



Stratégie de développement immobilier - Phase III

2019 - 2021

*Entérinée par le conseil d'administration
sur résolution CA-2019-02-07-975*

TRÈS
Trois-Rivières

Table des matières

Mise en contexte.....	3
Historique	4
La place du municipal dans le tissu immobilier industriel	6
Importance d'une stratégie de développement immobilier	7
Un avantage attractif	8
Développement en qualité	8
Pour une meilleure valorisation du patrimoine bâti et un développement harmonieux	12
La phase III de la stratégie de développement immobilier	13
Projection financière.....	17

Annexes

Disponibilités – bureaux au centre-ville

Mise en contexte

Au cours des récentes années, la fonction industrielle a subi les contrecoups de la désindustrialisation de notre économie. Alors que dans les décennies 60, 70, 80 et même 90 du siècle dernier, la production de biens occupait quelque 22 % de l'ensemble de la main-d'œuvre au Canada, cette proportion n'est plus que de 12,1 % en 2012. La Mauricie fait encore bonne figure avec 12,6 % de sa main-d'œuvre qui travaille en fabrication¹.

Cela dit, si l'emploi de fabrication a diminué, la fabrication compte toujours pour quelque 21 % du PIB et cette proportion demeure constante depuis 1984.

Cela montre bien la nécessité d'une forte présence de la fabrication dans le mix économique d'un milieu, et ce, malgré la contraction et la profonde transformation du milieu manufacturier. Tous les jours, on constate, au sein même de notre milieu trifluvien, comment le secteur manufacturier se modèle vers une économie du savoir et s'éloigne des pratiques de fabrication polluantes. Loin de renier nos origines industrielles, au gré des succès et des échecs économiques des dernières années, nous sommes en mesure de constater que la fabrication change de visage et que nos parcs industriels se meublent d'une nouvelle génération de créateurs d'emplois.

Plus récemment, soit en 2018, IDE Trois-Rivières lançait sa stratégie de mise en place d'un écosystème innovant au cœur de son centre-ville. Plusieurs objectifs concourent à cette nouvelle opération dont :

- ⇒ Devenir le pôle de l'entreprise du futur, l'entreprise 4.0;
- ⇒ Concentrer les activités créatrices et innovantes dans un véritable écosystème complet;
- ⇒ Densifier les activités économiques et créatives afin de minimiser les impacts négatifs sur l'environnement, la circulation, etc.
- ⇒ Offrir un milieu de travail sain et conforme aux attentes des nouvelles générations;
- ⇒ Reconvertir les bâtiments à risque de dégradation;
- ⇒ Bâtir au bon endroit et réduire notre empreinte carbone.

¹ Portrait économique des régions du Québec, Édition 2015, page 50, tableau XIII

Historique

Trois-Rivières compte huit parcs industriels, dont un à vocation technologique (le Parc Micro Sciences) et un à vocation aéronautique (le parc industriel aéroportuaire). Tous deux en expansion, ils peuvent accueillir de nouvelles entreprises dans leur créneau respectif.

La ville compte également six parcs industriels conventionnels. Des terrains sont toujours disponibles dans seulement deux d'entre eux, soit le parc industriel Carrefour 40-55 et le parc industriel des Hautes-Forges, situés de part et d'autre de l'autoroute 55, à la jonction de l'autoroute 40.

Grâce à une circulation fluide en tout temps et à des voies pour le trafic lourd éloignées des quartiers résidentiels, on peut y pratiquer des opérations 24 heures par jour, sept jours par semaine. Toutes les infrastructures industrielles incluent les rues, l'électricité haute tension, un aqueduc à fort débit, le gaz naturel, un réseau de fibre optique ainsi que des services de télécommunication.

Ces deux parcs industriels permettent un accès immédiat à l'aéroport. Le port, quant à lui, se trouve à moins de dix minutes. Desservi par le réseau ferroviaire, le parc industriel des Hautes-Forges constitue un choix stratégique pour une entreprise ayant des besoins logistiques.

