



**ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES
EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

DOCUMENT

D'ACCOMPAGNEMENT

**ÉVALUATION DES
BESOINS EN ESPACES
INDUSTRIELS**

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : [Québec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation](https://quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation)

ISBN : 978-2-555-03048-0 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2026.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2026



TABLE DES MATIÈRES

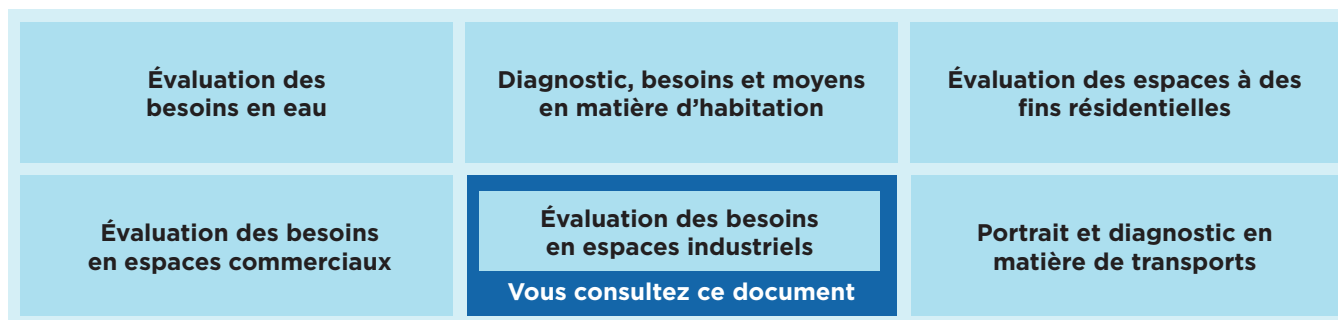
AVANT-PROPOS	4
CONTEXTE	5
PRÉCISIONS	6
1. Décrire la structure régionale des activités industrielles	6
2. Évaluer les besoins en espaces industriels	8
3. Évaluer le potentiel d'accueil des différents milieux	8
4. Faire l'adéquation entre les besoins en espaces et le potentiel d'accueil des différents milieux	11
OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES	12
ANNEXE - PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES	13
Décrire la structure régionale des activités industrielles	13
Évaluer les besoins en espaces industriels	14
Évaluer le potentiel d'accueil à des fins industrielles	19

AVANT-PROPOS

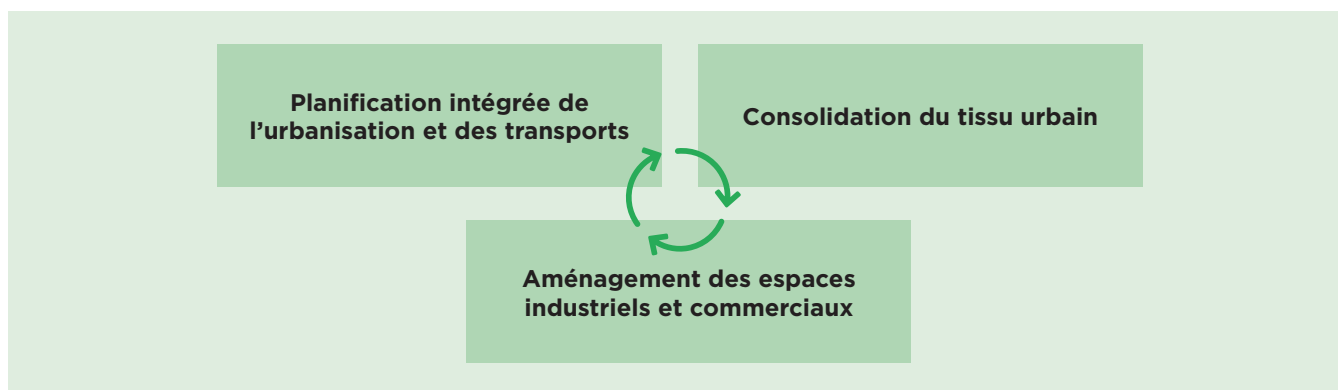
La planification de l'urbanisation vise à organiser et à structurer le développement du territoire dans le but d'offrir des milieux de vie de qualité à la population. Cette gestion de l'urbanisation requiert la prise en compte, par les organismes municipaux, d'un ensemble de considérations comme l'habitation, les transports, la rentabilisation des infrastructures et le dynamisme des collectivités.

Afin de soutenir les organismes municipaux, neuf documents d'accompagnement sont disponibles pour approfondir chacune de ces considérations. Complémentaires les uns des autres, ils sont traités de manière thématique. Ces documents peuvent servir aux municipalités régionales de comté (MRC) dans le contexte de la révision de leur schéma d'aménagement et de développement, notamment pour donner suite aux objectifs et aux attentes des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) 4 et 6.

