

## Introduction

La région d'Ottawa-Hull connaît depuis quelques années une expansion fulgurante. Cette croissance n'est pas le résultat d'une augmentation des effectifs du gouvernement fédéral, l'employeur traditionnel de la région, mais plutôt les entreprises de haute technologie installées à Ottawa, à Kanata et à Hull qui alimentent cette expansion. Cette croissance est telle que déjà les prophètes de malheur annoncent que la région devra bientôt faire face aux mêmes problèmes qu'a connu la ville de San Jose en Californie : congestion sur les routes, augmentation du prix des maisons, pollution, manque d'espaces verts, détérioration de la qualité de vie.

Les entrepreneurs locaux font preuve d'initiative pour surmonter les effets néfastes de cette croissance. Plutôt que de s'installer dans le berceau local de la nouvelle économie, soit Kanata, certaines entreprises ont choisi d'ouvrir des bureaux sur le Marché By à Ottawa. Les loyers y sont moins élevés et les employés peuvent se côtoyer dans les restaurants et les bistros qui abondent ce quartier autrefois réservé aux touristes. D'autres ont choisi de convertir des immeubles commerciaux à grande surface en espaces à bureaux ou en centre de recherche et développement.

Néanmoins, selon nous, la solution la plus réaliste pour les entrepreneurs de la nouvelle économie est de s'installer dans l'Outaouais québécois. En effet, plusieurs entreprises du secteur de la haute technologie ont choisi de s'installer à Hull. Ensemble, le Centre de développement des technologies de l'information (CDTI) et le Carrefour de la nouvelle économie abritent dix-neuf (19) entreprises occupant 90 000 p<sup>2</sup>. Et, il ne faut pas oublier SpaceBridge Networks qui occupe des locaux dans le centre-ville de Hull ainsi que Compaq qui occupe plus de la moitié du Technoparc de Hull. Bref, il n'y a plus de doute parmi les gens d'affaires et les politiciens de tous niveaux à l'effet que la ville de Hull possède les atouts nécessaires pour accueillir ces entreprises de la nouvelle économie et assurer leur expansion.

Dans ce document, nous analyserons les forces et faiblesses de la ville de Hull par rapport à l'établissement de nouvelles entreprises du secteur de la haute technologie et la conservation des entreprises existantes. Nous présenterons également notre projet de « **Cité de la nouvelle économie** » qui permettra, à notre avis, d'assurer une croissance équilibrée des deux cotés de la rivière outaouaise. Mais, avant tout, nous examinerons brièvement les problèmes engendrés par la croissance phénoménale que connaît actuellement la région d'Ottawa-Hull ainsi que les opportunités se présentant à l'Outaouais québécois.

## La croissance et ses problèmes

La région d'Ottawa-Hull bénéficie d'une réputation à l'échelle internationale en ce qui concerne sa beauté, ses attraits touristiques et sa qualité de vie. Certains disent même que la région est plutôt tranquille si on la compare à Montréal, Vancouver ou des centres urbains américains de taille semblable. Toutefois, nous ne pouvons négliger les aspects positifs qui font de notre région l'un des centres urbains le plus attrayant de l'Amérique du Nord : espaces verts abondants, taux de criminalité faible, taux de croissance économique élevé, main-d'œuvre qualifiée, etc., mais tel nous l'avons énoncé dans notre introduction, la région devra bientôt faire face à des problèmes qui résultent d'une croissance trop rapide.

Comme dans toute région de même taille, la région d'Ottawa-Hull n'échappe pas au phénomène d'étalement urbain. Nombreux sont les gens qui habitent en banlieue et qui utilisent le transport en commun ou leur voiture pour se déplacer vers leur lieu de travail, soit dans le centre-ville de Hull ou d'Ottawa. Par contre, en raison du fait que la plupart des nouvelles entreprises se sont installées ou s'installeront à l'extérieur d'Ottawa, soit à Kanata, le phénomène d'étalement urbain

prend une toute autre dimension. La main-d'œuvre se déplace non seulement vers le centre-ville, mais également vers Kanata. Les résultats sont évidents : les routes sont congestionnées et le transport en commun devient moins efficace.

