

ANALYSE INDUSTRIELLE

ANALYSE DES INFRASTRUCTURES INDUSTRIELLES EXISTANTES
ET EN DEVENIR DE LA MUNICIPALITE DE RACINE



Septembre 2013



TABLE DES MATIÈRES

1	LES INDUSTRIES ACTUELLES ET LEUR POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT	1
1.1	Projet de développement à Racine au cours des deux prochaines années pour les entreprises actuelles	1
1.2	Type de soutien souhaité à court terme pour favoriser le développement des entreprises actuelles	2
1.3	Possibilités découlant des activités actuelles des entreprises actuelles	3
1.4	Principaux avantages de la municipalité de Racine	4
1.5	Principales contraintes de la municipalité de Racine	4
2	LE PARC INDUSTRIEL ACTUEL ET SON AVENIR	5
2.1	État de la situation	5
2.2	Analyse	5
2.3	Recommandations	6
3	LA CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE INDUSTRIELLE ET AGROALIMENTAIRE	7
3.1	Analyse des parcs avoisinants	7
3.2	Conditions d'implantation	9
3.3	Orientations quant au secteur à privilégier	10
3.4	Paramètres du futur parc	12
3.5	Promotion	12
4	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET PISTES D' ACTIONS	14
4.1	Axe stratégique 1 : Soutenir les initiatives qui visent à renforcer le réseautage local et régional	14
4.2	Axe stratégique 2 : Développer un créneau fort régional dans le secteur de l'agroalimentaire	14
4.3	Axe stratégique 3 : Élaborer les conditions d'implantation du nouveau parc industriel	15
4.4	Axe stratégique 4 : Favoriser la promotion et le développement du nouveau parc industriel	15
4.5	Axe stratégique 5 : Promouvoir la vente des bâtiments (espaces industriels) vacants situés dans le parc industriel actuel	16



1 LES INDUSTRIES ACTUELLES ET LEUR POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

La municipalité de Racine dénombre plusieurs petites entreprises de transformation dont les activités sont majoritairement liées au secteur agroalimentaire. Dans le cadre du présent exercice, quelques-unes de ces entreprises ont été consultées sur divers sujets afin de déterminer leur potentiel de développement (sur une période de deux ans) en fonction de leur situation actuelle, d'identifier les possibilités de développement d'activités complémentaires et de définir leurs besoins de soutien afin d'assurer leur développement dans la municipalité.

Nous avons colligé les principaux éléments découlant de ces entrevues. Ceux-ci sont présentés ci-dessous. Il est à noter que d'autres entreprises sont présentes à Racine, notamment Basque Électrique Racine inc., la Meunerie Sansoucy et Fils., La friperie du village, ainsi que plusieurs autres.

1.1 PROJET DE DÉVELOPPEMENT À RACINE AU COURS DES DEUX PROCHAINES ANNÉES POUR LES ENTREPRISES ACTUELLES

Ramagex

L'entreprise œuvre dans le secteur de la transformation des produits du bois avec la fabrication de deux principaux produits, soit la laine de bois et les allume-feux. Elle est en phase de consolidation de ses activités, et ce, au regard de la situation économique et de ses marchés qui se sont détériorés depuis 2008. L'entreprise dispose d'une bonne capacité de production qui n'est pas totalement utilisée. Elle n'anticipe pas de nouveaux projets dans un horizon de deux ans, mais plutôt la consolidation et la croissance de ses activités à même ses installations actuelles.

Fromagerie Nouvelle-France

L'entreprise œuvre dans la fabrication de fromages à base de lait de brebis. Elle réalise ses activités de transformation à l'extérieur du territoire de Racine (Valcourt), mais elle a une présence importante à Racine sur le plan de la commercialisation (marché Locavore). Elle tire sa matière première (lait) d'une ferme familiale localisée également à Racine. Elle n'anticipe pas de relocalisation de sa production à Racine dans une perspective à court terme, puisque les investissements requis seraient assez considérables. Toutefois, si les conditions financières sont au rendez-vous, un tel projet pourrait être envisageable dans un horizon à moyen terme.



