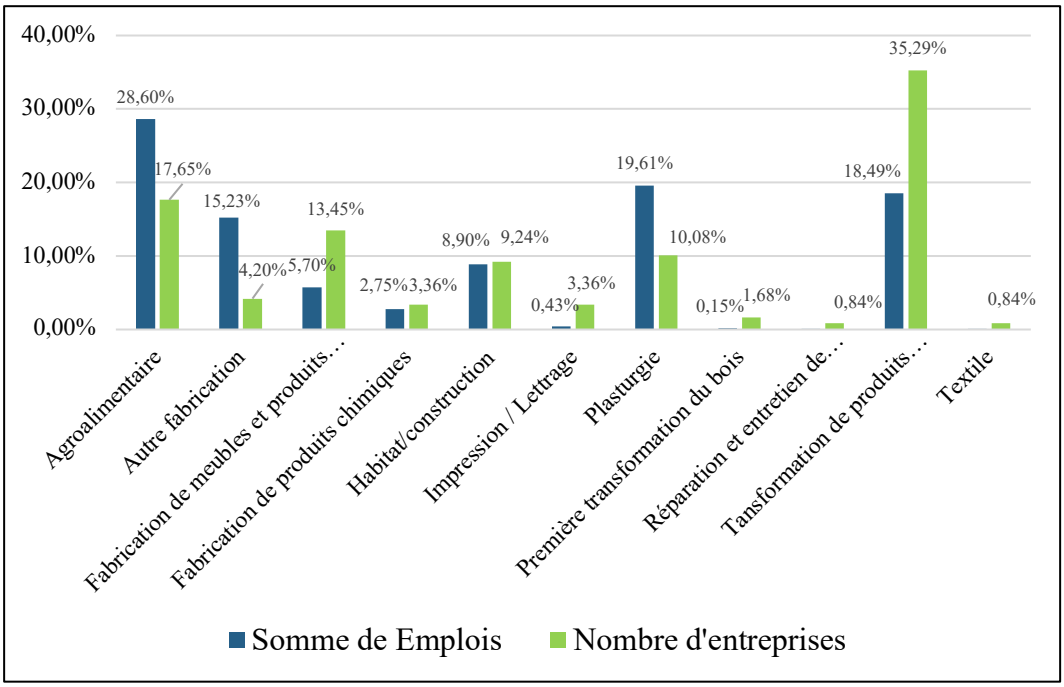
- Agroalimentaire ;
- Autre fabrication ;
- Fabrication de meubles et produits connexes ;

[9] Code SCIAN (Système de classification des industries de l'Amérique du Nord) est une nomenclature statistique des activités économiques pour l'Amérique du Nord qui classifie les activités d'une entreprise.

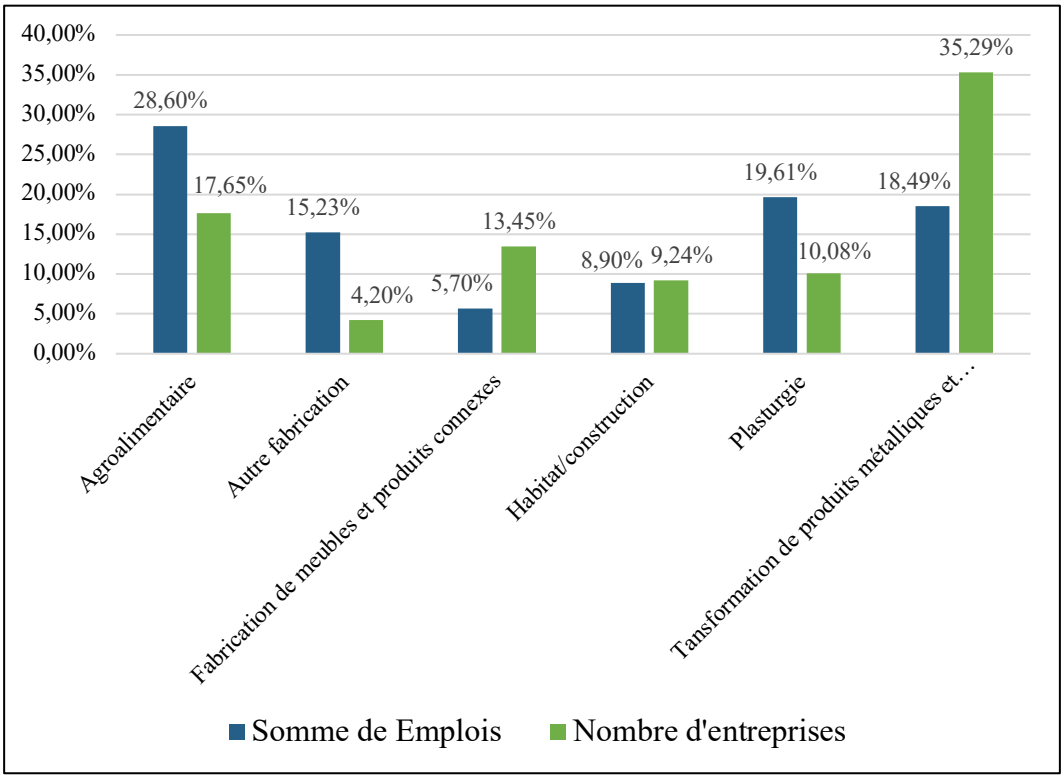
- Fabrication de produits chimiques ;
- Habitat/construction ;
- Impression / Lettrage ;
- Plasturgie ;
- Première transformation du bois ;
- Réparation et entretien de véhicules automobiles ;
- Transformation de produits métalliques et fabrication de machine ;
- Textile.

Les deux (2) graphiques suivants présentent donc la répartition en pourcentage (%) des emplois et entreprises par grands secteurs, ce qui nous a permis par ailleurs d'identifier six (6) secteurs dominants qui forment l'identité des activités industrielles de la MRC Bellechasse.

## Répartition en % des emplois et entreprises par grands secteurs d'activités industrielles




## Répartition en % des emplois et entreprises par grands secteurs d'activités industrielles (6 secteurs dominants)



Dans l'ensemble, nous considérons important de souligner les statistiques suivantes :

- Ces six (6) secteurs dominants représentent 90 % des entreprises pour 97 % des emplois ;
- 35 % des entreprises sont du secteur de « Transformation de produits métalliques et fabrication de machine » ;
- Seuls les secteurs « Fabrication de meubles » et « Transformation de produits métalliques » ont un ratio plus élevé d'entreprises par rapport aux nombres d'emplois. Cela s'explique par la présence de plusieurs entreprises de plus petites tailles comparativement aux autres secteurs ;
- Le secteur « Autre fabrication » représente seulement 4,20 % des entreprises, mais 15 % des emplois de la MRC due à Prevost qui regroupe 900 emplois[10].

### 27. 5.3 ANALYSE DES CHAÎNES DE VALEURS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Selon notre conception, la vision économique d'un milieu doit à la fois tenir compte de son histoire et de son « ADN », bien ancrée dans la réalité de son tissu économique actuel tout en tenant compte de l'analyse prospective des futures opportunités.

Notre méthodologie repose sur une des meilleures pratiques en matière de croissance qui consiste à travailler au parachèvement et au renforcement des chaînes de valeur, et ce, tant pour la réalisation de projets d'expansion que pour l'attraction de nouveaux investissements.

C'est pourquoi, comme nous le présenterons au chapitre 7, la stratégie de développement de la MRC de Bellechasse s'appuiera sur des entreprises précises à privilégier le long des chaînes de valeur dans les secteurs que nous considérons les plus porteurs d'opportunités. Le tableau suivant présente la composition actuelle de la chaîne de valeur pour chacun de ces secteurs.

[10] Cette donnée ne prend pas en considération les récentes mises à pied annoncées par l'entreprise.

## Analyse des chaînes de valeur par secteur d'activité

| SECTEURS | NB | EXTRACTION | 1E TRANSFO | 2E ET 3E TRANSFO | 3RV | CONSOMMATION | B2B |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Agroalimentaire | 21 | 0 | 6 | 15 | 0 | 0 | 0 |
| Fabrication de meubles et produits connexes | 16 | 0 | 0 | 16 | 0 | 0 | 0 |
| Habitat/Construction | 11 | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 0 |
| Plasturgie | 12 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| Transformation de produits métalliques et fabrication de machine | 42 | 0 | 1 | 33 | 0 | 0 | 8 |
| Autres fabrications | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Autres secteurs | 12 | 1 | 2 | 1 | 3 | 0 | 5 |
| TOTAL | 119 | 1 | 9 | 92 | 3 | 1 | 13 |
| % | 100% | 1% | 8% | 77% | 3% | 1% | 11% |

Sommairement, nous remarquons qu'une forte proportion des entreprises s'inscrivent dans des activités de type B2B (Business to business) aussi connu comme des services de « sous-traitance » industrielle et que par ailleurs une grande proportion de ces entreprises sont également des fabricants de pièces et produits personnalisés aux besoins des autres entreprises, souvent de grands donneurs d'ordres que l'on qualifie de tête de chaînes de valeur.

Autrement dit, le dynamisme industriel de Bellechasse est donc principalement défini par un bon nombre d'entreprises qui gravitent autour de grands donneurs d'ordre compris dans des secteurs d'activités diversifiés. Ces liens d'affaires offrent donc des opportunités à ces entreprises de B2B de développer des produits à valeur ajoutée et par conséquent de muter comme une entreprise de

sous-traitance industrielle, mais aussi comme un fabricant de 2e et 3e transformation au sein de la chaîne de valeurs de divers créneaux.

## 28. 5.4 Faits saillants des grands secteurs d'activités identifiés et des investissements majeurs depuis les 10 dernières années

### 5.4.1 Le secteur de l'agroalimentaire

- 4 grandes entreprises cumulent 1 500 emplois, soit 86 % des emplois en agroalimentaires et environ 25 % des emplois totaux de la MRC ;
- On compte donc Exceldor à Saint-Anselme (600 emplois), Olymel à Saint-Henri (500 emplois), Kerry à Sainte-Claire (340 emplois) et Prodal à Saint-Charles (160 emplois) ;
- Les 16 autres entreprises ont en moyenne 7-8 employés ;
- Les entreprises sont réparties entre Saint-Henri, Sainte-Claire, Saint-Charles et Saint-Anselme, mais les emplois sont concentrés principalement à Saint-Anselme et Saint-Henri (Exceldor et Olymel).
- Un secteur agricole diversifié, selon le PDZA de la MRC de Bellechasse (production laitière, porc, volaille, bovin, grandes cultures et acériculture) ;
- Plusieurs industries en support aux activités agricoles (ex. production de moulée, machinerie servant à l'abattage).