On y retrouve également un complexe industriel multilocatif, qui peut servir d'incubateur pour des entreprises en démarrage dans le domaine manufacturier.

Le gouvernement québécois a mis en place, depuis 2017, 16 zones industrialo-portuaires, dont une à Trois-Rivières. Dans le cadre de ce programme, le parc industriel des Oblates, situé au sud du parc industriel des Hautes-Forges, pourrait faire l'objet d'une intensification des activités de développement.

Plus près de nous, en 2018, la ville ainsi qu'IDE Trois-Rivières ont développé un concept de zone innovante dans le centre-ville. Cet écosystème innovant porte le nom de OPEN Trois-Rivières.

En résumé :

Un parc technologique	- Parc Micro-sciences
Un parc aéroportuaire	- Parc aéroportuaire
Trois parcs en développement	- Parc industriel des Hautes-Forges - Parc industriel Carrefour 40-55 - Zone IP des Oblates
Quatre parcs industriels complets	Thomas-Bellemare, Gilles-Beaudoin, J.-Réal-Desrosiers et Dessureault
Un écosystème innovant	- OPEN Trois-Rivières

Phase I

Notre stratégie de développement immobilier se décline en deux phases distinctes; la phase préliminaire a été réalisée entre 2003 et 2015 et comportait la construction de quatre immeubles neufs à vocation bien distincte, soit :

Bâtiment	Superficie	Coûts
Motel industriel Parent	55 000 pi ²	2 957 791 \$
Technocentre	16 479 pi ²	5 432 311 \$
Hangar Lindbergh	32 250 pi ²	2 417 138 \$
Novocis	13 475 pi ²	2 991 079 \$
TOTAL	117 204 pi ²	13 798 319 \$
		Moyenne de 117,73 \$/pi ²

Ces bâtiments sont tous multilocatifs et leurs coûts de construction varient de 329,65 \$/pi² (Technocentre) à 53,77 \$/pi² pour le Motel industriel Parent.

Le Technocentre et le Novocis sont considérés comme incubateurs technologiques et leur rentabilité est plus faible avec un taux d'occupation aléatoire.

Phase II

La phase II de la stratégie de développement immobilier s'étend sur la période comprise entre 2015 et 2018. Elle s'articule autour d'une vision de récupération et de revitalisation de friches industrielles.

Phase II – 2015 à 2018

Bâtiment	Superficie	Coûts
Motel industriel Stace	55 000 pi ²	3 310 520 \$
Dayco	96 000 pi ²	4 600 000 \$
Centre d'affaires - Édifice François-Nobert	5 318 pi ²	40 000 \$
Accélérateur – 445 des Volontaires	13 800 pi ²	2 670 000 \$
Accélérateur économie sociale (rue Fusey)	14 000 pi ²	370 000 \$
Germain & Frère (c.v.)	38 825 pi ²	2 000 000 \$
Groupe Doyon	28 264 pi ²	2 000 000 \$
Autres		1 050 000 \$
TOTAL	251 207 pi ²	16 040 520 \$
		Moyenne de 64,85 \$/pi ²

La place du municipal dans le tissu immobilier industriel

Trois-Rivières a su résister mieux que dans le reste de la province à la diminution du poids relatif de la RFU du non résidentiel. Le poids relatif de la RFU reste à 18,55 % en 2015 alors qu'il n'est que de 15,66 % pour l'ensemble québécois.

Une longue tradition industrielle et le poids important des installations immobilières de l'industrie des pâtes et papiers ont maintenu ce poids relatif au niveau des villes équivalentes, malgré plusieurs fermetures et une période économique très difficile pour la région.

Au cours des dernières années, la Ville de Trois-Rivières a investi pour maintenir une activité industrielle importante et continué à y réserver une portion significative de son territoire. Elle a, comme beaucoup d'autres villes, suppléé à la désaffectation des promoteurs immobiliers. Le développement industriel reste au cœur de sa stratégie de développement.