Les six documents suivants fournissent, dans un **premier temps**, des méthodologies et des exemples pour réaliser des **portraits** et des **diagnostics**.



Dans un **deuxième temps**, trois autres documents soutiennent l'exercice de **planification** des milieux urbanisés – incluant notamment les espaces résidentiels, industriels et commerciaux, les équipements collectifs et les transports – en tenant compte de l'ensemble des contraintes, des opportunités et des constats révélés dans les portraits et les diagnostics, et ce, de manière transversale.



Orientations concernées	4 et 6
Attentes concernées	4.2.1 - 4.2.4 - 6.1.1

Ce document d'accompagnement a été préparé pour soutenir les organismes municipaux, notamment les municipalités régionales de comté (MRC¹) et les communautés métropolitaines, dans leurs responsabilités en aménagement du territoire. Il s'adresse principalement aux professionnelles et professionnels de l'aménagement du territoire. Son utilisation est facultative.

Il a été validé par un comité de lecture regroupant des représentantes et représentants de l'Association des aménagistes régionaux du Québec, de la Fédération québécoise des municipalités et de l'Union des municipalités du Québec.

Il peut être utilisé par les MRC pour réviser leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) en tenant compte des attentes des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) numéros 4 et 6.

CONTEXTE

Pour planifier adéquatement l'évolution du territoire, la croissance anticipée au cours des prochaines années (résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) doit être évaluée. Cette croissance anticipée peut ensuite être traduite en superficie requise pour l'accueillir, et les secteurs les plus propices peuvent être ciblés.

Ce document concerne spécifiquement le domaine industriel. Il présente les étapes prévues par les OGAT (attentes 4.2.1, 4.2.4 et 6.1.1) pour déterminer les besoins en espaces requis pour accueillir le développement industriel anticipé au cours des prochaines années sur le territoire d'une MRC.

Cette évaluation des besoins en espaces industriels est indispensable pour planifier les secteurs industriels dans une perspective de développement durable et de création de milieux de vie complets. Il est opportun qu'elle prenne en considération les fluctuations économiques, les avancées technologiques et les nouvelles pratiques d'aménagement d'écoparcs industriels.

Ainsi, la détermination des espaces requis pour l'urbanisation à des fins industrielles pour les 20 prochaines années nécessite :

- de décrire la structure régionale des activités industrielles;
- d'évaluer les besoins en espaces industriels;
- d'évaluer le potentiel d'accueil des différents milieux;
- de faire l'adéquation entre les besoins en espaces et le potentiel d'accueil des différents milieux.

Pour répondre aux attentes, la MRC peut s'inspirer de la méthodologie présentée, la modifier ou proposer des approches alternatives tenant compte de ses particularités territoriales et des données disponibles à l'échelle de son territoire. L'évaluation des besoins en espaces industriels se base sur des données neutres, les plus récentes et reconnues par le gouvernement.

1. Le terme « MRC » désigne également dans ce document les villes et les agglomérations exerçant certaines compétences de MRC.

PRÉCISIONS

Afin de répondre adéquatement aux besoins prévisibles en espaces pour les 20 prochaines années, le potentiel d'accueil de tous les espaces industriels disponibles sur l'ensemble du territoire doit être évalué. La structure régionale des activités industrielles et le potentiel d'accueil des espaces vacants et sous-utilisés pouvant accueillir le développement industriel doivent être pris en compte.

1. Décrire la structure régionale des activités industrielles

Comme prévu à l'attente 6.1.1, la MRC doit décrire la structure régionale des activités industrielles. Cela inclut :

- la nature et la localisation des principaux secteurs industriels et des pôles logistiques;
- l'établissement d'une typologie des activités industrielles selon leur nature, leur rayonnement et leur incidence;
- le portrait des services, des équipements et des infrastructures de transport de marchandises et les pôles d'échanges².

La nature et la localisation des principaux secteurs industriels et des pôles logistiques

Les secteurs industriels peuvent être de différentes natures, telles qu'un éco-parc industriel, un parc technologique, un pôle logistique ou une zone de développement économique priorisée par le gouvernement visant à accueillir une activité industrielle d'envergure. Ils comprennent les bâtiments, les installations et les équipements destinés aux activités industrielles.

Ces secteurs peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (PU) et sont susceptibles de se retrouver dans des affectations industrielles, urbaines ou forestières pour, par exemple, les activités de première transformation.

2. Voir le document d'accompagnement *Portrait et diagnostic en matière de transports* accessible [en ligne](#) (orientation 4).