Abattoir Lamarche

L'entreprise se spécialise dans l'abattage de porcs et ne réalise pas d'autres activités de transformation. Depuis la construction de son nouveau bâtiment, il y a cinq ans, l'entreprise a investi des sommes considérables afin d'obtenir sa certification de niveau fédéral et, encore tout récemment, pour accroître sa capacité de réfrigération. Elle vient également d'obtenir sa certification US, ce qui lui permettra d'avoir accès à de nouveaux marchés. Elle fonctionne à près de 75 % de sa capacité de production. L'entreprise envisage d'accroître sa capacité de réfrigération au cours des deux prochaines années. Cela devrait se traduire par un projet d'agrandissement de ses installations actuelles.

1.2 TYPE DE SOUTIEN SOUHAITÉ À COURT TERME POUR FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ACTUELLES

Ramagex

Les besoins de l'entreprise reposent essentiellement sur le soutien à la commercialisation. Cette dernière fabrique de bons produits avec des spécificités telles que la laine de bois, mais comme la plupart des petites entreprises, elle a de la difficulté à percer auprès des grandes chaînes et des donneurs d'ordres du marché commercial et institutionnel. Elle doit donc être appuyée sur le plan de la commercialisation. À cet égard, elle pourrait bénéficier d'un soutien du CLD et de certains programmes d'aide des ministères à vocation économique.

Fromagerie Nouvelle-France

Les besoins de l'entreprise sont également en lien avec la commercialisation et la formation des ressources humaines. À cet égard, elle pourrait bénéficier d'un soutien du CLD et de certains programmes d'aide des ministères à vocation économique.

Abattoir Lamarche

L'un des besoins les plus urgents pour cette entreprise est la disponibilité de terrain additionnel pour la soutenir dans son développement. En effet, le terrain où celle-ci se situe est enclavé dans une zone agricole, qui par ailleurs fait déjà l'objet d'une demande de la part de la municipalité auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). L'entreprise ne fonctionne pas dans des conditions optimales en ce qui concerne le camionnage, et son terrain actuel pourrait restreindre sa capacité à réaliser des projets futurs.



1.3 POSSIBILITÉS DÉCOULANT DES ACTIVITÉS ACTUELLES DES ENTREPRISES ACTUELLES

À la suite des discussions tenues avec les dirigeants des trois entreprises, nous avons dressé une liste non exhaustive de produits qui pourraient découler de leurs processus de fabrication respectifs.

Pour l'ensemble des situations et possibilités de produits décrites, il y aurait lieu d'identifier des entreprises susceptibles d'avoir un intérêt pour leur fabrication et, par conséquent, de valider la faisabilité financière de nouveaux produits. L'objectif de la municipalité est de générer des activités économiques sur son territoire et idéalement d'attirer de nouvelles activités de transformation.

Ramagex

- Utilisation de la matière de base d'autres entreprises dans le secteur de la transformation du bois;
- Fabrication de panneaux acoustiques;
- Fabrication de produits de filtration;
- Fabrication de produits liés à l'absorption.

Fromagerie Nouvelle-France

- Peu d'activités ont été identifiées en périphérie des activités actuelles de la fromagerie.

Abattoir Lamarche

- Plusieurs activités liées à la transformation du porc, notamment la production de jambon, saucisse et charcuterie;
- L'abattoir possède le plus fort potentiel pour y greffer des entreprises connexes liées à la transformation, puisqu'il constitue un important fournisseur de matière première. Le transport est un facteur déterminant pour le coût et la qualité des pièces de porc livrées chez un client. Dans ce contexte, des occasions de seconde transformation pourraient se greffer à proximité de cette entreprise.



1.4 PRINCIPAUX AVANTAGES DE LA MUNICIPALITÉ DE RACINE

Les entrevues ont permis de faire ressortir la perception des dirigeants quant aux principaux avantages offerts pour une localisation d'entreprise à Racine. Ces éléments sont énumérés ci-dessous :

- Réponse rapide au changements de zonage lorsque requis;
- Beaucoup de terrains à vocation commerciale;
- Implication des Racinois;
- Nombreuses ressources locales;
- Positionnement géographique, proximité de grands axes routiers;
- Création d'une nouvelle zone industrielle;
- Orientation de la municipalité et soutien au secteur agroalimentaire.

