

# Direction des terrains et des infrastructures industriels (DTII)

Colloque sur le développement industriel  
et les écoparcs  
24 mai 2023

# Extrait du budget de mars 2023

## ❑ Valoriser des terrains industriels pour l'accueil de projets d'envergure

Pour accueillir des projets d'investissement d'envergure au Québec, notamment ceux de la filière batterie, il est important de mettre à la disposition des entreprises des terrains industriels de grande superficie.

Afin de favoriser l'attraction de projets d'envergure au Québec, le gouvernement prévoit 40,0 millions de dollars sur quatre ans.

Cette somme permettra notamment de réaliser des études pour la caractérisation de terrains, des travaux d'ingénierie et d'avant-projet ainsi que d'assurer le développement durable des sites industriels.

De plus, 135,5 millions de dollars sont prévus au Plan québécois des infrastructures 2023-2033 pour la mise en valeur de terrains industriels.



# Direction des terrains et des infrastructures industriels (DTII)

Pénurie d'espaces  
industriels de  
grands gabarits



Ressources  
(énergétiques,  
logistiques, financières)  
limitées



**Planification du  
développement  
de sites industriels**

# Mandat de la DTII



1. **Recenser les sites industriels** pour lesquels les étapes, les délais et les coûts de développement sont connus.
2. Contribuer au **développement des sites ayant un bon potentiel d'attraction** de projets d'investissement tout en favorisant le **développement durable**.
3. **Optimiser le rendement** des investissements publics en infrastructures.
4. **Minimiser l'empiètement en zone agricole**.
5. **Aider les organismes d'attraction d'investissements**.

Le mandat de la DTII se décline en deux volets

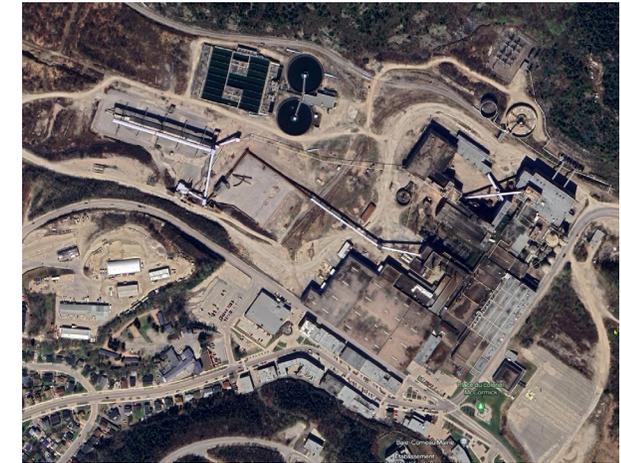
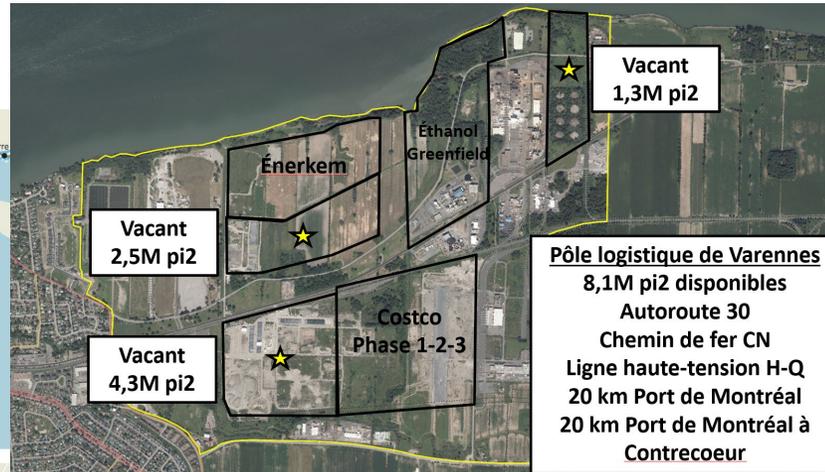