La typologie des activités industrielles selon leur nature, leur rayonnement et leur incidence

La **nature** des activités industrielles fait référence au type de production ou au domaine d'activité :

- Industrie productrice de biens (ex. : fabrication de meubles, de machines, de produits électroniques, de pièces d'équipements, etc.);
- Industrie productrice de services (ex. : imprimerie, atelier de réparation industrielle, service de traitement des matériaux, recyclage industriel, etc.);
- Industrie agroalimentaire, d'alimentation et de boisson;
- Industrie forestière;
- Industrie papetière;
- Industrie de produits métalliques;
- Industrie du textile et de l'habillement;
- Industrie des matériaux de construction;
- Industrie de l'équipement de transport;
- Industrie de haute technologie.

Identifier la nature des activités industrielles les plus importantes sur le territoire (en termes de nombre d'entreprises et d'emplois) permet de définir le tissu économique existant. Ce faisant, une meilleure compréhension du développement actuel et du rayonnement des entreprises permettra de prévoir les superficies et les infrastructures nécessaires pour les différents types d'activités et de prioriser les domaines d'activité à développer. Deux approches sont proposées en annexe pour identifier la répartition des emplois et la prédominance d'un domaine en particulier.

La nature des activités industrielles est étroitement liée à leur **rayonnement** (impact au niveau local, régional, national, international) et doit être prise en compte lors de leur localisation. Par exemple, une entreprise qui rayonne à l'international et dont les activités sont favorables à des synergies pourrait avantageusement être localisée dans un secteur spécialisé, à proximité d'axes de transport rapide.

Pour sa part, **l'incidence** des activités industrielles se traduit par les nuisances et les risques³ qu'elles peuvent engendrer, de même que les impacts qu'elles génèrent sur la qualité de vie. Ces incidences distinguent les activités lourdes des activités légères et permettent d'implanter les activités industrielles au bon endroit. Par exemple, les activités industrielles légères, lorsqu'elles n'ont pas d'incidence sur la qualité de vie, peuvent être localisées dans les espaces urbanisés, favorisant des milieux de vie complets.

3. Voir les définitions de « nuisance » et de « risque » dans le [glossaire du document d'OGAT](#) ainsi que le document d'accompagnement *Sources de contraintes anthropiques* accessible [en ligne](#) (orientation 1).

2. Évaluer les besoins en espaces industriels

L'évaluation des besoins en espaces pour les 20 prochaines années, à laquelle réfère l'attente 4.2.1, facilite la localisation des activités à l'endroit le plus approprié. Cette localisation tient compte du concept d'organisation spatiale, de la structure régionale des activités industrielles et de la nature des activités industrielles (lourdes ou légères). Une localisation optimale favorisera la création de synergies industrielles⁴.

La planification des secteurs à vocation mixte ou industrielle à l'intérieur des PU est réalisée en cohérence avec le portrait des services, des équipements et des infrastructures de transport prévu à l'attente 6.1.1, qui vise à privilégier une approche intégrée de la planification de l'aménagement du territoire et des transports. Les activités industrielles pouvant être des générateurs de déplacements, leur planification doit être cohérente avec celle des transports, notamment pour prendre en compte la capacité des équipements et des infrastructures de transport, incluant ceux de transports collectif et actif, tout en maintenant la qualité et la sécurité des services offerts⁵.

Pour l'évaluation des besoins en espace industriels, le positionnement industriel peut être défini, et les industries convoitées peuvent être ciblées. Des précisions méthodologiques sont proposées en annexe, de même que des sources de données.

3. Évaluer le potentiel d'accueil des différents milieux

L'évaluation du potentiel d'accueil des espaces vacants et sous-utilisés prévue à l'attente 4.2.1 permet de prioriser la requalification et le redéveloppement. Elle permet aussi de rentabiliser les infrastructures, les équipements et les services existants. Le potentiel d'accueil en hectares doit être calculé pour les différents secteurs de la MRC.

Calcul du potentiel d'accueil des espaces industriels

Superficies des terrains et des bâtiments vacants	+	Superficies à requalifier / redévelopper	-	Superficies comportant des contraintes naturelles	=	Potentiel d'accueil des espaces industriels
--	---	---	---	--	---	--

L'annexe propose une approche afin d'évaluer le potentiel d'accueil des espaces vacants et sous-utilisés.

4. Voir le document d'accompagnement *Aménagement des espaces industriels et commerciaux* accessible [en ligne](#) (orientation 6).

5. Voir les documents d'accompagnement *Portrait et diagnostic en matière de transports* et *Planification intégrée de l'urbanisation et des transports* accessibles [en ligne](#) (orientation 4).

3.1. Identifier les espaces vacants et évaluer leur potentiel d'accueil à des fins industrielles

Pour répondre à l'attente 4.2.1, la MRC inventorie toutes les superficies non construites des PU et des secteurs à vocation industrielle propices à l'implantation d'activités industrielles⁶. Les [codes d'utilisation des biens-fonds](#) (CUBF) des unités d'évaluation foncière peuvent permettre, notamment, d'identifier les espaces vacants.