1.5 PRINCIPALES CONTRAINTES DE LA MUNICIPALITÉ DE RACINE

D'autre part, les principales contraintes perçues par les dirigeants pour une localisation d'entreprise à Racine sont énumérées ci-dessous :

- Manque d'hébergement;
- Déficience des infrastructures existantes du parc industriel;
- Problématiques liées à l'eau;
- Enjeu du maintien d'une caisse Desjardins;
- Manque de disponibilité de main-d'œuvre qualifiée;
- Niveau de salaire offert par de grandes entreprises telles que BRP et Domtar.



2 LE PARC INDUSTRIEL ACTUEL ET SON AVENIR

2.1 ÉTAT DE LA SITUATION

Le parc industriel actuel de la municipalité, localisé à l'entrée de celle-ci, a été créé par l'adoption d'un règlement datant de 1993. Il est desservi par une rue non asphaltée et comporte une problématique d'accessibilité pour le transport par gros camions, et ce, compte tenu des pentes et de la configuration de la rue.

Actuellement, le parc dispose de plusieurs bâtiments vacants, et peu d'entreprises y réalisent des opérations (une entreprise de déneigement et d'excavation ainsi que la société Ramagex localisée de l'autre côté de la rue). Le secteur dispose de bâtiments vacants qui sont actuellement en vente et de deux terrains disponibles pour la vente.

La majorité du secteur est peu visible de la route principale et comporte à certains égards des problématiques quant à la sécurité et la surveillance, compte tenu de son faible achalandage.

L'une des principales problématiques réside dans le fait que ce secteur industriel n'est desservi par aucun réseau d'aqueduc ni par aucune usine de traitement des eaux. Cela limite son attractivité, car bon nombre d'entreprises requièrent beaucoup d'eau pour leur fonctionnement, en plus du traitement des eaux usées par l'utilisation de divers procédés de transformation. En ce sens, une autre contrainte importante est la difficulté d'installer des gicleurs qui sont de plus en plus requis par les assureurs pour les activités à caractère industriel.

Pour les propriétaires des bâtiments existants et vacants, le faible niveau d'activité environnante diminue la valeur de leur propriété et accroît le coût des assurances, puisqu'un bâtiment non utilisé comporte un risque beaucoup plus élevé d'incendie et de vandalisme.

2.2 ANALYSE

Considérant la volonté de la municipalité de procéder au développement d'un nouveau secteur industriel libre des contraintes du parc actuel, les possibilités en ce qui a trait à celui-ci sont plutôt limitées, et ce, pour les raisons suivantes :

- Les coûts pour desservir les terrains et les bâtiments dans le parc industriel seront très élevés, particulièrement à cause de la dénivellation des terrains du secteur;



- Les revenus additionnels engendrés par un investissement important de la municipalité pour résoudre les contraintes évoquées précédemment ne génèreraient pas de revenus fiscaux supplémentaires, étant donné que ce secteur est déjà occupé par plusieurs bâtiments;
- Le rapport coûts-bénéfices est trop élevé.

2.3 RECOMMANDATIONS

Dans le contexte présent et considérant les investissements qui seraient nécessaires afin de bonifier les infrastructures pour le parc industriel actuel, peu d'options s'offrent à la municipalité. Elle a peu de pouvoir d'intervention auprès des propriétaires de bâtiments vacants et peu de possibilités d'intervention avec des outils réglementaires, tels que les crédits de taxes ou autres programmes, puisqu'il s'agit de bâtiments déjà construits. Seuls les fonds de la MRC et du CLD peuvent intervenir pour soutenir une nouvelle entreprise dans de telles situations.

Les activités industrielles pouvant y être réalisées sont, dans les circonstances, très limitées et liées à des secteurs à faible valeur ajoutée. Ce genre d'environnement favorise, en grande partie, des activités d'entreposage ou de transformation comportant une faible utilisation de l'eau.