### 5.4.2 Le secteur de la transformation des produits métalliques et fabrication de machines

- Un secteur principalement constitué d'entreprises de 2e et 3e transformation et B2B en soutient aux autres secteurs d'activités, notamment aux grandes entreprises du territoire ;
- Représente 35 % des entreprises de la MRC, mais de plus petites tailles (30 entreprises sur 42 dans le secteur ont 25 employés et moins) ;
- Sainte-Claire et Saint-Anselme accueillent la majorité des entreprises du secteur, tel que Frontmatec, Soucy Belgen, Laliberté, Groupe Sinox, Plate 2000 et Afilab.

### 5.4.3 Le secteur de plasturgie

- La plasturgie représente 10 % des entreprises de la MRC et 20% des emplois du territoire :
    - IPL à Saint-Damien (765 emplois) ;
    - Plastique Micron à Sainte-Claire (150 emplois) ;
    - Versaprofil à Saint-Lazare (85 emplois) ;
    - Plastique Moore à Saint-Damien (50 emplois).

- La MRC de Bellechasse accueille 19 % des entreprises en plasturgie et 1 190 emplois, soit plus de 20 % des emplois de la région de Chaudière-Appalaches[11].

### 5.4.4 Les autres secteurs

- L'entreprise Prevost (fabricant d'autocars) située à Sainte-Claire représente 15 % (900[12]) de l'ensemble des emplois de la MRC. Cela fait de Prevost le plus grand employeur du territoire qui est également considéré comme un des grands donneurs d'ordres (beaucoup de sous-traitants et fournisseurs de pièces de l'entreprise sont localisés dans la MRC).

- Pour ce qui est du secteur « Fabrication de meubles et produits connexes », celui-ci représente 13 % des entreprises du territoire, mais seulement 6 % des emplois. À cet effet, deux entreprises se démarquent en termes d'emplois, soit Teknion Roy&Breton (Saint-Vallier) et Prestolam (Saint-Henri).

### 5.4.5 Les investissements majeurs des 10 dernières années :

- Plus d'une trentaine d'investissements de plus de 1M$ annoncés depuis 2011 ;

- Peu de nouvelles constructions (2 en 10 ans). La majorité des investissements sont pour l'agrandissement d'un bâtiment existant et la modernisation d'équipement ;

- La plupart des investissements viennent des secteurs de l'Agroalimentaire, de la Plasturgie et Transformation de produits métalliques et fabrication de machine ;

- Plusieurs investissements annoncés par ces entreprises depuis 10 ans :

    - Exceldor (Agroalimentaire) ;
    - Kerry Canada inc. (Agroalimentaire) ;
    - Laforo Inc. (Plasturgie et Transformation de produits métalliques) ;
    - Plastiques Moore (Plasturgie) ;
    - Plastique Micron (Plasturgie).

---

[11] Source : MRC Bellechasse et Alliance Polymère QC

[12] Cette donnée ne prend pas en considération les récentes mises à pied annoncées par l'entreprise

# 6. ÉLÉMENTS IMPORTANTS DES ENTREVUES

Dans l'objectif de mieux déterminer les déclencheurs d'opportunités, tant pour le développement endogène qu'exogène du territoire, en plus de saisir les réels besoins et enjeux des entreprises du territoire, nous avons effectué un total de huit (8) entrevues auprès d'entreprises et organisations locales du 23 au 28 avril 2020. Lors de ces rencontres virtuelles, les six (6) thématiques suivantes ont été abordées auprès des différents interlocuteurs :

- La dynamique et l'identité des entreprises ;
- Le volet immobilier ;
- La main-d'œuvre ;
- Les services et le support offerts aux entreprises ;
- La vision économique et territoriale de la MRC ;
- Les impacts de la crise actuelle (COVID-19).

La section qui suit présente donc les faits saillants de chacune des thématiques, qui permettront également d'orienter les prises de décision à venir, et ce, en fonction des points de vue d'acteurs économiques importants de Bellechasse. Notons également que de manière générale ces faits ne représentent pas ce qui a été mentionné à l'unanimité, mais plutôt par la majorité des personnes interviewées.

À titre indicatif, les entrevues ont été effectuées auprès de :

- Simon Chrétien, Alliance Polymères Québec ;
- André Amyot, Kerry ;
- Dany Marquais, Ameublement MB et pour Meubles MEQ ;
- Gaston Lacasse, Groupe Sinox ;
- Stéphane Côté, Groupe Côté Inox ;
- Vallier Chabot, CDL ;
- Emmanuelle Toussaint, Prevost (Volvo) ;
- André Saint-Hilaire, Chambre de commerce Bellechasse-Etchemins.

## 29. 6.1 LA DYNAMIQUE ET L'IDENTITÉ DES ENTREPRISES

- On ressent un fort sentiment d'appartenance au territoire. Un grand nombre d'entreprises sont ancrées dans Bellechasse depuis souvent plusieurs générations ;

- Les entreprises plus jeunes semblent être des entreprises qui émergent des entreprises plus matures et des grands donneurs d'ordres qui modifient leur modèle d'affaires laissant libres certains petits marchés (Exemple : la création de CDL à travers un secteur délaissé par IPL au départ) ;

- L'expertise nichée et diversifiée de Bellechasse permet la création d'entreprises à valeur ajoutée qui ont été rachetées par des joueurs internationaux (Exemple : Kerry avec le

« low acid » ou Prevost par Volvo due à son savoir-faire du « sur mesure », ainsi que la proximité du marché américain) et à d'autres de prendre de grandes parts de marché, tel que CDL l'a fait en Amérique du Nord ou en Europe ;

- Plusieurs entreprises ont su innover dans leur secteur, par des procédés technologiques ou une niche de produits ciblés ;
- La présence de grands donneurs d'ordres créer de la disponibilité pour des entreprises de type B2B et 2e et 3e transformation. Ces dernières se greffent autour du marché des grandes entreprises qui se repositionnent de façon cyclique ou par opportunités dans leur modèle d'affaires laissant libres des parts de marchés ou des créneaux parfaits pour les plus petites entreprises polyvalentes et agiles dans le « sur mesure » ;
- Des marchés très locaux au départ qui ont propulsé les entreprises par la suite sur les marchés nationaux et même internationaux ;
- L'approvisionnement se fait par grossistes majoritairement à l'extérieur du pays. On n'a pas les matières premières nécessaires sur le territoire, exception des produits agricoles ;
- La logistique et le transport sont pris en charge par des entreprises de Lévis et Québec comme Robert Transport par exemple. Les déplacements se font par camionnage. Aucune entreprise rencontrée n'a mentionné le besoin de cargo, train ou autre. Il n'y a pas d'opportunité à première vue quant à l'entreposage ou au potentiel de zone franche de transbordement parce que Bellechasse est trop près de Québec et Levis.

### 30. 6.2 LE VOLET IMMOBILIER

- La majorité des entreprises rencontrées sont propriétaires du ou des bâtiments qu'ils occupent. En contrepartie, il faudrait nuancer puisque les entreprises rencontrées sont de gros joueurs du territoire. Cela n'exclut donc pas la possible demande pour de petits espaces locatifs, d'autant plus que le prix locatif au pied carré serait moins cher (environ 7,00 $/p$^2$) comparativement à la région de Lévis (environ 10,00 $/p$^2$) ;
- Plusieurs ont souligné la relève familiale de génération en génération. Cette tendance pourrait expliquer la libre implantation des industries et le zonage parcellaire sur le territoire ;
- Les investissements sont réalisés en majorité dans la modernisation des équipements. Le besoin à court ou moyen terme ne serait pas à la relocalisation, à l'agrandissement ou à une nouvelle construction. Notons que cela est en cohérence avec notre revue des investissements de plus de 1 M$ effectués depuis les 10 dernières années.

### 31. 6.3 LA MAIN-D'ŒUVRE

- L'enjeu de main d'œuvre pour les entreprises est principalement pour les métiers moins spécialisés. Or les plus grands joueurs sont moins affectés par cette réalité de roulement élevé grâce à leur capacité d'offrir des salaires plus élevés, des avantages sociaux et des milieux de vie avantageux pour la conciliation famille-travail ;

- Un enjeu important par rapport au recrutement des emplois plus spécialisés (ingénieurs, gestionnaires, etc.). Certaines entreprises recrutent donc des employés spécialisés à l'étranger ;

- La majorité des postes-cadres sont comblés en plus grande proportion par des travailleurs provenant de Québec ou Lévis qui préfèrent assumer la distance du travail pour une proximité et une diversité de services de la vie urbaine ;

- Plusieurs jeunes diplômés décident de migrer vers les grands centres urbains afin d'avoir recours à de meilleurs services, salaires, etc. ;

- Plusieurs initiatives de rétention de main d'œuvre ont émergé dans les entreprises de façon personnalisée (par exemple, la flexibilité des horaires pour mieux concilier famille-travail ou des loisirs personnels comme les érablières familiales et la chasse qui sont des moments importants à considérer) ;

- La majorité des entreprises se dit autonome par rapport à la formation des employés. Ceux-ci connaissent les centres de formation personnalisés, centre de recherches, etc. On mentionne plusieurs établissements dans la grande région de Chaudière-Appalaches ;

- Plusieurs entreprises des secteurs et produits d'appels ne recherchent pas nécessairement des emplois qui requièrent des formations ultra-spécialisées. La formation est donc offerte à l'interne par l'entremise de transfert de connaissance ;

- Plusieurs ont eu recours dans les dernières années à l'embauche de main-d'œuvre immigrante. D'autres le considèrent dans des besoins futurs. Il ne semble pas y avoir de programme d'accompagnement implanté dans la MRC pour faciliter le processus d'intégration (francisation, logement, emploi pour les conjoints, etc.). Par le fait même, des espaces de concertation existants pourraient être utilisés, voire même être bonifié par des initiatives collectives concernant les travailleurs étrangers ;

- Enfin, tous mentionnent que la situation actuelle avec le Covid-19 risque de fortement changer l'enjeu de la main-d'œuvre actuelle due à une hausse du taux de chômage. Plusieurs questions rhétoriques sont donc posées par les entreprises interviewées, par exemple :

    - Le recours à la main-d'œuvre étrangère sera-t-il aussi nécessaire ?

- Dans un éventuel contexte de fort taux de chômage, est-ce que la stabilité des employés moins spécialisés sera meilleure ?
- Pour combien de temps, suite à la crise, l'enjeu de main-d'œuvre ne sera-t-il plus un problème ?