Les CUBF permettent l'identification de l'utilisation de chacune des unités d'évaluation. Plusieurs CUBF peuvent être combinés pour établir la superficie vacante, tels que :

- 9100 : Espace de terrain non aménagé et non exploité
- 9220 : Forêt inexploitée qui n'est pas une réserve⁷
- 9420 : Espace de plancher inoccupé dont l'usage serait industriel
- 9490 : Autres espaces de plancher inoccupés

Une analyse à l'aide de différents outils (cartographie, géomatique, rôle d'évaluation foncière) ou des visites sur le terrain peut compléter l'inventaire. Chaque portion d'un terrain pouvant être subdivisé est considérée comme un espace vacant (ex. : terrain trop grand par rapport à l'espace occupé par le bâtiment et les équipements qui s'y trouvent). Cette évaluation permet d'obtenir la superficie totale des espaces vacants.

Il peut être opportun d'exclure de l'évaluation des superficies disponibles les espaces non construits qui présentent :

- des contraintes naturelles identifiées dans le SAD et pour lesquelles des mesures encadrant l'occupation du sol sont prévues;
- d'autres secteurs qui sont visés par des dispositions interdisant la construction, tels que des territoires d'intérêt écologique;
- des terrains réservés à d'autres fonctions urbaines (ex. : écoles, hôpitaux, commerces, parcs et espaces verts);
- des superficies qui ne sont pas suffisantes en regard des normes minimales de lotissement.

Dans ce cas, des dispositions qui restreignent la construction sur ces lots doivent être prévues pour éviter qu'ils ne soient comptabilisés dans le potentiel d'accueil.

Compte tenu des nuisances que peuvent générer certaines activités industrielles, il est possible que certains secteurs non construits localisés à proximité d'usages sensibles, par exemple, ne soient pas appropriés pour du développement industriel.

6. Les usages agricoles situés à l'intérieur du PU et hors de la zone agricole permanente pourraient, selon le contexte, être considérés comme des superficies vacantes à requalifier.

7. Dans le respect des objectifs 2.2 et 6.3 du document d'OGAT, ces espaces vacants peuvent être retirés du potentiel de développement s'ils sont voués à augmenter le couvert forestier ou s'ils font l'objet d'investissements sylvicoles de l'État.

3.2. Identifier les espaces sous-utilisés⁸ et estimer leur potentiel d'accueil à des fins industrielles

Pour obtenir le potentiel d'accueil total, les espaces vacants précédemment identifiés sont additionnés aux espaces caractérisés par une affectation industrielle ou une localisation stratégique propice au redéveloppement et à la requalification ainsi qu'aux superficies des espaces sous-utilisés.

Certains terrains localisés dans une affectation industrielle peuvent être pris en considération dans le potentiel d'accueil à des fins industrielles, même s'ils ne sont pas nécessairement vacants ou viables à court terme. D'autres terrains situés hors d'une affectation industrielle, mais stratégiquement localisés, peuvent être comptabilisés dans le potentiel de redéveloppement ou de requalification. Il peut s'agir notamment de :

- terrains occupés par des bâtiments vétustes ou à l'abandon. Ces bâtiments peuvent être identifiés par la baisse de valeur entre les différents rôles d'évaluation foncière :
 - une mesure de la vétusté est proposée en annexe. Elle permet d'évaluer le potentiel de redéveloppement et de requalification des espaces sous-utilisés et de prioriser les espaces les plus adéquats;
- terrains où les bâtiments sont, en totalité ou en partie, inoccupés ou vacants;
- terrains où la valeur du bâtiment est inférieure à la valeur du terrain. À cet effet, il est possible d'établir un ratio à partir duquel un terrain est considéré comme potentiellement viable;
- terrains où les bâtiments sont sous-utilisés en raison d'une cessation ou d'une perte de vitesse des activités;
- terrains où l'activité générée est inférieure au potentiel du site (ex. : une cour à ferraille dans un secteur desservi par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout près d'une autoroute);
- terrains présentant un coefficient d'emprise au sol (CES) ou un coefficient d'occupation du sol (COS) inférieur à un certain seuil.

Une analyse à l'aide de différents outils cartographiques et géomatiques de même que des visites sur le terrain peuvent permettre de compléter l'évaluation du potentiel.

8. Voir les définitions d'« espaces sous-utilisés », de « requalification » et de « redéveloppement » dans le [glossaire du document d'OGAT](#).

4. Faire l'adéquation entre les besoins en espaces et le potentiel d'accueil des différents milieux

Une fois les données identifiées dans les sections précédentes colligées, l'adéquation entre le potentiel d'accueil des différents milieux pour des activités industrielles et les besoins en espaces pour y répondre peut être établie. La MRC doit s'assurer que ce potentiel d'accueil correspond aux besoins déterminés pour les 20 prochaines années, comme stipulé par l'attente 4.2.1.