Cependant, la municipalité pourrait contribuer aux efforts visant à promouvoir la vente des bâtiments actuellement vacants. En effet, bon nombre de municipalités qui disposent de parcs industriels affichent sur leur site Web (ou sur celui de l'organisme responsable du développement économique de la région) les fiches descriptives des constructions industrielles inoccupées. Il ne s'agit pas ici de se substituer au rôle de vendeur ou de courtier, mais bien de rendre disponible publiquement l'information sur les bâtiments industriels vacants afin de favoriser leur acquisition et leur utilisation dans une perspective de développement économique. Cette pratique est très courante afin de promouvoir les espaces disponibles dans les parcs industriels.

Il est, dans ce cadre, **recommandé à la municipalité de procéder à la préparation de fiches descriptives des bâtiments vacants**. Celles-ci pourraient être incluses dans une section du site Web de la municipalité destinée à la promotion de ses parcs industriels. Une section pourrait exposer les avantages de s'établir à Racine avec les critères de vente de terrain, un profil économique, les plans des parcs industriels et autres données, alors qu'une autre section pourrait présenter les bâtiments disponibles.



3 LA CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE INDUSTRIELLE ET AGROALIMENTAIRE

3.1 ANALYSE DES PARCS AVOISINANTS

Le territoire de la MRC du Val-Saint-François, où est localisée la municipalité de Racine, possède un historique industriel important basé sur la présence de grandes entreprises telles que BRP et Domtar. Ainsi, au fil des dernières décennies, plusieurs secteurs à vocation industrielle ont été développés afin d'accueillir des activités de sous-traitance pour ces grands donneurs d'ordres. Également, dans une perspective de diversification économique, beaucoup d'efforts ont été réalisés afin d'attirer des entreprises œuvrant dans plusieurs autres secteurs d'activité.

Au 31 décembre 2012, on dénombrait 6 253 emplois manufacturiers dans la MRC du Val-Saint-François, pour un total de 138 entreprises. De ce nombre, 37 % des emplois (2 323) étaient liés au secteur du matériel de transport et 15 % (956) au secteur des pâtes et papier. Malgré les nombreux efforts réalisés au cours des dernières années, ces deux secteurs représentent encore aujourd'hui plus de 50 % des emplois industriels de la MRC.

Afin de définir les orientations et la vocation du nouveau parc industriel de la municipalité de Racine, une évaluation des parcs industriels environnants a été réalisée. L'objectif de cette démarche était de connaître les conditions d'établissement pour les nouvelles entreprises ainsi que les incitatifs et le soutien offerts par les municipalités avoisinantes.

Le tableau ci-dessous présente les principales informations relatives à ces parcs industriels et permet de tirer certains constats, à savoir :

- Les municipalités de Valcourt et de Melbourne sont les plus compétitives sur le plan de la taxation municipale. La municipalité de Racine se situe avantageusement sur l'ensemble de ces municipalités avec un taux de taxation de 0,62 \$/100 \$ d'évaluation;
- Ces municipalités disposent de grandes zones à vocation industrielle, avec en moyenne la disponibilité d'un million de pieds carrés chacune;
- Les prix des terrains varient énormément d'une municipalité à une autre. Un facteur important à considérer est la taxation des infrastructures industrielles qui fait croître de façon significative le coût d'implantation pour une entreprise. C'est le cas notamment des municipalités de Windsor et de Valcourt, qui font assumer une partie de ces frais par les entreprises qui s'y établissent. Si l'on compare les prix des terrains avec d'autres municipalités en Estrie, ces parcs industriels sont très compétitifs;



- Trois des quatre municipalités offrent un programme de crédit de taxes foncières aux nouvelles entreprises;
- Les municipalités de Windsor et de Richmond offrent également un programme de subvention lié à la création d'emplois. Pour des raisons stratégiques, nous n'avons pas été en mesure d'obtenir des détails sur la nature des aides financières accordées;
- Le principal outil de développement économique pour ces quatre municipalités est la présence de comités de promotion industrielle, qui ont notamment comme mission de construire des bâtiments locatifs répondant aux besoins des entreprises. Cette approche a donné de bons résultats au cours des dernières années et a permis d'attirer plusieurs entreprises sur le territoire du Val-Saint-François. La mise en place d'un tel comité requiert au départ une mise de fonds relativement importante (ou garantie financière municipale) et une certaine aversion par rapport aux risques financiers découlant de la construction d'un bâtiment sur mesure pour une entreprise.

