

ÉTUDE D'ORGANISATION DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE DE LA CUO



PAR FRANCO MATERAZZI, CONSULT

en collaboration avec CORPORATE RESEARCH
et le GROUPE NORDICITÉ

OCTOBRE 1994

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1. Les hypothèses économiques des précédents schémas de la CRO-CUO et la réalité d'aujourd'hui	6
2. Déséquilibre des lieux d'emplois et de résidence entre la MROC et la CUO et la forte dépendance de la CUO vis-à-vis la MROC	8
3. Évolution de l'emploi par secteur économique et municipalités de la CUO et le multiplicateur d'emplois	16
4. État de la diversification économique de la CUO	24
5. Évolution de la diversification économique à Ottawa-Carleton	30
6. Planification régionale et accélération du développement de la MROC: menaces au développement de la CUO	35
7. À la recherche de nouveaux moteurs économiques pour la CUO	43
8. Prévisions de la croissance de l'emploi dans la MROC et les municipalités de la CUO jusqu'en 2011 et distribution selon les pôles économiques	52
9. Analyse comparative des besoins d'espaces commerciaux et industriels de la MROC et de la CUO et état des infrastructures	77
10. Les prévisions pour le commerce de détail dans la CUO jusqu'en 2011	107

11.	Prévisions de marché pour des édifices à bureaux dans la CUO jusqu'en 2011	127
12.	Prévisions des besoins du secteur hôtelier et de la restauration de la CUO jusqu'en 2011	133
13.	Synthèse des besoins de terrain dans les pôles commerciaux et touristiques dans la CUO jusqu'en 2011	140
14.	Les prévisions des besoins pour des terrains industriels jusqu'en 2011	145
15.	La notion de technopôle et son application dans la CUO	153
	RÉSUMÉ ET RECOMMANDATIONS	178
ANNEXE:	Réponses aux questions posées par les villes lors des présentations du 18 octobre et du 1 ^{er} novembre 1994	200.

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	Emplois selon le lieu de travail et de résidence dans la CUO	9
Tableau 2	Intégration au marché du travail d'Ottawa-Carleton des travailleurs résidant en Outaouais québécois	10
Tableau 3	Mouvement de la main-d'oeuvre québécoise et ontarienne de la Capitale Nationale	12
Tableau 4	Déficit de la CUO dans l'emploi autre que fédéral dans la RCN	14
Tableau 5	Nombre d'employés travaillant à l'intérieur du territoire de la CUO par secteur économique de 1986 à 1994	18
Tableau 6	Multiplicateurs d'emploi pour la CUO, 1994	21

Tableau 7	Évolution de l'emploi à Ottawa-Carleton, par secteur, 1976 à 1991	32
Tableau 8	Évaluation de l'emploi de base et multiplicateur économique dans la MROC, 1976-1991	33
Tableau 9A	Prévision d'emploi pour Hull, Aylmer 1994-2011	55
Tableau 9B	Prévision d'emploi pour Gatineau, 1994-2011	56
Tableau 9C	Prévision d'emploi pour Buckingham-Masson, 1993-2011	57
Tableau 9D	Prévision d'emploi pour la CUO, 1994-2011	58
Tableau 10	Analyse comparative des prévisions d'emplois avec celles de Deluc pour 2011	59
Tableau 11	Prévisions d'emplois pour la région de la Capitale Nationale en 2011	63
Tableau 12	Répartition de l'emploi sur le territoire de la CUO selon les pôles économiques, 1986-2011	72
Tableau 13	Superficies proposées pour favoriser la structuration des espaces économiques dans la CUO et la MROC pour 2011	78
Tableau 14	Analyse comparative des niveaux de concentration de l'emploi dans les pôles planifiés, MROC-CUO, 1986-2011	80
Tableau 15	Projections démographiques pour la CUO	116
Tableau 16	Prévisions de dépenses dans des structures commerciales régionales dans la CUO	118
Tableau 17	Superficies totales et d'envergure régionale: Juin 1994	118
Tableau 18	Inventaire des commerces de détail: CUO, Juin 1994	120
Tableau 19	Superficies maximum de commerces de détail additionnelles possibles par type: CUO	122
Tableau 20	Superficies de commerces de détail additionnelles recommandées par type compte tenu de fuites: CUO, jusqu'en 2011	123
Tableau 21	Distribution du nombre et superficie de plancher de restaurants de la CUO, 1994	138

Tableau 22	Superficies additionnelles nécessaires dans la restauration de la CUO jusqu'en 2011	139
Tableau 23	Besoin net d'espaces de planchers et de terrains pour accommoder la croissance prévue dans les pôles commerciaux et touristiques pour 2011	141
et	Superficie de plancher par activité économique, pôle et municipalité	146

INTRODUCTION

Le présent document a pour but de mieux définir la problématique sous-jacente à l'Orientation 1 de la révision en cours du schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de l'Outaouais (CUO) et de faire des propositions sur une structuration spatiale et réglementaire favorisant la diversification économique souhaitée de l'économie régionale. La problématique est définie ainsi dans l'appel de proposition de la CUO:

"Orientation 1 du schéma d'aménagement

Rendre le territoire de la Communauté urbaine de l'Outaouais concurrentiel eu égard à sa capacité économique par rapport à la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton par la mise en place d'une structure de développement respectueuse de l'environnement.

Le centre-ville régional et les centres de districts identifiés au schéma de 1988 sont confrontés à plusieurs phénomènes de société qui les menacent dans leur structure et leur développement. À ce sujet, on peut retenir les différents usages domestiques, les nouvelles technologies de l'information et des communications, la perte d'emplois dans l'appareil gouvernemental lié à la réduction de la taille de la fonction publique fédérale et la concurrence entre les différentes zones d'activités.

Lorsqu'une situation aussi préoccupante commande une action au niveau de la région, il importe que la responsabilité de cette dernière en ce qui concerne l'atteinte des résultats soit clairement définie.

Cette concurrence constitue une pression supplémentaire pour la multiplication des espaces économiques. Quelles sont les superficies qui sont en cause? À quels objectifs ces nouveaux espaces répondent-ils et quelles devraient être leurs fonctions au sein de l'agglomération? Comment optimiser les centres et espaces actuels? Dans quelle mesure la multiplication et la localisation des espaces économiques assurent le dynamisme de l'ensemble?

À toutes ces questions et à celles du même ordre, il est impératif que le schéma d'aménagement par sa démarche innovatrice et compte tenu de son orientation fondamentale de supporter virtuellement le

développement économique fournisse une réponse objective, équilibrée et éclairée."

De manière plus spécifique, la présente étude portera sur:

"a) une analyse des différentes zones d'activités telles qu'identifiées dans le document sur "la vision, les orientations et les objectifs":

- . pôles multifonctionnels de Hull, Gatineau et Aylmer (le pôle multifonctionnel d'Aylmer est à l'étape de la planification);

- . pôles spécialisés:

- . haute technologie;
- . touristique et culturel;
- . de services;
- . économiques;
- . récréo-touristiques.

ainsi qu'une évaluation de leur performance (forces et faiblesses) au cours des dix (10) dernières années (type d'entreprise, superficie, nombre d'emplois, valeurs locatives).

b) la formulation d'un concept et d'une stratégie d'organisation des espaces et des activités économiques répondant aux attentes suivantes:

- . le potentiel d'accueil de ces espaces et la concurrence de la M.R.O.C.;
- . l'augmentation de l'économie régionale en matière de nombre d'emplois et leur diffusion selon le réseau de transport;
- . le plan stratégique du C.R.D.O.;
- . la localisation d'éventuelles zones économiques en considération des capacités de raccordement aux infrastructures existantes et aux réseaux de télécommunications;

- . la diversification de la base fiscale des municipalités;
 - . la pertinence d'établir de nouveaux espaces et les critères de localisation;
 - . le niveau d'équilibre souhaitable et optimum entre la croissance de la richesse et la concurrence entre les zones économiques.
- c) l'élaboration de politiques structurantes pour la région à dessein de favoriser l'accueil et améliorer la promotion ainsi que les relations avec les centres de formation;
- d) un cadre réglementaire adéquat (reflétant les intentions régionales) comprenant:
- . les usages des différents pôles et espaces économiques (vocation des espaces et niveaux d'affinité spatiale des différentes activités);
 - . la programmation de ces différents pôles et espaces économiques (orientations, proportion des différents usages désignés, phasage du développement);
 - . le cadre normatif (superficie d'occupation du sol, seuil minimum et maximum, etc...).

Pour répondre aux objectifs fixés, le présent document commence par l'identification des nouveaux axes de développement économiques ou locomotives ou moteurs à privilégier pour favoriser le développement économique.

L'on traitera aussi de l'importance de s'attarder au fonctionnement de l'économie de marché dans l'espace économique intégré qu'est la Région de

la Capitale Nationale (RCN) dont fait partie la CUO.

L'on fera ensuite le bilan et les prévisions pour l'emploi et la consommation de terrains dans la MROC et la CUO, pour s'attarder plus particulièrement aux raisons des succès et échecs dans la planification et le développement de pôles de croissance tout particulièrement dans la CUO.

L'on identifie aussi les nouvelles infrastructures nécessaires pour soutenir le développement économique de la CUO en concurrence avec Ottawa-Carleton.

L'on réalise ensuite une évaluation plus détaillée des marchés pouvant soutenir le développement de pôles multifonctionnels et spécialisés dans la CUO en particulier dans les secteurs du commerce de détail et industriel et l'on identifiera et priorisera ceux-ci en fonction du potentiel de marché et d'autres facteurs déterminants.

L'on examine dans ce cadre les nouvelles formes que prend le développement économique et la concurrence exercée à cet égard par Ottawa-Carleton. Finalement, nous proposons un plan d'action "volontariste" (en rupture avec les tendances passées) incluant une programmation générale d'un cadre réglementaire et normatif favorisant le développement des pôles.

L'on notera que le présent exercice se base sur des prévisions démographiques du Bureau de la Statistique du Québec et de la ville d'Aylmer que nous a fournies la CUO et que nous trouvons valables. Il se base aussi sur le Plan de transport de l'Outaouais, récemment complété, qui définit le réseau de transport à venir, incluant à terme la construction interrive d'au moins un nouveau pont. Nous précisons par ailleurs certaines priorités de transport qui permettront un désenclavement des pôles économiques de l'Outaouais.

La notion de "masse critique" est utilisée à quelques reprises dans le présent texte. Son interprétation varie bien sûr selon le contexte mais de façon générale, ceci veut dire que l'impact d'une croissance démographique par exemple a un impact sur la croissance de l'emploi plus que proportionnel à la population quand l'on atteint des seuils de population de 25,000, 50,000 et 75,000 par exemple parce que chacun de ces seuils permet d'ajouter des services personnels, commerciaux et s'adressant aux entreprises qui ne pourraient se justifier sans l'atteinte de cette "masse critique".

La notion est aussi utilisée dans le domaine du transport en commun où l'on sait qu'il est nécessaire d'avoir un minimum d'emplois et de population et donc d'achalandage dans un corridor de transport rapide pour rentabiliser des investissements qui atteignent plusieurs dizaines et même plusieurs centaines de millions de dollars.

La notion est aussi utilisée dans le secteur de haute technologie où l'on dit qu'il est nécessaire de disposer d'un bon nombre d'entreprises dans une région ou dans un technoparc pour que la région soit un "technopôle" et le parc industriel un "technoparc". Ainsi l'on observe que dans la MROC pour plus de 35,000 emplois en haute technologie, il n'existe qu'un parc technologique et quelques autres en discussion. Les entreprises technologiques souhaitées sont sollicitées par plus de 200 pôles technologiques à travers le monde. Par conséquent, l'on conclut qu'il n'existe pas dans CUO, avec près de 1,000 emplois de technologies, de potentiel pour plus d'un "technoparc".

Le présent travail a été réalisé par M. Franco Materazzi, économiste et spécialiste des questions régionales qui s'est adjoint le Groupe Corporate Research, spécialiste du secteur du commerce de détail qui a réalisé l'étude des besoins pour le commerce de détail et qui a fourni certaines données sur les tendances de développement à Ottawa-Carleton. Franco Materazzi a aussi été assisté par le Groupe Nordicité-Ltée dans l'élaboration du chapitre sur les technopôles.

1. LES HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES DES PRÉCÉDENTS SCHÉMAS DE LA CRO-CUO ET LA RÉALITÉ D'AUJOURD'HUI

Le Schéma d'aménagement du territoire de la Communauté régionale de l'Outaouais de 1976 établissait les grands objectifs de développement de l'emploi et de structuration de l'espace économique qui sont encore à la base du présent Schéma en voie de révision. Le bilan sommaire que l'on peut faire aujourd'hui des prévisions contenues dans ce schéma sont les suivantes:

- 1) L'on prévoyait en 1976 pour 2001, soit après 25 ans, la localisation de 165,000 emplois dans la CUO et l'on en retrouve en 1994, 18 ans après, que près de 80,000; si l'on se fie au rythme de croissance passé l'on pourrait atteindre 90,000 emplois en 2001. Le plan surestimait donc l'emploi de près de 100%.
- 2) Cette surestimation est largement basée sur le fait que l'on prévoyait que 60,000 fonctionnaires fédéraux travailleraient dans la CUO. L'on y retrouve aujourd'hui près de 25,000 fonctionnaires fédéraux qui y travaillent et l'on ne prévoit pas d'augmentation significative d'ici l'an 2001.

L'on notera que la CRO prévoyait alors que l'emploi fédéral dans la RCN atteindrait en 2001 entre 190,000 et 195,000. Or, le nombre tourne aujourd'hui autour de 100,000 et l'on ne prévoit pas qu'il augmente d'ici 2001; au contraire, ce nombre pourra diminuer sensiblement.

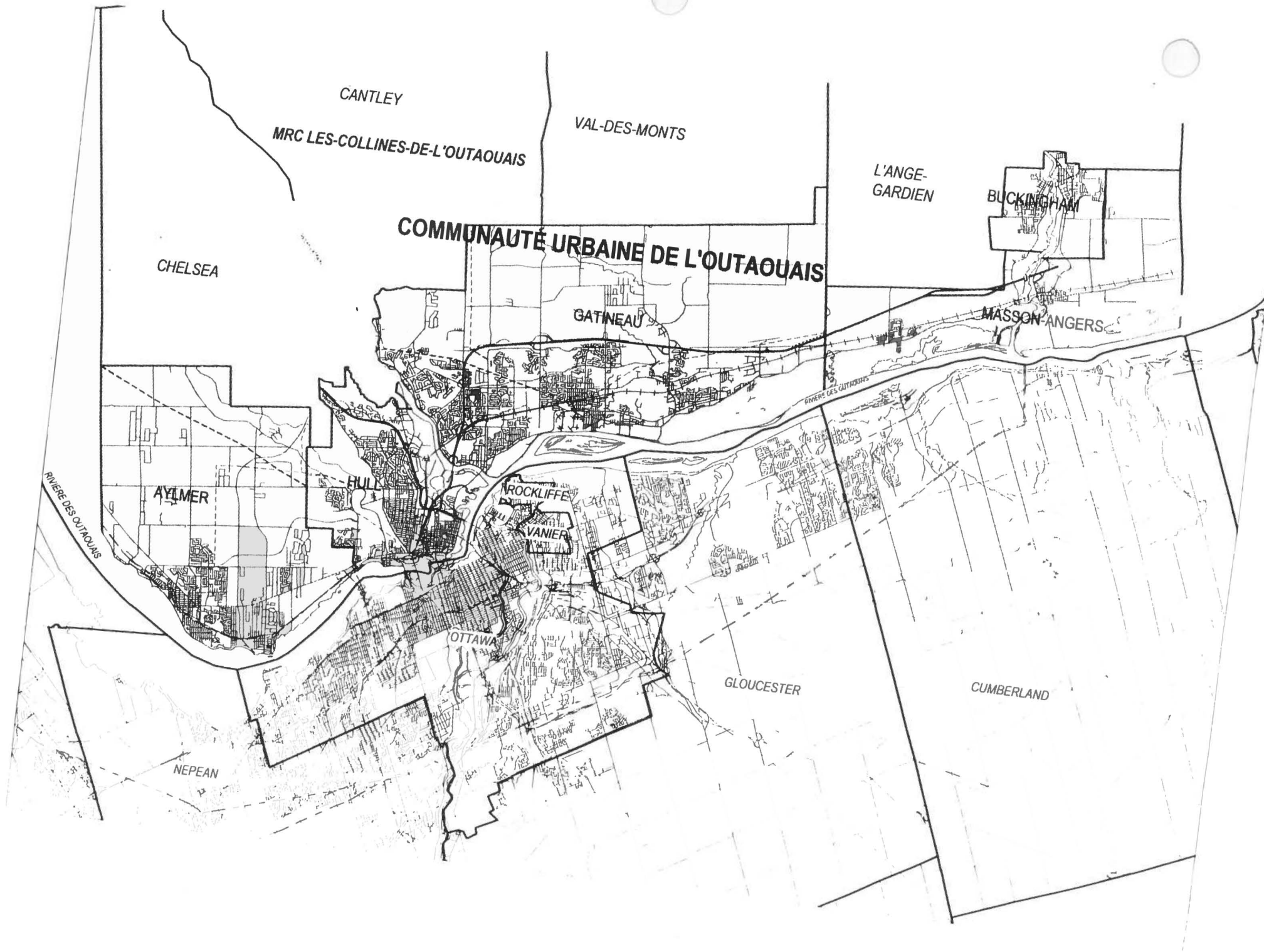
- 3) 60,000 emplois fédéraux étaient prévus dans la CUO pour 2001 et devaient favoriser la structuration du centre-ville de Hull (30,000), du centre de district St-Joseph (12,500), du centre de district de l'Est-Gatineau (9,000) et de l'Ouest-Aylmer (8,500).

Or, le centre-ville de Hull est le seul où la structuration s'est faite de façon

significative (20,000), Le Centre St-Joseph a obtenu 2,000 emplois fédéraux et le Centre de district de Gatineau 100 (Archives Nationales).

4. Le développement des secteurs privés prévu pour l'ensemble du territoire (95,000 emplois) n'est presque pas réalisé puisque l'emploi dans ces secteurs est passé de 30,000 qu'il était en 1976 à seulement 55,000 emplois soit encore une fois près de 100% de moins que l'objectif visé. De plus, très peu de cet emploi dans les secteurs de services et commerces favorise la structuration du centre-ville de Hull ou des centres de district parce qu'il est souvent localisé à l'extérieur de ces centres. Seul le Centre de district de Gatineau semble avoir amorcé dans son sein la croissance d'un noyau d'emplois privés, presque essentiellement basé sur le commerce de détail et bien loin des niveaux prévus.

5. Les prévisions faites de 13,500 emplois dans le secteur manufacturier d'ici l'an 2001 paraissent encore une fois surestimés de plus de 100% puisque l'emploi actuel tourne plutôt autour de 5,500 et a plutôt eu tendance à décroître ces dernières années. Rien ne permet de croire qu'il pourrait augmenter significativement d'ici 2001 car dans l'ensemble du pays et même à Ottawa-Carleton, il a tendance à plafonner.



CANTLEY
MRC LES-COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS

VAL-DES-MONTS

L'ANGE-GARDIEN

BUCKINGHAM

COMMUNAUTÉ URBAINE DE L'OUTAOUAIS

CHELSEA

GATINEAU

MASSON-ANGERS

RIVIÈRE DES OUTAOUAIS

AYLMER

HULL

ROCKLIFFE

VANIER

OTTAWA

GLOUCESTER

CUMBERLAND

NEPEAN

2. **DÉSÉQUILIBRE DES LIEUX D'EMPLOI ET DE RÉSIDENCE ENTRE LA MROC ET LA CUO ET LA FORTE DÉPENDANCE DE LA CUO VIS-À-VIS LA MROC**

L'on trouve dans la présente section une brève analyse des équilibres existants entre les lieux d'emploi et de résidence des travailleurs selon les municipalités de la CUO et en relation avec Ottawa-Carleton. Cette analyse permet d'illustrer les équilibres existants qui en soi, sont bien sûr d'un grand intérêt pour la planification des espaces économiques de la CUO. L'on peut aussi vérifier par cet exercice le dynamisme relatif des économies de la CUO et de la MROC.

Le tableau 1 offre une perspective de l'évolution de l'emploi selon le lieu de travail et le lieu de résidence dans les municipalités faisant partie de la CUO. L'on constate de façon générale pour la CUO un bon nombre de travailleurs-résidents sensiblement plus élevé que les emplois que l'on retrouve sur le territoire. L'on constate par ailleurs que suite à l'établissement de près de 25,000 fonctionnaires fédéraux dans le centre-ville de Hull, le niveau d'emploi à Hull est plus élevé que le nombre de travailleurs que l'on y trouve. Le secteur de Buckingham-Masson possède aussi un ratio d'emploi/travailleur relativement élevé. Par ailleurs, Aylmer et Gatineau ont bien plus de travailleurs-résidents que d'emplois à leur offrir. Notons par ailleurs que la situation de Gatineau s'est améliorée depuis 1981, le nombre d'emplois établis sur son territoire ayant presque doublé depuis; cette augmentation a été particulièrement significative avec une augmentation de l'emploi dans le secteur de commerce de détail à partir de 1986. Il est prévisible que depuis 1991 et pour le proche avenir, cette croissance se poursuivra suite aux importants projets commerciaux en construction. Dans les autres territoires, la croissance de l'emploi a presque été nulle depuis 1991.

TABLEAU 1

EMPLOIS SELON LE LIEU DE TRAVAIL ET DE RÉSIDENCE DANS LA CUO

	<u>Emploi selon le lieu de travail</u>			<u>Emploi selon le lieu de résidence</u>		
	<u>1981</u>	<u>1986</u>	<u>1991</u>	<u>1981</u>	<u>1986</u>	<u>1991</u>
Aylmer	5,310	4,008	5,470	12,845	14,625	16,305
Gatineau	11,155	13,386	19,100	35,925	42,610	48,625
Hull	38,085	44,520	49,030	28,970	31,815	31,480
Buckingham-Masson	<u>3,800</u>	<u>3,809</u>	<u>5,210</u>	<u>7,000</u>	<u>6,090</u>	<u>7,660</u>
TOTAL:	58,350	65,723	78,810	84,740	95,140	104,070

Source: Statistiques Canada, recensements, 1981, 1986, 1991.

Les données suivantes permettent d'identifier le lieu de résidence des travailleurs oeuvrant sur des lieux d'emploi de la CUO. L'on y retrouve plus de 16,000 travailleurs, soit près de 20% provenant d'Ottawa-Carleton. Ceux-ci travaillent presque essentiellement dans Hull. L'on constate de plus que seulement 40% des travailleurs de la CUO résident dans la ville où ils travaillent suggérant des déplacements fréquents à l'extérieur de la ville de résidence et des interdépendances importantes entre les municipalités de la CUO avec Ottawa-Carleton.

Origine des travailleurs oeuvrant dans la CUO, 1991

	<u>De MROC</u>	<u>De ville</u>	<u>de la RCN</u>	<u>Autres</u>	<u>TOTAL</u>
Aylmer	410	2,985	5,333	135	5,470
Hull	15,230	13,350	46,970	2,060	49,030
Gatineau	355	13,745	18,225	880	19,100
Buckingham	40	1,880	2,565	900	3,465
Masson	<u>50</u>	<u>720</u>	<u>1,455</u>	<u>285</u>	<u>1,745</u>
TOTAL:	16,085	32,680	74,550	2,065	78,810

Source: Statistique Canada, recensement 1991.