Dans l'éventualité où le potentiel d'accueil des secteurs propices au développement industriel dans le PU ou dans les affectations à vocation industrielle est insuffisant ou trop élevé pour répondre aux besoins déterminés, différentes stratégies peuvent être envisagées. Par exemple :

Potentiel d'accueil des PU et des secteurs à vocation industrielle insuffisant

- Ajuster la répartition des besoins prévisibles en espaces établie à l'échelle de son territoire en cohérence avec la priorisation attendue⁹.
- Revoir à la hausse les seuils minimaux de densité déterminés à l'intérieur des PU afin d'y accueillir davantage de nouvelles activités industrielles, notamment pour les activités industrielles légères qui n'ont pas d'incidence sur la qualité de vie, en tenant compte particulièrement de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout et des caractéristiques des milieux visés.
 - Il est possible d'établir un CES supérieur à celui actuel, combiné à un coefficient d'occupation du sol COS¹⁰ élevé qui permettra de densifier les secteurs à vocation industrielle.
- Agrandir les limites d'un ou des PU en continuité du tissu urbain existant. Toutefois, il est préférable de choisir cette option une fois les autres stratégies évaluées afin d'éviter, entre autres, tout empiètement en zone agricole ou dans les milieux naturels à conserver.

Potentiel d'accueil des PU et des secteurs à vocation industrielle trop élevé

- Revoir les limites des PU en soustrayant certains espaces constructibles moins propices au développement.
- Protéger certains secteurs sensibles en y limitant la construction.

9. Pour en savoir plus, voir le document d'accompagnement *Planification intégrée de l'urbanisation et des transports* accessible [en ligne](#) (orientation 4).

10. Pour plus d'information sur les CES et les COS, la MRC peut consulter le document d'accompagnement *Aménagement des espaces industriels et commerciaux* accessible [en ligne](#) (orientation 6).

OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES

Diverses sources de données peuvent être consultées en lien avec les attentes 4.2.1, 4.2.4 et 6.1.1 :

- Rôle d'évaluation foncière des municipalités (rôle antérieur et rôle en vigueur);
- Analyse géomatique/données géospatiales (photos aériennes);
- Analyse des projets immobiliers;
- Visite terrain des secteurs afin de raffiner les renseignements nécessaires;
- [Services Québec](#);
- Coefficient de localisation ou [liste d'entreprises](#);
- [Statistique Canada](#);
- Expertise des organismes de développement économique.



ANNEXE – PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

Cette annexe présente, de manière non exhaustive, des outils et des sources de données ainsi que des exemples de mise en œuvre. La MRC peut s’inspirer de ces approches, les modifier ou proposer des approches alternatives tenant compte de ses particularités territoriales et des données disponibles à l’échelle de son territoire.

Décrire la structure régionale des activités industrielles

Ci-dessous sont proposées deux approches pour identifier la répartition des emplois et la prédominance d’un domaine d’activité en particulier. Ces deux approches contribuent à décrire la nature et le rayonnement des activités industrielles :

- à partir du nombre de travailleurs par secteur;
- à partir d’une liste d’entreprises.

Les données sont disponibles auprès de Services Québec, Statistique Canada, l’Institut de la statistique du Québec et le rôle d’évaluation foncière des municipalités.

Approche 1 : À partir du nombre de travailleurs par domaine d’activité

Il s’agit de mesurer l’importance relative des domaines d’activité par un coefficient sectoriel. Par exemple, un coefficient de 2 signifie que deux fois plus de personnes travaillent dans ce domaine d’activité par rapport au modèle de référence (province de Québec ou région administrative). Ce coefficient se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\left(\frac{\text{Nombre de personnes dans le domaine d'activité } x \text{ dans la MRC}}{\text{Nombre de travailleurs dans la MRC}} \right)}{\left(\frac{\text{Nombre de personnes dans le domaine d'activité } x \text{ à l'échelle du Québec}}{\text{Nombre de travailleurs au Québec}} \right)} = \text{coefficient sectoriel}$$

Approche 2 : À partir d’une liste d’entreprises

À partir des listes préparées par des organismes économiques ou des banques de données publiques, par exemple, il est possible d’établir la nature et le rayonnement des activités en fonction du nombre d’entreprises et d’emplois ainsi que des codes répertoriés par le [système de classification des industries de l’Amérique du Nord](#) (SCIAN).

Évaluer les besoins en espaces industriels

Pour l'évaluation des besoins en espaces industriels, le positionnement industriel peut être défini, et les industries convoitées peuvent être ciblées. Pour ce faire, la chaîne de valeur peut par exemple être prise en considération. Elle représente un ensemble de produits (biens ou services) et de producteurs concourant à la desserte d'un marché. Elle peut comporter différentes étapes telles que l'extraction, la première, la deuxième et la troisième transformations, la logistique de transport, la consommation et la récupération / le recyclage / la réutilisation / la valorisation des produits.