### 32. 6.4 LES SERVICES ET SUPPORTS OFFERTS AUX ENTREPRISES

- Plusieurs idées de projets collectifs pourraient être initiées pour supporter les entreprises dans leurs enjeux communs (main d'œuvre, mutualisation d'équipements et ressources, accès à certains services,). Bien que certaines entreprises le fassent entre elles sous une base historique et de confiance, la MRC pourrait agir en tant qu'initiateur et coordonnateur afin de promouvoir les avantages de ces initiatives ;

- Certaines activités de maillage d'entreprises organisées par la Chambre de commerce Bellechasse-Etchemins (CCBE) ont permis de créer des liens d'affaires entre certaines entreprises (soirée maillage avec des fournisseurs de services et des donneurs d'ordre) ;

- La perception du climat d'affaires entre les entreprises est partagée et inégale selon le niveau d'implication dans la communauté :

  - D'une part, on constate les interrelations entre les entreprises locales. Beaucoup d'efforts sont faits pour encourager les entreprises voisines.
  - D'autre part, certaines entreprises se disent très autonomes dans leurs besoins et s'autosuffisent du début à la fin de la ligne de production jusqu'à l'installation chez le client.

- Par rapport au cadre de vie dans la MRC, plusieurs commentaires ont été mentionnés à répétition :

  - L'offre de service est limitée et est principalement concentrée sur l'axe 277 (iniquité de services entre les grands axes 277, 279, 281 et iniquité entre certaines municipalités, notamment entre le nord et le sud) ;
  - L'offre en restauration n'est pas suffisante et variée ;
  - Une meilleure promotion des atouts territoriaux (diversités des entreprises, cadre naturel exceptionnel, caractère rural à proximité de la ville) permettrait certainement à Bellechasse de mieux se positionner comme milieu de vie enviable au Québec.

### 33. 6.5 LA VISION ÉCONOMIQUE ET TERRITORIALE DE LA MRC

- Par rapport à la relève entrepreneuriale, nous percevons deux (2) grandes écoles de pensées :

- On démarre et développe une entreprise dans l'optique d'être acquise pour en tirer le plus grand profit ;
- On développe une entreprise en y assurant la relève d'une nouvelle génération familiale ;
- Le potentiel de développement de Bellechasse repose sur l'implication des entrepreneurs actuels à participer à la mise en place de projets et de relève. Autant comme industriel que dans l'offre de service de proximité. La méconnaissance de la MRC de Bellechasse et de ses municipalités est un frein. La promotion des atouts existants aiderait fortement l'implantation de nouvelles entreprises.

- On dénombre plusieurs grands donneurs d'ordres et d'entreprises ayant le vent dans les voiles à l'intérieur des frontières du territoire dont notamment IPL, Plastique Moore, Prevost, Plate 2000, CDL, Exceldor, Olymel ;

- Peu sont favorables à la création d'un parc industriel/parc d'affaires régional pour des raisons spécifiques :

  - Aucun lieu précis ne ressort quant à un positionnement potentiel régional ;
  - Il faut miser sur le développement dans les communautés le long des axes où l'on y retrouve des services et infrastructures (gaz, aqueduc, égouts) afin de favoriser la vitalité économique partagée du territoire ;
  - Les activités économiques dans Bellechasse ne gravitent pas autour d'un pôle ou d'une municipalité centrale. C'est la MRC dans son ensemble qui définit sa force. Il ne faut pas dénaturer cette dynamique ;
  - On préfère que les entreprises se développent de façon naturelle, à proximité des différents milieux de vie ;
  - Les industries permettent de maintenir la vitalité de certains villages.

### 34. 6.6 L'IMPACT ACTUEL DE LA CRISE DU COVID-19

- Une diminution drastique des activités pour plusieurs entreprises à l'exception de celles œuvrant dans la chaîne de valeur des services essentiels (exemple de l'agroalimentaire) ;

- Les plus touchés sont sans aucun doute ceux offrant un bien niché, de type « produit de luxe » (exemple des fabricants de meubles et fabricants d'autocars). D'un point de vue optimiste, certains entrepreneurs y voient une opportunité avec la possible montée de la tendance « achat local » ;

- De manière unanime, les différents interlocuteurs appréhendent un virage quant à la rareté de la main-d'œuvre pour les prochaines années. Le roulement des employés risque d'être plus faible, l'employé sera moins sensible au salaire, mais plus sensible à la sécurité/stabilité d'emploi ;

- Tous sont certains qu'il y aura un « avant-Covid » et un « après-Covid » ;
- Plusieurs personnes rencontrées ont l'impression de subir que le côté néfaste de la crise par les fermetures temporaires imposées des commerces et industries. Ils ne sentent pas la crise sanitaire étant donné la position géographique et la démographie du territoire. Notons que le territoire est très peu touché par le virus.

# 7. DÉCLENCHEURS D'OPPORTUNITÉS ET POSITIONNEMENT INDUSTRIEL

## 7.1 POSITIONNEMENT INDUSTRIEL DE LA MRC DE BELLECHASSE

Considérant la caractérisation industrielle, ainsi que les informations recueillies lors des entrevues effectuées, la section qui suit présente en détail le positionnement industriel de la MRC de Bellechasse. Autrement, nous tenterons dans un premier temps de répondre aux questions suivantes : Qu'est-ce qui distingue la MRC de Bellechasse par rapport aux autres régions avoisinantes ? Et, quels sont les atouts territoriaux à mettre en valeur ?

Dans un deuxième temps, nous identifions les différents piliers de la stratégie de communication proposée, ainsi que les déclencheurs d'opportunités des créneaux stratégiques à prioriser par les différents acteurs du développement économique de Bellechasse.

### 7.1.1 Les forces générales des différents secteurs d'activités industrielles

Dans l'ensemble, nous considérons que les activités industrielles de la MRC de Bellechasse se distinguent selon trois grandes particularités comparatives.

1. D'abord, celle-ci bénéficie d'un tissu industriel fortement diversifié qui est d'autant plus renforcé par la présence d'un bon nombre de grands donneurs d'ordres. Autrement dit, nous pouvons dire que l'on note la présence de plusieurs créneaux dominants dont les chaînes de valeur sont matures et bien développées.

2. Plusieurs entreprises du territoire exportent en dehors des frontières de la MRC, de la province et même du pays. Cela signifie donc une forte valeur ajoutée pour la MRC de Bellechasse puisqu'il s'agit d'entrée de nouvel argent.

3. Enfin, le développement industriel de Bellechasse se fait presque entièrement de manière dite endogène[13]. Comme mentionné précédemment, de nombreuses opportunités sont créées en réponse à des besoins spécifiques de grands donneurs d'ordres. Par conséquent, la plupart des nouvelles entreprises du territoire naissent de projet d'entrepreneurs de la région de Bellechasse ;

---

[13] **Développement endogène** : Rétention et expansion des entreprises locales qui ont le potentiel de générer des investissements substantiels sur le territoire. Dans les faits, il est souvent plus facile de favoriser le développement des entreprises déjà établies sur le territoire que d'en attirer des nouvelles.

**Développement exogène** : Source intéressante de croissance et de création de richesse, le développement exogène est soutenu par une la stratégie d'attraction et de prospection vise à attirer des investissements directs étrangers sur le territoire. Cette dernière amène plusieurs défis et exige de faire des choix parfois difficiles afin d'optimiser les ressources humaines et financières qui, dans tous les cas, sont limitées. En fait, afin de pouvoir s'illustrer sur la scène internationale, une telle stratégie doit s'appuyer sur des filières fortes et extrêmement distinctives sur l'échiquier mondial.

### 7.1.2 Les facteurs de localisation stratégiques

Bien que les différentes entrevues nous amènent à percevoir une certaine division territoriale (nord-sud, ainsi qu'est-ouest) au sein de la MRC de Bellechasse, nous considérons toutefois important de mettre en lumière ses facteurs de localisation stratégique qui doivent être utilisés par la MRC dans sa stratégie de communication pour promouvoir son attractivité territoriale en termes de développement industriel, et ce d'autant plus dans l'objectif d'accentuer le développement exogène. Notre analyse territoriale nous permet donc de considérer les facteurs de localisation stratégiques suivants comme étant les plus notables :

1. **La force de l'axe de 277 qui se situe aux confins de la région beauceronne et qui est connecté à la grande région de Québec ;**

À cet égard, la route 277 est l'axe routier principal le plus structurant de la MRC dû à plusieurs facteurs :

- Il est à la rencontre des principaux pôles économiques structurants de Bellechasse (Saint-Henri, Saint-Anselme, Sainte-Claire) ;
- On note la présence d'infrastructures importantes le long de cet axe (ex. gazoduc, aqueduc, égout, etc.) ;
- Il donne accès à un important bassin d'entreprises manufacturières de la région beauceronne et de la grande région de Québec ;
- Il est centralisé par rapport aux différents centres de formation spécialisée (Centre sectoriel des Plastiques, Université Laval, IRDA, Centre de formation multifonctionnel Bellechasse-Etchemin, etc.) ;
- Il est connecté, à une distance concurrentielle, aux différentes infrastructures de transport stratégiques (aéroport Jean-Lesage, port de Québec, autoroute 20).

2. **Une MRC localisée en plein cœur de la Vallée de la plasturgie (Créneaux et pôles d'excellence ACCORD - Alliance Polymères Québec) ;**

Cette force économique positionne donc le territoire de Bellechasse comme région de premier plan dans l'industrie de la plasturgie. Comme décrit par le Ministère de l'Économie et de l'Innovation, cela permet à aux différentes régions de la province de se créer une image de marque afin de rayonner sur les plans national et international. La MRC de Bellechasse doit donc faire valoir et promouvoir cette image de marque afin de se positionner comme MRC phare de ce créneau d'excellence de la région de Chaudière-Appalaches avec la présence d'entreprises comme IPL, Plastique Moore ou encore Plastique Micron.

3. **La présence de grands donneurs d'ordres dans les secteurs de l'agroalimentaire, de la plasturgie, ainsi que de la transformation métallique et fabrication de machine (plusieurs têtes de chaîne de valeur).**

Nous l'avons vu précédemment, l'une des forces territoriales est la présence de nombreux grands donneurs d'ordres située en tête de la chaîne de valeur de leur secteur d'activité. Bien entendu,

cela créer de nombreuses opportunités pour la naissance de nouvelles entreprises qui offrent leurs services à celle-ci. En plus d'être un facteur d'éclosion de nouvelles entreprises, il est vrai de dire que cela est également un facteur d'attractivité pour d'autres entreprises qui voudraient venir s'installer dans Bellechasse afin de bénéficier de la vaste gamme de services B2B et de 2e et 3e transformation existante.