Le tableau 2 offre une image comparative du nombre de travailleurs de la CUO et d'ailleurs dans l'Outaouais travaillant à Ottawa-Carleton. L'on constate généralement que le pourcentage du nombre de ces travailleurs par rapport au nombre total a augmenté significativement entre 1981 et 1991.

TABLEAU 2

**INTÉGRATION AU MARCHÉ DU TRAVAIL D'OTTAWA-CARLETON
DES TRAVAILLEURS RÉSIDANT EN OUTAOUAIS QUÉBÉCOIS**

Lieu de résidence	Nombre de travailleurs et % occupé dans la RMR Ottawa			
	1981	%	1991	%
Hull	10,445	39.9	14,072	44.7
Aylmer	6,165	52.5	9,049	55.5
Chelsea	900	54.7	1,631	55.4
La Pêche	510	26.3	1,011	36.1
Pontiac	n.d.	n.d.	920	43.9
Total CEC Hull			26,700	48.0
Gatineau	13,190	41.1	20,666	42.5
Val-des-Monts	470	32.3	780	37.1
Cantley	n.d.	n.d.	2,137	45.8
Total CEC Gatineau	n.d.	n.d.	23,582	42.3
Buckingham	n.d.	n.d.	1,359	28.0
Masson	n.d.	n.d.	780	27.6
Ptie CEC Buckingham	n.d.	n.d.	2,137	27.9

Source: Statistique Canada, compilation faites par le bureau régional du ministère des Ressources Humaines du Canada.

Le tableau 3 en page suivante identifie le mouvement de main-d'oeuvre entre la CUO et la MROC et son évolution entre 1971 et 1991. L'on y mesure aussi le déficit net d'emplois de la CUO vis-à-vis la MROC.

Le déficit absolu d'emplois est passé de 18,215 emplois en 1971 à 29,841 emplois en 1991. Entre 1971 et 1981, la dépendance d'emplois de la CUO vis-à-vis la MROC avait diminué puisque le déficit net par rapport au nombre de travailleurs résidant de la CUO est passé de 39% à 20%; c'était le résultat de l'implantation massive de lieux d'emplois fédéraux dans le centre-ville de Hull qui a amené près de 15,000 résidents de la MROC à y travailler, réduisant par le fait même le déficit d'emplois de Hull.

Tableau 3

Mouvement de la main-d'oeuvre québécoise et ontarienne de la Capitale Nationale

	1971	1981	1986 estimation	1991 estimation Comité-Outaouais	1991 estimation F.M.pour CUO
Résidants d'Ottawa-Carleton travaillant à Hull-Gatineau-Aylmer					
Privé et autres	2,095	4,895	5,296	3,856	1,005
Fédéral	500	10,520	11,510	15,080	15,080
Total	2,595	15,360	16,806	18,936	16,085
Emploi total à Hull-Gatineau-Aylmer	23,260	58,745	64,642	72,831	78,810
<hr/>					
Résidants de Hull-Gatineau-Aylmer travaillant à Ottawa-Carleton					
Privé et autres	12,000	20,628	22,955	23,735	28,161
Fédéral	8,000	12,212	14,069	17,765	17,765
Total	20,860	31,685	37,025	41,500	45,926
Total des travailleurs résidant à Hull-Gatineau-Aylmer	41,525	83,480	97,750	110,000	104,000

- . Déficit 1971: $20,860 - 2,595 = 18,215 \div 41,525 = 39\%$
- . Déficit 1981: $31,685 - 15,360 = 16,325 \div 83,480 = 20\%$
- . Déficit 1986: $37,025 - 16,806 = 20,219 \div 97,750 = 21\%$
- . Déficit 1991: $41,500 - 18,936 = 22,564 \div 110,000 = 21\%$
- . Déficit révisé 1991: $45,926 - 16,085 = 29,841 \div 104,000 = 29\%$

Source: Statistique Canada, C.C.N., Centre d'emploi et d'immigration du Canada, compilation de la S.A.O. pour le Comité-Outaouais; la nouvelle estimation pour 1990 faite par Franco Materazzi pour la CUO se fonde sur les résultats du recensement 1991 qui n'était pas disponible au moment des travaux du Comité-Outaouais. L'on y a aussi ajouté l'année 1971.

Par ailleurs, depuis cette période, le déficit d'emplois n'a fait qu'augmenter passant de 20% en 1981 à 29% en 1991. La répartition des employés fédéraux entre les deux rives ayant peu changé depuis ce temps, cette augmentation de la dépendance vis-à-vis la MROC ne peut provenir que de l'augmentation de la dépendance dans les secteurs d'emplois autres que ceux fédéraux, soit l'emploi dans le secteur privé, parapublic et municipal à Ottawa-Carleton.

Le tableau 4 suivant nous permet d'observer l'évolution du déficit d'emplois de la CUO vis-à-vis la MROC dans les secteurs d'emplois autres que fédéraux. Ainsi, l'on constate qu'entre 1971 et 1991, le nombre de résidents de la MROC travaillant dans la CUO dans des secteurs autres que fédéraux est resté faible entre 1,000 et 4,000 alors que celui des résidents de la CUO est passé de 12,000 à près de 28,000. Le déficit absolu dans ce type d'emploi est passé de près de 10,000 à près de 24 à 27,000.

La dépendance relative augmente continuellement si l'on compare ce déficit à l'emploi total que l'on trouve dans la CUO dans ces mêmes secteurs; en effet, alors qu'en 1971 le déficit d'emplois équivalait à 25% de l'emploi établi dans la CUO, en 1991 il correspondait à 46% ou 51%. L'emploi dans les secteurs privés et autres que fédéraux localisés dans la CUO suffisent de moins en moins à occuper les résidents de la CUO voulant y travailler. Ceci illustre de façon marquante le manque de compétitivité du secteur privé de la CUO par rapport à celui de la MROC.

Cette situation s'explique bien sûr par le fait que les derniers 20 ans, un bon nombre de résidents de la MROC autres que des fonctionnaires fédéraux ont élu résidence dans la CUO pour profiter des coûts d'habitation de 20 à 40% moins

élevés¹ et non pas pour se rapprocher des lieux d'emplois. Il n'en demeure pas moins que le déséquilibre entre les lieux d'emplois et de résidences s'accroît que l'effet de banlieurisation s'accroît et que les employeurs privés n'ont malheureusement pas tendance à vouloir se rapprocher des lieux de résidence de plus en plus importants situés dans la CUO.

TABEAU 4

DÉFICIT DE LA CUO DANS L'EMPLOI AUTRE QUE FÉDÉRAL DANS LA RCN

	1971	1981	1986	1991
Résidants de la MROC travaillant dans des secteurs autres que fédéral de la CUO	2,095	4,895	5,296	1,005 à 3,856
Résidants de la CUO travaillant dans les secteurs autres que fédéral de la MROC	12,000	20,628	22,953	28,161
DÉFICIT D'EMPLOI DANS LA CUO	- 9,905	-15,733	-17,657	-27,156 à -24,305
Emplois totaux des secteurs autres que fédéraux dans la CUO (arrondis)	38,000	43,000	46,000	53,000
% du déficit	-25%	-33%	-35%	- 51% à - 46%

Ceci entraîne les déséquilibres très coûteux que l'on connaît dans le réseau de transport aux heures de pointe et un affaiblissement continu de la base fiscale des municipalités qui dépendent de plus en plus du secteur résidentiel, les activités industrielles et commerciales contribuant proportionnellement de moins en moins. Ceci entraîne aussi des pertes de recettes fiscales importantes pour le

¹ Étude comparative du coût de la vie entre la partie québécoise et ontarienne de la Capitale, SAO, 1991 et rapports divers de Corporate Research.

Gouvernement du Québec qui voit son assiette de taxation auprès des entreprises être la moitié de ce qu'elle devrait être si l'on trouvait dans la CUO plus d'employeurs privés. Il est bien sûr aussi très difficile dans un tel contexte de faiblesse économique de favoriser la structuration de pôles économiques ou centres de district ou centres-villes dynamiques.

3. ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR ÉCONOMIQUE ET MUNICIPALITÉS DE LA CUO ET LE MULTIPLICATEUR D'EMPLOIS

Nous allons dans la présente section analyser l'évolution de l'emploi pour les municipalités de la CUO, par secteur économique, entre 1986 et 1994. Nous allons aussi, basés sur ces données, identifier les secteurs de base et les secteurs induits et calculer le multiplicateur d'emplois sur le territoire. Les seules données disponibles pour faire cette analyse par secteur économique avec des données aussi récentes que celles de 1994 sont celles des Centres d'emploi du Canada qui desservent le territoire de la CUO. Nous allons donc d'abord décrire les territoires de ces centres et en même temps, identifier à partir des données du recensement de 1991 de Statistique Canada, le nombre de travailleurs résidant sur le territoire et le nombre d'emplois sur ces territoires. Il y a bien sûr, nous l'avons déjà vu, souvent une différence importante entre les deux, les résidents d'une ville ne travaillant pas nécessairement dans la même ville.

Cette description détaillée nous permettra de mieux comprendre la réalité géographique qui est comprise quand l'on utilisera dans ce qui suit les données des Centres d'emplois du Canada.

	Travailleurs (population active) (1991)	Emplois sur le territoire (1991)
Centre d'emplois de Hull-Aylmer		
. Hull	34,590	49,030
. Aylmer	17,560	5,470
. La Pêche	3,130	505
. Chelsea	3,130	515
. Pontiac	<u>2,385</u>	<u>505</u>
TOTAL:	60,795	56,025
Centre d'emplois de Gatineau		
. Gatineau	52,815	19,100
. Val-des-Monts	2,965	415
. Cantley	<u>2,479</u>	<u>160</u>
TOTAL:	58,259	19,675

Centre d'emplois de Buckingham

. Buckingham	5,370	3,465
. Masson	3,085	1,745
. Petite-Nation	<u>n.d.</u>	<u>n.d.</u>
TOTAL:	8,455	5,210

L'on retrouve en 1994, selon les données des Centres d'emplois, sur l'ensemble des trois territoires de CEC utilisés, 113,000 travailleurs qui résident dans des municipalités de la CUO sur un total de population active de 154,000, soit près de 75% des travailleurs. L'on peut donc conclure que l'activité économique comprise dans ces trois territoires de CEC est largement dominée par l'activité dans la CUO et que son évolution correspond largement à celle de la CUO. Notons qu'il est par ailleurs intéressant d'intégrer l'activité économique des territoires avoisinants la CUO parce que ces territoires sont intimement liés à la CUO.

Cette observation est d'autant plus vraie si l'on utilise le nombre d'emplois localisés sur le territoire comme indicateur puisque plus de 90% des emplois établis sur les territoires des CEC desservant la CUO sont localisés dans la CUO.

L'on constate selon le tableau 5 en page suivante que sur l'ensemble du territoire de CEC desservant le territoire de la CUO et plus l'emploi total localisé sur ce territoire est passé de 70,406 à 87,617 entre 1986 et 1994, soit une croissance annuelle moyenne de 2.8%. L'on observe une légère augmentation sur le territoire du CEC de Hull-Aylmer soit de 1.2% et une augmentation substantiellement plus importante soit de 7.7% sur le territoire de Gatineau, reflétant le plus grand dynamisme de l'activité économique à Gatineau.

L'augmentation à Gatineau s'est fait surtout sentir dans les secteurs du commerce de détail, de l'hébergement et de la restauration reflétant ici l'important rattrapage qu'a fait la ville de Gatineau dans ces secteurs qui étaient auparavant dominés par la ville de Hull.

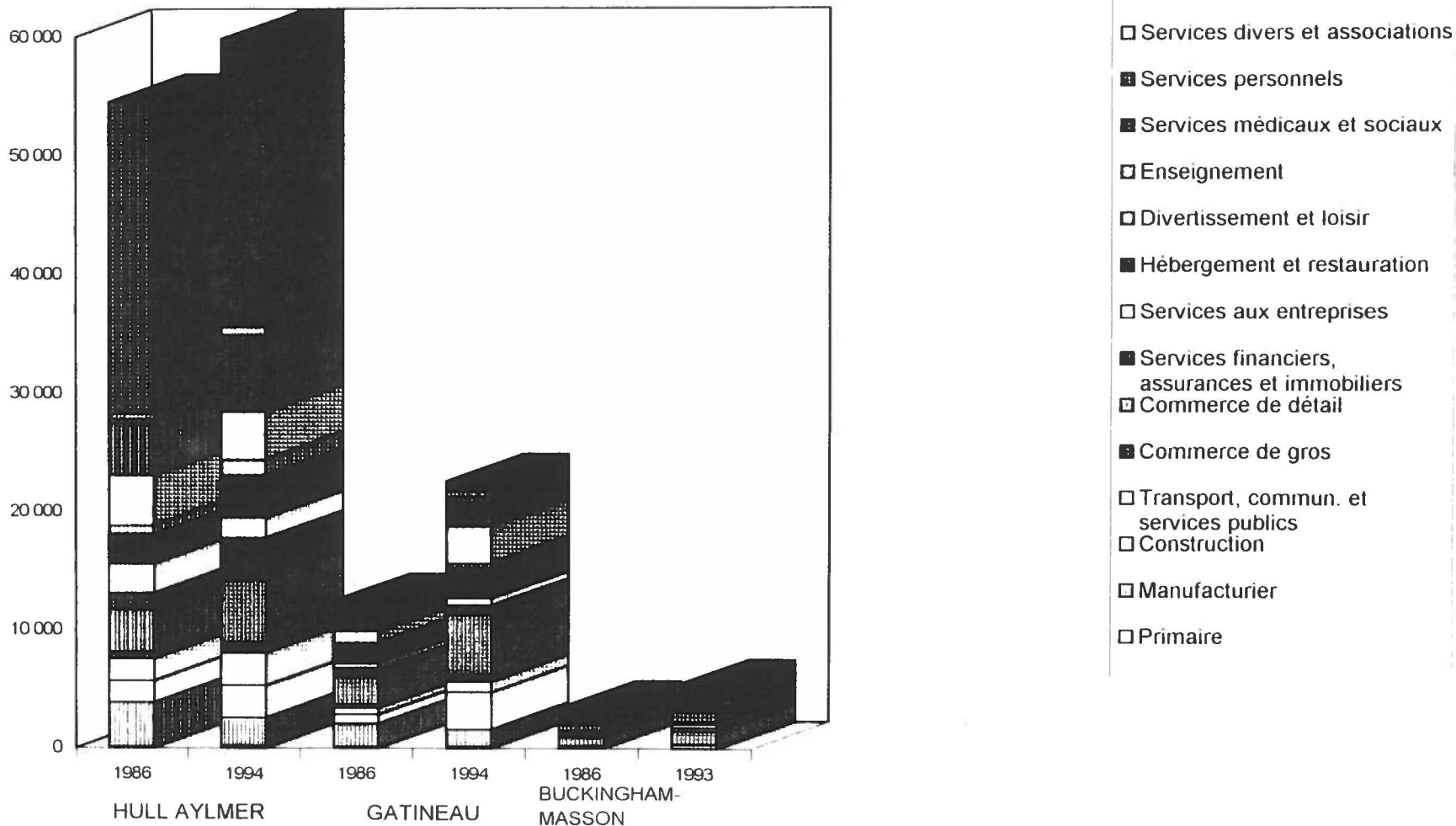
TABLEAU 5

**NOMBRE D'EMPLOYÉS TRAVAILLANT À L'INTÉRIEUR DU TERRITOIRE DE LA C.U.O.,
PAR SECTEUR ÉCONOMIQUE DE 1986 À 1994**

SECTEURS	HULL AYLMEYER		GATINEAU		BUCKINGHAM-MASSON		TOTAL C.U.O.		DISTRIBUTION
	1986	1994	1986	1994	1986	1993	1986	1994	1994
Primaire	84	163	47	126	175	271	306	560	0,64%
Manufacturier	3 752	2 374	2001	1432	732	1127	6 485	4 933	5,63%
Construction	1 826	2 700	735	3119	192	296	2 753	6 115	6,98%
Transport, commun. et services publics	1 879	2 799	550	908	199	309	2 628	4 016	4,58%
Commerce de gros	600	882	300	643	105	159	1 005	1 684	1,92%
Commerce de détail	3 627	5 402	2468	5003	547	841	6 642	11 246	12,84%
Services financiers, assurances et immobiliers	1 365	3 472	614	853	95	143	2 074	4 468	5,10%
Services aux entreprises	2 459	1 675 ⁽¹⁾	380	617	68	104	2 907	2 396	2,73%
Hébergement et restauration	2 487	3 594	1681	2553	486	750	4 654	6 897	7,87%
Divertissement et loisir	724	1 343	75	323	34	51	833	1 717	1,96%
Enseignement	4 319	4 056	1043	3204	132	202	5 494	7 462	8,52%
Services médicaux et sociaux	4 371	5 951	1750	2000	263	404	6 384	8 355	9,54%
Services personnels	307	467	203	471	30	47	540	985	1,12%
Services divers et associations	498	700	120	471	20	31	638	1 202	1,37%
Administration publique	26 245	24 238	518	881	300	462	27 063	25 581	29,20%
TOTAL:	54 543	59 816	12 485	22 604	3 378	5 197	70 406	87 617	100%

(1) D'après les informations obtenues du CEC de Hull Aylmer, il semblait qu'il n'y avait pas réellement de diminution dans le secteur des services aux entreprises; il y aurait plutôt eu redéfinition du secteur entre les 2 années puisque l'emploi de certaines entreprises de ce secteur aurait été classé dans d'autres secteurs dont le secteur des services financiers qui selon nos chiffres aurait de fait connu une augmentation démesurée.

COMPARAISON DES EMPLOIS DE LA C.U.O. ENTRE LES VILLES POUR 1986 ET 1994 PAR SECTEURS ÉCONOMIQUES



L'emploi dans le territoire de Buckingham est passé de 6,124 à 7,881, soit une croissance annuelle relativement intéressante de 6,4%. Le gros de cette croissance s'est fait sentir à Buckingham-Masson plutôt que dans le reste du territoire du CEIC (Petite-Nation).

De façon sectorielle, l'on peut constater une perte relativement importante de 1,500 emplois dans le secteur manufacturier à cause surtout de programmes de modernisation de certaines entreprises de pâte et papier et la perte à Hull et Aylmer de moyennes et grandes entreprises telles Hanson Mohawk, Richelieu Graphics, Crain Drummond et Northern Telecom.

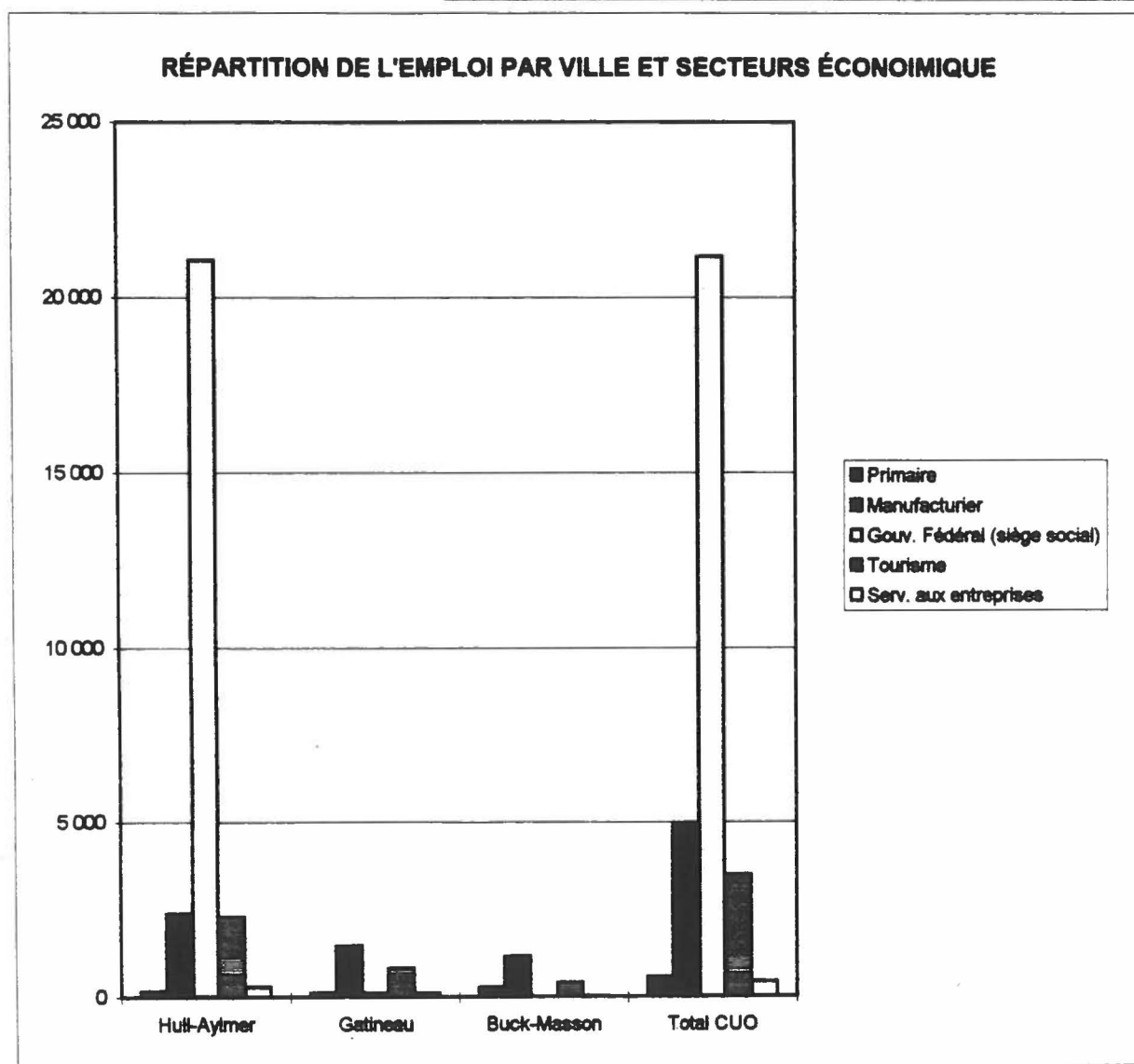
L'on note aussi une légère diminution de l'emploi fédéral; tous les autres secteurs ont connu une croissance appréciable.

Les données d'emplois contenues au tableau 5 nous ont permis d'établir dans le tableau 6 en page suivante, les multiplicateurs économiques pour la CUO et les territoires la composant. L'exercice d'établissement du multiplicateur économique nous permet d'analyser la structure de l'emploi et ainsi identifier les **secteurs de base** de l'économie de la CUO, les **moteurs** ou **locomotives** de l'économie de la CUO et les secteurs **induits** ou **entraînés**. Les secteurs de base sont donc ceux dont il faut stimuler la croissance et ceux induits sont ceux qui s'établissent généralement par eux-mêmes. Les secteurs de base exportent une grande partie de leurs produits et services à l'extérieur de la région et augmentent ainsi sa richesse alors que les secteurs induits ne desservent que les marchés régionaux.

Les secteurs primaire, manufacturier, du tourisme et une partie des secteurs de services aux entreprises (tertiaire moteur) sont généralement classés comme secteur de base. Dans le contexte de la région de la Capitale Nationale, l'emploi rattaché à la fonction siège social (plus de 95% de l'ensemble) est aussi classifié dans le secteur de base puisque ses services sont exportés à l'ensemble des canadiens.