	Valcourt	Windsor¹	Richmond	Melbourne
Taxes municipales/100 \$ d'évaluation	0,71 \$	1,60 \$	1,60 \$	0,70 \$
Taxes scolaires	0,35 \$	0,35 \$	0,35 \$	0,35 \$
Superficie de terrain disponible en pi ²	837 750	1 200 000	1 089 000	1 000 000
Prix du terrain en pi ²	0,40 \$	0,05 \$	0,25 \$	0,25 \$
Travaux permanents (inclus)	non	Non	oui	s/o
Taux de taxes immeubles non résidentiels	non	Inclus	inclus	non
Taxes d'eau/m ³	175 \$ fixe	190 \$ ou 1 190 \$	inclus	s/o
Taxes affaires	non	Oui	inclus	non
Crédit de taxes foncières	70 % 5 ans	Oui	100-75-75	non
Subvention pour création d'emplois	non	Oui	oui	non
Programmes adaptés à la région	FAMM ²	FAMM	FAMM	FAMM
Financement de bâtiment (privé)	oui	Oui	oui	oui
Financement de bâtiment (public)	non	Non	non	non
Présence d'un comité industriel	oui	Oui	oui	oui
Autres programmes				

Source : CLD Val-Saint-François

¹ 100 % des derniers dossiers ont été réalisés par le Comité de promotion industrielle, où dans le prix des loyers, en crédit-bail, tout est inclus.

² Fonds d'aide aux municipalités mono-industrielles (FAMM)



En conclusion et si l'on compare les secteurs industriels du Val-Saint-François aux parcs industriels des autres territoires de l'Estrie, ceux-ci proposent des conditions d'implantation assez persuasives et se positionnent avantageusement en termes de structure de coûts pour de nouvelles entreprises, en plus de leur offrir la possibilité d'obtenir du financement ou de leur construire un bâtiment à de très bonnes conditions.

3.2 CONDITIONS D'IMPLANTATION

Le développement des parcs industriels ainsi que leurs perspectives de développement reposent sur bon nombre de facteurs de localisation et de paramètres qui sont reconnus en Amérique du Nord. L'approche qui doit être privilégiée pour le nouveau parc industriel de Racine doit prendre en considération certains de ceux-ci. De façon générale et non limitative, une entreprise choisit de s'établir dans une zone industrielle en fonction de certains critères de localisation industriels, dont les principaux sont énumérés ci-dessous :

- Taxation municipale;
- Coût des infrastructures (terrains et services);
- Localisation géographique;
- Proximité des axes routiers;
- Disponibilité et qualification de la main-d'œuvre;
- Proximité des fournisseurs;
- Proximité des marchés visés;
- Incitatifs financiers offerts;
- Proximité des sous-traitants;
- Entrepreneurat local.

Après analyse des secteurs industriels à proximité de Racine, de leurs stratégies de développement ainsi que des moyens financiers qui sont mis à leur disposition, il serait utopique de définir une approche et une stratégie qui permettraient à Racine d'être directement en concurrence avec les autres territoires de la MRC du Val-Saint-François.

Plusieurs éléments motivent ces orientations. D'une part, la zone qui fait l'objet d'une démarche auprès de la CPTAQ est relativement petite (en superficie), les moyens financiers de la municipalité sont plus restreints et elle n'a pas la capacité de construire des bâtiments à vocation industrielle. D'autre part, au terme des discussions sur l'avenir industriel de la



municipalité, on constate une forte volonté d'exclure les activités industrielles lourdes comportant un entreposage extérieur et des éléments plus nuisibles à la quiétude des secteurs résidentiels environnants.