## 4. Les impacts du projet de 3e lien pour la MRC[14]

Bien que le début de la construction soit prévu en 2022, il est difficile de prévoir actuellement les impacts d'un tel projet pour le territoire et sa vitalité industrielle. En janvier 2020, il était annoncé le déplacement du tracé initial en confirmant un nouveau tracé reliant le centre-ville de Lévis à celui de Québec. Évidemment, cette nouvelle proposition éloigne les avantages ou les impacts directs dont pourrait bénéficier la MRC de Bellechasse qu'avec un tracé se rapprochant davantage de son territoire. Par contre, cet ajout facilitera les déplacements de la Rive-Sud vers la ville centre. Une étude de circulation et des projections de déplacements doivent avoir été réalisées dans ce sens et la MRC devrait alors demander d'avoir accès à ces informations au ministère des Transports afin de bénéficier d'une lecture plus fine des retombées.

Aussi, lors des entrevues réalisées, plusieurs chefs d'entreprises ont bien mentionné que la logistique et le transport sont pris en charge par des entreprises de Lévis et Québec comme Robert Transport par exemple. Les déplacements se font par camionnage. Aucune entreprise rencontrée n'a mentionné le besoin de cargo, train ou autre. C'est une information qui porte à croire que le 3e lien sera plutôt un moyen de faciliter les transports pour les industries de Bellechasse.

[14] Extrait d'Image tirée de la publication https://www.journaldequebec.com/2020/01/29/labeaume-emballe-par-le-nouveau-trace-du-3e-lien

### 7.1.3 Bellechasse par rapport aux parcs industriels régionaux des MRC environnantes

L'un des objectifs du mandat est mieux comprendre le positionnement de la MRC de Bellechasse au sein de sa région économique d'influence.

Selon nos recherches, on dénombre un total d'environ 27 « parcs » industriels au sein de cinq (5) MRC limitrophes ou à proximité de la MRC de Bellechasse, soit Lévis, Montmagny, Beauce-Sartignan, les Etchemins et la Nouvelle-Beauce. Sans tous les nommer, l'offre est globalement répartie de la manière suivante :

- 9 pour la région de Lévis ;
- 3 pour la région de Montmagny ;
- 4 pour le secteur de Saint-Georges dans la MRC de Beauce-Sartignan ;
- 2 pour la MRC des Etchemins ;
- 9 dans la MRC de la Nouvelle-Beauce.

À l'annexe 1 du présent document, nous avons donc retenu cinq (5) parcs industriels (Parc de Pintendre à Lévis, Parc Louis O. Roy à Montmagny, Parc Ouest à Saint-Georges et Parcs no.1 et no.2 à Sainte-Marie), et ce pour des fins comparatives. Or, les parcs retenus sont des espaces industriels dont nous avons observé une offre intéressante de terrain potentiellement développable à proximité de milieux de vie intéressants et où l'on retrouve certains services (gaz, aqueduc, égout, etc.). Notre analyse s'est donc basée sur les six (6) critères suivants :

- La disponibilité de terrains ;
- Les services offerts ;
- L'aide et les incitatifs des organisations municipales ;
- Le positionnement dans le marché de la main-d'œuvre ;
- Les outils de promotion et prospection mis en place ;
- Les aspects innovant en matière d'aménagement.

Nous avons donc comparé lesdits parcs à trois (3) secteurs et parcs industriels de Bellechasse, soit ceux de Saint-Anselme, Sainte-Claire et Saint-Damien. Or, il s'agit des parcs industriels dont les municipalités en font la promotion sur leur site web.

Ci-après les faits saillants de nos observations :

- La disponibilité de terrain vacant n'est clairement pas un enjeu pour la MRC de Bellechasse ;
- Plusieurs municipalités de la MRC de Bellechasse situées le long de l'axe 277 bénéficient d'infrastructures concurrentielles, notamment la présence du gazoduc par rapport aux autres parcs industriels observés ;
- La MRC de Bellechasse se positionne stratégiquement par rapport aux grandes infrastructures de transport (aéroport, port, autoroute 20). Plus précisément, la majorité

des parcs analysés ne sont pas mieux localisés que les pôles économiques de Bellechasse localisés le long de l'axe 277 ;

- On note également plusieurs programmes d'aide et incitatifs financiers pour les entreprises de Bellechasse comme ailleurs ;
- La majorité des parcs industriels observés s'inscrivent à proximité de milieux intéressants où l'on retrouve plusieurs services et aspects intéressants pour les entreprises et travailleurs (ex. bassin démographique important (main-d'œuvre), restaurants, loisirs, offre immobilière résidentielle diversifiée, etc.). Or, les entrevues, ainsi que nos observations du territoire indiquent que cela reste encore une lacune sur le territoire de Bellechasse ;
- Par rapport à la promotion faite par plusieurs parcs industriels analysés (ex. La Pintendre ou Sainte-Marie), les secteurs industriels de la MRC de Bellechasse ne sont pas mis en valeur autant d'un point de vue municipal que régional (peu d'informations sur la disponibilité des terrains, des services et infrastructures offerts, des avantages territoriaux, des limites et plans des parcs, des entreprises présentes, exigences architecturales, etc.). Bref, cela peut être perçu comme une certaine absence de structure par les prospecteurs ;
- Enfin, aucun des parcs industriels analysés ne porte la mention de « parc industriel régional » ou n'est gouverné en tant que parc industriel régional tel que présenté à la section 4 du présent document.

En somme, par rapport aux cinq (5) parcs analysés, nous observons que la MRC de Bellechasse se compare avantageusement d'un point vu de positionnement industriel (disponibilité de terrain, présences d'infrastructures techniques, proximités des grandes infrastructures de transport), mais a certainement un manque à gagner pour ce qui est des services complémentaires aux industries (restauration, offre immobilière résidentielle, etc.), des outils promotionnels des zones industrielles et finalement de l'encadrement du développement de ces parcs (connaissances des lots disponibles, prix, phases, etc.).

## 7.2 Les piliers de la stratégie proposée

Notre proposition de développement industriel repose donc sur trois (3) principaux piliers qui devraient être priorisés par la MRC. Nous croyons que ces piliers prioritaires permettront à Bellechasse d'accroître et de pérenniser les activités industrielles sur son territoire. En complémentarité à cette section, la section 6.4 « Les déclencheurs d'opportunités » du présent document, présente en détail les opportunités pour quatre (4) créneaux à potentiel de développement.

### 7.2.1 Développement endogène et exogène de trois (3) créneaux de développement à fort potentiel de croissance et 1 créneau à explorer

Suivant notre analyse du tissu industriel de la MRC, les entrevues effectuées et les tendances du marché industriel au Québec, nous considérons que les opportunités de développement à fort

potentiel pour la MRC de Bellechasse sont à saisir au sein de trois créneaux, soit la transformation agroalimentaire, la plasturgie, ainsi que la transformation métallique et fabrication de machines.

De plus, considérant les atouts territoriaux, notamment, les secteurs forestiers au nord du territoire, nous croyons que les créneaux des produits innovants de la forêt et les produits innovants du bois pourraient être davantage explorés (chaîne de valeur peu développer dans Bellechasse) ce qui apportait certes une valeur ajoutée au territoire Bellechassois.

### 7.2.2 Continuer d'encourager le développement d'entreprises B2B et d'entreprises de 2e et 3e transformation de petite et moyenne taille

La présence de grands donneurs d'ordres œuvrant dans des secteurs stratégiques fait de la MRC de Bellechasse un milieu propice à l'éclosion d'entreprises de type B2B et de 2e et 3e transformation de petite et moyenne taille. C'est une réalité que nous avons observée très concrètement sur le terrain. Dans ce contexte, une stratégie visant à développer une offre immobilière locative clé en main, voir motels ou condos industriels, permettrait d'accélérer le développement de nouvelles entreprises. Il serait donc intéressant de propulser cette tendance. Les principales caractéristiques des bâtiments recherchées par les entreprises de cette nature ainsi qu'une stratégie immobilière spécifique sont proposées en annexe 2.

### 7.2.3 Attirer de nouveaux grands donneurs d'ordres (GDO)

La maturité des chaînes de valeur observée et la présence de grands donneurs d'ordres dans divers secteurs d'activités industrielles est certainement un atout à mettre en valeur. En plus d'être un facteur d'éclosion de nouvelles entreprises, il est vrai de dire que cela est également un facteur d'attractivité pour d'autres entreprises qui voudraient venir s'installer dans Bellechasse afin de bénéficier de la vaste gamme de services B2B et de 2e et 3e transformation existante. Cela dit, tout comme pour les d'entreprises B2B et d'entreprises de 2e et 3e transformation de petite et moyenne taille, il est tout aussi important de développer une stratégie immobilière favorable à ces entreprises dont les besoins immobiliers sont considérables en termes d'aménagement du territoire (grandes superficies, enjeux de camionnage, besoins particuliers en termes d'eau, rejet ou encore électrique, etc.).

### 7.2.4 Réflexion post Covid-19

Il semble clair qu'à la reprise de l'activité économique, l'économie locale sera omniprésente (resserrement des chaînes d'approvisionnement). Le marché pourrait se déployer dans un contexte favorisant les stratégies d'approvisionnement local et interprovincial. Par exemple, l'augmentation de l'autosuffisance alimentaire pourrait passer de 68 % (MAPAQ, 2014) à plus de 90 %. Nous pourrions également passer plus rapidement d'une économie linéaire à une économie circulaire (écodesign, écoconception, écologie industrielle, économie de fonctionnalité, réemploi, réutilisation, réparation et recyclage).

De plus, les données économiques du premier trimestre 2020 seront de toutes évidences très différentes des précédents. Cependant, il est possible d'anticiper que certains secteurs seront en

croissance, notamment au niveau agroalimentaire et de la transformation métallique et fabrication de machines. Il sera donc important d'identifier les entreprises qui seront les leviers de la relance.