Multiplicateurs d'emploi pour la C.U.O. 1994

SECTEURS	Hull-Aylmer	Gatineau	Buck-Masson	Total CUO
Primaire	163	126	271	560
Manufacturier	2 374	1 432	1 127	4 933
Gouv. Fédéral (siège social)	21 075	100	0	21 175
Tourisme	2 283	800	394	3 477
Serv. aux entreprises	292	105	20	417
TOTAL EMPLOIS DE BASE	26 187	2 563	1 812	30 562
EMPLOIS DANS LES SECTEURS INDUITS	2,3	8,8	2,9	2,9
EMPLOIS TOTAL:	59 816	22 604	5 197	87 617
MULTIPLICATEUR D'EMPLOI: (emploi total/ emploi de base)	<i>2,3</i>	<i>8,8</i>	<i>2,9</i>	<i>2,9</i>



L'emploi du secteur touristique se calcule en regroupant l'emploi des secteurs d'hébergement et restauration et ceux de divertissement et loisirs et en soustrayant les services qui s'adressent dans le secteur de la restauration à la population résidante (75%), dans le secteur de l'hébergement, ceux qui s'adressent aux gens d'affaires (60 à 70%) et dans le secteur de divertissement et des loisirs, ceux qui s'adressent à la population (50%). Pour l'ensemble de l'Outaouais, nous avons donc rattaché au secteur touristique plus de 33% des emplois que l'on retrouve dans ces deux secteurs. Cette proportion est par ailleurs variable selon les secteurs, plus d'emplois de ces secteurs à Hull étant attribuables au tourisme. Le chiffre de 3,477 emplois dans le secteur touristique est probablement un peu élevé parce qu'une fois ajouté à 12,500 attribués au tourisme à Ottawa-Carleton, il correspond à 22% de l'ensemble de la RCN, alors que la part de la CUO dans la RCN se situe probablement entre 15% et 20%. (L'on retrouve par exemple seulement 15% des chambres d'hôtels dans la CUO).

Notons que lorsqu'à Ottawa-Carleton, l'on peut facilement considérer 50% de l'emploi dans le secteur des services aux entreprises comme faisant partie du secteur de base, l'on ne retrouve dans l'Outaouais que peu d'entreprises de services qui exportent leur savoir-faire. L'on ne peut attribuer que 420 emplois dans le secteur de base soit près de 15% seulement du total.

Il faut réaliser à ce moment-ci que si le multiplicateur de la MROC est relativement significatif parce que 90% des résidants d'Ottawa-Carleton y résident et y travaillent, il n'en est pas de même pour l'économie de la CUO qui est complètement ouverte et où près de 60% des résidants travaillent à Ottawa et où près de 30% des emplois qu'on y retrouve sont occupés par les résidants d'Ottawa-Carleton.

En effet le multiplicateur de 2.9 pour la CUO, largement plus élevé que celui de la MROC de 2.1, ne fait que démontrer la dépendance de l'emploi envers

Ottawa-Carleton puisqu'un bon nombre d'emplois induits dans la CUO le sont par des emplois moteurs occupés par des résidents de la CUO dans la MROC. C'est dans le même esprit qu'il faut voir le multiplicateur de 7.7 de Gatineau où le gros de l'emploi induit provient de 60% des résidents de Gatineau qui occupent des postes à l'extérieur de leur ville de résidence.

Nous établirons à la section 5 le multiplicateur économique d'Ottawa-Carleton qui est plus représentatif de l'ensemble de l'activité dans la région de la Capitale Nationale. Néanmoins, ce multiplicateur économique de la CUO pourra nous permettre avec celui de la MROC de réaliser ultérieurement des prévisions d'emplois pour la CUO.

4. ÉTAT DE LA DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE DE LA CUO

Dès que l'on parle de diversification économique régionale, l'on part du principe que l'économie régionale ne pourra pas reposer sur la croissance de l'emploi fédéral. De fait, on l'a vu, les dernières versions du schéma d'aménagement de la CUO reposaient encore fortement dans la structuration et le développement du centre-ville régional et des centres de districts sur l'implantation d'édifices à bureaux dans ces pôles. De plus, la croissance de l'emploi fédéral, qu'elle se fasse dans la partie québécoise ou ontarienne de la Capitale, alimentait la croissance démographique prévue pour la CUO qui stimulait ainsi un secteur résidentiel dynamique qui à son tour avait des effets d'entraînement sur un secteur de commerces et de services induits d'où les niveaux de multiplicateurs élevés de la CUO observés précédemment. Or, aujourd'hui, avec le gel de la croissance de l'emploi fédéral et sa diminution prévue dans l'ensemble de la RCN, tous les intervenants économiques de la région reconnaissent que cette locomotive qui entraînait les wagons résidentiels et commerciaux s'est arrêtée et qu'il faut favoriser la diversification économique.

Or, viser cette diversification économique signifie rechercher de nouvelles locomotives ou moteurs économiques: les diverses études faites par la défunte Société d'aménagement de l'Outaouais (SAO), par le Comité Outaouais en 1992 et plus récemment par la Planification stratégique du Conseil régional de développement de l'Outaouais (CRDO) et Éconotech (pour SDE-CUO) identifient certaines de ces locomotives ou secteurs économiques moteurs..

Cette identification exclut de par le fait même des secteurs dits d'entraînement, entraînés généralement par la locomotive: commerces de détail, services personnels, services de loisirs, services de santé et éducatifs, services professionnels s'adressant à une clientèle locale, etc... Le seul intérêt de ces secteurs dans le cadre de la révision du schéma, c'est qu'il existe dans certains

de ces secteurs des fuites vers Ottawa et un potentiel d'un certain rattrapage. Ce potentiel ne demeure néanmoins qu'un potentiel pour le court et le moyen terme puisqu'à la limite, à long terme, ces secteurs ne pourront plus se développer si les locomotives ou moteurs ne tirent pas les wagons.

La recherche d'une diversification économique demandera à la CUO de tourner son attention prioritairement vers des problématiques substantiellement différentes de celles du passé. Alors que beaucoup d'énergie a été consacré durant les derniers quarante (40) ans à obtenir, par les voies politiques, l'établissement dans l'Outaouais d'édifices et musées fédéraux qui ont d'ailleurs substantiellement changé le portrait de la région, il faudra dorénavant porter toute son attention sur les forces du marché et les entrepreneurs qui nourrissent le développement des secteurs touristiques, de haute technologie, commerciaux et autres qui pourraient prendre la relève.

Or, ces secteurs sont soumis aux lois de la libre concurrence dans un espace géographique et économique intégré qui constitue la Région de la Capitale Nationale. Tout développement dans ces secteurs provenant de l'initiative privée ne se fera qu'en tenant compte des marchés et des bassins de main-d'oeuvre de l'ensemble de la région métropolitaine d'Ottawa-Hull. Même les barrières à la libre-circulation dans un secteur protégé telle la construction, sont tombées en 1993 et il est à prévoir que les dernières barrières au niveau de certaines professions tels les architectes, ingénieurs, médecins, etc... tomberont dans les prochaines années dans la foulée des négociations en cours pour l'abolition des barrières interprovinciales au commerce. Il est à prévoir que même s'il y avait des changements constitutionnels majeurs en faveur de la souveraineté du Québec, de telles barrières ne pourraient subsister étant donné l'intérêt pour le Québec de s'intégrer l'Accord de libre-échange Nord-Américain (ALENA).

Une fois que l'on se tourne vers le fonctionnement de l'économie du marché dans l'ensemble de la Capitale Nationale, l'on constate alors que la région doit être très concurrente si elle veut développer une économie dynamique et équilibrée où l'emploi localisé dans la CUO devrait correspondre à l'importance de sa population ou son poids démographique. Ainsi, aujourd'hui alors que la population de la CUO regroupe près de 25% de la région métropolitaine, l'on n'y retrouve, selon les secteurs, que 15% de l'activité économique; plus de 45% de sa main-d'oeuvre travaille à Ottawa-Carleton alors que seulement près de 5% des travailleurs d'Ottawa-Carleton travaillent dans la CUO dont moins de 1% dans les secteurs autres que fédéraux.

Notons par ailleurs que ce déséquilibre n'est plus occasionné comme c'était largement le cas avant les années 70 par une localisation de ministères fédéraux presque exclusivement à Ottawa, car aujourd'hui pour toute fin pratique et quelques ajustements à faire dans le futur, la CUO accueille aujourd'hui près de 25% des fonctionnaires fédéraux de la RCN. Ce déséquilibre est plutôt attribuable aujourd'hui au dynamisme de l'activité économique privée d'Ottawa-Carleton et en particulier de ses locomotives que sont les industries de haute technologie, le tertiaire moteur et l'industrie touristique. En effet, la diversification économique du côté d'Ottawa-Carleton s'est accélérée à partir du début des années 70 alors que l'on relocalisait près de 25% des effectifs fédéraux du côté de Hull.

L'on retrouve à la suite ici un bilan de l'état de diversification économique dans la RCN que l'on retrouve dans le Volume 1 (**Outaouais et son avenir économique**) du Comité Outaouais (février 1992). L'on retrouvera aussi dans la section qui suivra une revue de nouveaux moteurs économiques possibles pour la CUO.

L'ÉTAT DE LA DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE

L'évolution historique des secteurs moteurs

Ainsi en raison de la présence massive de la fonction publique fédérale, notre économie régionale vit au rythme de cette dernière.

Le tableau qui suit indique que le nombre de fonctionnaires fédéraux a augmenté considérablement après la Seconde Guerre mondiale et que la croissance de la population et la prospérité relative de la région vont de pair avec la croissance de ce secteur moteur de notre économie.

Remarquons qu'à ce chapitre, la région de l'Outaouais a bénéficié d'une conjoncture doublement favorable en raison de l'augmentation du nombre des résidents à l'emploi du gouvernement fédéral et de l'arrivée à Hull de 25 000 fonctionnaires fédéraux; ce déplacement de lieu de travail des fonctionnaires a eu des retombées économiques importantes dans les domaines de la construction commerciale et domiciliaire en plus d'accroître les revenus des municipalités.

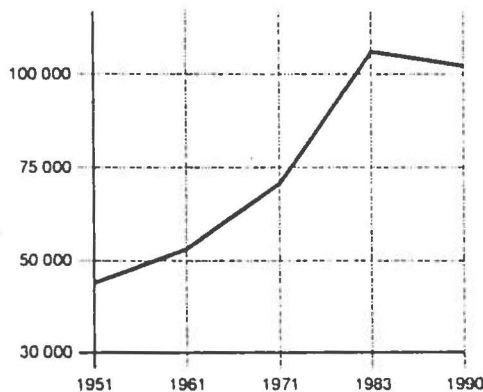
Depuis le début des années 80, on a constaté par ailleurs un plafonnement de la croissance de la fonction publique fédérale par suite du surendettement du gouvernement fédéral et à la décision des instances politiques fédérales de réduire les effectifs de la fonction publique.

On n'entrevoit pas à moyen terme de changement à cette situation, l'endettement du gouvernement fédéral n'ayant pas cessé de croître pas plus que la détermination de ce dernier à réduire ses dépenses.

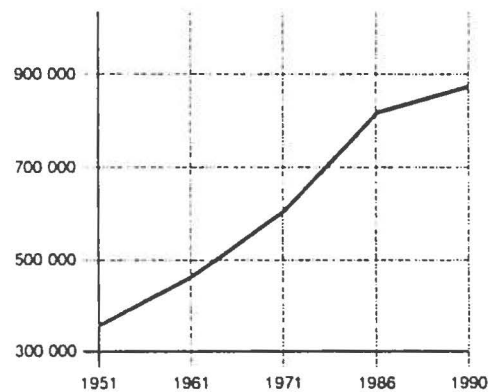
De plus, la diminution du rôle de l'État et la décentralisation des services aux citoyens semblent être deux phénomènes mondiaux auxquels ne pourra vraisemblablement pas échapper le Canada.

Tableau 9 Région de la Capitale nationale

Évolution des emplois dans la fonction publique fédérale 1951-1990



Évolution de la population 1951-1990

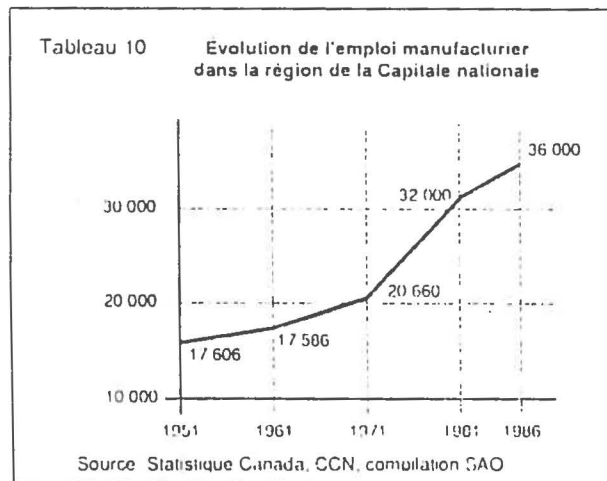


Source: Statistique Canada, CCN, compilation SAO

Amorce de la diversification économique à Ottawa-Carleton

Après la fonction publique fédérale, les deux autres secteurs moteurs de l'économie régionale sont le secteur manufacturier et le secteur tertiaire moteur.

Dans le secteur manufacturier, l'évolution de l'emploi dans la région de la Capitale nationale est comme suit :



La croissance importante du secteur manufacturier dans la région de la Capitale nationale est liée directement à l'augmentation de l'emploi dans le secteur de l'électronique à Ottawa-Carleton. Dans la partie québécoise de la Capitale, l'emploi a augmenté jusqu'en 1966 pour ensuite chuter sensiblement et se stabiliser suite à la désindustrialisation des secteurs de l'Île de Hull et du ruisseau de la Brasserie.

Au secteur de l'électronique est venu se greffer dans la région de la Capitale nationale un autre secteur d'importance, le secteur tertiaire moteur, soit celui des services scientifiques et techniques; dans la région d'Ottawa-Carleton, le nombre des emplois dans ce secteur est passé de 8 000 à 25 000 emplois entre 1976 et 1991.

Plusieurs études lient très étroitement le développement du secteur de la haute technologie de la région à la présence du gouvernement fédéral. En effet, il existe dans la région de la Capitale nationale plus de 20 centres de recherche fédéraux et l'État y fait des achats importants dans les domaines de la technologie, de la défense, du transport, des communications et de la recherche spatiale.

La problématique de la diversification en Outaouais

Pour bien comprendre la relative prospérité de la région, il faut remonter à la période d'avant 1981. En effet, la structure économique d'aujourd'hui dépend largement de l'évolution des secteurs moteurs de l'économie au cours des 30 à 40 dernières années. Dans la région, les secteurs moteurs sont avant tout le gouvernement fédéral, le secteur manufacturier et le secteur tertiaire moteur représenté à la fois par le secteur scientifique et la présence d'un nombre élevé de sièges administratifs d'associations nationales.

Ainsi, en 1951, la fonction publique fédérale procurait du travail à 37 000 personnes de la région. Vingt ans plus tard, en 1971, au moment où le gouvernement canadien s'appêtait à investir massivement à Hull, la fonction publique comptait 71 950 fonctionnaires. De nos jours, elle en compte 112 000.

Il y a donc eu depuis 1951 une forte croissance des secteurs moteurs dans la région de la Capitale nationale. Aussi, s'il devait y avoir sur une période d'un ou deux ans une diminution même légère de la croissance, c'est-à-dire de l'ordre de 4%, cela pourrait se traduire par une perte d'environ 4 000 emplois et la région pourrait subir un ralentissement économique important à court et à moyen terme.

Pour la partie québécoise de la Capitale, cette chute de la croissance se traduirait également par un ralentissement de l'élan additionnel suscité par la relocalisation d'édifices fédéraux à Hull entre 1971 et 1991

et des effets bénéfiques que celle-ci a eu sur son économie.

Eu égard à une situation de non-croissance à moyen et long terme, on doit se poser la question à savoir quelle nouvelle source ou moteur de croissance dans la région viendra prendre la relève.

Si on examine les données de cette croissance dans une perspective de diversification économique, on constate alors que la croissance du secteur manufacturier dans la région de la Capitale nationale entre 1951 et aujourd'hui repose essentiellement sur la croissance d'Ottawa-Carleton. Dans l'Outaouais québécois, les emplois liés au secteur manufacturier ont oscillé entre 5 500 et 6 500 emplois durant cette même période. En ce qui a trait au secteur tertiaire moteur, la part du côté québécois est presque négligeable, soit environ 500 emplois, alors que du côté ontarien la croissance, entre 1976 et 1991, était de l'ordre de 15 000 emplois.

Force est donc de constater que le côté ontarien a amorcé sa diversification économique il y a 20 ou 30 ans, au moment où la croissance des dépenses de l'État commençait à favoriser l'octroi de contrats fédéraux importants en informatique, en matière de défense et en télécommunications. L'Outaouais québécois, par ailleurs, n'a pas évolué de la même manière : ainsi sa nouvelle vocation de siège d'édifices fédéraux amorcée au début des années 70 a mis en veilleuse sa vocation industrielle et cette situation a contribué directement à la perte de près de 2 000 emplois.

C'est seulement au début des années 80 que la région a commencé à s'intéresser aux mêmes voies de diversification qu'Ottawa-Carleton, mais avec un retard de 20 ans. Entre temps, le contexte a beaucoup changé. Il y a vingt ans, les grandes entreprises industrielles des secteurs de pointe comme l'informatique et les télécommunications naissaient à peine dans la région (Systemhouse, Digital, Bell Northern, Gandalf et autres). De nos jours, ces entreprises sont bien établies et il est plus difficile, surtout dans un contexte de restrictions budgétaires, d'attirer de nouvelles sociétés

en mesure de percer le marché fédéral. Observons, par ailleurs, qu'entre 20 et 40 nouvelles entreprises dans le domaine de la haute technologie se créent annuellement dans la région de la Capitale nationale, mais celles-ci reposent de moins en moins sur les achats fédéraux.

Depuis les 10 dernières années, on a observé dans l'Outaouais l'émergence de quelques entreprises de haute technologie. Ainsi, au début des années 80, on en comptait cinq et aujourd'hui il s'en trouve une quinzaine. Mentionnons, enfin, que depuis la fermeture de la Northern Telecom à Aylmer en 1988, le nombre des emplois dans ce secteur se situe à environ 1 000. Cette lente émergence a favorisé, il y a cinq ans, l'établissement en Outaouais du premier techno-parc du Québec.

Stratégie de diversification de l'Outaouais

L'économie de l'Outaouais a été dominée avant la Seconde Guerre mondiale par l'industrie, plus particulièrement l'industrie forestière. Le gouvernement fédéral est devenu, entre 1945 et 1982, la source principale de la croissance économique de la région. Cette source de croissance étant maintenant tarie, un besoin de diversification de l'économie se fait fortement sentir. Cela est d'ailleurs aussi vrai pour l'Outaouais que pour la région d'Ottawa-Carleton. Comme nous l'avons mentionné précédemment, la diversification sur le côté ontarien semble en bonne voie de réussir grâce au développement rapide de l'industrie de la haute technologie sur son territoire.

L'Outaouais doit aussi se démarquer de sa vocation gouvernementale pour favoriser le développement manufacturier, de la haute technologie et du tourisme. On pourrait croire que cette transformation serait facile étant donné qu'il s'agit essentiellement pour l'Outaouais de revenir à sa vocation industrielle originale. Or tel n'est pas le cas. De nos jours, le développement industriel est hautement concurrentiel.

En effet, plusieurs secteurs traditionnels sont en phase de stagnation, notamment ceux du vêtement, du textile,

5. ÉVOLUTION DE LA DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE À OTTAWA-CARLETON ENTRE 1976 ET 1991

La CUO partage le même espace économique qu'Ottawa-Carleton et à toute fin pratique les mêmes facteurs de localisation pour les entreprises; elle dispose donc à peu près des mêmes avantages comparatifs pour les attirer ou favoriser le développement de celles existantes. Par conséquent, il est particulièrement intéressant d'étudier le phénomène de la diversification économique d'Ottawa-Carleton initié au début des années 70 et qui s'est accéléré suite au transfert dans les années 70 du lieu de travail de plus de 20,000 fonctionnaires fédéraux à Hull.

Le tableau 7 en page suivante décrit l'évolution des divers secteurs économiques entre 1976 et 1991. L'on constate d'abord que l'emploi dans le secteur **manufacturier**, secteur de base par excellence, est passé de près de 18,000 à près de 22,000 et n'eût été de la crise économique sévère qui perdurait en 1991, ce chiffre aurait pu être de 25,000.

L'on constate aussi que dans le secteur de **services aux entreprises** qui est, à Ottawa-Carleton, en grande partie un secteur de base vendant au gouvernement fédéral et à l'extérieur de la région, l'emploi est passé de près de 21,000 en 1981 à près de 43,000 en 1991, soit près du doublement de l'emploi en seulement 10 ans.

Tout le secteur de services aux entreprises n'est pas moteur puisqu'une grande partie des services d'avocats, notaires, comptables, s'adressent surtout à des individus ou des entreprises établies dans les secteurs induits, desservant donc surtout les marchés locaux. Par ailleurs, une bonne moitié de l'emploi se retrouve dans des secteurs de base ou moteurs, soit ceux des services informatiques, des services techniques et scientifiques, des conseillers en gestion, qui offrent leurs services principalement au gouvernement fédéral et à l'extérieur de la RCN. Ces

secteurs ont d'ailleurs connu une très forte croissance de l'emploi à Ottawa-Carleton tel qu'en font foi les données suivantes:

	1981	1991
Services informatiques:	5,000	10,000
Services scientifiques et techniques:	9,000	11,000
Conseillers en gestion:	1,300	2,600

Les emplois dans les autres secteurs de base rattachés en partie au **tourisme**, soit les secteurs de l'accommodation et de la restauration, de l'amusement et de la récréation sont passés de plus de 18,000 emplois en 1981 à près de 28,000 en 1991.

L'emploi dans le secteur de base des **organisations nationales** présentes dans la région à cause de la présence du gouvernement fédéral est passé de 5,500 en 1981 à 8,000 en 1991.

Notons que même le **secteur primaire** (principalement agriculture) a connu une légère croissance à Ottawa-Carleton passant de près de 900 emplois à plus de 1,400. Rappelons qu'une très grande partie du territoire de la MROC est rural.

Par contre, l'**emploi fédéral** qui est l'autre secteur moteur à Ottawa-Carleton, exportant ses services dans tout le Canada, a diminué de plus de 87,000 entre 1976 à 80,000 en 1991. L'on y trouve aussi le calcul du multiplicateur d'emplois.

Le tableau 8 suivant résume l'évolution de l'emploi des secteurs de base moteurs ainsi que des secteurs induits à Ottawa-Carleton entre 1976 et 1991.