## Volet 1 : recenser les sites industriels à fort potentiel de grands gabarits

1. Les **sites connus**
  - prioritaires et déjà convoités
  - à fort potentiel développable à court et à moyen terme
2. Les **sites inconnus** pouvant être développés
  - Promoteurs immobiliers
  - Propriétaires terriens
3. Les **sites industriels désaffectés** (brownfields) et les **parcs industriels vétustes**
  - Entreprises fermées
  - CMM

# Volet 1 : recenser les sites industriels à fort potentiel de grands gabarits

## Exemples de sites industriels



### Carrière Saint-Amable-Varennnes

25 M pi<sup>2</sup> disponibles  
Horizon 2025

Usine de PFR  
Baie-Comeau  
+22 M pi<sup>2</sup>



**Parc industriel Alta**  
Vaudreuil-Soulanges  
14,5 M de pi<sup>2</sup> disponibles

# Volet 2 : rendre les sites présentant un bon potentiel d'attraction le plus prêts à l'investissement

## Cinq initiatives

1. **Caractérisation des sites**
2. **Réalisation de plans et devis** relatifs à la construction d'infrastructures industrielles multiusagers
3. **Réalisation d'études d'avant-projet** relatives à la construction d'infrastructures énergétiques
4. **Contribution au financement d'infrastructures industrielles et énergétiques**
5. **Aménagement durable**

# Volet 2 : rendre les sites présentant un bon potentiel d'attraction le plus prêts à l'investissement

## 1. Caractérisation des sites

Titre de propriété, contraintes topographiques, milieux humides et hydriques, capacité portante, type de sol, zonage, habitat faunique, présence de sites archéologiques, infrastructures logistiques à proximité, services publics, capacité énergétique, etc.

## Pourquoi faire ?

# Outil - Certification de terrains industriels prêts à l'investissement (BNQ)

Vingt-cinq exigences, dont :

- distance des **zones résidentielles**;
- **titres miniers**;
- stratigraphie, **capacité portante** et topographie;
- milieux humides et hydriques;
- **espèces floristiques et fauniques** à statut particulier;
- mesures de conservation, de compensation, etc.;
- **contaminants dans le sol et dans les eaux souterraines**;
- **risques de migration de contaminants** dans le sol et dans les eaux souterraines;
- limitations du milieu récepteur pour recevoir un apport supplémentaire d'émissions polluantes.