Cependant, le paysage du milieu immobilier industriel est en train de changer et le monde municipal doit s'y adapter. Nous verrons comment la municipalité peut s'intégrer au processus de l'offre immobilière sans pour autant se substituer au travail de l'entreprise privée.

En définitive, elle peut s'intégrer dans le processus immobilier industriel et technologique. L'intervention municipale directe dans l'économie demeure donc un geste éminemment politique mais aussi économique et doit être fortement orientée vers l'enrichissement collectif. Nous savons qu'en matière industrielle, l'entreprise privée s'est désistée jusqu'à un certain point de son rôle traditionnel au cours des dernières années, à preuve la multiplication des friches industrielles. Il y a donc nécessité pour l'acteur municipal de suppléer à cette désaffectation.

L'investissement industriel et, à plus forte raison manufacturier, reste le multiplicateur le plus important des économies occidentales.

De plus, si le commerce des terrains industriels ne génère plus une plus-value qui justifie l'intervention de l'entreprise privée, la taxation municipale non résidentielle assure une régularité et une diversification de revenus qui militent en faveur d'une participation de la municipalité au développement de la base économique de la communauté.

Il faut donc voir l'intervention municipale comme une réponse adaptée aux conditions actuelles du marché immobilier industriel et technologique. Nous montrerons comment cette intervention peut être articulée.

Importance d'une stratégie de développement immobilier

Nul ne conteste le rôle de l'État (tous niveaux confondus) dans l'aide au développement de l'entreprise. Le capital de risque, beaucoup plus que la subvention directe, est l'outil le plus efficace pour soutenir l'entrepreneur, surtout quand il s'agit de créer de nouvelles chaînes de valeur régionales et surtout en matière de production industrielle.

Il est alors tentant pour une ville de participer à ce capital de risque selon le principe que le niveau le plus près des réalités locales est le mieux à même de comprendre efficacement, souplesment et rapidement les opportunités générées par le dynamisme régional.

C'est vrai, mais les retombées économiques de cette intervention sont difficiles à justifier auprès des contribuables locaux dans la mesure où elles sont, au mieux, indirectes. Notre système fiscal ne génère pas, en effet, des revenus locaux directs créés par l'augmentation de l'activité économique. L'impôt sur le revenu et, surtout, les taxes sur la valeur ajoutée (TPS et TVQ) sont l'apanage des ordres de gouvernements supérieurs.

Seuls les revenus fonciers sont de compétence municipale.

Il est donc naturel et plus facilement démontrable aux yeux du contribuable de concentrer le soutien à l'entreprise via ce créneau. Les raisons de ce choix sont :

- ⇒ C'est un créneau négligé par les programmes de prêts ou de subvention des gouvernements québécois ou fédéral et par les organismes qui les administrent;
- ⇒ L'intervention municipale peut générer des revenus de taxation foncière, mais aussi des revenus liés à la vente et la gestion d'un parc immobilier;
- ⇒ C'est un outil dont les avantages sont facilement compris par l'entrepreneur.

Alors que la municipalité joue un rôle d'arbitre en matière de développement commercial et résidentiel, la vacuité créée par la désaffectation des promoteurs privés dans le marché immobilier industriel a incité les municipalités à s'impliquer dans le développement industriel et à y jouer un rôle actif.

Jusqu'à maintenant, cependant, la plupart des initiatives municipales se sont concentrées strictement sur le plan de l'achat de terrains industriels visant le contrôle de l'offre en tentant d'allécher l'entreprise cliente par un prix très bas et par l'absorption des coûts de viabilisation. Au mieux, cette stratégie est une stratégie défensive dans la mesure où elle ne s'adresse qu'à une portion congrue de la demande - l'entreprise cliente qui souhaite être propriétaire. Ironiquement, c'est souvent une entreprise locale dont les besoins immobiliers évoluent et qui cherche à améliorer ses installations physiques. C'est utile pour la rétention, mais peu attractif quand on veut augmenter l'assiette économique.