Un autre problème résultant de la croissance économique accélérée que connaît la région d'Ottawa-Hull est l'augmentation du prix des résidences et la pénurie de logement. Les entreprises de haute technologie sont réputées pour payer de bons salaires afin d'attirer une main-d'œuvre qualifiée et rarissime. Donc, les gens sont plus riches et veulent habiter dans des résidences plus confortables et luxueuses. De plus, les familles venant de l'extérieur et voulant profiter de l'effervescence économique de la région recherchent le même genre d'habitation que les « nouveaux riches ». Encore une fois, le résultat est on ne peut plus évident : la loi de l'offre et de la demande fait que les promoteurs immobiliers du côté ontarien augmentent le prix des maisons. Qui plus est, le taux d'inoccupation des logements diminue, les loyers du côté ontarien ne cessent d'augmenter.

Finalement, tout comme leurs employés, les entreprises doivent faire face à leur part de problèmes : le coût des terrains commerciaux et industriels ainsi que les loyers des espaces à bureaux ne cessent d'augmenter. De plus, mêmes si les entreprises peuvent se permettre de payer des loyers plus élevés, elles ont de la difficulté à trouver les locaux adéquats en raison d'une pénurie d'espaces locatifs. Bref, la croissance des entreprises locales de haute technologie est limitée par un manque d'espace et non par un manque de capitaux.

Or, nous sommes d'avis que les problèmes ci-haut énoncés représentent une excellente opportunité pour la ville de Hull. En effet, cette dernière possède les atouts nécessaires pour attirer ces entreprises de la nouvelle économie et leur assurer une croissance adéquate. Elle est également en mesure d'offrir une qualité de vie exceptionnelle à leurs employés.

### **Les forces de la ville de Hull**

La ville de Hull ne peut se contenter de sa proximité des villes d'Ottawa et de Kanata pour convaincre les entreprises de haute technologie de s'installer dans son territoire. Bref, nous ne pouvons nous contenter d'installer une affiche « Open for Business » à l'entrée de la ville. Le processus de démarchage doit se faire de façon structurée en mettant l'accent sur les forces de la ville de Hull et sa capacité d'accueillir autant les entreprises que leurs employés.

### **La qualité de vie**

De toute évidence, la qualité de vie d'une région est un aspect important autant pour les habitants que pour les entreprises car elle permet à ces dernières d'attirer la main-d'œuvre qu'elles ne peuvent obtenir de par la population locale. Le travailleur de la nouvelle économie recherche plus qu'un salaire alléchant et un environnement de travail plaisant. Il veut également habiter dans un endroit qui lui permette de s'épanouir et de s'amuser à l'extérieur des heures de bureau. Ses activités personnelles sont tout aussi précieuses que son travail. La ville de Hull possède les atouts pour satisfaire ce travailleur de la nouvelle économie.

### **Espaces verts**

Tout comme la ville d'Ottawa, la ville de Hull possède sa part d'espaces verts dont le parc Jacques-Cartier, le parc du lac Leamy et le parc de la Gatineau. Toutefois, la ville de Hull possède un avantage par rapport à son voisin ontarien : la proximité et la taille de ses espaces verts. Par exemple, les sentiers de ski de fond du parc de la Gatineau ne sont qu'à 5 minutes du centre-ville

de Hull. Quant aux nombreux parcours de golf ou les pistes de ski alpin de Camp Fortune, ils ne sont qu'à 10 minutes des limites de la ville de Hull. Ce qui est plus remarquable est que de l'emplacement proposé de la Cité de la nouvelle économie, ces distances sont les mêmes sinon plus courtes.