## Avantages de la certification BNQ

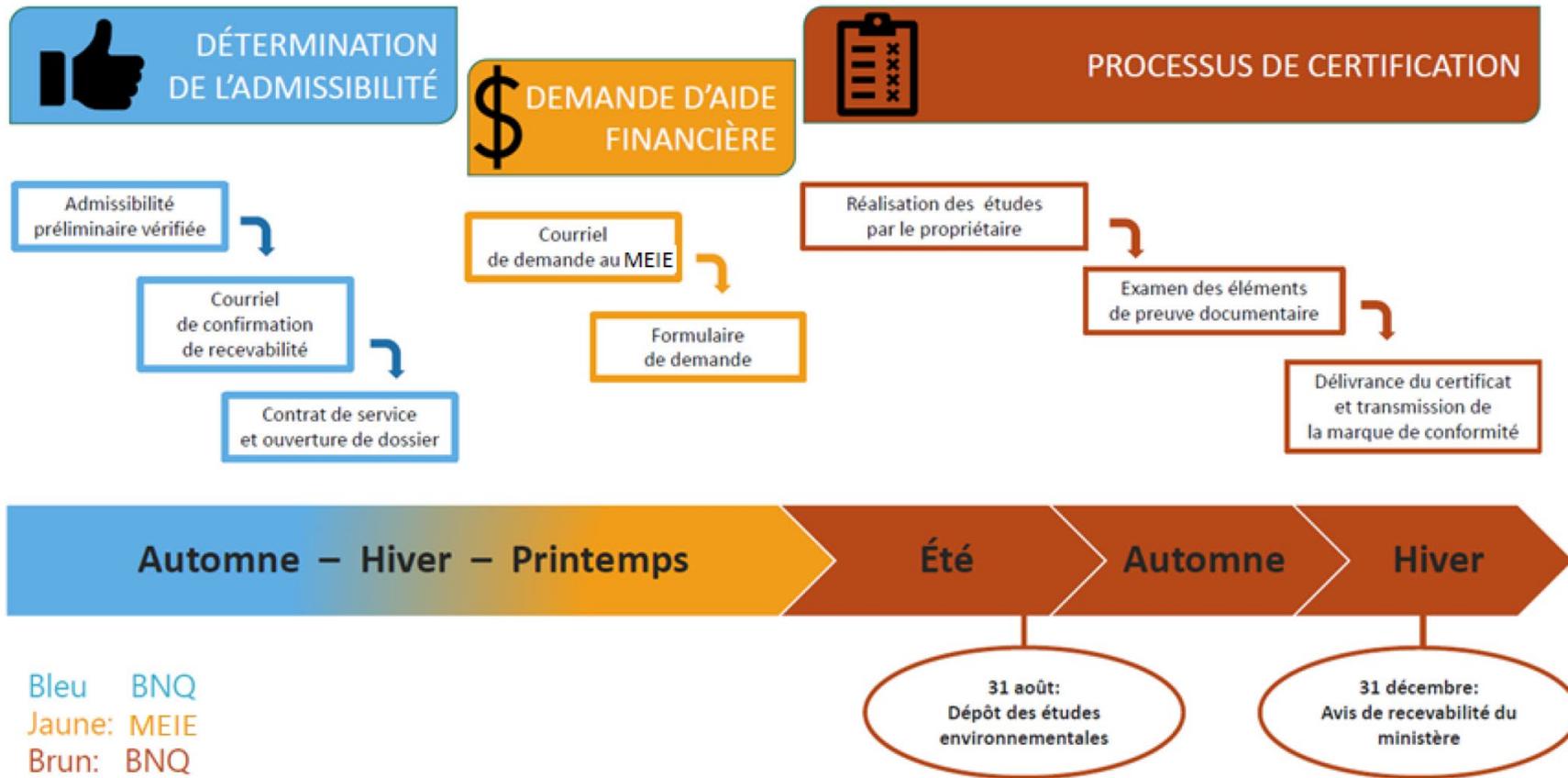
### Pour le propriétaire

- La certification permet de **mettre en valeur le terrain dans le contexte d'attraction d'investissements**.
- **Évite de devoir réserver durant une trop longue période un terrain** pour une entreprise.

### Pour l'acheteur potentiel

- **Facilite son processus de sélection** d'un terrain pour un projet industriel.
- Permet de **comparer des sites différents** grâce à une information uniformisée.
- **Diminue l'incertitude**.

# Grandes étapes de la Certification BNQ



# Programme d'appui aux projets de développement économique (PAPDE)

## Clientèle admissible

- OSBL - Entreprises - Municipalités – Villes – MRC

## Taux d'aide

- Organisme = **60 %**      Entreprise = **40 %**

**Maximum de 1 M\$** par organisation par année financière.

Pour plus d'informations : [info.certifications.terrains@economie.gouv.qc.ca](mailto:info.certifications.terrains@economie.gouv.qc.ca)



**Programme en vigueur sous peu**

# Volet 2 : rendre les sites présentant un bon potentiel d'attraction le plus prêts à l'investissement

## 2. Réalisation de plans et devis relatifs à la construction d'infrastructures industrielles multiusagers

### Exemples d'infrastructures multiusagers :

- conduits de gaz naturel;
- réseau d'égout et d'aqueduc;
- réseau d'eau de procédé;
- routes et chemins d'accès municipaux dans un parc industriels;
- voies ferrées (portion non admissible au Programme d'investissement en infrastructures maritimes du MTMD);
- préparation et aménagement de terrains industriels (y compris les remblais, les champs d'épuration, le déboisement, etc.).