TABLEAU 7

EVOLUTION DE L'EMPLOI A OTTAWA-CARLETON, par SECTEUR - 1976 a 1991

	1976			1981			1986			1991		
	Full Time	Part Time	Total	Full Time	Part Time	Total	Full Time	Part Time	Total	Full Time	Part Time	Total
PRIMARY	630	262	892	697	268	965	1106	473	1579	1014	413	1427
MANUFACTURING	16361	1334	17695	17536	1451	18987	20494	1666	22160	19942	1607	21549
CONSTRUCTION	9930	2096	12026	8646	1183	9829	13578	2462	16040	13611	1912	15523
TRANSPORTATION, COMMUNICATION AND UTILITIES	15291	893	16184	13929	1946	15875	20807	2138	22945	23525	3256	26781
<i>Transportation</i>							6508	1756	8264	7179	2070	9249
<i>Communication and Utilities</i>		<i>not available</i>			<i>not available</i>		14299	382	14681	16346	1186	17532
TRADE	27460	11768	39228	28213	12446	40659	32152	16760	48912	32375	20009	52384
<i>Wholesale</i>							9870	1378	11248	9045	1212	10257
<i>Retail</i>		<i>not available</i>			<i>not available</i>		22282	15382	37664	23330	18797	42127
FINANCE, INSURANCE AND REAL ESTATE	11577	937	12514	12943	1242	14185	15300	2396	17696	15053	2737	17790
SERVICES	60005	15859	75864	71692	24025	95717	87459	33685	121144	106619	47363	153982
<i>Business Services</i>				18285	2265	20550	25548	3313	28861	36055	6461	42516
<i>Education</i>				16687	5081	21768	17600	6452	24052	21479	7108	28587
<i>Health & Social Services</i>				15726	6757	22483	17165	9086	26251	20568	14029	34597
<i>Accommodation & Food</i>		<i>not available</i>		9088	5580	14668	12002	8788	20790	12134	10150	22284
<i>Amusement and Recreation</i>				1862	1604	3466	2167	1873	4040	2301	3606	5907
<i>Personal & Household Services</i>				2248	700	2948	3089	897	3986	2911	1138	4049
<i>Membership Organizations</i>				3392	904	4296	5381	1613	6994	6070	1973	8043
<i>Other Services</i>				4404	1134	5538	4507	1663	6170	5101	2898	7999
GOVERNMENT	95390	1114	96504	93154	1074	94228	91276	1395	92671	88072	5401	93473
<i>Federal</i>	87381	13	87394	84357	0	84357	80664	0	80664	76648	3357	80005
<i>Provincial</i>	1329	291	1620	1980	422	2402	1712	95	1807	2058	158	2216
<i>Local</i>	5403	807	6210	5288	649	5937	6978	1245	8223	7578	1855	9433
<i>Other Government</i>	1277	3	1280	1529	3	1532	1922	55	1977	1788	31	1819
TOTAL	236644	34263	270907	246810	43635	290445	282172	60975	343147	300211	82698	382909

Source: 1991 Ottawa-Carleton Employment Survey. Planning Dept. MROC, November 1992.

TABLEAU 8

**ÉVALUATION DE L'EMPLOI DE BASE ET MULTIPLICATEUR ÉCONOMIQUE
DANS LA MROC, 1976-1991**

	1976	1981	1986	1991
Secteurs de base				
Primaire	892	965	1,579	1,427
Manufacturier	17,095	18,987	22,160	21,549
Hébergement et restauration	n.d.	14,665	20,790	22,284
Amusement et récréation	n.d.	3,466	4,040	5,907
Services aux entreprises	n.d.	20,550	28,861	42,516
Organisation nationale	n.d.	<u>4,296</u>	<u>6,994</u>	<u>8,043</u>
Sous-total privé	n.d.	62,929	84,424	101,726
Fédéral	<u>87,394</u>	<u>84,357</u>	<u>80,664</u>	<u>80,005</u>
Total	n.d.	147,286	165,058	181,731
Secteurs induits	n.d.	143,159	178,059	201,178
Emploi total	270,907	290,445	343,147	382,909
Multipliateur d'emploi		1.97	2.07	2.10

L'on constate d'abord que l'emploi de base ou moteur privé a augmenté de façon importante depuis 1981, alors que le secteur de base fédéral a diminué démontrant ainsi une **forte diversification économique**.

L'on constate aussi que le phénomène d'augmentation du multiplicateur économique initié au moins depuis 1951 s'est poursuivi entre 1981 et 1991, ce multiplicateur qui était en 1951 de 1.7² est devenu de 1.9 en 1981 et 2.10 en 1991.

Ce phénomène est dû à l'effet "métropolitain" qui veut qu'à mesure qu'une agglomération atteint des seuils critiques de population, elle substitue aux importations de biens et services induits qui provenaient précédemment de

²Source: Étude de la C.C.N., 1981.

l'extérieur par une production interne. La forte croissance de la population de la RCN entre 1951 et 1991 de 330,000 à près de 900,000 h. a en effet permis à la région d'atteindre un bon nombre de seuils critiques permettant une plus grande auto-suffisance en biens et services.

6. PLANIFICATION RÉGIONALE ET ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT D'OTTAWA-CARLETON: MENACES AU DÉVELOPPEMENT DE LA CUO

La région métropolitaine d'Ottawa-Hull a connu depuis les derniers 30 ans à égalité avec Toronto, le développement démographique le plus rapide au Canada. Le développement démographique de la partie québécoise de la RCN s'est fait à peu près au même rythme que la partie ontarienne d'Ottawa-Carleton. Ainsi, le poids démographique de la partie québécoise incluant la CUO et la MRC des Collines est resté à peu près le même soit 25% (CUO: 20%).

Durant ces années, le développement d'Ottawa-Carleton était quelque peu restreint par la ceinture verte de la Commission de la Capitale Nationale proposée dans les années 50 dans le plan Greber et dont le but était de contraindre le développement urbain à l'intérieur de cette ceinture et ainsi éviter l'étalement urbain du côté d'Ottawa-Carleton. Or, depuis 1954, la densité de développement a été plus faible que prévu et la consommation d'espaces pour accommoder le développement urbain d'Ottawa-Carleton a dépassé 16,000 hectares. L'espace dans la ceinture verte ne suffit naturellement plus.

Déjà au début des années 80, la MROC, voyant le développement urbain à l'étroit dans la ceinture verte, s'est mise à proposer le développement de politiques favorisant le développement urbain à l'extérieur de la ceinture verte. Ces politiques furent formalisées dans le Plan directeur de la MROC en 1988. **Il nous apparaît que ces politiques auront une forte incidence sur le développement et la localisation de l'emploi à Ottawa-Carleton ainsi que sur la CUO:**

Le développement prévu de la population et de l'emploi à Ottawa-Carleton d'ici 2011 se fera surtout dans les villes nouvelles établies au-delà de la ceinture verte;

	HECTARES PRÉVUS	HABITANTS PRÉVUS	EMPLOIS PRÉVUS
à l'Est: (Orléans)	4,730	75 à 100,000	36 à 52,000
à l'Ouest: (Kanata)	3,460	75 à 100,000	30 à 43,000
au Sud:	4,865	75 à 100,000	30 à 43,000
Toute la MROC:	33,105	871,000	560,000

Notons qu'en date d'aujourd'hui, il y a déjà près de 30,000 emplois créés dans ces nouvelles zones; ceci est en-deça des objectifs prévus mais il est à prévoir que la refonte en cours du Plan directeur régional propose d'accélérer ce mouvement³.

- Le développement du "Transitway" de l'Est à l'Ouest pour une longueur de 26 km reliant les villes de l'Est et de l'Ouest en 1991 et 36 km d'ici 1995, avec l'ajout de la ligne desservant le Sud-Est.
- Le développement de **nouveaux boulevards au Sud d'Ottawa** (Wakley Road, Hunt Club Road, etc...) et d'ici 2001, d'une **route de ceinture** entre l'Est et l'Ouest d'Ottawa entre la 417 et la 416 (outer ring road) et favorisant le développement et de la ville nouvelle Sud qui n'est presque pas encore amorcée au chapitre de l'emploi.

Depuis ce temps, quelques nouvelles politiques de développement pourront aussi avoir une grande importance pour l'avenir:

- le développement de l'**autoroute 416** reliant Ottawa à la 401 se dirigeant vers Toronto d'ici 5 ans: ce nouvel axe Nord-Sud ouvrira de façon définitive le développement de la ville nouvelle au Sud, comme le prolongement du Queensway et du Transitway dans les années 80 a favorisé le

³Regional official plan, 1992, Monitoring report, MROC, feb. 1992, p. 26 to 29.

développement de villes nouvelles à l'Est (Orléans) et l'Ouest (Kanata). L'on verra même probablement l'intégration spatiale de nouvelles villes de l'Ouest et du Sud en une seule **immense** importante agglomération urbaine au Sud-Ouest d'Ottawa⁴.

le développement d'un tunnel sous le centre-ville d'Ottawa ou de "l'inner ring road" pour le transport en commun, présentement à l'étude, pourrait aussi assurer une relance du développement du centre-ville d'Ottawa en y réduisant la congestion et favorisant l'accessibilité.

Le décroissement et le déploiement bien planifié du développement urbain d'Ottawa-Carleton à l'extérieur de la ceinture verte vers les nouvelles villes de l'Ouest et de l'Est et finalement du Sud va durant les prochains 20 ans apporter une concurrence accrue au développement de la CUO qui a profité quelque peu durant les derniers 30 ans du resserrement du développement urbain d'Ottawa-Carleton à l'intérieur de la ceinture verte.

La politique d'établissement de villes nouvelles d'Ottawa-Carleton est d'autant plus menaçante qu'elle est extrêmement bien planifiée depuis près de 20 ans:

les nouvelles superficies ouvertes au développement seront importantes: 13,055 hectares, soit 60% des superficies déjà bâties et constituant une réserve pour le développement de 30 ans.

l'on ne veut pas faire de ces nouvelles villes des banlieues dortoirs: l'on projette d'y établir 225,000 à 300,000 habitants, ainsi que de **96,000 à 138,000 emplois** dans des nouvelles zones d'emplois totalisant 1,245 hectares.

⁴**Ottawa-Carleton Opportunities for the Future**, discussion paper, RMOC, April 1989.

le développement dans ces 3 villes satellites pourra permettre un développement d'ici 2011 d'une masse critique du tiers de ce qui existe actuellement à Ottawa-Carleton. C'est donc très important sur une courte période de 20 ans.

le développement résidentiel, ainsi que le développement industriel et commercial sont appuyés par la mise en place de services publics complets ainsi que de nouveaux boulevards urbains, d'une nouvelle route de ceinture, du Transitway et de l'ouverture de l'autoroute 416 qui aura sans nul doute le même effet polarisateur sur l'économie de la RCN que l'ouverture de la 417 qui a favorisé le développement accéléré à ses abords de quelques-unes des zones industrielles des plus importantes d'Ottawa-Carleton. Ainsi la 417 offre aujourd'hui la porte d'entrée par excellence à tous les échanges économiques entre Montréal et la RCN; la 416 jouera demain le même rôle pour tous les échanges qui se feront vers Toronto. L'on aura alors à l'Est et au Sud-Ouest d'Ottawa-Carleton les plus importants pôles de développement économique de la RCN.

À ceci s'ajoute bien sûr l'attraction que jouera sur le développement commercial et d'édifices à bureaux le déploiement relativement récent du "Transitway" de l'Est à l'Ouest et bientôt vers le Sud, où l'on prévoit attacher aux diverses stations des zones d'emplois primaires et secondaires qui devront accueillir plus de 150,000 travailleurs d'ici l'an 2011. Cette force d'attraction sera quelque peu comparable à celle qu'a eu le prolongement du Queensway vers l'Est et l'Ouest dans les années 80 et qui a favorisé le redéploiement d'édifices à bureaux vers les banlieues à l'extérieur du centre-ville d'Ottawa; l'on peut aussi voir aujourd'hui le long du Queensway, comme le long d'une épine dorsale près de 25% de tous les espaces à bureaux de la Capitale et plus de 50% des centres d'achats d'envergure régionale d'Ottawa-Carleton. La polarisation qu'exerce le Transitway sur ce type d'activités a été observée dans la plupart des centres

nord-américains s'étant dotés d'un système de transport rapide.

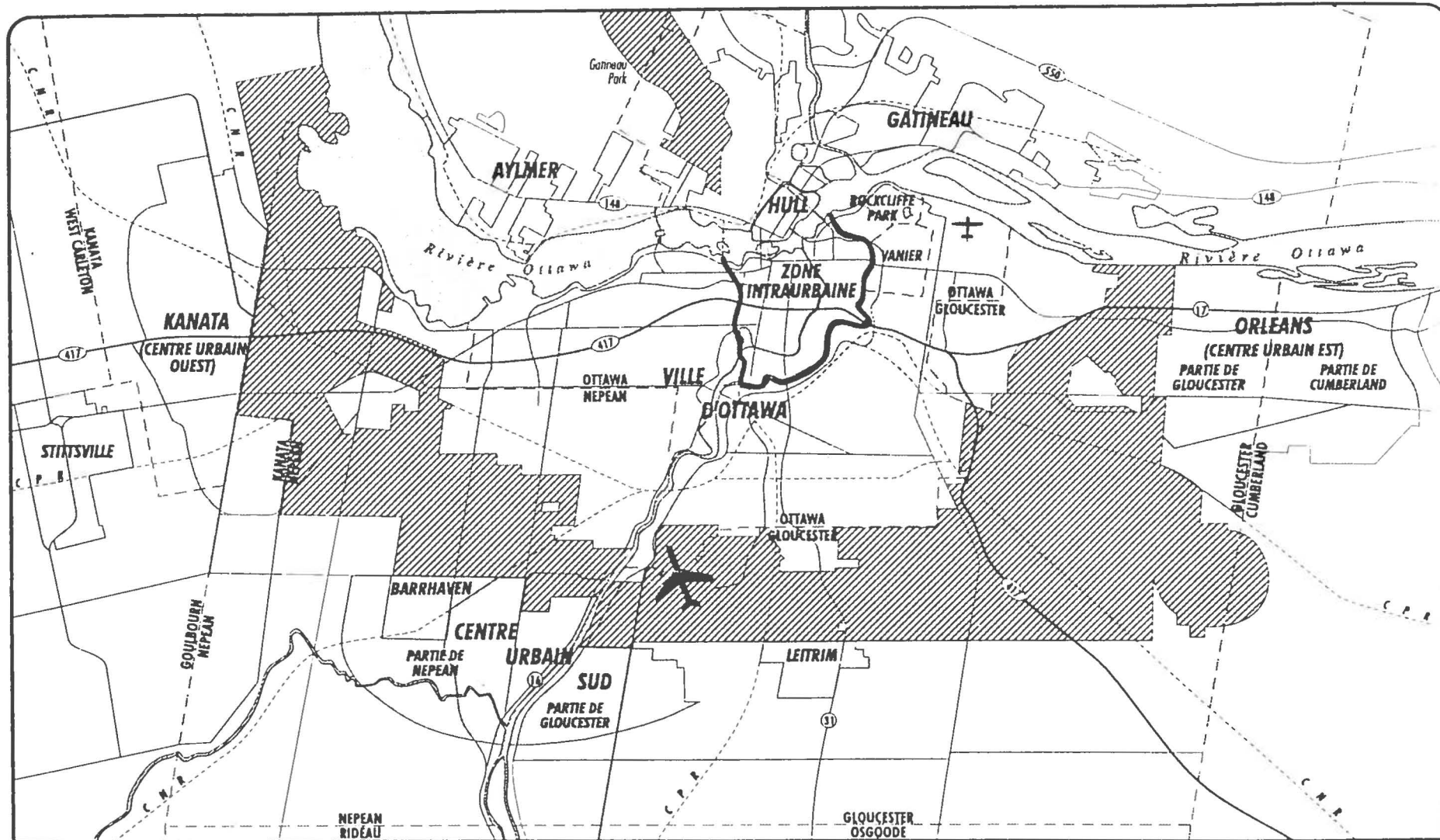
Notons que la MROC contrairement à la CUO a la responsabilité de planifier et de construire les routes régionales ainsi que le réseau d'égouts et d'aqueduc et peut donc par conséquent appuyer ses objectifs de planification par la mise en place des infrastructures routières au moment prévu pour l'ouverture de la zone commerciale ou industrielle désignée. Le président de la MROC est aussi président de la Commission de transport. La MROC a aussi la responsabilité d'approuver les plans de lotissement. De plus, elle est aussi responsable des services sociaux et de santé dans la MROC.

Une nouvelle législation provinciale donne **encore plus de pouvoir au gouvernement régional**. En effet, en novembre 1994, les conseillers de la MROC seront élus à temps plein dans leur fonction et le gouvernement régional aura tous les pouvoirs en matière de développement économique et de surveillance policière. Une régionalisation des services d'incendie sera discutée d'ici l'an 2000.

Quelque soient les mérites de ces réformes, il ne fait pas de doute qu'elles ne feront qu'accroître les possibilités de contrôle et de coordination de la MROC sur son développement économique et accroître ainsi sa capacité concurrentielle.


L'on trouvera dans les pages suivantes:

1. Carte localisant les nouvelles villes
2. Carte identifiant la désignation officielle des zones d'emplois
3. Carte (figure a) identifiant le déploiement du Transitway en fonction des zones d'emplois.



ZONE URBAINE

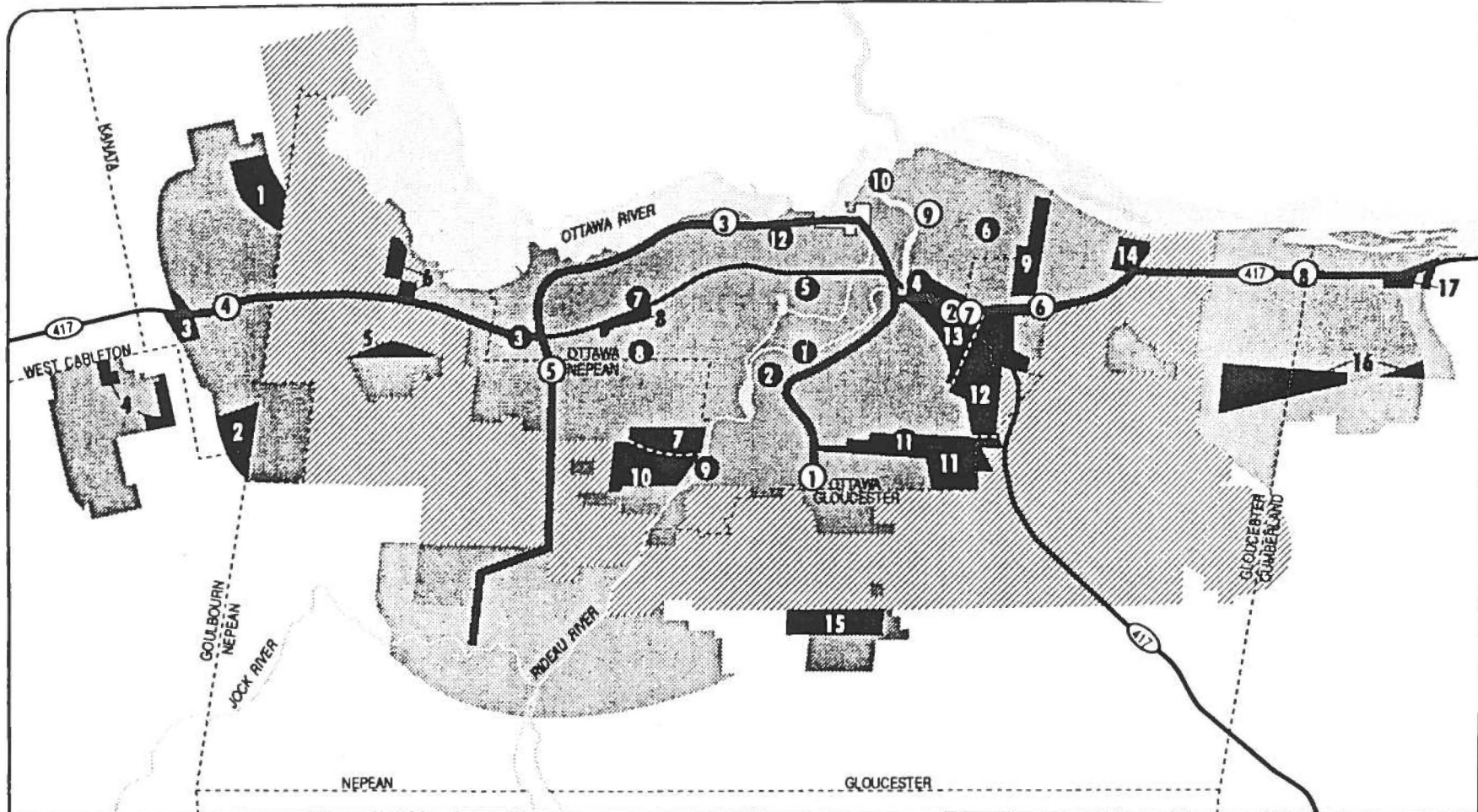
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE OTTAWA - CARLETON
 SERVICE DE L'URBANISME ET DES BIENS IMMOBILIERS

-  Zones urbaines désignées
-  Ceinture de verdure
-  Zones rurales

NOTA: Les zones "à l'intérieur de la ceinture de verdure" incluant tous les terrains à l'intérieur de la frontière extérieure de la Ceinture.