### 7.3 Les déclencheurs d'opportunités

### 7.3.1 Transformation agroalimentaire

| SECTEURS CIBLÉS LE LONG DE LA CHAÎNE DE VALEUR | TYPE DE CLIENT (CIBLES) | BESOINS IMMOBILIERS DE BASE | ÉLÉMENTS À EXPLORER | OPPORTUNITÉS | COTE DE PRIORITÉ (1 À 3) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2e et 3e transformation** | Grandes entreprises ayant des projets d'expansion dans des segments en croissance. | Grande surface (50 000 à 250 000 p²)<br>Et<br>Moyennes surfaces (5 000 à 20 000 p²) | Cuisines communes.<br>Incubateur/accélérateur. | • La présence d'un réseau de sous-traitants spécialisés dans le secteur agroalimentaire peut permettre d'attirer de nouveaux grands donneurs d'ordres.<br>• Plusieurs segments en croissance dans ce secteur :<br>- Entreprises spécialisées dans les produits bio et aliments santé, sans toutefois s'y limiter;<br>- Fabrication nichée des cuisines typées (véganes, végétaliennes, nutraceutiques, cuisines adaptées à l'âge – particulièrement pour les nouveau-nés, les gens âgés – cuisines allergènes, etc.).<br>• Secteur agricole diversifié selon le PDZA de la MRC de Bellechasse (production laitière, porc, volaille, bovin, grandes cultures et acériculture).<br>• Une plus grande autonomie alimentaire fera partie des priorités gouvernementales post CODIV. | 1 |
| | Les « scale-up » des productions artisanales. | Petites surfaces (1 000 à 5 000 pi²).<br>Bâtiments aux normes du MAPAQ et des autres organismes de certification. | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Distribution** | Projet de mutualisation d'entreposage réfrigéré. | Espaces de bureaux avec entreposage (35 % - 50 %).<br>Moyenne surface (30 000 à 50 000 pi²). | Mutualisation.<br>Coopératives.<br>Entreprises communes (initiatives privées publiques). | • Pour sortir les petites unités de production de l'artisanat, la distribution mutualisée combinée à des espaces de transformation de petit gabarit peut être une manière de faire émerger des projets.<br>• Livraison de produits alimentaires, via des livreurs indépendants. Voir projet Instacart.[15] | 3 |
| **B2B** | Petites unités de spécialistes; privilégier les services utilisant des technologies à propriété exclusive. Ex. : services de laboratoires; services de connectivité; services de livraison; etc.<br>Services industriels dédiés à l'industrie alimentaire (surtout plomberie industrielle et électricité fine).<br>Emballage intelligent et emballage comestible. | Petites unités de 500 à 2 500 pi². | | • La dynamique actuelle de la MRC favorise l'émergence de sous-traitants en lien avec les grands donneurs d'ordres du territoire. Ceci pourrait être propulsé grâce à de l'offre immobilière locative, clé en main et de petit gabarit.<br>• Possibilité d'offrir des espaces locatifs clé en main à prix compétitif (intéressant pour les « start-up ». | 2 |

[15] Instacart est une entreprise américaine spécialisée dans la livraison de produits alimentaires, via des livreurs indépendants (https://www.instacart.com/).

### 7.3.2 Plasturgie

| SECTEURS CIBLÉS LE LONG DE LA CHAÎNE DE VALEUR | TYPE DE CLIENT (CIBLES) | BESOINS IMMOBILIERS DE BASE | ÉLÉMENTS À EXPLORER | OPPORTUNITÉS | COTE DE PRIORITÉ (1 à 3) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2e et 3e transformation** | Entreprises de fabrication de matériaux composites et plastiques avec une vision durable.<br><br>Entreprises qui souhaitent s'investir dans le virage du manufacturier 4.0. | Moyennes surfaces (5 000 à 20 000 p²). | Mieux étudier les services, produits et produits des entreprises afin d'encourager leur maillage dans la chaîne de valeur (travailler cela en tant que partenaire avec Alliance Polymères Québec). | • Occupant une place importante au sein de la région Chaudière-Appalaches (20% des entreprises et des emplois), dont quelques joueurs majeurs, la MRC de Bellechasse peut être attractive en raison de la chaîne de valeur qui est très bien développée à l'échelle régionale (favorable sur l'axe de la 277).<br>• Croissance de la demande pour les produits d'emballage intelligents et environnementaux (lien stratégique à faire avec la filière agroalimentaire).<br>• Opportunité dans la valorisation des plastiques (emballage, pièces d'automobile, tuyaux de construction, électronique).<br>• Fabrication de bioplastique.<br>• Fabrication de polymère renforcé de fibres de carbone (utilisé dans le domaine médical, de l'automobile et des équipements militaires dus à sa durabilité, sa flexibilité de design et sa légèreté). | 1 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **B2B** | Entreprises qui sont engagées dans le développement durable de produits avec l'objectif, « zéro déchets ».<br><br>Entreprises qui se positionnent comme acteurs dynamiques dans l'économie circulaire de la région. | Petites unités (1 000 à 5 000 pi²).<br>Et<br>Moyennes surfaces (5 000 à 20 000 p²). | Identifier les entreprises génératrices de déchets industriels pour mieux distinguer entreprises qui peuvent saisir les opportunités dans le marché de la récupération.<br><br>Identifier les entreprises qui fabriquent des pièces plus légères pour les autres secteurs (ex. automobile, construction, meuble).<br><br>Mutualisation de laboratoires / espaces offrant des équipements en partage pour tester de nouveaux procédés de recyclage ou technologies (ex. impression 3D). | • La MRC de Bellechasse occupe une position centrale dans la Vallée de la plasturgie, l'axe de la 277 peut se positionner comme une plaque tournante de services B2B pour cette industrie importante.<br>• La dynamique actuelle de la MRC favorise l'émergence de sous-traitants en lien avec les grands donneurs d'ordres du territoire. Ceci pourrait être propulsé grâce à de l'offre immobilière locative, clé en main et de petit gabarit.<br>• Possibilité d'offrir des espaces locatifs clé en main à prix compétitif (intéressant pour les « start-up »).<br>• L'implantation de start-up de nouvelles technologies de recyclage du plastique (la dissolution, la dépolymérisation chimique et la pyrolyse).<br>• Soutien à l'automatisation des procédés et des nouvelles technologies. Le secteur aurait un certain retard au Québec dans l'aire de l'industrie 4.0.<br>• Impression 3D comme un substitut au moulage pour certains produits de quantité limitée. | 1 |
| **3RV** | Entreprises de recyclage qui peuvent traiter des déchets par une approche innovante. | Moyenne et grande surface (20 000 à 100 000 p²). | | • Usine de recyclage sophistiqué (recyclage moléculaire) Voir les entreprises Loop et PyroWave comme exemples. | 2 |

### 7.3.3 Transformation métallique et fabrication de machines

| SECTEURS CIBLÉS LE LONG DE LA CHAÎNE DE VALEUR | TYPE DE CLIENT (CIBLES) | BESOINS IMMOBILIERS DE BASE | ÉLÉMENTS À EXPLORER | OPPORTUNITÉS | COTE DE PRIORITÉ (1 à 3) |
|---|---|---|---|---|---|
| B2B | Entreprises technologiques dans les champs d'application pertinente au domaine de la transformation métallique :<br>• Internet des objets (IOT);<br>• Technologie Machine-to-Machine (M2M);<br>• Robotique;<br>• Impression 3D;<br>• Automatisation des procédés. | Petites unités (1 000 à 5 000 pi²).<br>Et<br>Moyennes surfaces (5 000 à 20 000 p²). | Possibilité d'attirer des entreprises de 2e et 3e ayant besoin d'intégrer ces technologies. | • La région regroupe de nombreux fabricants de produits métalliques au sein d'une chaîne de valeur ayant atteint une bonne maturité. Nous retrouvons aussi plusieurs entreprises à valeur ajoutée. Il serait donc opportun d'attirer de nouvelles entreprises davantage nichées dans le secteur des technologies directement en soutien aux transformateurs métalliques.<br>• Le resserrement des normes dans les différentes industries et les exigences de certification favorisent la forte spécialisation des entreprises, ce qui ouvre la porte aux technologies de pointe et à l'innovation, notamment dans les services interentreprises (B2B).<br>• La demande pour une production personnalisée (sur mesure) et des services intégrés (exemples : automatisation, application de gestion, etc.) est en croissance. | 1 |

### 7.3.4 Autres secteurs d'activité industrielle à explorer davantage

| SECTEURS CIBLÉS LE LONG DE LA CHAÎNE DE VALEUR | TYPE DE CLIENT (CIBLES) | BESOINS IMMOBILIERS DE BASE | ÉLÉMENTS À EXPLORER | OPPORTUNITÉS | COTE DE PRIORITÉ (1 à 3) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2e et 3e transformation | **Produits forestiers non ligneux (PFNL)**<br>Toute la chaîne des produits indigènes et locaux (comestibles et non comestibles).<br>Commercialisation et distribution auprès des boutiques spécialisées.<br>Huiles essentielles. | Petites unités<br>(500 à 2 500 pi²) | Des alliances stratégiques de partage de temps d'utilisation de lieux de transformation peuvent donner accès à de nouveaux marchés pour de petites entreprises de cueillettes y développant la conservation de leurs produits. | • Le développement de saines habitudes de vie ainsi que la démocratisation, surtout via les médias, de l'utilisation de produits alimentaires issus des milieux naturels, créent une demande pour des produits tels que les champignons, les petits fruits, les herbes, les thés et tisanes, etc.<br>• Promouvoir l'extraction de nouveaux produits, c'est attirer chercheurs et innovateurs, donc une excellente occasion de synergie université-producteurs.<br>• Vente en ligne. | 3 |
| 2e et 3e transformation | **Produit du bois (meubles et bâtiments)**<br>Produits relatifs à l'ossature des bâtiments (CLT - cross linked timber).<br>Fabricants de produits de finition, tels que les revêtements extérieurs de bois (en bois massif et autres types de bois), les composants d'escaliers. | Moyennes surfaces (5 000 à 20 000 p²). | | • La demande sera en croissance dans les catégories de produits destinés à l'architecture, à la construction et à la rénovation de bâtiments résidentiels et non résidentiels. | 3 |

### 7.4 Estimation des superficies de consumation – Horizon 15 ans

En fonction des quatre (4) tableaux des déclencheurs d'opportunités présentés à la section précédente, le tableau ci-après se veut une synthèse qui présente les opportunités de la chaîne de valeur propre à chacun des deux (2) créneaux.