De plus, cette stratégie ne diminue que marginalement le risque associé à l'augmentation de l'activité de production d'une entreprise. En effet, les besoins en capitaux d'une entreprise en croissance doivent de moins en moins être consacrés à l'immobilier, mais plutôt à une constante mise à jour des équipements qui soutiennent sa compétitivité.

Il y a donc dichotomie entre l'offre immobilière municipale actuelle basée sur un paradigme obsolète et les besoins de l'entreprise industrielle moderne.

Un avantage attractif

Dans notre esprit, il est clair que l'offre de terrains ne constitue plus un avantage concurrentiel déterminant, non seulement parce qu'il est offert par plusieurs municipalités, mais beaucoup plus parce qu'il ne répond pas en soi à l'ensemble de la demande des entreprises industrielles.

Certes, l'offre municipale demeure essentielle dans la mesure où le contrôle immobilier est au cœur de l'intervention municipale. Tant que les taux de capitalisation demeureront élevés, la municipalité restera la principale bénéficiaire du développement industriel et technologique et, à ce titre, devra conserver son leadership.

Cela dit, pour devenir attractive et accélérer le développement endogène et exogène tout en générant des revenus adéquats et des retombées économiques mesurables, il faut associer les promoteurs privés, tant financiers qu'immobiliers pour partager le risque et les coûts de vente et de promotion, tels que le Fonds de solidarité, Fondation, Investissement Desjardins, etc.

Développement en qualité

Les villes à plus faible croissance disposent d'une marge de manœuvre financière et technique plus large, avec plus de temps, pour mettre en œuvre une stratégie de développement centrée sur la qualité plutôt que sur la quantité.

On parle notamment de stratégies de « qualité de lieu » (*place quality*) (Kelly et al., 2017), c'est-à-dire l'amélioration des caractéristiques physiques de la ville :

- ⇒ Revitalisation urbaine
- ⇒ Renouveau de certains quartiers
- ⇒ Amélioration du bâti déjà existant
- ⇒ Amélioration et modernisation des infrastructures
- ⇒ Création d'espaces verts, de parcs, de lieux de loisirs, d'arts et de culture
- ⇒ Embellissement de l'environnement urbain
- ⇒ Etc.

Une meilleure qualité de vie pour les résidents est possible malgré une décroissance ou une faible croissance de la population (Hollander and Németh, 2011). Une forte croissance peut générer différentes déséconomies d'échelle (pollution, congestion, fort prix de l'immobilier) qui peuvent être évitées avec une faible croissance. Autre exemple, des espaces verts peuvent être conservés ou nouvellement créés, améliorant la qualité de vie et la beauté urbaine, alors qu'une forte croissance démographique exigerait peut-être leur utilisation pour de la construction immobilière.

Par ailleurs, la qualité de vie est l'un des principaux facteurs d'attraction de la « classe créative », et plus généralement de la main-d'œuvre jeune et éduquée dont l'apport est crucial dans un contexte de pénuries de main-d'œuvre (Kelly et al., 2017). On évoque notamment les éléments suivants :

- ⇒ La présence d'infrastructures de loisirs
- ⇒ La proximité d'écoles et des services de la petite enfance
- ⇒ Arts, culture et loisirs, avec une programmation adaptée à cette catégorie de la population
- ⇒ Espaces verts et parcs
- ⇒ Environnement adéquat pour fonder une famille
- ⇒ Transport en commun de qualité
- ⇒ Infrastructures municipales de qualité

Le développement par la qualité permet aussi de modifier et de rehausser l'image de la ville, renforçant sa capacité d'attraction.