OTONC



OFFICIAL PLAN EMPLOYMENT DESIGNATIONS

- CENTRAL AREA
- ⑤ PRIMARY EMPLOYMENT CENTRE
- EXTENSIVE EMPLOYMENT AREA
- ⑦ SECONDARY EMPLOYMENT CENTRE
- TRANSITWAY



PRIMARY EMPLOYMENT CENTRES

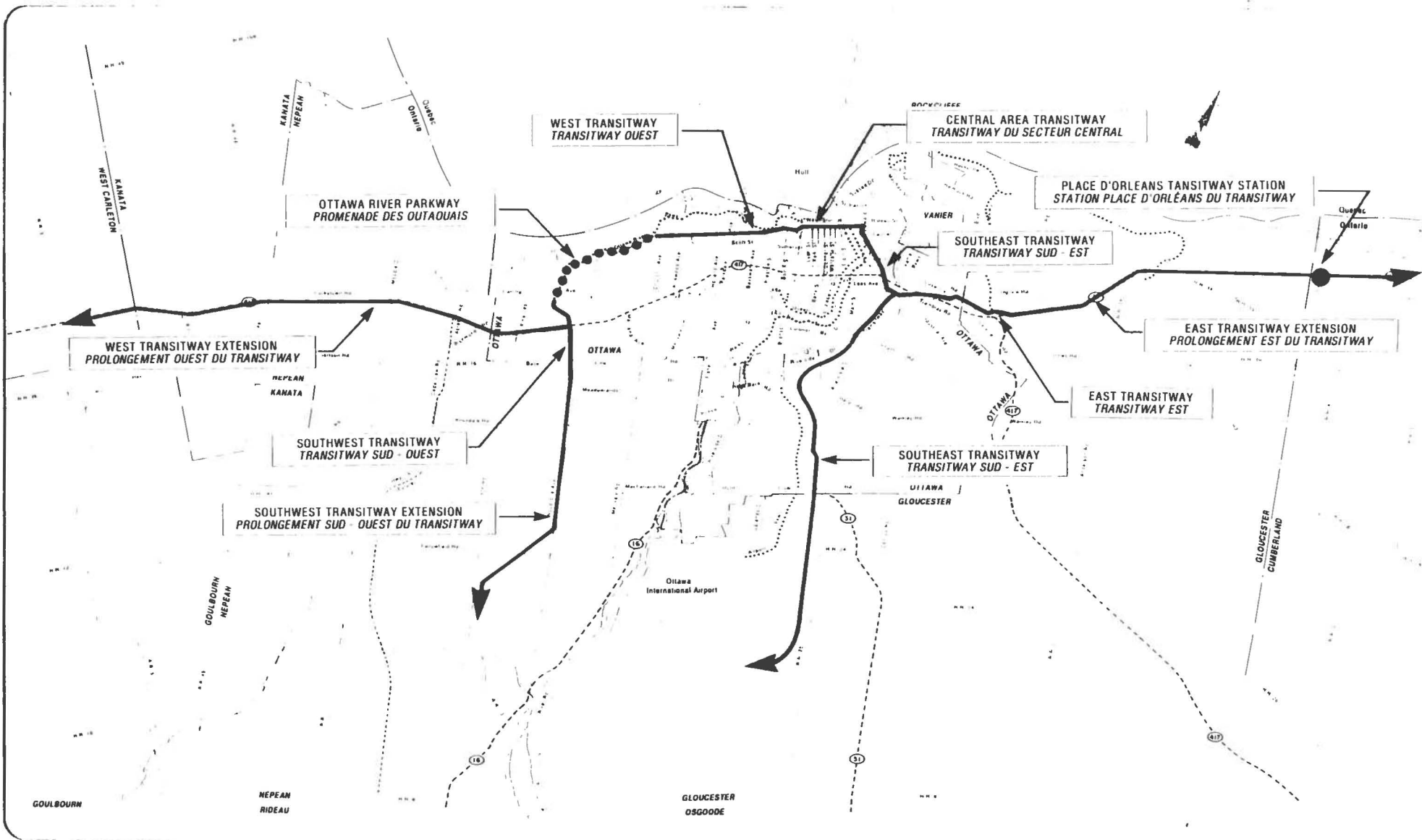
1. South Keys
2. St. Laurent
3. Tunney's Pasture
4. Kanata Town Centre
5. Baseline/Woodroffe
6. Gloucester City Centre
7. Cyrville
8. Orleans Town Centre
9. Vanier City Centre

EXTENSIVE EMPLOYMENT AREAS

1. Kanata North Bus. F.
2. Kanata South Bus. F.
3. Terry Fox
4. Stittsville
5. Bell's Corners
6. Carling-Corkstown
7. Colonnade Indust. Pl.
8. Woodward
9. NRC
10. South Nepean
11. South Walkley
12. Sheffield-Bantree
13. Belfast-Coventry
14. Queensway Campu
15. Loitrim
16. Orleans-Innes Rd.
17. Taylor Creek Area

SECONDARY EMPLOYMENT CENTRES

1. Billings Bridge
2. Confederation Hts.
3. Pincrest
4. Vanier Pkwy. RCMP
5. Booth
6. Carson Rd.
7. Carling/Churchill
8. Merivale/Baseline
9. Riverside/Uplands
10. Sussex Dr.
11. Walkley/Conroy
12. City Centre






Transportation Department - *Service des transports*

1993

**Transitway Programme
Programme du Transitway**

LEGEND / LÉGENDE

-  IN OPERATION / OPÉRATIONNEL
-  UNDER CONSTRUCTION / EN CONSTRUCTION
-  FUTURE CONSTRUCTION / PROLONGEMENT FUTURE

7. À LA RECHERCHE DE NOUVEAUX MOTEURS ÉCONOMIQUES POUR LA CUO

Étant donné la diminution pressentie du rôle de l'emploi fédéral dans l'économie de la région de la Capitale Nationale (RCN) et de l'Outaouais, il est souhaitable pour la Communauté urbaine de l'Outaouais (CUO) à l'instar de la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton, de diversifier son économie. Or, relever ce défi aujourd'hui, dans le contexte de la globalisation des économies mondiales, c'est plus difficile et complexe puisque la région est en compétition directe avec des milliers d'autres régions à travers le monde voulant développer leur base économique.

Les avantages comparatifs dont disposera la CUO sont d'abord encadrés par ceux dont disposent le Canada et le Québec à l'échelle mondiale (dotation des ressources, qualification de la main-d'oeuvre, relations de travail, coûts relatifs de la main-d'oeuvre et autres facteurs de production) et les considérations macro-économiques qui guident l'évolution de notre économie (taux de change du dollar canadien, taux d'intérêts, politiques fiscales et monétaires, etc...).

Il est donc important dans ce contexte d'examiner le positionnement ou la position concurrentielle du Canada et du Québec à l'échelle mondiale puisque cela va nous permettre d'identifier des secteurs au Canada et au Québec qui offrent un potentiel à l'échelle mondiale et de préciser les secteurs parmi ceux-ci qui sont d'un intérêt particulier pour la région de la Capitale Nationale et la Communauté urbaine de l'Outaouais. Il ne fait aucun doute que pour repérer les secteurs à fort potentiel dans la CUO, il est bon d'examiner ceux qui ont un bon potentiel au Canada et au Québec.

7.1 Le rapport Porter

En 1991, le Conseil canadien des chefs d'entreprises et le gouvernement canadien demandaient au professeur Michael Porter de porter un diagnostic sur l'économie canadienne et d'identifier les potentiels de développement pour le Canada.

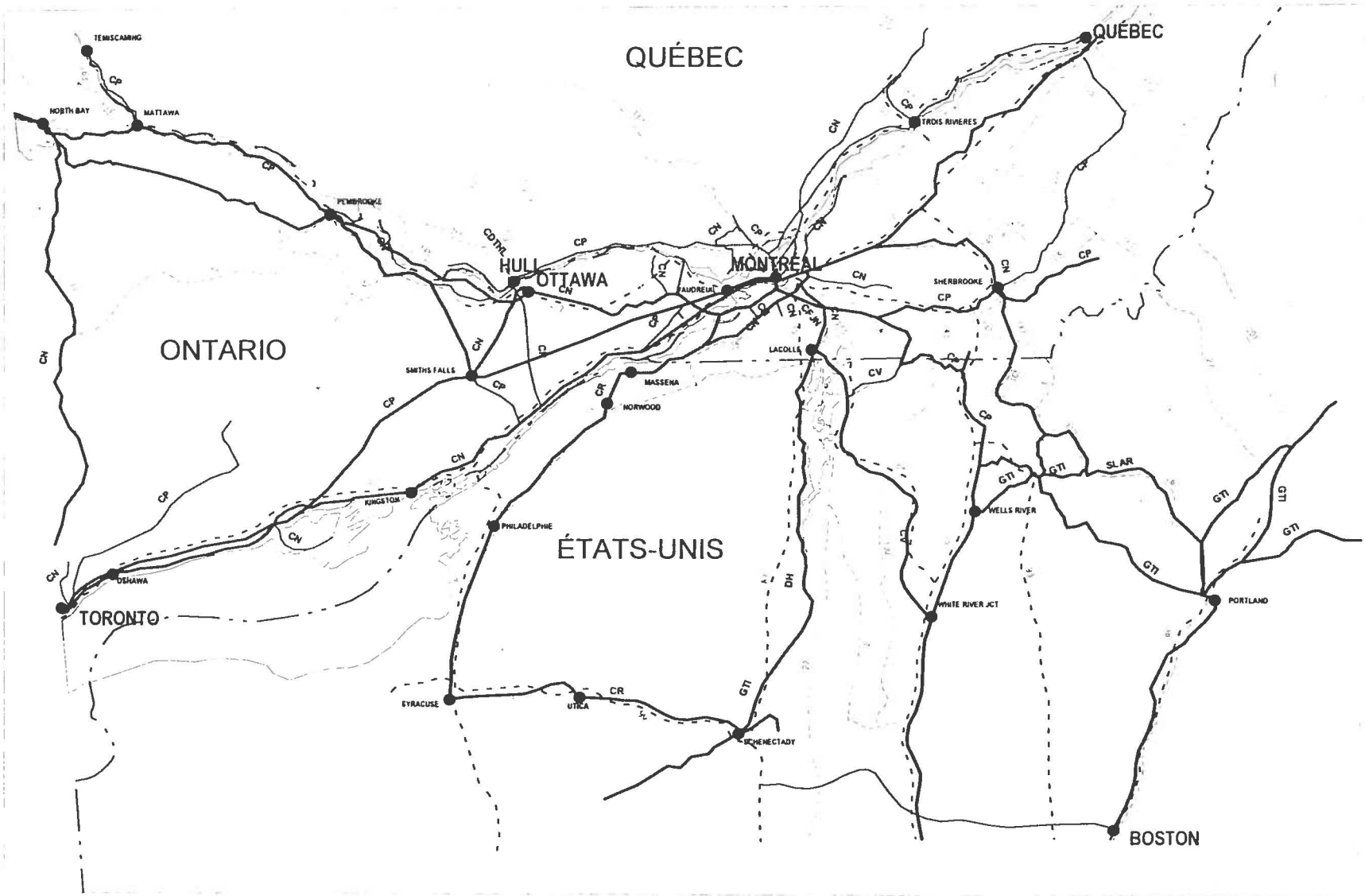
M. Porter a été l'auteur durant les années 80 d'importantes recherches sur le potentiel économique des pays résumées dans un livre appelé "***The competitive Advantage of Nations***". Il a depuis été consulté par un grand nombre de pays afin de développer pour ceux-ci des stratégies de développement économique. Dans le cas du Canada, il a réalisé un grand nombre d'études sectorielles pour mesurer dans un contexte mondial les avantages comparatifs de 25 secteurs industriels canadiens particulièrement importants.

L'on retrouvera en page suivante une synthèse de cette analyse. Il constate d'abord que les facteurs de localisation importants justifiant leur développement au Canada sont de 3 ordres:

- 1) la disponibilité de ressources naturelles;
- 2) l'accès au marché;
- 3) l'innovation et le développement technologique.

Il constate que les secteurs liés aux ressources naturelles prennent encore leur force de la disponibilité des ressources mais qu'il deviennent de moins en moins compétitifs au niveau d'autres facteurs, telles les activités de soutien à ce secteur, l'absence d'une stratégie précise de développement et les coûts de main-d'oeuvre de moins en moins compétitifs.

Il n'identifie que quelques secteurs tels les commutateurs centraux (télécommunications), les services géophysiques et le génie-conseil ou le



Canada dispose d'avantages comparatifs à tous les niveaux.

7.2 Rugman et D'Cruz

Deux autres spécialistes de l'Université de Toronto, M.A.M. Rugman et R. D'Cruz ont réalisé aussi au début des années 90 une série d'études sur les perspectives de développement économique du Canada et ont identifié dans deux études appelées «*Les nouveaux réseaux pour le Canada compétitif*» (mars 1992) et «*Aller de l'avant pour améliorer la compétitivité internationale du Canada*» (1991), les grappes industrielles les plus compétitives au Canada. L'on en retrouve dix réparties dans tout le Canada:

- 1) Pêcheries de l'Atlantique
- 2) Aérospatiale de Montréal
- 3) Produits forestiers de l'Est du Canada
- 4) Services financiers de Toronto
- 5) Fabrication de l'Ontario
- 6) Secteur automobile de l'Ontario
- 7) Mines
- 8) Produits agricoles des Prairies
- 9) Énergie de l'Alberta
- 10) Produits forestiers de l'Ouest.

Quand on fait une étude détaillée des grappes, l'on constate qu'Ottawa-Hull ou la région de la Capitale Nationale est à cheval sur plusieurs grappes soit celles des produits forestiers de l'Est du Canada, de l'Aérospatiale de Montréal où l'on retrouve des extensions vers Ottawa et de la fabrication en Ontario dont l'un des éléments importants est la fabrication d'équipements de télécommunications.

Une des recommandations importantes de Rugman et D'Cruz et qui préfigurait d'ailleurs certaines conclusions de la stratégie québécoise des grappes industrielles proposée par le Ministre Gérald Tremblay, c'est que

les frontières entre patronats et syndicats entre fournisseurs et acheteurs, entre institutions d'enseignement et industries s'estompent et qu'un réseau ou "compact" entre tous ces intervenants doit s'établir si l'on veut demeurer concurrentiel au niveau international.

7.3 Les grappes industrielles québécoises

À la fin 1991, début 1992, le ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec proposait une stratégie de développement industriel basée sur le développement de grappes industrielles.

L'on identifiait d'abord cinq (5) grappes industrielles québécoises qui seraient déjà concurrentielles internationalement:

- aérospatiale
- industrie pharmaceutique
- technologies de l'information
- équipement de production, transport et distribution d'énergie
- transformation de métaux et minéraux.

De plus, huit (8) autres grappes ayant le potentiel de devenir concurrentielles internationalement:

- équipement de transport terrestre
- pétrochimie et plastiques
- industries bio-alimentaires
- industries de l'habitat
- mode et textile
- industries forestières
- industries de l'environnement
- industries culturelles.

Notons de plus que dans le cadre gouvernemental québécois, cette stratégie devrait inspirer et s'imbriquer avec la nouvelle politique de

développement régional mise de l'avant en 1993 par le Ministre Yvon Picotte puisque la réalisation de plans stratégiques dans les régions devait entre autres buts, être cohérents avec cette stratégie et identifier dans les régions des grappes ou éléments de grappes industrielles les plus prometteurs.

7.4 La stratégie basée sur la "nouvelle économie" et celle ontarienne

En 1992, le gouvernement ontarien proposait une stratégie de développement économique basée sur la notion de "nouvelle économie". Cette notion assez répandue en Amérique du Nord et qui met l'accent sur les "Knowledge based industries" ou "industries du savoir" met bien sûr l'accent sur le fort degré de croissance de ce type d'industries dans la nouvelle économie en opposition à l'économie traditionnelle dont la croissance est plus lente et qui est basée sur les ressources ou la production manufacturière plus traditionnelle. L'économiste Nuala Beck de Toronto s'est fait le propagandiste au Canada du modèle de développement où l'on utilise un ratio de contenu en savoir (Knowledge ratio) et technologique d'une industrie pour en déterminer les possibilités de croissance. Avec cette méthode, Nuala Beck a identifié 120 industries en Amérique du Nord qui sont en croissance et 299 autres qui sont en déclin.

Dans le cycle de vie de l'économie, l'on identifie par exemple pour illustrer de façon caricaturale la chose, des industries liées à la médecine, aux ordinateurs et aux services personnels qui sont en croissance, les activités gouvernementales, les services financiers, l'industrie de l'automobile, les industries pétrolières, gazières et minières qui sont en déclin.

Nuala Beck identifie par ailleurs 4 engins principaux derrière la croissance économique future:

- 1) Les communications et télécommunications:
 - services de télécommunications
 - missiles guidés et équipements spatiaux
 - communications radio et micro-ondes
 - "entertainment".

- 2) L'instrumentation:
 - équipements environnementaux
 - contrôle de procédés
 - instruments optiques et lentilles
 - équipements d'ingénierie et scientifique.

- 3) Ordinateurs et semi-conducteurs:
 - ordinateurs
 - semi-conducteurs
 - logiciels
 - services d'informations.

- 4) La santé et médical:
 - soins de santé
 - produits biologiques et médicaments
 - instruments médicaux et chirurgicaux
 - fournitures médicales et chirurgicales.

Cette stratégie économique basée sur le "savoir" s'apparente bien sûr aussi à celle liée au développement de technopôles en Europe ou des parcs scientifiques et technologiques en Amérique du Nord. Cette dernière stratégie repose sur le prémisses que les éléments de savoir dans la société moderne sont à la base du développement économique et qu'une interaction entre centres de recherches privés et gouvernementaux, universités et entreprises technologiques doit se réaliser dans un parc scientifique ou technologique ou dans une agglomération urbaine fortement dotée pour le développement technologique.

7.5 La stratégie de développement économique d'Ottawa-Carleton

Il ne fait aucun doute que la stratégie de développement économique d'Ottawa-Carleton peut aussi servir de guide fort intéressant pour façonner

celle de la CUO. En effet, la CUO partage le même espace économique avec Ottawa-Carleton. Si l'on fait abstraction des différences politiques, les facteurs de localisation pour l'entreprise sont les mêmes: marché intégré de près de 1 million d'habitants, localisation entre Montréal et Toronto, proximité à un grand nombre de centres de recherches fédéraux et privés et accès à plus de 3 milliards de dollars d'achats annuels en biens et services faits par le gouvernement fédéral auprès d'entreprises de la RCN.

De fait, le développement économique d'Ottawa et sa diversification qui a commencé il y a déjà plus de 30 ans, offrent une opportunité unique pour la CUO de voir de façon très explicite où son futur devrait se trouver et donc servir de guide à son développement.

Parallèlement aux travaux du Comité Outaouais (rapport Beaudry), la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton a établi en 1992 un groupe de travail (The Economic Development Task Force) qui devait proposer une stratégie de développement économique d'Ottawa-Carleton qui a été rendue publique le 30 mars 1992 sous l'appellation "**Partenaires pour le futur**".

Cette stratégie identifie 3 secteurs à fort potentiel:

- les technologies avancées
- les bio-sciences
- et le tourisme.

Dans les technologies avancées, l'on identifie plus spécifiquement:

- les télécommunications
- les logiciels
- les technologies de satellites
- la fusion des technologies de communication, logiciels et informatiques
- les industries en émergence telles celles de l'environnement et des matériaux avancés.

Notons de plus que l'on proposait la mise en place à Ottawa-Carleton l'OCRINET, un réseau de communication à haute vitesse entre 25 entreprises et centres de recherches qui devait être rattaché à l'autoroute électronique canadienne.

L'on proposait aussi la mise en place un parc technologique des sciences de la vie (biotechnologie) et l'on discutait de façon préliminaire la possibilité de développer d'autres parcs technologiques possiblement dans la ceinture verte.

L'on notera que la stratégie d'Ottawa-Carleton se rapproche beaucoup des propositions faites par Nuela Beck tournant autour des 4 engins de croissance. L'on favorise le développement à Ottawa-Carleton d'éléments s'insérant dans au moins 3 des 4 engins identifiés par celle-ci, soit ceux des communications et télécommunications, des ordinateurs et semi-conducteurs et de la santé. Le quatrième engin, le secteur de l'instrumentation, quoique présent à Ottawa-Carleton, jouit de moins de potentiel parce qu'on ne retrouve pas dans la région un grand nombre d'industries traditionnelles dont il faut automatiser les procédés ou robotiser la production.

7.6 Les stratégies de développement économique de l'Outaouais et de la CUO

Les stratégies dont nous allons traiter se sont inspirées des divers travaux réalisés par la Société d'aménagement de l'Outaouais dans les années 80 qui, à leur tour, ont été inspirées d'une étude attentive de l'évolution économique canadienne, québécoise et d'Ottawa-Carleton, inspirées aussi par l'intégration évidente qui existe entre l'économie d'Ottawa-Carleton et de la CUO. Il n'est donc pas surprenant que les axes stratégiques suggérés se rejoignent souvent.

Le **Comité Outaouais** identifiait en avril 1992, grâce aux travaux de la S.A.O. et du groupe conseil SECOR, les axes de développement suivants:

- 1) accentuation du développement des secteurs de haute technologie;
- 2) stimulation des investissements touristiques;
- 3) expansion des industries, commerces et services déficitaires répondant aux marchés régionaux incluant les industries de l'environnement et du bâtiment et la fourniture de biens et services au gouvernement fédéral.
- 4) transformation accrue des ressources forestières, minières et agro-alimentaires (cet axe concernant prioritairement les parties rurales de l'Outaouais à l'extérieur de la CUO).

Notons qu'**Éconotech** dans son plan stratégique pour la future Société de diversification économique fait en mai 1993, confirme généralement les potentiels identifiés par le Comité Outaouais et fournit un plan d'action détaillé.

Dans le cadre de la réforme Picotte du développement régional au Québec, le CRDO publiait le 9 octobre 1993 sa **planification stratégique régionale** qui s'inspirait de la stratégie des grappes industrielles et des travaux du Comité Outaouais, identifiant et priorisant les secteurs pouvant potentiellement bénéficier d'un support régional et gouvernemental québécois pour en favoriser le développement; les secteurs priorités sont les suivants:

- 1) le tourisme
- 2) les technologies de l'information
- 3) les produits de la forêt
- 4) les industries bio-alimentaires
- 5) les industries environnementales
- 6) les industries culturelles
- 7) habitat-construction
- 8) secteur minier et commercial.

8. PRÉVISIONS DE L'EMPLOI DANS LA MROC, LES MUNICIPALITÉS DE LA CUO JUSQU'EN 2011 ET DISTRIBUTION SELON LES PÔLES ÉCONOMIQUES

Nous avons réalisé des prévisions de l'évolution de l'emploi pour les municipalités de la CUO par groupe industriel et réparti les emplois selon les pôles économiques. Ces prévisions sont basées sur plusieurs facteurs:

- 1) la performance historique de l'économie de la CUO par rapport à l'ensemble de la Région de la Capitale Nationale (RCN).
- 2) l'évolution de l'emploi observée dans chacune des municipalités par groupe industriel entre 1986 et 1994, comparée à l'évolution prévue par Deluc dans le Plan de transport pour l'Outaouais.
- 3) L'importance de l'activité économique de la CUO par secteur, dans le contexte de la RCN.
- 4) L'analyse du multiplicateur économique de la CUO en 2011 et le rapport emploi/population.

8.1 Prévisions par municipalité et secteur industriel

Les données qui suivent offrent une répartition de l'évolution de l'emploi à l'intérieur de la RCN entre la CUO et la MROC entre 1971 et 1991.

	1971	1981	1986	1991	Prévisions 2011
CUO	23,260	58,350	65,723	78,810	118,127
MROC	<u>180,820</u>	<u>290,445</u>	<u>340,817</u>	<u>382,909</u>	<u>560,000</u>
Total RCN	204,080	348,795	406,630	461,719	678,127
% de la CUO par rapport à la RCN	13%	17%	16%	17%	17%

Source: *Données de recensement de Statistiques Canada.*

Noûs constatons que la part de l'emploi de la CUO à l'intérieur de la RCN est passée de 13 à 17% entre 1971 et 1981 et qu'elle s'est maintenue à ce dernier niveau depuis. L'on prévoit par les prévisions qui suivront qu'elle se maintiendra autour de 17% jusqu'en 2011. La hausse entre 1971 et 1981 est dûe essentiellement à l'établissement au début des années 1970 de nouveaux lieux d'emplois à Hull pour près de 20,000 fonctionnaires fédéraux.

Étant donné que selon nos prévisions, l'emploi fédéral est appelé à stagner jusqu'en 2011 et que l'emploi du secteur privé lui est appelé à croître, l'on peut prévoir donc que l'impact de cette décision gouvernementale s'estompera et que les forces du marché qui guident le développement du secteur privé auront tendance à ramener la part de la CUO vers le 13% d'avant l'implantation fédérale à Hull. En effet, l'anlyse faite en section 2 et les données du tableau 4 démontrent clairement le faible dynamisme du secteur privé de la CUO depuis 1981 qui a perdu de l'importance par rapport à celui de la MROC. Ainsi le maintien dans nos prévisions d'une part de 17% est optimiste et constitue pour nous un objectif de rattrapage économique non négligeable puisque le passage de 13% à 17% signifie l'addition de près de 30,000 emplois en 2011.

L'on peut aussi mesurer l'importance du défi en constatant que nos prévisions impliquent la création en 17 ans de près de 30,000 nouveaux emplois d'ici 2011 dans les secteurs autres que fédéraux alors qu'en 20 ans, entre 1971 et 1991, la CUO n'en a créé que 15,000. (Voir tableau 4).