Il apparaît alors pertinent qu'une partie importante du développement de la future zone industrielle soit endogène, c'est-à-dire qu'elle provienne principalement de l'entrepreneuriat régional, des occasions d'affaires découlant d'entreprises déjà établies dans la région (MRC) ou dans la municipalité et d'une mise en marché adéquate du nouveau parc industriel avec des coûts concurrentiels aux zones limitrophes.

3.3 ORIENTATIONS QUANT AU SECTEUR À PRIVILÉGIER

On dénombre plusieurs entreprises œuvrant dans le secteur agroalimentaire qui sont établies dans la municipalité de Racine. D'ailleurs, la présence du marché public, d'une fromagerie, d'une boucherie ainsi que d'un abattoir témoigne de l'importance de ce secteur dans la vitalité économique de la municipalité. De plus, on trouve plusieurs entreprises agricoles qui alimentent des transformateurs, mais dont les activités de production sont à l'extérieur de la municipalité. Toutefois, il existe peu d'entreprises qui réalisent actuellement des activités de transformation qualifiées d'industrielles sur le territoire.

Afin d'optimiser leurs zones industrielles au Québec, les municipalités ont souvent recours à des stratégies de positionnement de leur parc en leur attribuant des vocations spécifiques. Il s'agit majoritairement de parcs industriels localisés dans des villes importantes et qui, lors de la mise en marché d'une vocation particulière (agroalimentaire, textile, caoutchouc, bois, produits métalliques, etc.) bénéficient déjà de la présence d'un nombre relativement important d'entreprises dans un secteur donné. C'est particulièrement le cas de Saint-Hyacinthe sur le plan agroalimentaire, de Laval dans le secteur pharmaceutique et de Bromont en ce qui a trait à la microélectronique, pour ne citer que ces quelques exemples.

Malgré les vocations définies de ces zones, ces municipalités ont également, au fil des années, accueilli des entreprises provenant d'autres secteurs d'activité. Lorsque la mission est, entre autres, de favoriser le développement économique, il est toujours difficile de renoncer à l'implantation de belles entreprises ainsi qu'aux retombées économiques apportées par leur présence (emplois, investissements et revenus de taxation).

Plusieurs petites municipalités au Québec ont également attribué des vocations particulières à leur zone industrielle, avec un succès plutôt mitigé. Malheureusement et souvent après



plusieurs années d'insuccès, elles ont modifié la vocation de leur parc industriel et l'ont ouvert à d'autres types d'entreprises provenant de divers secteurs.

Au regard de l'analyse de la situation de la municipalité de Racine, des entrevues réalisées avec les entreprises en place et des meilleures pratiques de développement des parcs industriels, il est recommandé à la municipalité de **ne pas attribuer de vocation particulière et spécifique** à son nouveau parc industriel.

Cependant, cela n'exclut pas que la municipalité puisse et doive privilégier dans son développement les entreprises œuvrant dans le secteur agroalimentaire sans toutefois se restreindre par rapport aux occasions d'implantation d'entreprises provenant d'autres secteurs. D'ailleurs, les perspectives à court terme liées aux entreprises en place découlent de la présence de l'abattoir.

Attribuer une vocation spécifique au nouveau parc industriel pourrait restreindre le développement de la municipalité, et celle-ci pourrait se voir contrainte à soutenir pendant de nombreuses années des terrains vacants sans bénéficier des retombées de ceux-ci.

La qualité d'un secteur industriel repose, en partie, sur les critères d'implantation et sur les règlements de zonage. À cet égard et dans la perspective où la municipalité souhaite privilégier des entreprises respectueuses de son environnement et de son cadre de vie, elle a avantage à définir des critères qui permettront l'établissement d'entreprises comportant peu de nuisances et qui seront compatibles avec les activités du secteur agroalimentaire.

En ce sens, le règlement actuel régissant les zones industrielles 1 et 2 répond à ce type de préoccupation. La municipalité pourrait, de plus, déterminer le type de matériaux pour le revêtement extérieur, privilégier l'asphaltage des cours avant (dans la perspective où la rue desservant le parc industriel est asphaltée), favoriser la plantation d'arbres en façade des terrains industriels, etc. Nombreuses sont les municipalités qui ont recours aux critères d'aménagement et règlements de zonage pour assurer une qualité de bâtiment et d'entreprise.