Stabilisation du marché de l'immobilier

Une croissance contrôlée permet de stabiliser le marché de l'immobilier, évitant ainsi les importantes hausses de prix que l'on constate dans certaines grandes villes. Un développement trop rapide du stock immobilier dans un contexte de croissance contrôlée pourrait en exacerber les effets négatifs, en affaiblissant encore davantage le marché de l'immobilier : baisses encore plus importantes des prix, augmentation du taux d'inoccupation, etc.

Les stratégies de stabilisation impliquent des politiques urbaines et de zonages permettant un développement de qualité, par l'amélioration et la densification du bâti existant, avec une augmentation de l'offre immobilière à la marge seulement selon des pronostics réalistes des tendances démographiques (Bontje, 2004, Wiechmann, 2008) :

- ⇒ Densification urbaine avec proximité des services et aménités (supermarchés, écoles, transport en commun, etc.);
- ⇒ Transformation (temporaire ou permanente) de terrains destinés à l'immobilier résidentiel en espaces verts ou parcs;
- ⇒ Amélioration et modernisation du stock immobilier existant;
- ⇒ Revitalisation urbaine et recomposition de l'espace public;
- ⇒ La réhabilitation ou la conversion d'espaces industriels ou commerciaux désaffectés;

- ⇒ Diversification de l'offre immobilière;
- ⇒ Etc.

Soulignons aussi qu'une croissance contrôlée et planifiée permet de conserver une offre de stationnement dans la ville, tout en limitant l'augmentation de la congestion et du trafic (Sousa and Pinho, 2015).

On permet ainsi un développement immobilier cohérent avec la trajectoire démographique, tout en travaillant sur la qualité de vie et la « qualité de la place ».

Nouveau paradigme économique et facteurs immatériels

Une majorité de villes qui se trouvent aujourd'hui en déclin avaient, au début ou au milieu du siècle dernier, une économie prospère centrée sur de grosses industries, organisées selon le modèle Fordiste (Bontje, 2004) : de très grandes entreprises, pratiquant une organisation de travail à la chaîne, avec des centaines, voire des milliers d'employés qu'il fallait rapidement héberger. D'où un développement immobilier résidentiel et industriel très rapide et pas toujours très réfléchi.

Aujourd'hui, le paradigme économique est plutôt centré sur l'innovation et la valeur ajoutée, avec un tissu industriel formé essentiellement de PME spécialisées (Bontje, 2004). Ce nouveau paradigme appelle un urbanisme très différent.

Mais surtout, pour les autorités municipales, ce paradigme exige des investissements dans des facteurs de développement immatériels :

- ⇒ Entrepreneuriat
- ⇒ Développement et soutien des PME
- ⇒ Systèmes locaux d'innovation et de créativité
- ⇒ Développement des industries créatives
- ⇒ Dynamique de coopération, de réseautage et de partage
- ⇒ Logiques de co-création et co-travail
- ⇒ Etc.

Encore une fois, tout cela concerne un développement en qualité, c'est-à-dire qualité de l'écosystème économique et renforcement des capacités des entreprises, plutôt qu'un développement quantitatif. (OPEN Trois-Rivières)

Attraction et image

Nous avons déjà discuté de l'importance de l'image d'une ville pour l'attraction de nouveaux résidents et entreprises. Or, dans de nombreuses villes qui cherchent à se réinventer, les images créées pour illustrer ce renouveau sont souvent non-représentatives de la situation réelle (Beauregard, 2005). Résultat : il y a une forte dissonance entre l'image véhiculée et la perception réelle des gens qui résident dans la ville, mais aussi des résidents potentiels que l'on cherche à attirer, faisant en sorte

que les stratégies marketing ne fonctionnent pas réellement. Si la croissance d'une ville est uniquement orientée sur le développement immobilier et sur la création d'une image de marque en déconnexion avec sa réalité et son histoire, la stratégie d'attraction et de mobilisation risque de se montrer inefficace.