Définir le positionnement industriel de la MRC et les besoins par type d'activité

Le positionnement industriel permet d'identifier les domaines d'activité prioritaires pour la MRC et ainsi d'estimer des besoins en espaces industriels en fonction des industries ciblées aussi bien que des caractéristiques et de la superficie des terrains disponibles. Des hypothèses en lien avec la superficie des bâtiments recherchés selon les types d'entreprises peuvent être posées, afin d'établir un CES applicable. Le CES permet de calculer la densité de l'occupation du sol. Il se calcule par la superficie occupée par une construction divisée par celle de la parcelle.

Positionner les domaines d'activité prioritaires dans la chaîne de valeur

Selon les stratégies de développement économique définies par la MRC ainsi que le nombre de projets annuel moyen (voir la section *Estimer le nombre de projets annuel moyen*), celle-ci peut prioriser le développement de certains domaines d'activité économique présents sur son territoire (ex. : l'agroalimentaire, la construction, l'énergie, le bois, etc.).

Pour chacun des domaines priorisés, les types d'activités souhaitées peuvent être identifiés. Par exemple, il est possible de prioriser les activités agroalimentaires, notamment la deuxième et la troisième transformations et la vente interentreprises¹¹. Ce positionnement économique permettra de cibler les activités qui s'implantent sur le territoire. Pour ce faire, il est possible de déterminer le nombre d'entreprises dans chaque domaine de même que le pourcentage que ces dernières représentent et de définir l'évolution souhaitée pour les 20 prochaines années.

En fonction des activités économiques priorisées, les chaînes de valeur peuvent être complétées afin de contribuer à l'économie circulaire et à la création de synergies industrielles.

Évaluer la répartition prospective du type d'entreprises potentielles

Le positionnement économique permettra d'établir l'évolution prospective dans chacune des étapes de la chaîne de valeur. Par exemple, si 40 % des entreprises s'inscrivent dans l'étape de la deuxième et de la troisième transformations, il est possible d'établir une cible prospective à 50 %.

Établir le positionnement spécifique

Avec l'ensemble des informations recueillies, une ou des vocations spécifiques peuvent être spécifiées par parc industriel, par pôle, par secteur, par ville ou en fonction de tout autre angle choisi dans la section précédente.

11. Entreprises dont la clientèle principale est une autre entreprise, par opposition au consommateur final. Par exemple, ceci englobe les sous-traitants qui offrent des services industriels, ainsi que des fabricants de composants métalliques.

Estimer le nombre moyen de projets par année

Le nombre moyen de projets par année peut être estimé de différentes façons :

- En tenant compte du nombre de projets d'implantation de nouvelles entreprises, de grands projets, de projets d'expansion d'entreprises existantes et de relocalisation;
- En observant les tendances en matière de développement industriel (ex. : intérêt pour le développement de nouvelles technologies, pour l'utilisation de ressources naturelles, besoin croissant d'entrepôts, etc.);
- En s'appuyant sur le positionnement industriel régional et sur les politiques gouvernementales.

Le nombre de projets est ensuite traduit en superficie d'espaces industriels requis.

Par exemple, si la superficie moyenne occupée par une entreprise de troisième transformation destinée à la production de plats cuisinés est de 2 000 m², et que les données permettent d'estimer que 10 entreprises similaires seront amenées à s'implanter, à se relocaliser ou à s'agrandir dans les 20 prochaines années sur le territoire, les besoins en espaces peuvent être estimés à 20 000 m².

L'implantation de nouvelles entreprises

Le développement économique est exogène et est directement relié aux politiques et aux stratégies d'attraction d'investissement mises de l'avant par les acteurs du milieu. Des propositions d'intrants à analyser sont listées dans le tableau 1.

Les grands projets

Si un grand projet est prévu, la superficie requise pourra être prise en compte dans le calcul des besoins. Une lettre d'intention du promoteur ou toute autre démonstration similaire peut permettre d'identifier la superficie anticipée nécessaire pour un tel projet. Le calcul du potentiel d'accueil (voir la section «Le potentiel d'accueil des espaces vacants et sous-utilisés») peut appuyer le projet afin de démontrer sa faisabilité. Ce calcul permet d'apporter une appréciation plus réaliste de la capacité d'un secteur à accueillir des activités industrielles, en fonction, par exemple, des infrastructures, des services, de la localisation.

L'expansion d'entreprises

Bien que l'attraction de nouvelles entreprises soit intéressante pour le développement économique, le développement endogène de la structure régionale des activités industrielles favorise le développement des entreprises déjà établies sur le territoire. Des propositions d'intrants à analyser sont listées dans le tableau 1.