L'on retrouve dans les pages suivantes des prévisions d'emplois par municipalité et par secteur industriel. Ces prévisions d'emplois ont été établies à partir de la performance de création d'emplois observée grâce aux données des Centres d'emplois de Ressources Humaines du Canada entre 1986 et 1994 (1993 pour le secteur Buckingham-Masson).

Nous avons appliqué à partir de 1994 (1993 pour Buckingham-Masson) dans chacune des municipalités, des taux de croissance prévus, à partir de l'expérience observée entre 1986 et 1994 et à partir de notre connaissance de l'évolution prévisible des secteurs. Ainsi à Hull-Aylmer, par exemple, nous avons appliqué un taux de croissance relativement faible correspondant à l'évolution récente et s'approchant du taux de croissance de la population sauf pour les secteurs liés au tourisme (hébergement et restauration, divertissements et loisirs) et aux services aux entreprises qui sont appelés à croître relativement rapidement à Hull-Aylmer. La croissance de l'emploi pour les secteurs plus liés à la croissance de la population (commerce, services, enseignement, santé) se fera de façon plus importante à Aylmer qu'à Hull où la structure économique est à maturité puisqu'on y retrouve déjà une base importante d'emplois dans ces secteurs.

Pour ce qui est des prévisions pour Gatineau, nous avons appliqué des taux dépassant la croissance de la population et les dépassant même plus dans des secteurs tels le commerce, la restauration, l'administration parce que ces secteurs sont généralement sous-représentés par rapport à l'importance de la population et qu'un certain rattrapage se poursuivra dans ces secteurs par rapport à Hull-Aylmer. La croissance de secteurs tels celui manufacturier, la distribution, la construction, les transports et communications se poursuivra relativement rapidement étant donné la grande disponibilité, à faible coût, pour des terrains résidentiels et industriels sur le territoire.

TABLEAU 9A

PRÉVISION D'EMPLOI POUR HULL AYLMEY, 1994-2011

SECTEURS	RÉEL		DISTRIBUTION	TAUX DE CROISSANCE	CROISSANCE ANNUELLE	PRÉVISIONS		
	1986	1994	1994	ANNUEL 1986-1994	PROJETÉE	2001	2006	2011
Primaire	84	163	0.3%	8.64%	1%	175	184	193
Manufacturier	3 752	2 374	4.0%	-5.56%	1%	2 545	2 675	2 812
Construction	1 826	2 700	4.5%	5.01%	1%	2 895	3 042	3 198
Transport, commun. et services publics	1 879	2 799	4.7%	5.11%	1%	3 001	3 154	3 315
Commerce de gros	600	882	1.5%	4.93%	1%	946	994	1 045
Commerce de détail	3 627	5 402	9.0%	5.11%	1%	5 792	6 087	6 398
Services financiers, assurances et immobiliers	1 365	3 472	5.8%	12.38%	1%	3 722	3 912	4 112
Services aux entreprises	2 459	1 675 ⁽¹⁾	2.8%	-4.69%	2%	1 924	2 124	2 345
Hébergement et restauration	2 487	3 594	6.0%	4.71%	2%	4 128	4 558	5 032
Divertissement et loisir	724	1 343	2.2%	8.03%	2%	1 543	1 703	1 881
Enseignement	4 319	4 056	6.8%	-0.78%	1%	4 349	4 570	4 804
Services médicaux et sociaux	4 371	5 951	9.9%	3.93%	1%	6 380	6 706	7 048
Services personnels	307	467	0.8%	5.38%	1%	501	526	553
Services divers et associations	498	700	1.2%	4.35%	1%	750	789	829
Administration publique	26 245	24 238	40.5%	-0.99%	0.5%	25 099	25 733	26 383
TOTAL:	54 543	59 816	100%		0.9%	63 750	66 758	69 946

(1) D'après les informations obtenues du CEC de Hull Aylmer, il semblait qu'il n'y avait pas réellement de diminution dans le secteur des services aux entreprises, il y aurait plutôt eu redéfinition du secteur entre les 2 années puisque l'emploi de certaines entreprises de ce secteur aurait été classé dans d'autres secteurs dont le secteur des services financiers qui selon nos chiffres aurait de fait connu une augmentation démesurée.

TABLEAU 9B

PRÉVISION D'EMPLOI POUR GATINEAU, 1994-2011

SECTEURS	RÉEL		DISTRIBUTION 1994	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL	CROISSANCE ANNUELLE PROJETÉE	PRÉVISIONS		
	1986	1994				2001	2006	2011
Primaire	47	126	0.6%	13.12%	2%	145	160	176
Manufacturier	2001	1432	6.34%	-4.10%	2%	1 645	1 816	2 005
Construction	735	3119	13.80%	19.80%	3%	3 836	4 447	5 155
Transport, commun. et services publics	550	908	4.02%	6.47%	3%	1 117	1 295	1 501
Commerce de gros	300	643	2.84%	10.00%	4%	846	1 029	1 253
Commerce de détail	2468	5003	22.13%	9.23%	4%	6 584	8 010	9 745
Services financiers, assurances et immobiliers	614	853	3.77%	4.20%	3%	1 049	1 216	1 410
Services aux entreprises	380	617	2.73%	6.25%	2%	709	783	864
Hébergement et restauration	1681	2553	11.29%	5.36%	4%	3 360	4 087	4 973
Divertissement et loisir	75	323	1.43%	20.02%	3%	397	461	534
Enseignement	1043	3204	14.17%	15.06%	3%	3 941	4 568	5 296
Services médicaux et sociaux	1750	2000	8.85%	1.68%	2%	2 297	2 536	2 800
Services personnels	203	471	2.08%	11.09%	3%	579	672	778
Services divers et associations	120	471	2.08%	18.64%	4%	620	754	917
Administration publique	518	881	3.90%	6.86%	7%	1 415	1 984	2 783
TOTAL:	12 485	22 604	100%		3.5%	28 538	33 818	40 191

TABLEAU 9C

PRÉVISION D'EMPLOI POUR BUCKINGHAM-MASSON , 1993-2011

SECTEURS	ACTUEL ¹		DISTRIBUTION 1994	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL	CROISSANCE ANNUELLE PROJETÉE	PRÉVISIONS		
	1986	1993				2001	2006	2011
Primaire	175	271	5.2%	6.45%	3%	343	398	461
Manufacturier	732	1127	21.7%	6.36%	2%	1 320	1 458	1 610
Construction	192	296	5.7%	6.38%	4%	405	493	600
Transport, commun. et services publics	199	309	5.9%	6.49%	2%	362	400	441
Commerce de gros	105	159	3.1%	6.11%	2%	186	206	227
Commerce de détail	547	841	16.2%	6.34%	2%	985	1 088	1 201
Services financiers, assurances et immobiliers	95	143	2.8%	6.02%	2%	168	185	204
Services aux entreprises	68	104	2.0%	6.26%	2%	122	135	149
Hébergement et restauration	486	750	14.4%	6.39%	3%	950	1 101	1 277
Divertissement et loisir	34	51	1.0%	5.96%	2%	60	66	73
Enseignement	132	202	3.9%	6.27%	2%	237	261	289
Services médicaux et sociaux	263	404	7.8%	6.32%	3%	512	593	688
Services personnels	30	47	0.9%	6.62%	2%	55	61	67
Services divers et associations	20	31	0.6%	6.46%	2%	36	40	44
Administration publique	300	462	8.9%	6.36%	2%	541	598	660
TOTAL:	3 378	5 197	100%	6.35%	2.4%	6 283	7 082	7 990

(¹) NOTE: Les données de 1986 et 1993 du Centre d'emploi de Buckingham-Masson ont été ajustées pour exclure l'emploi de la Petite-Na qui fait parti du territoire. Nous sommes partis des données d'emplois total pour Buckingham-Masson obtenus des recensement de 1986 et 1991 et avons appliqué la distribution d'emplois observés à partir des données du Centre d'emploi.

TABLEAU 9D

PRÉVISION D'EMPLOI POUR LA C.U.O, 1994-2011

SECTEURS	ACTUEL		DISTRIBUTION 1994	CROISSANCE ANNUELLE PROJETÉE	PRÉVISIONS		
	1986	1994			2001	2006	2011
Primaire	306	560	0.64%	2%	663	741	831
Manufacturier	6 485	4 933	5.63%	2%	5 511	5 949	6 426
Construction	2 753	6 115	6.98%	2%	7 136	7 982	8 952
Transport, commun. et services publics	2 628	4 016	4.58%	2%	4 480	4 848	5 257
Commerce de gros	1 005	1 684	1.92%	2%	1 978	2 229	2 524
Commerce de détail	6 642	11 246	12.84%	3%	13 361	15 185	17 344
Services financiers, assurances et immobiliers	2 074	4 468	5.10%	1%	4 939	5 313	5 726
Services aux entreprises	2 907	2 396	2.73%	2%	2 755	3 041	3 358
Hébergement et restauration	4 654	6 897	7.87%	3%	8 438	9 747	11 282
Divertissement et loisir	833	1 717	1.96%	2%	2 000	2 230	2 487
Enseignement	5 494	7 462	8.52%	2%	8 526	9 400	10 388
Services médicaux et sociaux	6 384	8 355	9.54%	1%	9 189	9 836	10 536
Services personnels	540	985	1.12%	2%	1 135	1 259	1 399
Services divers et associations	638	1 202	1.37%	2%	1 407	1 583	1 791
Administration publique	27 063	25 581	29.20%	1%	27 055	28 315	29 826
TOTAL:	70 406	87 617	100%	1.8%	98 571	107 658	118 127

Pour le secteur Buckingham-Masson, l'on prévoit aussi une croissance relativement rapide liée à la croissance démographique et comme pour Gatineau, à la très grande disponibilité de terrains disponibles à des avantages et accessibles par l'autoroute 50.

Le tableau 10 offre une comparaison entre les prévisions d'emplois que nous faisons (nouvelles prévisions) et celles faites par Deluc pour le Plan de transport de l'Outaouais¹. Notons d'abord que notre méthode de prévisions très désagrégées nous porte à faire des prévisions d'emplois pour l'ensemble de la CUO en 2011 un peu plus élevées seulement que celles de Deluc, apportant ainsi une crédibilité accrue à nos prévisions détaillées.

TABEAU 10

**ANALYSE COMPARATIVE DES PRÉVISIONS D'EMPLOIS
AVEC CELLES DE DELUC POUR 2011**

	Réel <u>1991</u>	Réel <u>1994</u>	Prévisions Deluc <u>2011</u>	%	Nouvelles prévisions <u>2011</u>	%
Aylmer	5 470	6 000	10 000	9	10 000]	59
Hull	49 030	52 116	63 000	56	59 946]	
Gatineau	19 100	22 600	31 000	28	40 191	34
Buckingham- Masson	<u>5 210</u>	<u>6 197</u>	<u>5 000</u>	<u>4</u>	<u>7 990</u>	<u>7</u>
Total CUO	78 810	86 913	108 000	96	n.d.	
+ MRC DES						
Collines	<u>2 100</u>	<u>2 760</u>	<u>4 000</u>	<u>4</u>	<u>n.d.²</u>	
Grand total	80 910	89 673	112 00	100%	118,127	100%

¹Plan intégré des réseaux routiers et de transport en commun, Outaouais, Prospective et évaluation, Rapport no 2, Avril 1994.

²La prévision pour les Centres d'emplois de la CUO comprennent les emplois situés dans la MRC des Collines.

Par ailleurs, l'on constate des différences appréciables dans la distribution des emplois entre les municipalités composant la CUO. Ainsi alors que Deluc prévoyait qu'en 2011, 65% de l'emploi de la CUO serait localisé à Hull-Aylmer, nous prévoyons que seulement 59% s'y trouvera. Par contre, la part de Gatineau serait de 34% plutôt que le 28% prévu par Deluc. La part de Buckingham-Masson de 7% serait aussi plus élevée que celle prévue par Deluc (4%).

Il apparaît en effet que Deluc a sous-estimé quelque peu la croissance de l'emploi à l'est de Gatineau et surestimé celle de Hull-Aylmer. En effet, Deluc s'est basé pour Gatineau sur un niveau d'emploi de 13,360 en 1986 pour réaliser ses prévisions, or déjà en 1994, 8 ans seulement après, le niveau d'emplois a atteint 22,000. Notons que seulement l'année 1995 pourra ajouter près de 1,500 nouveaux emplois à Gatineau si l'on se fie aux projets en cours, surtout dans le secteur commercial. Deluc a sous-estimé de la même façon l'emploi dans le secteur Buckingham-Masson puisque le niveau d'emplois de 5,000 prévu pour l'an 2011 a déjà été atteint en 1991.

Les prévisions que nous faisons sont **entre autres** basées sur la croissance de l'emploi observée entre 1986 et 1994 pour chacune des municipalités par secteur, or le taux de croissance annuel moyen pour l'ensemble des secteurs dans chacune des municipalités est le suivant:

Hull-Aylmer =	1.16%
Gatineau =	7.7%
Buckingham-Masson =	6.4%
CUO =	2.8%

L'on peut donc comprendre par ceci que les prévisions de taux de croissance de l'emploi sont plus rapides pour Gatineau et Buckingham-Masson que pour Hull-Aylmer, ayant comme conséquence une nouvelle répartition de l'emploi prévu qui avantage un peu plus ces deux territoires à l'Est de Gatineau. Il nous

apparaît clair quant à nous que Deluc ne pouvait prévoir la dynamique que l'on a connue entre 1986 et 1994 puisqu'il a utilisé les données de recensement de 1986, celles de 1991 n'étant pas disponibles au moment où la recherche a été faite. Rappelons aussi que l'économie de Hull-Aylmer est plus mature que celles de Gatineau et Buckingham et qu'il est normal que les taux de croissance de l'emploi soient plus élevés sur les territoires où l'économie est en émergence.

Par ailleurs, nous n'avons naturellement pas projeté les mêmes taux de croissance observés entre 1986 et 1994 pour Gatineau et Buckingham-Masson parce que là aussi ceci serait irréaliste puisqu'à mesure que ces économies deviennent plus matures et réalisent les rattrapages que leur permettent l'atteinte de certains seuils critiques de population, la courbe de croissance diminue. Effectivement, si l'on avait projeté de façon linéaire la croissance observée en 1986 et 1994 pour chacun de ces territoires, l'emploi et la répartition de l'emploi en 2011 auraient été les suivants:

Hull-Aylmer:	78,065	32%
Gatineau:	165,789	68%
Buckingham-Masson:	<u>10,657</u>	<u>4%</u>
Total:	244,510	100%

Il est évident donc que la croissance de Gatineau est très rapide et justifie une nouvelle répartition de l'emploi en sa faveur, par ailleurs, il est clair aussi qu'à mesure que son économie sera plus mature, les taux de croissance diminueront. Il faut aussi observer que la prévision de 244,500 emplois pour la CUO en 2011 est irréaliste dans le contexte de croissance de l'emploi dans la RCN. C'est ce que nous verrons dans la prochaine section.

Ces taux de croissance à vitesse variable observés par les données passées et utilisées pour nos prévisions sont confirmés par un cadre théorique et les prévisions faites par la MROC dans le cadre des prévisions qu'elle faisait pour ses

communautés nouvelles lors de son Premier Plan régional de 1974 (page 37 et 38). La MROC observait alors, à partir d'une analyse faite de l'ensemble des agglomérations urbaines ontariennes, que l'emploi dans ces centres n'est pas directement lié à la population. En effet, il apparaissait qu'un centre urbain atteignant des seuils de population plus élevés accueillait un nombre d'emplois proportionnellement plus grand que sa population. Ainsi, par exemple, le passage d'une population de 25,000 habitants à 50,000 habitants peut signifier, comme nous le prévoyons pour Aylmer d'ici 2011, le passage de 2,000 à 10,000 emplois alors que le passage d'une population de 50,000 habitants à 75,000 habitants signifie un niveau d'emplois passant de 10,000 à 20,000 comme ça été le cas à Gatineau depuis les 15 à 20 dernières années et le passage de 75,000 à 125,000 habitants comme nous le prévoyons pour Gatineau d'ici 2011, signifiera le passage de 20,000 à 40,000 emplois.

Le tableau 11 compare l'importance des secteurs économiques de la CUO par rapport à Ottawa-Carleton et l'ensemble de la RCN. Notons que les prévisions pour la MROC sont celles couramment utilisées et ont été mises à jour en 1992 suite au recensement de l'emploi de 1991 fait par le MROC. Elles seront probablement révisées en profondeur dans l'exercice en cours de refonte du Plan directeur de la MROC; elles nous apparaissent néanmoins relativement utiles et fiables car elles s'appuient sur une évolution historique assez bien établie.

TABLEAU 11

PRÉVISIONS D'EMPLOIS POUR LA RÉGION DE LA CAPITALE NATIONALE EN 2011

	<u>CUO</u>	<u>MROC</u>	<u>TOTAL</u>	<u>% CUO \ RCN</u>
. Primaire	831	22 000	3 031	27%
. Manufacturier	6 426	34 000	40 426	16%
. Construction	8 952	22 000	30 952	29%
. Transport, com- merce et services publics	5 257	43 200	48 457	11%
. Commerce	19 868	73 000	92 868	21%
. Finances, assur. et automobiles	5 726	29 000	34 726	16%
. Services autres	41 244	252 100	293 341	15%
. Administration	<u>29 826</u>	<u>104 500</u>	<u>134 326</u>	<u>22%</u>
Total	118 127	560 000	678 127	17%

La répartition par secteur industriel obtenue par nos prévisions détaillées par municipalité et par secteur, une fois totalisées pour l'ensemble de la CUO nous apparaît valable. D'abord, constatons que l'importance de l'emploi total de la CUO par rapport à l'ensemble de la RCN de 17% correspond à la performance historique depuis 1981. L'importance relative de chacun des secteurs de la CUO par rapport à la RCN correspond aussi à la répartition actuelle et celle prévisible: un secteur primaire et de la construction plus important que le poids démographique (25%), un secteur commercial et de l'administration publique légèrement au-dessous du poids démographique (21% et 22%) et des secteurs manufacturier, des transports et des services largement déficitaires (15% à 16%).

La répartition de l'emploi entre les secteurs (ou la structure occupationnelle) à l'intérieur de la CUO est aussi plausible: le primaire et le manufacturier comprenant peu d'emplois; la construction offrant plus d'emplois étant donné le dynamisme de ce secteur; l'administration publique demeurant relativement importante malgré sa faible croissance.

Enfin l'on répète dans ce qui suit, l'exercice que nous avons fait à la section 5 d'établir le multiplicateur économique pour la CUO cette fois-ci à partir des prévisions de 2011.

Multiplicateur de la CUO en 2011

Primaire	831
Manufacturier	6 426
Gouvernement fédéral	25 000
Tourisme	6 572
Services aux entreprises	<u>1 200</u>
. Total de base	40 029
. Emplois des secteurs induits	78 098
. Emplois totaux	118 127
Multiplicateur d'emplois (emploi total - emploi de base)	3

Nous constatons qu'une fois les emplois répartis selon leur appartenance aux secteurs de base et induits, nous obtenons un multiplicateur économique de 3, multiplicateur presque semblable à celui obtenu pour 1994 (2.8). C'est là un témoignage additionnel de la fiabilité relative de nos prévisions selon les divers secteurs industriels. En même temps, le multiplicateur de 2011, voisin de celui de 1994 nous indique lui aussi que le rapport de force entre la CUO et la MROC changera très peu d'ici 2011 avec la MROC monopolisant 83% des emplois de la RCN alors que son poids démographique n'est que de 75%; en sens inverse, la CUO et la MRC des Collines auront 17% des emplois pour 25% de la population.

Les données suivantes offrent un portrait du rapport emploi/population de la CUO et de la MROC pour 1991 et 2011.

	Emploi		Population		Ratio E/P	
	1991	2011	1991	2011	1991	2011
CUO	78 825	118 127	201 536	280 000	.39	.42
MROC	382 900	560 000	678 147	871 000	.56	.64

Le ratio de la CUO tournant autour de .40 s'apparente bien sûr aux mêmes ratios dans des agglomérations de banlieues telles la Rive-Sud de Montréal (.36 en 1992) et Laval (.40 en 1992) polarisées économiquement par des agglomérations plus fortes telles la MROC (autour de .60) ou de la CUM (.63 en 1992). Tout indique donc que le rapport de domination de l'économie d'Ottawa-Carleton sur celle de la CUO se poursuivra et que la MROC augmentera même sa force économique puisque son rapport emploi/population passera de .56 en 1991 à .64 en 2011 alors que celui de la CUO ne progressera que de .39 à .42.

Les analyses que nous avons faites à la section 2 et plus particulièrement au tableau 4 ainsi que dans la section 8 qui précède, n'indiquent pas le développement d'une plus grande autonomie de l'économie de la CUO par rapport à celle d'Ottawa-Carleton; au contraire, l'on observe que les résidents de la CUO dépendent de plus en plus des emplois à Ottawa-Carleton. Rappelons aussi que la part de l'emploi de 17% dans la CUO par rapport à la RCN est largement le résultat du transfert du lieu de travail de plus de 20,000 fonctionnaires fédéraux d'Ottawa vers Hull dans les années 70: avant cela le rapport d'emplois étant de 13%. Or puisque nous ne prévoyons plus d'augmentation significative de l'emploi fédéral d'ici 2011, l'évolution future dépendra donc substantiellement de l'évolution des secteurs autres que fédéraux qui donnaient seulement 13% avant le transfert massif de fonctionnaires fédéraux à Hull. L'importance de ce geste s'estompera à travers les années à mesure que les emplois dans les autres secteurs augmenteront et il sera possiblement difficile pour la CUO de maintenir la part de 17%. **Donc, pour cette raison, les prévisions que nous faisons apparaissent relativement optimistes mais atteignables; c'est ce type de prévisions qui est nécessaire afin que la CUO puisse prévoir dans sa révision du schéma d'aménagement pour le maximum d'emplois et donc le maximum de besoins de terrains et d'infrastructures pour accommoder ce développement.**

Ce type de prévision apparaît assez optimiste à un autre titre puisqu'il se fait de plus en plus de télé-travail (travail à la maison), surtout dans le contexte de la RCN où l'économie en est une de services. Déjà d'après le recensement de 1991, près de 3% de la main-d'oeuvre travaille à la maison. Avec l'avènement de l'autoroute électronique qui sera pleinement déployée d'ici 2001, le chiffre pourrait facilement grimper à terme jusqu'à 10% en 2011. Le phénomène de l'achat et des transactions électroniques pourra ainsi réduire la croissance de l'emploi dans ces secteurs; en effet Price Waterhouse (Management horizons) prévoit que d'ici 2004 près de 8% des achats se feront par voie de l'autoroute électronique et d'ici 2011, 15%.

Les prévisions à long terme que nous faisons demeurent **vulnérables à des changements politiques importants** tels l'indépendance du Québec ou une décentralisation accentuée de l'état fédéral. Si de tels événements survenaient, il faudrait probablement les réévaluer. Elles demeurent malgré tout un fondement utile dans le cadre de la révision du schéma de la CUO en ce qu'elles identifient une limite supérieure de développement économique que le schéma devra accommoder. On est loin des prévisions de 165,000 emplois fédéraux et privés pour 2001 qui avaient été établies dans le premier schéma de 1977 et qui sous-tendaient un développement accéléré du centre-ville de Hull, des centres de districts et des pôles industriels et la disponibilité d'espaces relativement importants pour accommoder cette croissance. En effet, la prévision d'emplois que nous faisons pour 2001 est plutôt de 98,000 emplois.