À l'intérieur des limites de la ville de Hull, on retrouve également tout ce dont le travailleur de la nouvelle économie peut désirer pour compléter ses activités dans nos espaces verts : des salles de cinéma, des restaurants tant gastronomiques que pour la famille, un théâtre, une marina, le Musée canadien des civilisations ainsi que le fameux Casino de Hull.

### **Avantages économiques**

Du point de vue des entreprises, les avantages sont tout aussi nombreux. Le plus important est la disponibilité d'espaces à bureaux. En effet, par l'entremise de notre projet de Cité de la nouvelle économie, nous prévoyons offrir aux entreprises de haute technologie plus de 1,5 million de pieds carrés d'espaces à bureaux dans des édifices neufs. Ces édifices seront construits selon les besoins particuliers de ces entreprises sur des terrains abordables. Les loyers de ces espaces à bureaux seront alors plus raisonnables comparativement à ceux du côté ontarien.

De plus, avec l'octroi d'une désignation CDTI, les entreprises qui choisiront de s'installer dans la Cité de la nouvelle économie pourront bénéficier du programme de crédit d'impôt du gouvernement québécois.

Tel qu'en fait foi le taux d'occupation du CDTI et du Carrefour de la nouvelle économie, la demande existe et ne fait que croître. Plusieurs investisseurs et hommes d'affaires sont intéressés à la création d'une Cité de la nouvelle économie à Hull notamment pour y abriter des incubateurs. Il suffit d'agir mais d'agir rapidement.

### **La Cité de la nouvelle économie**

Notre projet consiste à créer dans le Plateau de la Capitale un quartier résidentiel et commercial de Hull en pleine croissance, un secteur mixte composé d'une section résidentielle, d'une section industrielle à densité légère et d'une section commerciale à densité légère ou moyenne.

À l'intérieur de ce secteur mixte d'une superficie totale de 33 millions de pieds carrés, 3 millions de pieds carrés seraient consacrés à un usage industriel. C'est ce dernier secteur que nous voulons désigner CDTI. Pour le reste, c'est-à-dire 30 millions de pieds carrés, ils seraient consacrés en grande partie à un usage résidentiel. Le secteur commercial desservirait les entreprises et les résidences avoisinantes.

Tel que mentionné plus tôt, dans le secteur industriel, nous prévoyons la construction de 1,5 million de pieds carrés d'espaces à bureaux pouvant créer 7 500 nouveaux emplois directs (basés sur un ratio d'un employé par 200 pieds carrés d'espaces à bureaux) et 15 000 emplois indirects. Nous estimons les coûts de ce projet à 600 millions \$ dont 150 millions \$ pour la construction des infrastructures industrielles désignées CDTI.

### **Conclusion : nos intérêts**

Nous voulons développer une communauté où les problèmes précédemment énoncés seront éliminés. Les entreprises de haute technologie pourront s'installer dans des locaux abordables tout en bénéficiant des subventions offertes par le gouvernement du Québec. Elles pourront attirer leur main-d'œuvre par la qualité de vie qui règne dans la ville de Hull tout en puisant parmi la main-d'œuvre existante et qualifiée. Les travailleurs pourront s'installer dans les résidences construites à proximité de leur lieu de travail réduisant ainsi leur déplacement.

Nos intérêts en tant que promoteurs immobiliers consistent à offrir sans profit les terrains à usage industriel aux entreprises désireuses de s'installer dans la Cité de la nouvelle économie. Notre profit viendra de la vente à prix raisonnables des terrains à usage résidentiel aux travailleurs de la nouvelle économie.

Notre objectif est donc complémentaire à celui du gouvernement québécois, soit, entre autres, de nous assurer que la main-d'œuvre de la « **Cité de la nouvelle économie** » habite la rive québécoise. Nous croyons fermement que le concept présenté ci-haut nous permettra d'atteindre cet objectif.

### **Le Groupe Heafey et le Groupe SOLIM**