# Réalisation de plans et devis relatifs à la construction d'infrastructures industrielles multiusagers



## Objectifs

- **Prévoir les délais de mise en service et les coûts de construction;**
- **Réduire l'incertitude chez les promoteurs d'un projet d'investissement;**
- **Raccourcir les délais potentiels de mise en service** si les études sont réalisées en amont d'un projet d'investissement.

On utilise le Programme d'appui aux projets de développement économique (PAPDE)

## Volet 2 : rendre les sites présentant un bon potentiel d'attraction le plus prêts à l'investissement

### 3. Réalisation d'études d'avant-projet relatives à la construction d'infrastructures énergétiques

Pour Hydro-Québec et Énergir

- Une étude d'avant-projet d'Hydro-Québec peut nécessiter de 12 à 18 mois.

# Volet 2 : rendre les sites présentant un bon potentiel d'attraction le plus prêts à l'investissement

## 4. Contribution au financement d'infrastructures industrielles et énergétiques

### Objectifs

- **Optimiser le rendement des investissements publics** en infrastructures par une **diminution des coûts globaux** et une **meilleure planification stratégique** des investissements gouvernementaux à l'échelle du territoire.
  - La différence de coût pour la construction d'installations multiusagers est relativement faible.
  - Le caractère multiusager des infrastructures publiques et énergétiques peut, selon certaines conditions, justifier une intervention gouvernementale.

# Contribution au financement d'infrastructures industrielles et énergétiques



## Objectifs

- **Diminuer le risque financier pour les propriétaires de parc industriel et les municipalités, notamment celles de petite taille.**

**Modèle d'affaire basé sur le partage de risques/bénéfices.**

**Prêt à redevance pour les municipalités sans pénaliser les citoyens.**

# Contribution au financement d'infrastructures industrielles et énergétiques

## Cinq principes d'interventions financières du gouvernement

1. Des infrastructures multiusagers.
2. L'existence d'un premier projet d'investissement viable.
3. Un rendement de l'investissement prévisible pour le gouvernement.
4. Une approche concertée des parties prenantes (ministères, municipalités, entreprises, administrations portuaires, Hydro-Québec, Énergir, etc.).
5. Une approche de go/no-go (par étape).

## Exemple d'intervention

- Convoyeur et infrastructures municipales – Zone IP de Saguenay.

# Volet 2 : rendre les sites présentant un bon potentiel d'attraction le plus prêts à l'investissement

## 5. Aménagement durable

### Objectifs

- Assurer la **cohérence** entre :
  - les orientations gouvernementales en aménagement du territoire par le biais des objectifs de la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire*;
  - le devoir **d'exemplarité** de l'État;
  - **l'acceptabilité** sociale des projets d'investissement.
- Prendre en compte les **principes du développement durable** afin de s'assurer que les infrastructures développées s'inscriront dans le temps, en respect de l'environnement pour un maximum de bénéfices à la population.

# Aménagement durable

## Exemples de financement

- Études et travaux d'implantation d'**aménagements biophiliques** visant à créer des environnements de vie attrayants en phase avec le milieu naturel.
- Activités liées à l'implantation d'un **système de gestion environnementale**, comme les normes ISO 14001 Territoire, qui permet à l'ensemble des occupants d'un même parc industriel de mesurer et de maîtriser leurs impacts environnementaux cumulés.
- Études visant le **développement de synergies industrielles** en phase avec les principes d'une économie circulaire.
- Élaboration de **plans d'action personnalisés en développement durable** à l'échelle d'un parc industriel.

On utilise le Programme d'appui aux projets de développement économique (PAPDE)

# Conclusion

**Le délai** entre le moment où une entreprise envisage l'acquisition d'un terrain pour construire une usine et celui où elle pourra entamer ses activités **est souvent un facteur déterminant dans la prise de décision des investisseurs.**

La concurrence internationale dans l'attraction d'investissements majeurs est féroce.



La connaissance des terrains industriels devient donc primordiale.

Pour réaliser son mandat, la DTII a besoin de connaître les terrains industriels.



Les propriétaires des terrains industriels doivent faire leur part.

Elle propose des mesures d'aide pour soutenir les propriétaires fonciers.