Cependant, la stratégie de développement par la qualité et de croissance contrôlée ouvre toute une panoplie de possibilités de création d'images et de stratégies de marketing qui se trouveraient en adéquation avec les réalités de la ville. Il n'y a pas nécessairement de contradiction entre faible croissance et qualité de la vie pour les résidents. Cependant, une amélioration effective de la qualité de la ville aura un impact immédiat et concret sur son attractivité, et les facteurs d'attraction discutés précédemment sont particulièrement ceux qui risquent d'attirer de la main-d'œuvre jeune et éduquée. En particulier, l'intégration des arts, de la culture, de l'économie et du design urbain dans la stratégie de développement sont des composantes importantes de cette attractivité (Florida, 2003, Sousa and Pinho, 2015).

Flexibilité stratégique

Plusieurs études évoquent le concept de flexibilité stratégique pour des villes en faible croissance, c'est-à-dire que la stratégie de développement devrait être suffisamment flexible pour pouvoir répondre à un changement rapide et non prévu de la tendance démographique ou économique. Puisque le futur demeure imprévisible, l'idée est de prévoir un plan de contingence pouvant répondre tant à une situation de croissance que de décroissance (Wiechmann, 2008). En ce sens, IDE Trois-Rivières a débuté un processus de consultation afin de proposer une nouvelle stratégie de développement à la fin de 2019.

- Dans une situation de croissance contrôlée, la meilleure réponse est un développement en qualité plutôt qu'en quantité. Le principe consiste à faire plus petit pour faire mieux (« smaller and better »).
- On parle notamment de stratégies de « qualité de lieu », c'est-à-dire l'amélioration des caractéristiques physiques de la ville : revitalisation urbaine, amélioration du bâti existant, amélioration et modernisation des infrastructures, création d'espaces verts, de parcs, de lieux de loisirs, d'arts et de culture, embellissement de l'environnement urbain.
- Le développement par la qualité permet de modifier et de rehausser l'image de la ville, renforçant sa capacité d'attraction.
- La qualité de vie est l'un des principaux facteurs d'attraction de la classe créative, et plus généralement de la main-d'œuvre jeune et éduquée dont l'apport est crucial dans un contexte de pénuries de main-d'œuvre.
- Une stratégie de développement par la qualité et des stratégies intelligentes ouvrent toute une panoplie de création d'images et de stratégies de marketing qui se trouveraient en adéquation avec les réalités de la ville, ayant un impact immédiat, visible et concret sur son attractivité.

- Qualité de l'environnement économique. Aujourd'hui, le paradigme économique est centré sur l'innovation et la valeur ajoutée, avec un tissu industriel formé essentiellement de PME spécialisées. Cela exige des investissements dans des facteurs de développement immatériels : entrepreneuriat, développement et soutien des PME, systèmes locaux d'innovation, développement des industries créatives, dynamique de coopération, de réseautage et de partage, etc.

Pour une meilleure valorisation du patrimoine bâti et un développement harmonieux

L'efficacité urbaine et la qualité des milieux de vie dépendent de la distribution des activités sur le territoire. Les autorités municipales ont un rôle de premier plan à jouer et IDE Trois-Rivières entend les soutenir afin d'établir des règles de localisation des activités à la fois stratégiques pour la collectivité et profitable pour tous.

À cet effet, les actions d'IDE Trois-Rivières en matière de stratégie de développement immobilier s'axeront sur quelques principes clés :

1- Concentration des activités innovantes et créatrices

Nous miserons sur la mise en place d'écosystèmes propre à favoriser les synergies économiques locales, tout en minimisant l'empreinte carbone. Nous espérons alors intégrer au cœur des milieux de vie certaines activités compatibles, dont les start-up, les entreprises innovantes et les centres de recherche ainsi que diverses institutions.

2- Garantir l'accessibilité pour tous et à moindre coût

Les nouvelles générations de travailleurs, et la sauvegarde de l'environnement, passe par l'intérêt de valoriser l'accès à pied et au transport actif aux différentes activités dont l'accès au travail.