Les prévisions reposent en effet sur des fondements plus réalistes en ce qu'elles tiennent compte:

- 1) du rythme de développement des derniers 20 ans,
- 2) d'une croissance presque nulle de l'emploi fédéral dans la RCN et
- 3) de l'intégration du reste de l'économie de la CUO à celle d'Ottawa-Carleton.

Cette dernière possède de par sa taille et son plus grand niveau de diversification, un dynamisme ou un engin d'auto-développement qui traîne aussi avec elle l'économie de la CUO. En effet, la MROC offre entre autres des emplois en grand nombre aux résidents de la CUO. Elle suscite aussi un certain dynamisme dans le secteur de la construction de la CUO ce qui entraîne à son tour le développement des secteurs commerciaux et de services.

L'on notera de plus que la croissance observée d'Ottawa-Carleton depuis plus de 20 ans ne repose plus sur la croissance de l'emploi fédéral puisque de fait cette région a perdu durant cette période plus de 20,000 emplois au profit de la CUO. Ces emplois ont été rapidement comblés par la croissance de secteurs de haute-technologie, de tertiaires moteurs et touristiques, diversifiant ainsi substantiellement son économie.

Les prévisions que nous utilisons précédemment sur la croissance de l'emploi à Ottawa-Carleton apparaissent elles aussi relativement réalistes si aucun bouleversement politique majeur ne survient. En effet, l'on constate dans le tableau qui suit que les taux de croissance utilisés pour les prévisions de la MROC ainsi que de la CUO sont sensiblement inférieurs à ceux du passé pour tenir compte d'un ralentissement substantiel de la croissance de l'emploi fédéral et d'une démographie plus vieillissante qui réduira de façon importante la proportion de la population active et contiendra donc la croissance de l'emploi.

Taux de croissance annuel moyen

	1981-91	1986-94	1994-2011
MROC:	2.99		1.9
CUO:	2.8	2.2	1.7

Même si l'économie de la CUO ne dégagera pas un plus grand niveau

d'autonomie par rapport à Ottawa-Carleton, elle n'en participera pas moins à un taux de croissance relativement rapide de la RCN.

Rappelons que ce taux de croissance de l'économie sera conditionné d'ici 2011 par 2 nouvelles tendances fondamentales:

la population de la région, comme celle canadienne, vieillira substantiellement d'ici 2011, le groupe d'âge de 65 ans et plus passera de 10% actuellement à près de 25% en 2011, soustrayant ainsi un grand nombre de travailleurs du marché du travail limitant d'autant la croissance de la main-d'oeuvre;

cette tendance sera par ailleurs probablement contrebalancée par une migration nette relativement importante vers la région, migration qui traditionnellement provenait exclusivement d'autres régions canadiennes mais qui proviendra dorénavant en grande partie d'immigrants provenant de l'extérieur du pays. Cette tendance est déjà observée dans la MROC³ et la CUO ces dernières années.

Si des politiques de décentralisation accentuée de l'appareil fédéral faisaient surface, le Comité Outaouais ainsi que le Conference Board (dans une étude faite pour le Groupe de travail sur l'économie d'Ottawa-Carleton) estimaient en 1992 que la RCN perdrait plus de 10,000 fonctionnaires fédéraux et que la perte d'emplois directe et indirecte dans la CUO serait de près de 6,000 emplois, ce qui ralentirait bien sûr le rythme de croissance de la CUO sur une période de 5 à 10 ans.

³Regional official plan, 1992, Monitoring Report, MROC, p. 15, feb., 1992.

Si l'indépendance du Québec se fait, les analyses du **Comité Outaouais** et celles faites pour la Commission d'étude sur les questions afférentes à la souveraineté du Québec par le **consortium Lamonde-Malette (Gestion de la prise en charge des services fédéraux, Mars 1992)**, démontrent qu'il serait difficile pour le Gouvernement du Québec, dans le cours normal des choses, d'établir dans l'Outaouais plus de 10,00 à 15,000 fonctionnaires québécois dans le CUO; la région subirait donc une perte de 5,000 à 10,000 emplois directs qui se traduirait par une perte totale de 10 à 20,000 emplois. Ceci aurait naturellement pour effet de modifier substantiellement les prévisions faites. Par ailleurs, les éléments nationalistes de l'Outaouais et le Parti Québécois prétendent qu'il est possible de concevoir une fonction publique québécoise d'un Québec souverain dans lequel l'Outaouais pourrait jouer un grand rôle et accueillir plus de 20,000 fonctionnaires québécois qui constitueraient plus de 30% de toute la fonction publique québécoise. C'est là bien sûr une décision politique importante qui devra être prise.

8.2 Distribution prévue pour 2011 de l'emploi dans les pôles économiques et sites isolés

Le tableau 12 en page suivante examine la distribution de l'emploi dans les divers pôles industriels et commerciaux de la CUO selon la distribution actuelle et les prévisions jusqu'en 2011 telle que vue par Deluc et selon les nouvelles prévisions que nous faisons. D'abord soulignons que nous utilisons les prévisions de Deluc selon le Scénario 1, puisque le Scénario 2, qui repose sur un resserrement du tissu urbain, nous apparaît peu réaliste au niveau de la structuration économique: il prévoit en effet le gel du développement des 3 parcs industriels majeurs, l'Aéroparc de Gatineau, le Techno-parc de Hull et le parc industriel d'Aylmer, probablement parce que ces zones sont généralement dans des territoires périphériques ou semi-urbains dans lesquels Deluc voudrait réduire le potentiel de développement afin de favoriser un resserrement du tissu urbain. Ce scénario ne prévoit bien sûr pas non plus pour la possibilité des nouveaux pôles proposés qui

sont eux aussi en milieu semi-urbain.

L'autre grande différence entre les prévisions de Deluc et les nôtres, nous l'avons déjà souligné, a trait à une distribution des emplois entre les municipalités où nous attribuons, à cause entre autres, de l'évolution des 10 dernières années, une part plus grande de l'emploi à Gatineau et Buckingham. L'on se souviendra par ailleurs que nos prévisions pour l'ensemble de la CUO sont légèrement supérieures à celles de Deluc afin de tenir compte du "maximum" de développement économique que la CUO aura possiblement à accommoder..

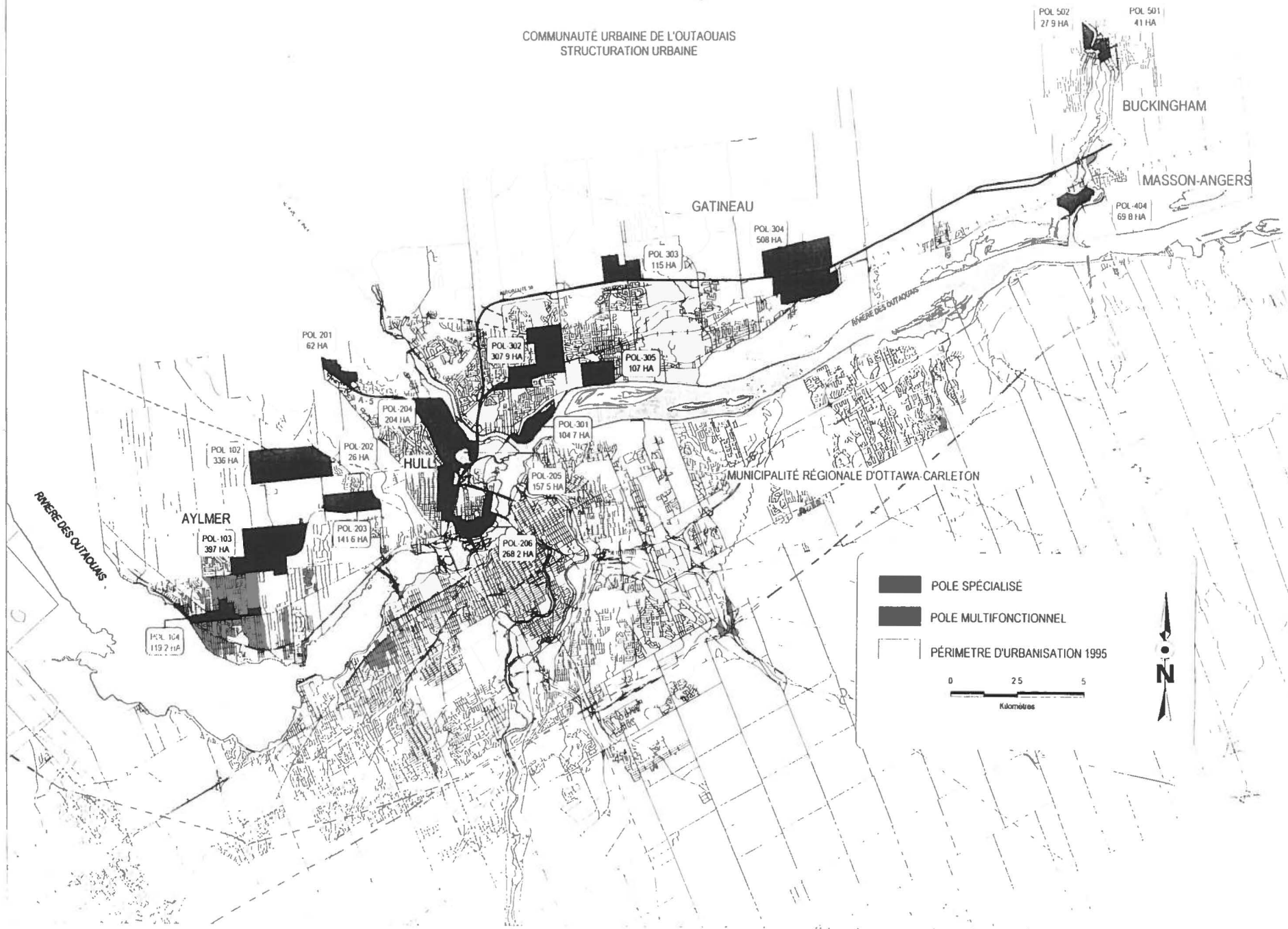
GATINEAU

Cette redistribution d'emplois en faveur de Gatineau, entre autres près de 10,000 emplois, nous demande de prévoir un plus grand nombre d'emplois dans l'Aéroparc de Gatineau qui, avec le double de superficie à développer que le parc Richelieu (5,000 emplois en 1991) aura en 2011 au moins 5,000 emplois. Ce parc industriel, avec le développement qui se poursuivra vers l'Est et possiblement le prolongement de l'autoroute 50 jusqu'à Montréal, est tout équipé pour recevoir ces emplois. Nous rajustons par ailleurs légèrement à la baisse les prévisions d'emplois pour la zone industrielle d'Avenor et Gréber qui ne peuvent à notre avis accueillir le nombre d'emplois prévus; l'on constate aussi que le nouveau parc d'affaires, au coin de l'autoroute 50 et du boulevard Labrosse, pourra répondre à un besoin réel qu'aura Gatineau d'accueillir un grand nombre de nouveaux emplois. Ce nouveau pôle pourra accueillir jusqu'à 3,000 nouveaux emplois. L'on assistera bien sûr d'ici 2011 à Gatineau aussi au développement relativement accéléré du centre-ville de Gatineau avec 9,000 emplois plutôt que 7,500 comme le prévoyait Deluc. Ceci pourrait comprendre un certain redéveloppement de Gréber entre La Savane et Lady Aberdeen qui deviendra un couloir plus achalandé à cause de l'établissement de voies réservées pour les autobus. Ceci inclut aussi les emplois qui pourraient s'établir dans la zone

commercialo-touristique contiguë du secteur de la Baie et de la rue Jacques-Cartier.

L'on notera que malgré l'augmentation substantielle prévue de l'emploi dans les pôles de Gatineau, l'indice de concentration des activités économiques dans les pôles demeure malgré tout de loin le plus faible de la CUO, suggérant qu'il y a probablement de la place à Gatineau pour une concentration plus grande de l'emploi dans les pôles existants ou prévus. Ainsi, il est possible que le centre-ville de Gatineau et l'Aéroparc industriel de Gatineau et le nouveau parc d'affaires puissent accueillir respectivement jusqu'à 10,000 et 7,500 et 5,000 emplois si une plus grande concentration du développement s'opère. Notons que ces trois pôles ont amplement de terrains pour accommoder des niveaux d'emplois plus élevés. L'on notera aussi que pour atteindre ce niveau de concentration malgré tout relativement faible, il a fallu inclure dans nos prévisions des zones industrielles telles celles du Parc Gréber et du Parc du Centre qui, même si elles ne sont présentement pas identifiées comme régionales par la CUO, avec 2,000 et 1,500 emplois respectivement, joueront un rôle relativement important.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE L'OUTAOUAIS
STRUCTURATION URBAINE



Legend:

- POLE SPÉCIALISÉ
- POLE MULTIFONCTIONNEL
- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION 1995

Scale: 0 2.5 5 Kilomètres

TABLEAU 12 RÉPARTITION DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE DE LA CUO
SELON LES PÔLES ÉCONOMIQUES, 1986-2011

	SELON DELUC		SELON NOUVELLES PRÉVISIONS 2001
	EXISTANT 1986	PRÉVISIONS 2011 SCÉNARIO 1	
AYLMER			
.Pôle comm. et tour. 104	1 656]	2 425]	3 000]
.Pôle industriel 102	1 192] 71%	2 500] 49%	3 000] 70%
.Nouveau pôle c.v.	493]	768	1 000]
.Dispersés	1 160	5 275	3 000
.Total	4 008	10 200	10 000
HULL			
.C.v. régional pte 206	22 035]	29 085]	27 000]
.Pôle comm. St-Joseph - pte 206 & 205 (Lac Leamy)	6 445]	7 750]	9 500] 78%
.Parc industriel Richelieu 204	4 756]	7 150]	6 000]
.Techno-Parc 201	902]	1 325]	2 500]
.Nouveau parc d'aff. 203 & 202 (adjacent au Parc d'Aylmer)	0	0	1 500]
.Dispersés	11 382	16 660	13 446
.Total	44 520	61 970	59 946
GATINEAU			
.Pôle com. et tour.302-301	538]	7 500]	9 000]
.Aéroparc industriel 304	119] 33%	3 600]	5 000]
.Zone ind. Avenor 305	3 722]	3 900] 40%	2 500]
.Parc Gréber	298	3 500]	2 500] 53%
.Parc du Centre	734	1 260]	1 500]
.Nouveau pôle ind.com.303	0	0	3 000
.Dispersés	11 819	15 626	16 691
.Total	13 386	30 627	40 191
ANGERS-MASSON			
.Pôle industriel 404	783] 82%	1 530] 87%	1 000] 40%
.Dispersés	168	225	490
.Total	951	1 755	2 490
BUCKINGHAM			
.Pôle industriel-chimi. 502	800] 90%	1 200] 86%	1 000] 63%
.Noyau comm et serv 501	1 400]	1 750]	2 500]
.Dispersés	225	500	2 000
.Total	2 225	3 450	5 500
TOTAL CUO			
.Pôles comm. et tourist.	32 074] 63%	48 510] 65%	49 000] 65%
.Pôles industriels selon CUO	11 274]	21 205]	24 000]
.Pôles industriels (variante Gatineau)	12 841	25 965	27 500
.Dispersés selon CUO	24 754	38 286	35 668
.Dispersés (vari. Gatineau)	22 489	33 526	32 168
.Nouveaux pôles	n.d.	n.d.	5 000
TOTAL CUO	65 290	108 002	n.d.
TOTAL CUO ET MRC DES COLLINES	68 451	112 302	118 127

N.B. Les données de Deluc ne sont pas disponibles dans le présent format; nous avons regroupé les données selon le présent format où l'on peut distinguer les emplois dans les pôles économiques et sites dispersés.

HULL

La ville de Hull, telle qu'on la connaît aujourd'hui, selon nos prévisions, aura près de 2,000 emplois de moins en 2011 que prévoyait Deluc. L'on retrouvera par ailleurs encore dans la ville de Hull plus de 50% de l'emploi total de la CUO. Nous réajustons légèrement à la baisse les prévisions d'emplois du centre-ville de Hull car nous croyons que sans l'apport de l'emploi fédéral, il sera assez difficile d'y attirer plus de 5,000 emplois provenant majoritairement du secteur privé. En effet, les fonctions de commerces de détail ne pourront y croître que marginalement et les services aux individus et aux entreprises régionales s'installeront plutôt près des centres de population et d'emplois en périphérie. Il reste pour le centre-ville un important potentiel de développement d'activités liées au tourisme (hôtellerie, restauration, loisir) et l'expansion possible des services de tertiaire moteur (services informatiques, scientifiques, technologiques, de gestion, ect...) destinés surtout au gouvernement fédéral. Nous diminuons légèrement les prévisions pour le parc Richelieu parce que nous croyons que la zone a presque atteint son plein potentiel et qu'un certain redéveloppement de cette zone ne pourra y apporter plus de 1,300 nouveaux emplois.

Nous augmentons substantiellement l'emploi dans la zone commerciale St-Joseph, le Ruisseau de la Brasserie et le Parc du lac Leamy qui dispose encore d'importantes superficies non développées qui pourraient permettre de compléter la structure commerciale, d'accueillir encore des fonctions d'édifices à bureaux rattachées soit au marché local régional ou d'Ottawa-Hull et d'accueillir bien sûr des fonctions récréo-touristiques dans le secteur du Lac Leamy, stratégiquement situé par rapport aux centres-villes de Hull et d'Ottawa. L'on notera que l'ajout de ces dernières fonctions entraînera probablement une revitalisation de la fonction commerciale régionale du secteur qui a été en déclin ces dernières années.

Nous avons aussi plus que doublé l'emploi prévu par Deluc dans le Technoparc parce qu'il est probable que ce parc sera totalement occupé d'ici 2011, car on y retrouve présentement près de 600 emplois occupant de façon optimale à peine 20% des terrains disponibles. L'on retrouve aussi une possibilité de 1,500 emplois pour le nouveau parc d'affaires projeté à l'ouest de Hull le long de McConnell-Laramée et la nouvelle zone industrielle adjacente à l'est du parc industriel d'Aylmer. Il est difficile d'en prévoir plus sur ces sites à partir des prévisions que nous faisons parce qu'à cause du haut niveau de concentration déjà atteint par Hull (78%), il faudrait déplacer des emplois soit du centre-ville de Hull, du Parc Richelieu ou du Centre de district St-Joseph. Or, il nous apparaît peu probable que pour les 2 premières zones cela se produise: en effet, le fédéral ne déplacera probablement pas d'effectifs du centre-ville de Hull vers ce nouveau pôle et le parc industriel Richelieu est encore appelé à croître; de plus on y trouve peu de fonctions qui pourraient être transférées dans un parc d'affaires que l'on voudrait plus prestigieux. Enfin, il est possible qu'une partie de l'activité commerciale prévue dans le Centre de district St-Joseph puisse se déplacer vers le nouveau parc d'affaires projeté et que ce nouveau site réponde aux besoins commerciaux de la nouvelle population s'installant dans ses abords. Par ailleurs, les prévisions d'expansion commerciale faites dans le cadre de notre mandat par Corporate Research et contenues dans la section 10 permettent d'envisager une addition pour l'ensemble de la ville de Hull de plus de 300,000 p.c. de nouvel espace commercial de nature régionale. Ceci n'est bien sûr pas suffisant pour développer un nouveau pôle commercial régional par exemple. Pour toutes ces raisons, nous prévoyons la création de 1,000 emplois seulement dans cette nouvelle zone. Il ne fait par ailleurs pas de doute qu'une nouvelle zone commerciale et de services possiblement à gabarit plus réduit puisse s'amorcer d'ici 2011. Le nouveau pôle 202 qui pourra accueillir autour de 5,000 emplois, s'intègre tout naturellement au parc industriel d'Aylmer et pourra accueillir un certain nombre d'entreprises du parc Richelieu et d'ailleurs qui voudront se relocaliser à cause d'un certain redéveloppement de ces zones.

AYLMER

L'emploi total que nous prévoyons pour Aylmer est le même que celui prévu par Deluc, soit 10,000 d'ici 2011. La répartition sur le territoire que nous prévoyons est par ailleurs quelque peu différente. En effet, nous prévoyons que près de 70% des emplois seront concentrés dans des pôles alors que Deluc n'en prévoyait que 50%. En effet, il nous apparaît possible, dans le cas d'une économie en émergence telle celle d'Aylmer, de canaliser la croissance future de l'emploi vers des pôles structurés. Nous prévoyons un niveau d'emplois dans le centre-ville actuel et dans le parc industriel d'Aylmer sensiblement supérieur à celui de Deluc. Nous prévoyons aussi 1,000 emplois dans une nouvelle zone, qu'elle soit localisée dans le nouveau centre-ville projeté par la ville d'Aylmer ou dans une zone de commerces artériels dont on trouve déjà un début sur McConnel.

Il est difficile pour nous de prévoir plus d'emplois dans le nouveau centre-ville proposé puisque les prévisions commerciales faites par Corporate Research et résumées dans la section 10, ne prévoient pas plus de 200,000 p.c. de superficies commerciales additionnelles pour Aylmer dans ce secteur d'ici 2011. Il est aussi difficile d'envisager de développements importants d'édifices à bureaux pour répondre aux besoins quotidiens des citoyens dans une localisation qui est à l'extrémité nord-ouest de la municipalité, nos prévisions à la section 11 ne prévoyant que près de 200,000 p.c. d'espaces à bureaux additionnels d'ici 2011. Il est difficile de penser de plus que le gouvernement fédéral pourra y aménager plusieurs milliers d'emplois dans le contexte où nous ne prévoyons qu'une très faible croissance de l'emploi fédéral d'ici 2011. Il demeure la possibilité pour la ville d'Aylmer d'y relocaliser tous ses services mais ceci paraît aussi improbable. Ainsi, à notre avis, la zone ne pourra accueillir plus de 1,000 emplois d'ici 2011.

BUCKINGHAM

Nous prévoyons une croissance de l'emploi à Buckingham plus rapide que Deluc autant dans le pôle industriel prévu que dans le pôle commercial et de services où l'on retrouvera près de 2,500 travailleurs. Le pôle commercial devra comprendre, à notre avis, la rue Principale actuelle et le centre commercial existant à l'extrémité sud de la rue Principale. Ce pôle pourra s'étendre de plus quelque peu à l'intérieur du parc industriel que voisine le centre commercial.

Il nous apparaît par ailleurs que le pôle d'industries chimiques 502 qui dépasse les limites des entreprises présentement établies pourra accueillir plus de 1,000 emplois.

Il demeurera en sus de cela probablement plus de 1,000 emplois à accommoder, ce qui pourrait se faire en assurant, tel que prévu, l'expansion du parc industriel et commercial Marcel Beaudoin.

ANGERS-MASSON

Nous prévoyons pour Angers-Masson aussi une croissance de l'emploi plus rapide que Deluc. Cette croissance se fera sentir dans le pôle industriel 404 actuel qui ne pourra par ailleurs accommoder plus de 1,000 emplois. Il ne fait aucun doute qu'il faudra prévoir le développement d'une ou plusieurs zones d'emplois pouvant accueillir jusqu'à 1,000 emplois. Autrement ces emplois devront être dispersés sur l'ensemble du territoire.