Cependant, la prudence doit également être de mise puisque souvent des critères trop restreints ou comportant des coûts trop élevés pour les entreprises peuvent rendre non compétitif le choix d'une municipalité.

Le marché de Racine s'adresse à de petites entreprises pour qui l'investissement dans un bâtiment constitue la plupart du temps la dépense la plus importante. Dans ce contexte, les conditions d'implantation doivent être soigneusement élaborées afin de respecter les choix



sociaux privilégiés par la municipalité sans toutefois contraindre son potentiel de développement industriel.

3.4 PARAMÈTRES DU FUTUR PARC

La détermination des paramètres du futur parc industriel doit reposer sur l'analyse de l'environnement externe ainsi que sur les critères normalement établis dans la gestion des parcs industriels. À cet égard, la municipalité a le privilège d'établir ses propres critères d'implantation. Il est aussi important qu'elle se donne une certaine marge de manœuvre dans ses négociations concernant les incitatifs pouvant être accordés à une entreprise pour favoriser son installation, ainsi que dans l'établissement et la mise en application des critères d'implantation, puisqu'il est dans la nature des entrepreneurs de négocier les coûts à la baisse.

Ainsi, les paramètres ci-dessous sont recommandés à titre de critères pouvant régir la vente des terrains dans le nouveau parc industriel. Ceux-ci devront inévitablement être réévalués et ajustés en fonction de paramètres qui sont actuellement inconnus, notamment le prix qui sera payé par la municipalité pour les terrains faisant l'objet d'un dézonage et pour la dispensation des services de traitement des eaux et d'approvisionnement en eau.

- Taux d'occupation minimum de 15 % au sol d'un bâtiment lors de la vente de terrains industriels (ex : la vente d'un terrain de 100 000 pi² équivaut à un bâtiment minimal de 15 000 pi²);
- Mise en place d'un programme de crédit de taxes foncières d'une durée maximale de trois ans;
- Vente de terrains ayant un minimum de 100 mètres de façade permettant ainsi aux camions de circuler convenablement;
- Prix de terrain oscillant entre 0,25 \$ et 0,50 \$ du pied carré (un montant de 0,50 \$ serait recommandé avec possibilité de réduire à 0,25 \$ au terme des négociations);
- Inclusion du coût des services dans les propositions formulées par la municipalité, excluant les frais de branchement aux services d'aqueduc et d'égouts qui sont toujours aux frais des acheteurs.

3.5 PROMOTION

Afin de positionner le nouveau parc industriel et celui existant ainsi que de promouvoir les nombreux avantages de s'établir à Racine, il est fortement recommandé à la municipalité d'inclure dans son site Web une section réservée à son parc industriel.

Ainsi, plusieurs informations pertinentes pourraient y être présentées, telles qu'une carte du secteur, des données sur le prix de vente des terrains, sur la taxation ainsi que sur les bâtiments



vacants. Cette initiative serait peu coûteuse et permettrait à la municipalité de promouvoir son offre. Cette pratique est très courante pour la promotion de zones industrielles.



4 LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET PISTES D' ACTIONS

Les orientations stratégiques retenues visent à positionner le secteur industriel de Racine selon l'analyse du potentiel de développement ainsi que selon l'étude de la capacité de la municipalité à agir en tenant compte de l'offre régionale. Ainsi, cinq axes stratégiques ont été identifiés, à savoir :

1. Soutenir les initiatives qui visent à renforcer le réseautage local et régional;
2. Développer un créneau fort régional dans le secteur de l'agroalimentaire;
3. Élaborer les conditions d'implantation du nouveau parc industriel;
4. Favoriser la promotion et le développement du nouveau parc industriel;
5. Promouvoir la vente des bâtiments (espaces industriels) vacants situés dans le parc industriel actuel.