3 – Susciter une expérience urbaine stimulante

La convivialité et l'animation suscitent une expérience urbaine qui renforce l'attrait du secteur et qui favorise le sentiment d'appartenance.

4- Optimisation de la gestion des finances publiques

Les principes de bonne gestion des finances publiques conduisent la collectivité à canaliser la localisation des activités dans les secteurs déjà desservis.

En bref, l'éparpillement des activités, particulièrement dans les domaines des technologies, est un phénomène d'éloignement et de redistribution des activités foncières à la périphérie et par une approche de transport axé exclusivement sur l'approche routière.

Considérant que le centre-ville de Trois-Rivières compte plus de 700 000 pi² d'espaces bureaux locatifs vacants, cette stratégie de récupération de friches devient stratégiquement vitale.

Résumé des espaces disponibles :

Olymbec, BTB, Harbec	275 000 pi ²
Monastère des Ursulines	330 000 pi ²
Édifice Ameau	30 000 pi ²
Autres (Letendre, Bel-Rive, etc.)	65 000 pi ²
TOTAL	700 000 pi²

La phase III de la stratégie de développement immobilier

Cette phase s'étendra sur une période comprise entre le 1^{er} janvier 2019 et la fin de 2021. Encore une fois, cette phase consistera à réhabiliter des immeubles vacants, friches industrielles et commerciales et infrastructures de support à l'entrepreneuriat.

L'objectif étant d'éviter une pression indue sur les terrains vacants, maintenir l'évaluation RFU des bâtiments non résidentiels, la création d'emplois, l'émergence de PME, l'établissement d'une culture entrepreneuriale et l'accroissement de la fierté locale.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
1- Bâtiment Germain & Frère, 237, rue Saint-Antoine	33 000 pi ²	3 000 000 \$

Travaux de réfection afin de transformer le bâtiment en incubateur de projets de transformation de produits du terroir. Possibilité de 100 emplois.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
2- Zone entrepreneuriale, 55, rue Fusey	20 000 pi ²	630 000 \$

Transformation de l'ancienne Zone entrepreneuriale en un centre d'affaires, spécialisé en entrepreneuriat immigrant et économie sociale. 10 emplois.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
3- Édifice Ameau, 118 rue Radisson	50 000 pi ²	9 000 000 \$

Transformation de ce bâtiment sous-utilisé afin de le convertir en partie en campus pour étudiants étrangers en collaboration avec le Cégep et le groupe UTILE qui a développé cette expertise avec l'Université de Montréal et Concordia. 10 emplois.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
4- Monastère des Ursulines, 734, rue des Ursulines	97 000 pi ²	10 000 000 \$

Conversion de la maison blanche et de la maison rouge en centre de recherche sur les maladies du spectre de l'autisme et centre administratif du CIUSSS. 160 emplois.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
5- AAR, nouveau complexe	200 000 pi ²	26 000 000 \$

Offrir une nouvelle surface de production pour la plus importante entreprise de services aéronautiques en Amérique du Nord. Ce projet pourrait générer jusqu'à 200 nouveaux emplois et consoliderait notre position en tant que leader au Canada en aéronautique.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
6- Cuisine industrielle	218 000 pi ²	5 600 000 \$

Récupération d'un ancien abattoir pour transformation agroalimentaire, créateur de 160 emplois.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
7- IDE Trois-Rivières, siège social	12 000 pi ²	1 500 000 \$

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
8- Bureau d'information touristique	6 000 pi ²	650 000 \$

Relocalisation du bureau d'information touristique en raison de la vente du site actuel.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
9- Bâtisse de la Banque Nationale, rue des Forges	15 000 pi ²	1 000 000 \$

Achat pour mise en place d'un centre de développement entrepreneurial en collaboration avec le Carrefour jeunesse emploi.

<i>Projets</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coût</i>
10- Canlak	30 000 pi ²	4 000 000 \$

Reconversion d'un site industriel afin d'installer une usine de peinture industrielle. Création de 60 emplois.