**Opportunités de la chaîne de valeur des quatre créneaux identifiés**

| CRÉNEAUX PORTEURS | 2E ET 3E TRANSFORMATION | B2B | DISTRIBUTION |
|---|---|---|---|
| Transformation agroalimentaire | ✓ | ✓ | ✓ |
| Plasturgie | ✓ | ✓ | |
| Transformation métallique et fabrication de machine | | ✓ | |
| Produits innovants de la forêt et produits innovants du bois | ✓ | | |

En plus des opportunités le long de la chaîne de valeur des quatre (4) créneaux porteurs ci-dessus, nous croyons également que le territoire de Bellechasse est propice à attirer, ou faire éclore, de nouveaux grands donneurs d'ordres (GDO) que l'on nomme également « tête de chaîne de valeur ». Autrement dit, ces entreprises matures forment les principaux acteurs d'une « industrie » et qui sont par conséquent l'engrenage principal de la chaîne de valeur de leur secteur d'activité. Pour ne pas tous les nommer, nous pouvons penser à IPL, Exceldor, Prevost ou encore CDL. Aussi, bien que nous présentions ces opportunités en lien avec les créneaux porteurs identifiés, il n'est pas impossible qu'un GDO provienne d'un tout autre secteur d'activité (l'exemple de Prevost en tant que fabricant de véhicules de transport en est un excellent exemple).

Or, nous croyons pertinent de compartimenter les GDO de la 2e et 3e transformation, B2B et Distribution puisque ses besoins immobiliers sont nettement différents, voire beaucoup plus importants.

En tenant compte des nouvelles tendances en matière de développement industriel, des opportunités pour la MRC de Bellechasse et du portrait actuel du territoire, le développement industriel devrait donc se déployer en fonction des proportions suivantes :

| CHAÎNE DE VALEUR | % DES NOUVELLES ENTREPRISES |
|---|---|
| Entreprises B2B | 50% |
| 2e et 3e transformation | 37% |
| GDO | 8% |
| Distribution | 5% |

Nous avons par ailleurs posé des hypothèses en lien avec la superficie des bâtiments recherchés, ainsi que du coefficient d'occupation au sol (COS) applicable. Ces données sont basées sur des observations empiriques, réalisées à la grandeur du Québec au cours des dernières années, et tiennent également compte des réalités propres au territoire la MRC.

| CHAÎNE DE VALEUR | SUPERFICIE MOYENNE PAR BÂTIMENT | COS MOYEN | SUPERFICIE MOYENNE PAR TERRAIN |
|---|---|---|---|
| Entreprises B2B | 500 $m^2$ | 30% | 1 700 |
| 2e et 3e transformation | 2 000 $m^2$ | 30% | 6 700 |
| GDO | 18 000 $m^2$ | 35% | 52 000 |
| Distribution | 7 500 $m^2$ | 15% | 50 000 |

À titre indicatif, si ces proportions étaient respectées et que la MRC réalisait en moyenne 2,5 projets par année, que ce soit pour une implantation, une expansion ou une relocalisation, elle devrait être en mesure de viabiliser environ 25 000 $m^2$ de terrain industriel annuellement. Sur un horizon de 15 ans, la MRC réaliserait 38 projets (implantation, expansion, relocalisation), dont 19 projets de type B2B, 14 projets de type 2$^e$ et 3$^e$ transformation, trois (3) implantations de grands donneurs d'ordres et deux (2) projets de type distribution pour un total d'environ 378 000 $m^2$ (environ 4 000 000 $p^2$). Le tableau suivant résume l'ensemble des hypothèses de travail.

## Estimation de la consommation de superficie

| CHAÎNE DE VALEUR | BÂTIMENTS SUPERFICIE MOYENNE M² | COS % | TERRAINS SUPERFICIE PAR ENTREPRISE M² | ENTREPRISES NOMBRE EN 2034 SELON LES HYPOTHÈSES | PROPORTION CHAÎNE DE VALEUR % | TERRAINS SUPERFICIE BESOIN TOTAL M² | TERRAINS SUPERFICIE PROPORTION % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Entreprises B2B | 500 m² | 30 % | 1 700 | 19 | 50% | 31 600 | 8 % |
| 2e et 3e transformation | 2 000 m² | 30 % | 6 700 | 14 | 37% | 93 000 | 25 % |
| GDO | 18 000 m² | 35 % | 52 000 | 3 | 8% | 154 000 | 41 % |
| Distribution | 7 500 m² | 15 % | 50 000 | 2 | 5% | 100 000 | 26 % |
| **TOTAL** | | | | **38** | **100 %** | **378 000** | **100 %** |

# 8. CONDITIONS PRÉALABLES AU DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL – RECOMMANDATIONS

Bien que nous ayons présenté plusieurs opportunités de développement industriel pour la MRC de Bellechasse, il est primordial que certaines actions soient posées afin de concrétiser ces opportunités. Aussi, il est important de rappeler que l'un des principaux intérêts de la MRC de Bellechasse est de savoir si la mise en place d'un parc industriel de type « régional » est favorable pour encadrer la fonction industrielle du territoire, tout en agissant comme structure d'accueil durable pour les futures entreprises.

Or, notre constat à l'égard de cette question fondamentale est que la mise en place d'une structure de gouvernance pour un parc régional est possible, mais plusieurs étapes préalables sont à mettre en place avant de confirmer un tel moyen, telles que présentées à la section 4 du document. Il est d'autant plus important de comprendre qu'outre la mise en place d'un parc industriel dit « régional », plusieurs autres actions peuvent être réalisées afin d'atteindre l'objectif initial, soit de structurer les activités industrielles sur le territoire de Bellechasse. Par ailleurs, plusieurs des étapes préalables à mettre en place un parc industriel régional permettront certainement de structurer les activités économiques dans une vision régionale. Une fois ces prérequis atteints, la MRC sera donc en mesure de mieux orienter ses prises de décisions à savoir où serait-il optimal d'implanter un parc industriel régional, et ensuite, sous quelle structure de gouvernance ?

*Note : due à la réalité territoriale et l'existence de divers pôles industriels structurants existant, notamment le long de l'axe 277, la notion de parc industriel régional pour Bellechasse serait selon nous plus propice d'être construite sous forme de « satellites », voire plusieurs parcs industriels dans différentes municipalités régies sous une entité dite « parc industriel régional ».*

**Rappelons aussi que la participation de toutes les villes et municipalités de la MRC ne serait pas obligatoire, mais fortement souhaitable puisque ceci pourrait provoquer un climat de division au sein de la MRC. Enfin, la décision d'aller de l'avant ou non avec un tel projet, bien que toutes les actions préalables soient posées, reste une décision politique à laquelle doit adhérer une grande majorité des municipalités.**

## 8.1 ALORS, QUOI FAIRE… DE MANIÈRE GÉNÉRALE ?

- **Dans les documents de planification, distinguer les parcs industriels des zones industrielles**

Actuellement, le schéma d'aménagement de la MRC n'identifie pas de manière distincte les affectations industrielles de l'affectation « périmètre urbain », ce qui n'est certainement pas favorable à la durabilité et l'encadrement des usages industriels. À terme, les usages industriels sont dilués aux autres fonctions et finissent par créer des irritants à leur environnement immédiat. Certes, cela peut sans aucun doute agir comme un facteur de répulsion pour certaines entreprises.

Il serait donc important d'identifier certains secteurs industriels comme ceux de Saint-Henri, Saint-Anselme, Sainte-Claire et Saint-Damien comme étant des « parcs industriels » et donc des pôles moteurs et structurants d'activités industrielles sur le territoire régional. Ensuite, d'identifier les secteurs industriels présents dans les autres municipalités comme étant des « zones industrielles », dites de commodité.

- **Bien gérer la cohabitation des usages industriels et résidentiels selon les nuisances**

Plusieurs initiatives peuvent être mises en place afin de mieux gérer la cohabitation de certains usages industriels à proximité des secteurs résidentiels. Par exemple, plusieurs de ces initiatives peuvent être encadrées par la réglementation d'urbanisme, comme l'obligation de préserver une zone tampon, classifier les usages industriels selon leurs nuisances et non selon leur secteur d'activité, encadrer l'entreposage extérieur par des limites de hauteurs et l'obligation d'avoir des clôtures opaques, etc.

- **Faire en sorte que les industries aient des répercussions positives sur les composantes résidentielles et commerciales des municipalités**

L'attraction industrielle doit passer par une diversification de l'offre en logements, en commerces et en services afin de maintenir la population sur le territoire de Bellechasse. L'objectif demeure que les employés travaillent, habitent et consomment à Bellechasse.

Inversement, l'attraction résidentielle et commerciale devrait être l'occasion de diversifier et de combler les espaces industriels disponibles sur le territoire afin de répondre aux besoins élargis des populations à venir.

- **Mettre en place une stratégie de communication forte afin de promouvoir le territoire**

Tel qu'entendu lors d'entrevues et comme nous l'avons vu à la section des parcs industriels comparables, on ne peut percevoir une stratégie de communication forte pour la promotion des atouts territoriaux et des activités économiques de la MRC de Bellechasse. Il s'agit certainement d'un manque à gagner pour favoriser la venue de nouvelles entreprises et assurer l'attractivité et la rétention de la main-d'œuvre. L'initiative de la MRC de Brome-Missisquoi avec sa nouvelle plateforme est un des meilleurs exemples de marketing territorial : https://www.brome-missisquoi.ca/.

### 8.1.1 Alors, quoi faire… pour les pôles moteurs et structurants d'activités industrielles ?

Comme l'on retrouve quelques pôles moteurs économiques sur le territoire, notamment le long de l'axe 277, nous considérons que ces zones d'activités industrielles doivent être mieux structurées et davantage mises en valeur à l'échelle régionale. Nous croyons par ailleurs que la principale expansion des activités économiques à venir dans Bellechasse continuera à se faire au sein de ces municipalités pour les raisons énumérées à la section 7.1.2, d'autant plus qu'il s'agit des endroits où l'on retrouve le plus de terrain vacant disponible selon la caractérisation

industrielle sommaire effectuée. En somme, pour les pôles moteurs et structurants d'activités industrielles, voici nos recommandations quant aux actions à poser :

- **Assurer une desserte suffisante en eau** (notamment pour le secteur de la transformation agroalimentaire qui est un créneau identifié comme ayant nombreuses opportunités de développement) ;
- **Développer une stratégie immobilière selon les éventuels besoins** (s'outiller d'un inventaire des terrains prêt à l'investissement, bien connaître les contraintes naturelles et anthropiques des terrains industriels vacants, travailler à l'implantation d'un bâtiment locatif multi occupants, prévoir l'espace selon les opportunités présentées) ;
- **Travailler sur les milieux de vie et à l'accès aux services visant une occupation permanente des sites** (restaurants à proximité des entreprises, services aux entreprises, diversité de la typologie résidentielle, présence de logement locatif, etc.) ;
- **Attribuer une affectation « *Industrielle* » distincte dans le Plan des affectations du SADR qui confirme la vocation des sites.** (À titre d'exemple, voir le schéma d'aménagement de la MRC de Portneuf. Celui-ci sous-catégorise les parcs industriels de son territoire au sein de l'affectation « Industrielle » afin bien encadrer leur développement et les usages autorisés) ;
- **Favoriser un meilleur développement de ces secteurs en diminuant par la même occasion les impacts négatifs par rapport aux autres affectations du sol.** (Les grandes affectations traduisent de façon spatiale les choix d'aménagements retenus pour un territoire. Les affectations du sol visent à protéger la valeur de l'investissement immobilier existant et celui à être réalisé sur le territoire de la MRC de Bellechasse, en cherchant à minimiser le voisinage d'usages incompatibles et inversement, à regrouper les activités compatibles à l'intérieur d'un espace commun.)