4.1 AXE STRATÉGIQUE 1 : SOUTENIR LES INITIATIVES QUI VISENT À RENFORCER LE RÉSEAUTAGE LOCAL ET RÉGIONAL

L'analyse et les rencontres d'entreprises locales ont soulevé l'importance de favoriser et de mieux soutenir le développement des entreprises, notamment sur le plan de la commercialisation. À cet égard, certaines entreprises rencontrées reconnaissent avoir obtenu peu de soutien de la part des organismes de développement économique. Il devient, dans ce contexte, pertinent de rapidement mettre sur pied des activités de réseautage entre les industriels et les organismes de développement économique (CLD, etc.) afin de mieux faire connaître leurs besoins et créer des points de contact essentiels au développement de leurs entreprises.

4.2 AXE STRATÉGIQUE 2 : DÉVELOPPER UN CRÉNEAU FORT RÉGIONAL DANS LE SECTEUR DE L'AGROALIMENTAIRE

Bien qu'il soit recommandé de ne pas attribuer de vocation particulière et spécifique au nouveau parc industriel de la municipalité, il demeure qu'il est stratégique pour la municipalité de miser sur la présence de plusieurs petites entreprises de transformation dont les activités sont majoritairement liées au secteur agroalimentaire ainsi que sur la notoriété du marché Locavore, et ce, afin de positionner Racine comme acteur régional dans le secteur de l'agroalimentaire.



Il est, dans ce cadre, important de mettre en œuvre les actions ci-dessous :

- Positionner, au niveau régional, le créneau agroalimentaire et le centrer autour du marché Locavore, de ses entreprises et de ses produits locaux (Site Web, rencontres avec des organismes de développement économique, etc.);
- Travailler à attirer des entreprises de l'industrie agroalimentaire complémentaires à celles déjà existantes;
- Évaluer la possibilité d'augmenter le nombre de fermes locales offrant des produits diversifiés en misant sur un programme novateur d'achat de terrains agricoles par la coop et visant à permettre à de jeunes agriculteurs de se lancer en affaires à Racine.

4.3 AXE STRATÉGIQUE 3 : ÉLABORER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DU NOUVEAU PARC INDUSTRIEL

La détermination des conditions d'implantation du futur parc industriel a été établie en tenant compte de l'analyse de l'environnement externe ainsi que des critères normalement établis dans la gestion des parcs industriels. À cet égard, il est essentiel que la municipalité définisse et rende disponibles les critères qui permettront l'établissement d'entreprises notamment compatibles avec les activités du secteur agroalimentaire (taux d'occupation minimum, programme de crédit de taxes foncières, prix de terrains, etc.). Quelques propositions de critères d'implantation sont définies à la section 3.4 du présent document.

4.4 AXE STRATÉGIQUE 4 : FAVORISER LA PROMOTION ET LE DÉVELOPPEMENT DU NOUVEAU PARC INDUSTRIEL

La promotion du nouveau parc industriel est un axe stratégique essentiel pour assurer son développement et son succès futur. Étant donné que le nouveau parc constituera un actif industriel de taille pour Racine, il est proposé de considérer l'exécution des actions ci-dessous afin d'assurer une bonne visibilité du nouveau parc :

- Mettre en œuvre une stratégie de communication incluant le site Internet de la municipalité de Racine afin de promouvoir le nouveau parc et ses espaces industriels;
- Informer les organismes de développement local du type d'entreprises et du secteur d'activité privilégiés par la municipalité pour le développement du nouveau parc industriel.



4.5 AXE STRATÉGIQUE 5 : PROMOUVOIR LA VENTE DES BÂTIMENTS (ESPACES INDUSTRIELS) VACANTS SITUÉS DANS LE PARC INDUSTRIEL ACTUEL

Dans le contexte actuel du développement du nouveau parc et considérant les investissements qui seraient nécessaires afin de bonifier les infrastructures du parc industriel actuel, il est recommandé que la municipalité contribue aux efforts visant à promouvoir la vente des bâtiments qui sont actuellement vacants dans le parc industriel en mettant de l'avant les actions suivantes :

- Préparer les fiches descriptives des bâtiments vacants et les rendre disponibles dans une section du site Web de la municipalité destinée à la promotion de ses parcs industriels;
- Favoriser les entreprises ayant des activités d'entreposage ou de transformation comportant une faible utilisation de l'eau.