La relocalisation

La réalisation d'un portrait des entreprises qui sont localisées en dehors d'une zone ou d'un parc industriel permet d'anticiper, le cas échéant, leur relocalisation vers les secteurs à vocation économique définis dans le SAD. Les immeubles protégés par droits acquis peuvent être identifiés. Il est pertinent de prendre en compte les entreprises qui seront amenées à se relocaliser dans la prévision du nombre de projets annuels afin d'anticiper les besoins supplémentaires à des fins industrielles.

Tableau 1 : Outils et sources de données pertinents pour évaluer les besoins en espaces

Données	Sources	Organismes responsables	Fréquence de mise à jour	Précisions
<p>Positionnement industriel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Positionner les domaines d'activité prioritaires dans la chaîne de valeur • Évaluer la répartition prospective du type d'entreprises potentielles • Établir le positionnement spécifique 	<ul style="list-style-type: none"> • Liste des entreprises • Intelligence d'affaires¹² 	<p>MRC, municipalités, sociétés de développement commercial, chambres de commerce</p> <p>Registre des entreprises du Québec</p>	<p>Variable</p> <p>Annuel pour le registre des entreprises</p>	<p>La compilation de données permettra d'identifier un ou des domaines d'activité à prioriser, d'anticiper leur évolution et d'attribuer une ou des vocations spécifiques aux différents secteurs industriels, selon les particularités territoriales.</p>
<p>Établir la superficie des bâtiments et le coefficient d'emprise au sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse géomatique / données géomatiques (photos aériennes) • Rôle d'évaluation foncière des municipalités 	<p>MRC / municipalités</p>	<p>Variable</p> <p>Trois ans pour le rôle d'évaluation foncière</p>	<p>Pour déterminer le gabarit moyen des bâtiments, il est possible d'utiliser les outils de mesure de géomatique combinés au rôle d'évaluation foncière. Il est proposé de faire un échantillonnage de bâtiments de même nature et de calculer les moyennes pour établir les ratios.</p>

12. L'intelligence d'affaires réfère à l'ensemble des moyens requis pour collecter, exploiter et analyser des données afin de fournir la bonne information au moment opportun et à travers un canal de diffusion approprié.

Données	Sources	Organismes responsables	Fréquence de mise à jour	Précisions
L'implantation de nouvelles entreprises	<ul style="list-style-type: none"> Liste des permis de construction des cinq dernières années Historique des demandes et des implantations au cours des dernières années (voir pour quelles raisons les demandes ne se sont pas concrétisées en projet d'investissement le cas échéant) Politiques publiques en lien avec les créneaux prioritaires Statistiques de démarrage d'entreprises et taux de survie Revue de presse spécialisée en économie sur les créneaux prioritaires pouvant démontrer leur vitalité et perspectives de croissance 	MRC / municipalités / gouvernement provincial et fédéral	Variable Statistiques de démarrage d'entreprises : annuel, tous les trois ans	<p>Concernant les statistiques de démarrage d'entreprises :</p> <p>Le ministère Innovation, Sciences et Développement économique du gouvernement du Canada publie annuellement les principales statistiques relatives aux petites entreprises selon, par exemple, la taille de l'entreprise, le taux de naissance et de survie des entreprises et la proportion des entreprises à forte croissance.</p> <p>L'Institut de la statistique du Québec publie tous les trois ans des tableaux détaillés sur le nombre d'entreprises actives au Québec.</p>

Données	Sources	Organismes responsables	Fréquence de mise à jour	Précisions
L'expansion d'entreprises	<ul style="list-style-type: none"> • Liste des permis d'agrandissement des cinq dernières années • Initiative territoriale favorisant la croissance des entreprises. La MRC peut : <ul style="list-style-type: none"> - établir un processus systématique de visites d'entreprises visant à alimenter les données quant aux projets d'expansion et aux besoins immobiliers afférents; - réaliser un sondage, auprès des entreprises industrielles, qui donne un aperçu des projets pour la période 0-5 ans; - proposer des services ou programmes spécialisés offerts aux entreprises, tels que des services d'accélération. 	MRC/municipalités	Variable	Non applicable

Évaluer le potentiel d'accueil à des fins industrielles

Les exemples ci-dessous proposent une démarche permettant d'évaluer le potentiel d'accueil des espaces vacants et sous-utilisés ainsi que la vétusté des espaces sous-utilisés.

Le potentiel d'accueil des espaces vacants et sous-utilisés

La compilation de données permettra d'évaluer la capacité des espaces vacants et sous-utilisés à accueillir du développement, en considérant les infrastructures et les services déjà présents sur le territoire. À cet effet, le rôle d'évaluation foncière des municipalités fournit des informations utiles, complétées par des visites terrain et une analyse des données géomatiques.