11- Autres projets à venir

- Rue Hart
- Sainte-Marthe-du-Cap
- Pointe-du-Lac
- Gare ferroviaire
- Rue Bellefeuille

Rétrospective

Phase I

- 4 bâtiments
- 107 204 pi²
- 117,73 \$/pi²
- 70 emplois
- 13 798 319 \$ investi

Phase II

- 7 bâtiments
- 231 318 pi²
- 64,85 \$/pi²
- 180 emplois
- 16 040 520 \$ investi

Phase III

- 10 projets – bâtiment
- 491 000 pi²
- 99,35 \$/pi²
- 700 emplois nouveaux
- 61 380 000 \$ à investir

TOTAL : 91 218 839 \$

Projection financière

Revenus 2019	
Location	
Technocentre	200 000 \$
Novocis	120 000 \$
Hangar Lindbergh	138 275 \$
Motel Industriel Parent	254 471 \$
Motel industriel Stace	686 973 \$
Accélérateur	120 000 \$
Centre d'affaires François-Nobert	18 000 \$
Dayco	462 625 \$
Doyon	304 500 \$
Autres	631 466 \$
Sous-total	2 933 310 \$
Frais communs de service	671 717 \$
Autres revenus	101 000 \$
Revenus totaux	3 706 027 \$

Dépenses 2019			
	Charges	Frais financiers	Amortissement
Technocentre	316 092 \$	133 042 \$	219 422 \$
Novocis	137 900 \$	55 181 \$	86 375 \$
Hangar Lindbergh	187 304 \$	31 466 \$	57 768 \$
Motel Industriel Parent	132 934 \$	36 448 \$	74 634 \$
Motel industriel Stace	173 392 \$	122 137 \$	114 516 \$
Accélérateur	142 800 \$	87 985 \$	67 000 \$
Centre d'affaires François-Nobert	10 560 \$	-- \$	-- \$
Dayco	167 104 \$	129 424 \$	109 053 \$
Doyon	65 050 \$	84 722 \$	53 664 \$
Autres	318 500 \$	167 574 \$	90 875 \$
Aide gouvernementale reportée			(148 698 \$)
Sous-total	1 640 636 \$	847 979 \$	723 609 \$

Revenus 2019	3 706 027 \$
Dépenses 2019	
Charges	1 640 636 \$
Frais financiers	847 979 \$
Amortissements	723 609 \$
	3 212 224 \$
Surplus	493 803 \$
Remboursement dette (capex)	555 380 \$

ANNEXE

Disponibilités – bureaux au centre-ville

Olymbec – BTB - Harbec	300 000 pi ²
Monastère des Ursulines	330 000 pi ²
Édifice Ameau et bureau de poste	63 000 pi ²
Autres (Letendre – Bel-Rive – Monkeys)	<u>70 000 pi²</u>
	763 000 pi ²

Règle 1 Programme centre-ville
60 000 pi² en 2017-2018
36 entreprises
200 emplois

Règle 2 Plus de bureaux hors centre-ville pour baisser la pression
Limitation 1 000 m²
Maximum : 150 m² par unité
Rez-de-chaussée pour les commerces

Règle 3 Récupération des friches

Phase II :	Bâtiment Marcotte (Stace)	1 an à vendre
	Dayco	11 ans à vendre, 1 seule offre, rejetée
	Édifice François-Nobert	aucune offre après 2 appels de proposition
	445 des Volontaires	5 ans à vendre
	Rue Fusey	aucune offre Desjardins
	Germain et Frère	- 3 à 5 ans à vendre - 5 rencontres avec Olymbec
Phase III :	Édifice Ameau	12 ans à vendre
	Ursulines	de gré à gré (institutionnel, les propriétaires ne veulent pas de privé)
	AAR	entente de gré à gré
	IDE Trois-Rivières	nos besoins
	Bureau d'information touristique	nos besoins
	Banque Nationale	3 ans à vendre, aucune offre