### 8.2 Alors, quoi faire… pour les autres zones industrielles ponctuelles, voire de commodités ?

L'une des caractéristiques de la MRC de Bellechasse, aussi perçue comme une force par plusieurs des personnes interviewées, est que le dynamisme entrepreneurial rayonne à l'échelle de la MRC et qu'il n'est pas uniquement absorbé par une seule et unique municipalité du territoire. Ainsi, nous comprenons que cela justifie en partie le fort sentiment d'appartenance au territoire de plusieurs entrepreneurs de la région, leur laissant ainsi la flexibilité de s'établir et d'opérer là où ils sont ancrés depuis plusieurs générations. Par ailleurs, la répartition de ces petites et moyennes entreprises sur l'ensemble du territoire permet de conserver la vitalité de plus petite municipalité et par conséquent de conserver l'identité régionale de Bellechasse. En somme, pour ces autres zones industrielles dites de commodités, voici nos recommandations quant aux actions à poser :

- **Bien circonscrire les zones industrielles sur le plan territorial** (cela permettra de conserver ces zones tout en évitant de nombreux problèmes de cohabitation avec les autres usages) ;
- **Viser une concentration d'établissements industriels de petit à moyen gabarit incluant un certain pourcentage de fonctions subsidiaires nichées en amont ou aval des chaînes de valeur** (recherche, administration, services) ;
- **Prévoir des usages industriels en considération des particularités de chaque zone et de chaque territoire** (ainsi, prévoir des classes industrielles légères, certains services professionnels et personnels et les services de réparation aux véhicules, sans oublier les classes d'usages liés au transport, aux communications, aux services publics, etc. Finalement, l'ensemble des activités de commerce plus lourd, soit les produits de construction et d'équipement de ferme, les véhicules automobiles, etc.)

# 9. POUR CONCLURE

Suite à la lecture et l'analyse de l'ensemble du territoire de la MRC, une réponse nuancée est nécessaire pour conclure nos recommandations. En effet, comme vous avez pu le constater, un projet de parc industriel régional est un des nombreux moyens possibles pour fédérer la dynamique industrielle régionale, mais dans le contexte actuel il n'est pas recommandé comme première action à poser actuellement pour la MRC de Bellechasse.

Suivant notre analyse du territoire et des entrevues effectuées, nous considérons que le milieu n'est pas prêt à accueillir une telle structure qui peut s'avérer complexe. Étant donné les nombreux éléments essentiels à évaluer pour la mise en place d'un tel parc, nous croyons que prendre cette direction dans l'immédiat serait prématuré et présenterait peu de chance de succès.

Enfin, pour évaluer si un parc industriel serait, dans un horizon à moyen ou à long terme, un projet opportun pour la MRC, plusieurs interventions doivent être concrétisées dans les années à venir, ne serait-ce que pour connaître le réel potentiel de développement des terrains vacants en zone industrielle actuelle.

Cela étant dit, dans l'objectif de stimuler le développement et la croissance des activités industrielles, nous encourageons donc la MRC de Bellechasse à poser d'abord les actions suivantes :

- Parachever à une caractérisation industrielle complète et détaillée permettant de connaître le vrai potentiel de développement de la MRC par rapport aux estimations de superficie de consommation présentées ;
- Considérer la route 277 comme un axe d'intervention prioritaire étant donné les nombreux avantages concurrentiels territoriaux (ex. présence de plusieurs grands donneurs d'ordres, proximité avec la Capitale nationale et la Beauce, diversité du tissu industriel, présence des infrastructures municipales, notamment le gaz naturel, etc.) ;
- En lien avec le point précédent, il sera donc important de bien structurer et catégoriser la fonction industrielle dans les différents documents de planification du territoire, notamment le schéma d'aménagement et de développement. Autrement dit, il est important de reconnaître la différence entre les pôles moteurs et structurants d'activités industrielles et les zones industrielles de commodités au sein de municipalités plus rurales ;
- Bien cerner les opportunités reliées aux créneaux à fort potentiel de développement et par conséquent mettre en place les conditions gagnantes pour les faire émerger (travailler un marketing territorial fort présentant les atouts du territoire, tisser des liens serrer avec les organisations et entreprises de chaque créneau afin de bien cerner leurs enjeux et besoins, mettre en place une offre immobilière adéquate à l'accueil d'entreprises émergentes, etc.) ;
- Miser sur des milieux de vie complets et de qualités à proximité des grands donneurs d'ordres et entreprises florissantes de Bellechasse dans l'objectif de favoriser la venue la

rétention et l’attractivité de la main-d’œuvre qualifiée (offre immobilière résidentielle diversifiée, diversité de commerces et services, voire des restaurants, etc.).

Une fois ces actions réalisées, nous croyons donc que la MRC sera mieux outillée afin d’amorcer des démarches pour considérer la mise en place d’une structure de parc industriel régional.

# ANNEXE 1 – LES PARCS INDUSTRIELS RETENUS

# Les parcs industriels retenus

## Parc Industriel de la Pintendre – Lévis - Position Google Maps : PVPW+9G Lévis, Québec

| | |
|---|---|
| Disponibilités de terrains | Plus de 13 entreprises implantées. Environ 11 terrains de 30 000 p2 à 200 000 p2 disponibles. |
| Services offerts | Accès à l'égout sanitaire, aqueduc, électricité haute tension, desserte ferroviaire à même le parc (CN) et à certains grands axes routiers à proximité (173) |
| Aide et incitatifs des organisations municipales | Plusieurs programmes d'aide et incitatifs financiers en place dont plusieurs fonds locaux d'investissement. |
| Positionnement dans le marché de la main-d'œuvre | À proximité d'un bassin d'emplois qualifiés et spécialisés. Notons qu'environ 50% des emplois sur le territoire de Lévis sont des emplois hautement qualifiés. |
| Outil de promotion et prospection | Page distincte sur le site web de la ville avec plusieurs informations et documents techniques disponibles<br>Profil du parc enregistré sur le Répertoire des parcs industriels du Canada (RPIC). |
| Aspect innovant en matière d'aménagement | PIIA en vigueur afin de contrôler la qualité architecturale des bâtiments. |

# Les parcs industriels retenus

## Parc Louis O. Roy - Montmagny - Position Google Maps : XC87+R2 Montmagny, Québec

| | |
|---|---|
| Disponibilités de terrains | Plus de 50 entreprises implantés. La superficie du parc est d'environ 6 307 652 pi2. Le parc peut accueillir environ 120 entreprises, donc plein à environ 50%. |
| Services offerts | Accès à l'égout sanitaire, aqueduc, électricité triphasé, desserte ferroviaire à 1km et à 6km de l'aéroport de Montmagny. Gaz naturel à venir. |
| Aide et incitatifs des organisations municipales | Plusieurs programmes fiscaux pour l'immobilier (agrandissement, rénovations, construction. Fond local d'investissement disponible et plusieurs programmes de support aux employés et entrepreneurs |
| Positionnement dans le marché de la main-d'œuvre | Plusieurs opportunités d'emplois |
| Outil de promotion et prospection | Page distincte sur le site web de la ville avec plusieurs informations et documents techniques disponibles<br>Profil du parc enregistré sur le Répertoire des parcs industriels du Canada (RPIC). |
| Aspect innovant en matière d'aménagement | Non disponible.<br><br>La municipalité promouvoir notamment la présence de terrains plats. |

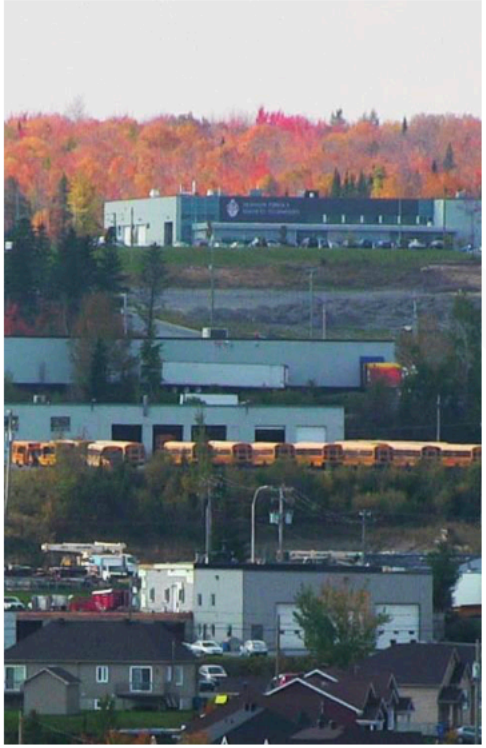
GUILBERT URBANISME

LGP STRATÉGIES IMMOBILIÈRES

# Les parcs industriels retenus

## Parc Ouest- Saint-Georges - Position Google Maps : 48QG+M3 Saint-Georges, Québec

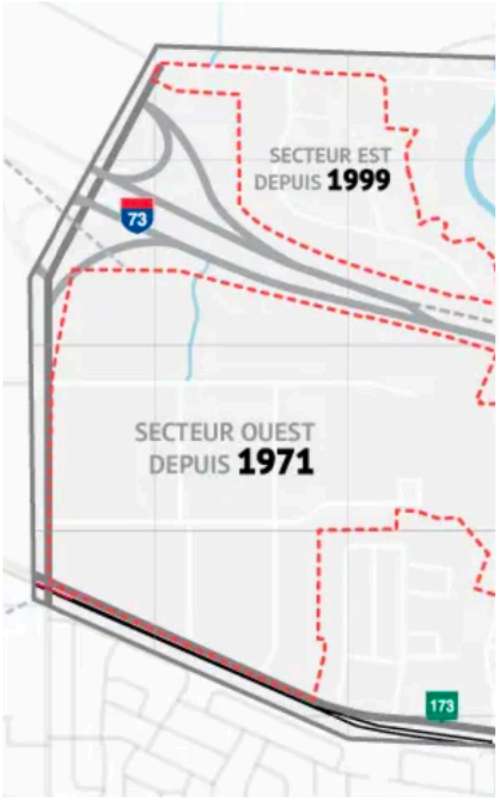
| | |
|---|---|
| Disponibilités de terrains | Superficie totale de 5 732 589 p2. Actuellement occupé à 100%, mais la prévoit ouvrir environ 3 500 000 p2 |
| Services offerts | Accès à l'égout sanitaire, aqueduc et gaz naturel |
| Aide et incitatifs des organisations municipales | Plusieurs fonds et programmes divers disponibles |
| Positionnement dans le marché de la main-d'œuvre | À proximité d'un bassin d'emplois qualifiés et spécialisés. Notons qu'environ 50% des emplois sur le territoire de Lévis sont des emplois hautement qualifiés. |
| Outil de promotion et prospection | Page distincte sur le site web de la ville avec plusieurs informations et documents techniques disponibles<br>Lien (sur le site du Conseil économique de Beauce) vers le page avec les détails. |
| Aspect innovant en matière d'aménagement | Non disponible. |