L'attractivité des secteurs à vocation industrielle diffère selon le potentiel d'accueil et la mesure de vétusté. Le calcul du potentiel d'accueil permet d'analyser la superficie des terrains vacants et d'apporter une appréciation plus réaliste de la capacité du territoire à accueillir des activités industrielles. Le résultat ne vise pas à déprécier la superficie des terrains vacants, mais à offrir une meilleure perspective et à orienter au mieux le développement en considérant les infrastructures et les services déjà présents sur le territoire. Cette évaluation permettra de prioriser et d'estimer les investissements qui seront nécessaires.

Les secteurs peuvent être évalués en fonction de différents critères (accessibilité, services, sécurité, mixité, etc.) auxquels est attribuée une pondération spécifique selon leur importance relative.

Le tableau 2 est un exemple de potentiel d'accueil basé sur des critères pondérés sur une note de 100 points pour chaque secteur à vocation industrielle. Une pondération spécifique est attribuée à chacun des critères indiquant son importance relative.

Tableau 2 : Potentiel d'accueil - exemple de pondération

Critères	Composantes concernées	Pondération
Énergie	Réseau électrique	20 points
	Puissance disponible (projet de 5 MW et plus)	
	Gaz naturel	
	Énergies vertes	
Réseau, infrastructure et contrainte anthropique	Aqueduc	30 points
	Égout	
	Sols (contamination, capacité portante)	
	Accès aux réseaux de transport pour les marchandises et les personnes	
	Réseau routier local, régional ou autoroutier	
	Infrastructures ferroviaires	
	Infrastructures maritimes	
	Infrastructures aéroportuaires	
	Transport en commun et transport actif (cyclable, piétonnier)	
	Télécommunications (réseau cellulaire, Internet haute vitesse)	
Potentiel de synergie industrielle		
Réglementation, risque et contrainte naturelle	Absence de milieux humides/fragiles, incluant les espèces vulnérables	30 points
	Aucun enjeu de proximité (conflits d'usage : zone aéroportuaire, quartier résidentiel)	
	Aucun risque pour la sécurité publique	
	Absence d'autres enjeux réglementaires	
Main-d'œuvre et autres enjeux sociaux	Disponibilité de la main-d'œuvre / logements	20 points
	Acceptabilité sociale (ex. : proposition de mesures d'atténuation des nuisances, prise en compte des besoins locaux, par exemple)	

Un secteur à vocation industrielle sous-utilisé dont le potentiel d'accueil, selon les critères pondérés, est élevé nécessitera des investissements moindres si ce dernier est déjà desservi, soit par les réseaux d'aqueduc et d'égout, les infrastructures de transport, ou des services de proximité. Ces secteurs sont alors les plus propices au redéveloppement. La requalification et le redéveloppement des terrains présentant un potentiel moindre et qui requiert davantage d'investissements pourront être planifiés dans un second temps. Les dynamiques entre les différentes municipalités et leur aire d'influence identifiée dans le concept d'organisation spatiale peuvent être également prises en compte.

Mesure de vétusté

Plusieurs facteurs permettent de juger de la vétusté des bâtiments. Les principaux sont :

- l'âge du bâtiment, l'état des matériaux et l'obsolescence des installations;
- les changements technologiques;
- les changements dans les normes et règlements (sécurité, accessibilité, changements d'usage);
- le manque d'entretien (désinvestissement, détérioration);
- la désaffectation (abandon du site, vacances importantes dans les environs, changements d'usage);
- l'attractivité et le potentiel d'occupation;
- les permis de rénovation récents.

Le potentiel d'accueil des espaces industriels peut être pondéré par la mesure de la vétusté (équation 1), permettant de fixer des objectifs réalistes en matière de requalification et de redéveloppement pour les terrains construits et de ne prioriser que les terrains les plus judicieux.

Cette mesure se calcule par un ratio entre la valeur du bâtiment portée au rôle d'évaluation foncière en vigueur divisée par la valeur du terrain actuel : plus le ratio est petit, plus le bâtiment risque d'être vétuste.

Équation 1 : Mesure de vétusté

$$\frac{\text{Valeur du bâtiment}}{\text{Valeur du terrain}} = \text{Mesure de vétusté}$$

Toutefois, un ratio peu élevé n'est pas forcément le signe d'une vétusté. Ce résultat peut être expliqué par un manque d'attractivité du secteur à vocation industrielle. En outre, dans les territoires où le potentiel d'accueil des terrains est limité et où le marché est sous pression, le terrain peut facilement dépasser la valeur du bâtiment. À l'inverse, un ratio élevé ne signifie pas nécessairement qu'il y a eu des investissements dans les bâtiments, mais que l'ajout d'infrastructures a pu, par exemple, influencer l'attractivité du secteur.

Afin de raffiner l'analyse, il est possible de pondérer ce ratio en prenant en compte, lorsque les données sont disponibles, l'attractivité du secteur, l'âge du bâtiment ainsi que les permis de rénovation émis qui permettent d'évaluer le vieillissement et le manque d'entretien des bâtiments.