# Les parcs industriels retenus

## Parc no.1 – Sainte-Marie - Position Google Maps : FX9F+4W Sainte-Marie, Québec

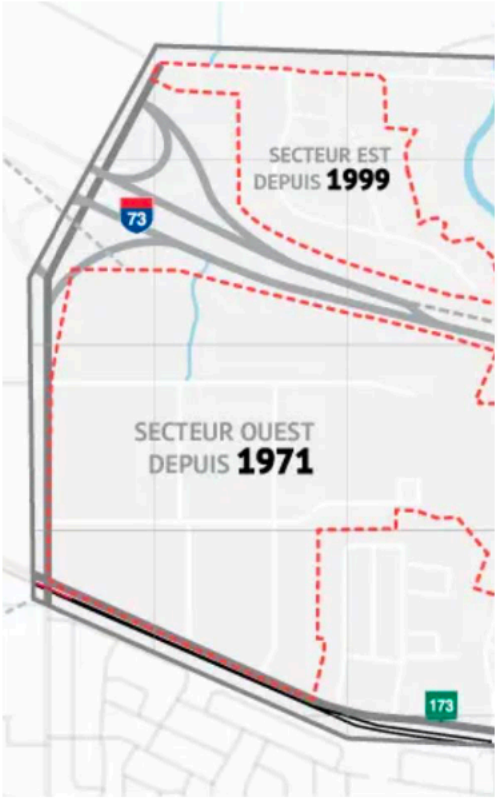
| | |
|---|---|
| Disponibilités de terrains | Parc industriel de 2 421 879 pi2. 548 959 pi2 disponibles. |
| Services offerts | Accès à l'égout sanitaire, aqueduc, électricité haute tension, gaz naturel. Accès ferroviaire à 1km. |
| Aide et incitatifs des organisations municipales | Fonds locaux d'investissement, programmes de soutien au travailleurs, services de mentorat, crédits de taxes aux entreprises disponibles. |
| Positionnement dans le marché de la main-d'œuvre | En Nouvelle-Beauce, c'est 136 entreprises manufacturières qui procurent 5 473 emplois. L'agriculture et l'agroalimentaire demeurent les activités économiques dominantes sur le territoire. |
| Outil de promotion et prospection | 1) Page sur le site web du https://denb.ca/<br>2) Page sur le site web de la ville<br>3) Profil sur le Répertoire des parcs industriels du Canada (RPIC)<br>4) Fonction partagé sur les médias sociaux (sur le site web de la ville) |
| Aspect innovant en matière d'aménagement | On y retrouve forêt nourricière de 1000m2 qui comptera 18 arbres, 31 arbustes et 16 plantes vivaces. La population pourra notamment venir y cueillir librement des pommes, des bleuets et des fèves |



# Les parcs industriels retenus

## Parc no.2 – Sainte-Marie - Position Google Maps : X77+9F Sainte-Marie, Québec

| | |
|---|---|
| Disponibilités de terrains | Parc industriel de 11 894 637 pi2. 1 614 586 pi2 disponibles. |
| Services offerts | Accès à l'égout sanitaire, aqueduc, électricité haute tension, gaz naturel. Accès ferroviaire à 1km. |
| Aide et incitatifs des organisations municipales | Fonds locaux d'investissement, programmes de soutien au travailleurs, services de mentorat, crédits de taxes aux entreprises disponibles. |
| Positionnement dans le marché de la main-d'œuvre | En Nouvelle-Beauce, c'est 136 entreprises manufacturières qui procurent 5 473 emplois. L'agriculture et l'agroalimentaire demeurent les activités économiques dominantes sur le territoire. |
| Outil de promotion et prospection | 1) Page sur le site web du CLD<br>2) Page sur le site web de la ville<br>3) Profil sur le Répertoire des parcs industriels du Canada (RPIC)<br>4) Fonction partagé sur les médias sociaux (sur le site web de la ville) |
| Aspect innovant en matière d'aménagement | Non disponible |



# ANNEXE 2 - STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Aujourd'hui, le succès de l'attraction et de la rétention d'entreprises se joue également sur l'offre immobilière. Il faut comprendre que les fenêtres d'opportunités sont très courtes et la compétition est féroce. L'agilité et l'efficacité d'un milieu à répondre aux besoins immobiliers deviennent donc des éléments stratégiques. Il ne s'agit pas simplement d'être compétitifs sur les prix de vente et de location, mais, encore plus important, sur la disponibilité de locaux adaptés aux créneaux visés et aux types d'entreprises souhaitées.

À la base, des stratégies immobilières pourront être développées sur l'ensemble des terrains industriels prêts à l'investissement et qui sont de tenure municipale. La stratégie immobilière proposée dans ce cas est l'appel à projets. Pour ce qui est des terrains à tenure privée, les Villes ne peuvent pas y réaliser une telle stratégie, car elles ne détiennent pas le contrôle.

**Rappelons quelques-uns des avantages à mettre de l'avant des stratégies immobilières :**

- ✓ Être proactif pour stimuler le développement économique de la région;
- ✓ Identifier équitablement et efficacement les meilleurs partenaires privés pour les villes ou municipalités;
- ✓ Provoquer rapidement un investissement privé pour la réalisation d'un projet immobilier locatif au sein d'un parc;
- ✓ Soutenir la stratégie d'attraction et de rétention d'entreprises par une offre immobilière adaptée;
- ✓ Promouvoir l'offre immobilière régionale en fonction d'un prix de location au pied carré, ce qui est nettement plus attractif aujourd'hui qu'un prix de terrain industriel;
- ✓ Se donner la possibilité d'offrir des espaces pour l'incubation et l'accélération d'entreprises.

## Appel public à projets

À ce titre, une des stratégies de plus en plus courantes est l'appel à projets. Essentiellement, l'idée est de favoriser l'établissement d'un partenariat gagnant-gagnant avec un promoteur privé pour une superficie bien définie dans le parc. L'identification du promoteur peut se faire en lançant un appel à projets public ou sur invitations. Dans certains cas, nous avons vu des villes réaliser une entente de gré à gré, mais par souci de transparence et d'éthique, ceci n'est généralement pas favorisé.

**Étapes de réalisation un appel à projets public ou sur invitations :**

1. Identifier les caractéristiques du bâtiment recherché. Ceci peut être personnalisé, mais il est recommandé de viser la construction d'un bâtiment flexible pouvant accueillir plusieurs types d'entreprises et dont les caractéristiques sont couramment demandées sur le marché, soit :
   - 2 000 $m^2$ divisibles – surface la plus populaire : 500 $m^2$;

- 6,4 m de hauteur libre;
- Bureaux (25 % à 50 %);
- Portes de garage;
- Rapprochement de la bâtisse vers la rue;
- Moins de gazon et plus d'arbres;
- Revêtement noble sur le devant.

La figure ci-dessous illustre un exemple des tendances architecturales pour les bâtiments industriels. Le modèle présenté a été développé dans un souci de rentabilité économique tout en respectant les nouvelles tendances.

**Tendance de bâtiment industriel – Photo**

2. Identifier une superficie exclusive qui sera offerte au promoteur. Cette superficie doit être partielle au sein du parc. Généralement, la superficie devrait permettre au promoteur de réaliser deux à trois projets.

3. Identifier les avantages qui seront offerts. Ceci est très important, car il doit y avoir une valeur ajoutée pour le promoteur qui mettra du temps à élaborer son projet. Encore une fois, la Ville doit établir ce qu'elle veut offrir, mais à titre de guide, voici les avantages qui peuvent être consentis :
   - Prix de vente du terrain à un prix exclusif (réduit) à l'appel de projets;
   - Option d'achat d'un autre terrain pour la réalisation d'un 2e ou 3e projet au même prix au cours des cinq années suivant la date d'achat du premier terrain;
   - Subvention équivalente aux frais de branchement des réseaux (égout et aqueduc);
   - Possibilité de remboursement d'autres frais (à être déterminé);
   - Programme d'aide financière et de crédit de taxes (promouvoir ce qui est déjà disponible);
   - Conseils de la Ville et accès à l'expertise pour les questions d'urbanisme ou autres touchant aux normes et règlements en vigueur;
   - La Ville assume directement les coûts de fabrication et d'installation d'un panneau publicitaire faisant la promotion du bâtiment;
   - Possibilité d'y loger un projet d'incubateur/accélérateur (IA) à même le projet immobilier et assurer un premier occupant;

- Promotion du bâtiment sur le site internet de la Ville et dans les publications qu'elle utilisera pour attirer des investisseurs potentiels et des conseillers en choix de sites (*site locators*).

4. Identifier les obligations du promoteur, à titre d'exemples :
   - Assumer le financement de l'acquisition du terrain, la construction et l'aménagement paysager ainsi que les frais d'exploitation et d'entretien du bâtiment;
   - Présenter des esquisses préparées par un architecte, un devis préliminaire pour les équipements mécaniques de base et un plan d'implantation incluant les aires de stationnement et de circulation;
   - Présenter un scénario expliquant sa fourchette de prix pour la vente ou la location au pied carré;
   - Débuter les travaux en respectant l'échéancier établi afin de permettre l'accueil des premiers locataires ou acheteurs à une date donnée;
   - Débuter les travaux quand 50 % de la superficie du bâtiment sera louée;
   - Privilégier les locataires ou acheteurs provenant du secteur industriel;