9. ANALYSE COMPARATIVE DES BESOINS D'ESPACES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS ET DISTRIBUTION DE LA MROC ET DE LA CUO

Pour réaliser les prévisions voulues, nous allons d'abord passer en revue la performance de la MROC à cet égard, comparer avec la performance de la CUO et utiliser les paramètres d'absorption ou consommation d'espaces de la MROC pour projeter les besoins de la MROC. Nous procéderons ainsi pour plusieurs raisons:

- La CUO partage le même espace économique que la MROC, donc les paramètres doivent nécessairement se ressembler puisqu'ils sont guidés généralement par les forces des marchés dans un espace dans un espace économique qui est relativement intégré;
- l'évolution de l'activité économique est assez longue, diversifiée et stable et préfigure bien ce que devrait être l'économie de la CUO et son déploiement spatial;
- les données existent dans la MROC pour établir ces paramètres; les mêmes paramètres pour la CUO ne peuvent pas nécessairement être établis à ce moment-ci à cause du manque de données et ne sont pas nécessairement très valables parce que l'économie de la CUO de l'avenir est à peine en émergence.

Par ailleurs nous utiliserons aussi, mais dans une moindre mesure, des données de la Communauté urbaine de Québec pour fins de comparaison.

9.1 Étude comparée des superficies de terrain prévues pour accueillir l'activité économique prévue dans la CUO et la MROC d'ici 2011

Le tableau 13 suivant réalise une telle comparaison à partir des données

projetées de façon préliminaire dans le cadre de la révision du schéma de la CUO et les données contenues dans le plan directeur de la MROC. Notons d'abord que pour 24% de la population totale prévue et 17% de l'activité économique, la CUO utiliserait en 2011 près de 35% de tout le territoire désigné comme urbain.

TABLEAU 13

Superficies proposées pour favoriser la structuration des espaces économiques dans la CUO et la MROC pour 2011 (en hectares)

	<u>CUO</u>		<u>MROC</u>		<u>TOTAL</u>
. Commercial et touristique (centres d'emplois c.v., primaire et secondaire)	1,200 ¹	9%	1,500	5%	2,700
. Industriel/centres d'emplois extensifs)	1,836 ²	13%	4,170	13%	6,006
Total du territoire urbain désigné	14,000 ³	100%	29,000 ⁴	100%	43,000

Notons aussi que pour près de 20% de l'activité commerciale et touristique, la CUO utiliserait 44% des superficies désignées à ces fins et que pour 16% de l'activité manufacturière et de distribution, elle utiliserait plus de 31% des sols prévus pour ces fins.

¹Aux 1,000 hectares se trouvant dans des pôles désignés temporairement comme commerciaux, nous ajoutons près de 100 hectares dans le parc Leamy à Hull et le parc Jacques-Cartier à Gatineau qui pourraient être utilisés pour des fonctions commerciales-touristiques.

²Aux 1,586 hectares se trouvant dans des pôles proposés comme devant être industriels, nous ajoutons pour 250 hectares ayant cette fonction que l'on retrouve dans d'autres zones à Hull, Gatineau et Buckingham.

³A la superficie de 19,000 hectares désignée pour l'urbanisation, nous soustrayons 5,000 hectares désignés pour la conservation à l'intérieur de l'espace urbain.

⁴Aux 33,000 hectares d'espaces urbains identifiés par la MROC, nous soustrayons près de 4,000 hectares destinés à la conservation.

Il ressort bien sûr de tout ceci que le développement urbain dans son ensemble est de 33% plus étalé du côté de la CUO que du côté de la MROC. Pour les activités économiques, cet étalement est encore plus grand puisqu'il atteint plus de 100% pour les activités commerciales et touristiques ainsi que pour les activités industrielles.

9.2 Analyse comparative des niveaux de concentration de l'activité dans des pôles planifiés entre la MROC et la CUO

Le tableau14 suivant nous permet de réaliser l'étude d'une telle concentration selon le type de pôles.

TABLEAU 14

**ANALYSE COMPARATIVE DES NIVEAUX DE CONCENTRATION
DE L'EMPLOI DANS DES PÔLES PLANIFIÉS,
MROC - CUO, 1986,2011**

	MROC			CUO	
	Répartition 1991 (en %)	Croissance de 1986 à 1991 (en %)	Planifié (en %)	1986 (en %)	Nouvelles prévisions 2011 (en %)
. Centre-ville régional	22	18	20	32	24
. Centres d'emplois primaires et secondaires (pôles comm. et tour.)	15	17	34	6	21
. Centres d'emplois exten- sifs (pôles industriels)	19	40	26	16 19	20
. Emplois dispersés et institutionnels à l'exté- rieur des pôles	44	25	20	36 33	34
TOTAL	100%	100%	100%		

D'abord, nous constatons que dans la MROC, en 1991, 56% de l'emploi se trouvait dans des zones planifiées, soit des endroits identifiés par le Plan directeur de la MROC ou des villes comme étant des centres d'emplois, le reste étant dispersé. Le Plan prévoit par ailleurs qu'à long terme 80% de l'emploi devrait se trouver dans de tels centres, une telle concentration devant favoriser une juxtaposition harmonieuse entre les différentes utilisations du sol et devant rentabiliser les infrastructures nécessaires au développement de tels pôles. Ceci contribuera aussi à assurer une desserte de transport efficace entre les lieux de travail et les lieux de résidence. De façon générale, la croissance de l'emploi à Ottawa-Carleton semble indiquer que de façon générale, les buts de la MROC pourraient être atteints à terme puisque par exemple 75% de l'emploi créé entre 1986 et 1991 l'a été dans des zones planifiées. De façon plus spécifique cependant, un écart important a pu être observé: les centres d'emplois extensifs (ou parcs industriels) ont accueilli le double de ce qu'ils devaient accueillir au détriment du centre-ville d'Ottawa et des centres d'emplois primaires et

secondaires de nature commerciale. L'on a en effet assisté à une tendance où des fonctions d'édifices à bureaux et commerciales se sont développées dans les parcs industriels qui sont devenus en quelque sorte des parcs multifonctionnels. Dans la CUO, en 1986, le niveau de concentration variait de 64% à 67% selon que l'on incluait ou pas dans les zones planifiées le parc Gréber et celui du Parc du Centre à Gatineau, qui disposent d'une capacité d'accueil assez importante. C'était là un niveau de concentration sensiblement plus élevé que dans la MROC, surtout attribuable à la présence dans le centre-ville de Hull à lui tout seul de 32% de tout l'emploi régional. En 2011, l'on prévoit que ce niveau pourrait être de 66% ou 70%, un niveau sensiblement inférieur au niveau de 80% prévu par la MROC. L'importance relative de l'emploi dans les zones extensives (parcs industriels), autour de 26%, est comparable, une fois inclus les parcs Gréber et du Centre dans les calculs. Par ailleurs, on observe une plus faible concentration d'emplois dans l'équivalent des centres d'emplois primaires et secondaires (pôles commerciaux) de la CUO soit 21% comparativement à 34% dans la MROC. Ceci est dû d'une part, à une plus forte dispersion de l'emploi et d'autre part, à une plus grande concentration de l'emploi dans le centre-ville de Hull versus celui d'Ottawa (24% versus 21%).

Il ressort de tout ceci que pour accueillir les emplois prévus pour l'an 2011 dans la CUO, l'on pourrait probablement réduire les superficies jugées nécessaires pour assurer le développement économique en restreignant le nombre et les superficies des pôles prévus. L'on pourra atteindre une meilleure rentabilisation des infrastructures qui sont nécessaires au développement des pôles en concentrant et augmentant la masse critique de ceux-ci, l'on pourrait aussi réduire les coûts des infrastructures de transport pour les rejoindre et créer des synergies qui ne pourraient exister quand les emplois sont trop dispersés.

9.3 Paramètres d'absorption d'espaces pour des fins commerciales et industrielles

Il est généralement difficile d'établir une période de temps typique pour déterminer le rythme de consommation ou d'**absorption de terrains industriels et commerciaux** parce que ces secteurs encore plus que les secteurs résidentiels dépendent fortement de la conjoncture économique. La période 1981-91 nous paraît une période relativement récente et représentative d'une activité économique moyenne puisqu'on y retrouve trois années 1981, 1982 et 1983 de sortie de crise, 5 années de prospérité jusqu'en 1989 et 2 années de début de récession; l'on y retrouve donc un cycle économique complet et l'on peut donc dériver d'une telle période une moyenne valable d'absorption ou de consommation de terrains.

L'utilisation de sol à Ottawa-Carleton a varié durant cette période de la façon suivante (chiffres arrondis):

	1981 en hectares	1991 en hectares	Absorption de 1981 à 1991 (en hectares)	Absorption annuelle moyenne (en hectares)
Commercial et bureaux	1,200	1,750 à 2,000	550 à 800	50 à 80
Industriel	1,200	1,800 à 2,100	600 à 900	60 à 90
Zone urbaine	14,500	22,000	7,500	750

Source: **Études d'utilisation du sol de 1981, 1986 et 1991** par la MROC: les données d'utilisation du sol varient car il est difficile de les comparer avec 1981 à cause de différences dans les notions d'utilisation nette et brute.

La distribution dans l'utilisation du sol à Ottawa-Carleton entre 1986 et 1991 est la suivante:

	1986 en %	1991 en %
Résidentiel	50.9	53
Commercial	8.2	7.9
Industriel	9.4	8.9
Institutionnel	9	12
Récréatif et ouvert	<u>22.6</u>	<u>27.8</u>
Total	100%	100%

Des 1,750 hectares (ou 2,000 h.) utilisés en 1991 pour des fins commerciales et à bureaux, près de 900 ha. sont utilisés exclusivement par des édifices à bureaux, 100 ha. pour des centres commerciaux d'envergure régionale et le reste 750 ha. pour des centres commerciaux d'envergure communautaire ou de voisinage.

Notons qu'une étude faite par la MROC⁵ a déterminé une moyenne annuelle de superficie industrielle et commerciale construite entre 1983 et 1992 de 450,000 m² dont 280,000 m² en espace commercial et 170,000 m² en espace industriel. Ceci veut dire qu'il se construit annuellement en moyenne:

- dans le secteur commercial: 280,000 m² de plancher de bâtiments sur une superficie approximative de terrain de 500,000 à 800,000 m²
- dans le secteur industriel: 170,000 m² de plancher de bâtiments sur une superficie approximative de terrain de 600,000 à 900,000 m²

En appliquant un ratio par emploi de 33.5 m² de plancher par emploi commercial et de bureaux = 8,358 emplois et 67.5 m² de plancher occupé par emploi commercial = 2,518 emplois.

Notons que si à cette création annuelle de 10,876 emplois, l'on ajoute une création de 1,000 à 2,000 emplois dans les secteurs institutionnels autres que fédéraux, l'on atteint un taux de croissance annuel de l'emploi de près de 3% qui correspond quelque peu aux taux moyens qui ont varié de 2 à 4% dans la dernière décennie. Ces paramètres sont donc fiables.

⁵Commercial and industrial projections for Ottawa-Carleton and subareas, 1986-2011, RMOC, Octobre 1990.

Entre 1981 et 1986, le ratio de population par hectare non résidentiel développé a été:

commercial et bureaux:	400 habitants par hectare
industriel:	357 habitants par hectare
institutionnel:	372 habitants par hectare

La disponibilité de terrains industriels dans la MROC est la suivante:

Urbain	(en hectares)
Intérieur de la ceinture verte	613.2
Extérieur de la ceinture verte	<u>1,263.6</u>
Total:	1,876.8
Secteur rural:	<u>774.7</u>
TOTAL:	2,651.0

Avec une absorption ou consommation moyenne observée entre 1984 et 1992 à 74.8 ha., il existe une réserve de terrains industriels pour 31.3 ans. 90% de ces terrains ont accès à des services complets. 84% des terrains sont des propriétés privées et 16% publiques. Entre 1984 et 1992: 598.7 ha. ont été développés, 638.7 ha. ont perdu leur désignation et 811.9 ha. ont été désignés industriels. Il existe donc dans la MROC une certaine flexibilité dans le zonage industriel en fonction du potentiel réel du terrain initialement zoné ou non zoné industriel.

Il est important aussi de connaître le **déploiement actuel et prévu** sur le territoire de la MROC des diverses activités économiques. L'on constate par le tableau qui suit que le plan directeur d'Ottawa-Carleton prévoit une légère augmentation seulement de l'emploi dans le centre-ville d'Ottawa et une croissance sensiblement plus forte dans les zones d'emplois primaires et secondaires qui accueilleront des complexes multifonctionnels d'édifices à bureaux et de centres commerciaux généralement localisés le long du Transitway. Près de la moitié de la croissance dans ces zones se fera dans les zones établies dans les nouvelles villes à l'extérieur de la ceinture verte; l'on prévoit aussi presque le double de

l'emploi dans les zones d'emplois extensives autrement appelées zones industrielles qui doivent nécessairement avoir accès à des routes régionales et routes de camions. Le reste sera situé dans des zones d'emplois dispersées et institutionnelles dont on prévoit une diminution de l'importance dans l'avenir.

	Emplois en 1991		Emplois en 2011 selon le plan directeur de la MROC	
		%		%
Centre-ville d'Ottawa	82,000	22.3%	112,000	20
Zones d'emplois primaires	28,000	7.3%	190,000	34
Zones d'emplois secondaires	27,000	7.2%		
Zones extensives	71,000	19.1%	146,000	26
Zones spécialement désignées	30,000	8.2%	112,000	20
Emplois dispersés	132,000	35.6%		
Total:	370,000	100%	560,000	100%

9.4 Prévisions de besoin de superficies de terrains pour fins commerciales et industrielles dans la CUO

9.4.1 Calcul en fonction de l'historique des ventes de terrains

Pour évaluer le besoin en superficie de terrains pour accommoder les activités économiques prévues dans la CUO pour l'an 2011, nous utilisons, dans un premier temps, les paramètres observés dans la MROC et appliquons un pourcentage équivalent à l'importance de l'activité économique prévue dans la CUO par rapport à la MROC qui est de près de 25% pour le commercial et moins de 20% pour le secteur industriel⁶.

⁶L'on notera que 20% de l'activité économique de la MROC équivaut à 17% de l'activité de l'ensemble de la RCN et que 25% de la MROC correspond à 20% de l'ensemble de la RCN.

Secteur	Besoin annuel d'espace moyen de la MROC (absorption observée entre 1981-89 (en hectares)	% de l'activité économique de la CUO par rapport à la MROC	Absorption annuelle de la CUO (en hectares)	x 20 ans (en hectare)
Commercial, bureaux et institutionnel	65	25%	16.25	325
Industriel	75	20%	15	300
TOTAL	140		21.25	625

9.4.2 Calcul en fonction des bassins de population

Si l'on utilise les paramètres observés dans la MROC de rapport habitant/superficie de terrain occupé à la population actuelle et future de la CUO, nous observons les résultats suivants:

1991

commercial, bureaux et institutionnels:
- 407 h./par hectare x 201,536 h. = 495 hectares

Industriel:
- 357 h./par hectare x 201,536 h. = 565 hectares

2011

commercial, bureaux et institutionnel:
- 407 h./par hectare x 269,000 h. = 661 hectares

industriel:
- 357 h./par hectare x 269,000 h. = 753 hectares

Besoins additionnels de 1991 à 2011

commercial, bureaux et institutionnel: 166 hectares
industriel: 188 hectares

Les besoins en superficies additionnelles selon cette approche seraient sensiblement inférieurs à l'approche précédente; ainsi pour s'assurer de pouvoir accommoder de façon conservatrice le maximum d'activité économique, nous utiliserons surtout la première prévision.

Les données de la MROC indiquent qu'on y retrouve en 1991, 280,000 m² dans le secteur **commercial, de bureaux et institutionnel** établi sur une superficie moyenne de 650,000 m²; le rapport plancher/terrain y est donc de 2.32; l'on y observe un ratio de plancher/emploi de 33.5 m² par emploi; le ratio terrain/emploi y serait donc de 78 m² par emploi.

Dans le secteur industriel, l'on y retrouve 170,000 m² de plancher de bâtiments établis sur une superficie de terrain moyenne de 750,000 m²; le rapport plancher/terrain y est donc de 4.4; l'on y observe un ratio plancher/emploi de 76.5 m²; le ratio terrain/emploi y serait donc de 298 m² par emploi⁷.

En appliquant ces ratios aux superficies que nous avons identifiées comme étant les besoins de la CUO pour 2011, nous pourrions identifier le nombre d'emplois que ces superficies de terrains pourront accommoder; nous vérifierons ainsi si les superficies prévues sont suffisantes ou insuffisantes.

. commerce, bureaux et institutionnel:	
- 661 hectares x 78 m ² /emplois =	84,744 emplois
. industriel:	
- 753 hectares x 298 m ² /emplois =	<u>25,268 emplois</u>
TOTAL:	110,012 emplois.

⁷À peu près les mêmes ratios que dans le parc industriel Richelieu, idem.

Nous constatons que selon les paramètres observés dans la MROC, les superficies totales que nous jugeons nécessaires pour accommoder les activités économiques de la CUO peuvent accueillir près de 110,000 emplois, un niveau sensiblement comparable à celui que nous avons projeté pour 2011 (118,000).

Si l'on applique aux superficies prévues comme étant nécessaires pour accueillir les emplois prévus en 2011, un taux de concentration de cet emploi dans les pôles d'activités économiques planifiés, nous obtenons les superficies nécessaires au développement de ces pôles d'activités. Nous verrons dans la section qui suit que ce niveau de concentration pourrait varier entre 60 et 70%; ainsi en appliquant 70%, le niveau maximum de concentration que nous prévoyons, les besoins d'espaces dans les pôles économiques sont les suivants:

Besoins totaux en 2011	(hectares)	(hectares)
-------------------------------	-------------------	-------------------

Commercial, bureaux et institutionnel:	661 x 70% =	463
Industriel:	753 x 70% =	527

Besoins additionnels entre 1991 et 2011

Commercial, bureaux et institutionnel:	325 x 70% =	228
Industriel:	300 x 70% =	225

9.5 Besoins de terrains pour le plein développement des pôles de la CUO d'ici 2011

Le tableau suivant comprend un exercice très préliminaire pour identifier les besoins de terrains dans les pôles d'emplois pour accommoder la croissance économique d'ici 2011. Nous utilisons les paramètres de rapport terrain/plancher adaptés à l'intensité variable d'occupation du sol selon la nature des pôles ainsi que les rapports terrain/emploi suivants observés à Ottawa-Carleton qui multipliés par les rapports terrain/plancher, nous permettent de calculer les

besoins de terrains.

commercial et services: 34 m² de plancher/emploi
industriel: 77 m² de plancher/emploi.

Cet exercice est préliminaire parce qu'on pourrait vouloir utiliser des rapports terrain/plancher (occupation du sol) différents mais ceci ne changera pas énormément les ordres de grandeur. L'on retrouve aussi incluse dans les centres-villes de Hull, d'Aylmer et de Gatineau des superficies récréatives dont l'intensité d'utilisation du sol est moins élevée.

Il apparaît évident par ce tableau que dans le cas de bien des pôles, les superficies disponibles établies correspondent à un niveau d'emplois du double

	Prévisions d'emploi 2011	Rapport terrain/ plancher	Rapport terrain/ emploi (en m ²)	Superficies nécessaires (en hectare) 2011	Superficies prévues par CUO (en hectare)
AYLMER					
.Pôle comm. et tour. 104	3 000	2	78	23	120
.Pôle industriel 102	3 000	4	308	92	336
.Nouveau pôle c.v.	1 000	1.5	51	5	395
.Dispersés	<u>3 000</u>				
.Total	10 000				
HULL					
.C.v. régional pte 206	27 000	.5	17	46	131
.Pôle comm. St-Joseph - pte 206 & 205 (Lac Leamy)	9 500	1.5	51	48	279
.Parc industriel Richelieu 204	6 000	3	231	139	205
.Techno-Parc 201	2 500	3	231	58	60
.Nouveau parc d'aff. 203 & 202	1 500	2	154	23	165
.Dispersés	<u>13 446</u>				
.Total	59 946				
GATINEAU					
.Pôle com. et tour.302- 301	9 000	2	68	61	390
.Aéroparc industriel 304	5 000	4.5	347	174	510
.Zone ind. Avenor 305	2 500	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
.Nouveau pôle ind.com.303	3 000	4.5	347	104	110
.Dispersés	<u>20 691</u>				
.Total	40 191				
ANGERS-MASSON					
.Pôle industriel 404	2 000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
.Dispersés	<u>490</u>				
.Total	2 490				
BUCKINGHAM					
.Pôle industriel-chimi. 502	1 500	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
.Noyau comm et serv.501	2 500	2	68	17	40
.Dispersés	<u>1 500</u>				
.Total	5 500				
TOTAL CUO	n.a.				
CUO + MRC DES COLLINES	118,127			790	3 381

ou triple de ce qui serait nécessaire selon nos prévisions. Il y a 2 exceptions à ça, soit le Technoparc de Hull et le nouveau parc d'affaires à Gatineau qui sont bien dimensionnés pour accommoder les emplois qui y sont prévus. Il est possible aussi qu'à Gatineau, étant donné la forte croissance de l'emploi prévue, certains pôles tels ceux du centre-ville et l'Aéroparc de Gatineau améliorent leur performance en accueillant plus d'emplois que prévu, il n'en reste pas moins que pour ces deux pôles, même en doublant les emplois prévus, les superficies disponibles demeurent le double de ce qui sera nécessaire.

Notons que les données comparatives obtenues de la Communauté urbaine de Québec sont éloquentes à ce sujet et confirment ce qui a été observé grâce aux données de la MROC. Ainsi l'on retrouve sur le territoire de la CUQ près de 786 hectares de terrains dans les 5 pôles régionaux et de district du territoire. Si l'on y ajoute près de 200 acres de terrains qu'occupent des centres commerciaux régionaux établis à l'extérieur de ces pôles commerciaux, l'on peut atteindre des superficies de près de 986 hectares contre 960 hectares disponibles dans la CUO (excluant le nouveau centre-ville proposé d'Aylmer qui amènerait le total à 1,300 hectares) pour une population de la CUO 3 fois moindre. Ceci indique donc des possibilités de terrains 3 fois plus élevées dans la CUO que dans la CUQ.

L'on retrouve aussi dans la CUQ 3,2000 hectares de terrains zonés industriels (incluant industriel-commercial), un peu plus de 1,000 hectares dans la CUO ce qui donne un rapport de 2 sur 3 alors que le rapport de l'emploi industriel de la CUO sur celui de la CUQ est plutôt de 1 sur 5, indiquant possiblement encore une fois une plus grande disponibilité de terrain que nécessaire.

Nous tirons la conclusion que sauf pour les cas cités précédemment, il y a lieu d'examiner la possibilité de resserrer significativement les périmètres des pôles afin d'assurer une desserte efficace et économique de ces pôles, tout en favorisant une synergie entre des activités de ces pôles qui seront regroupés et qui pourront

donc générer des complémentarités ou "économies externes" qui sont au coeur du dynamisme des pôles économiques.

Notons par ailleurs que cet exercice de précision des besoins de terrains nécessaires pour accommoder le développement économique prévu d'ici 2011 sera précisé et complété à la section 13.

9.6 État des infrastructures

La présente section a pour but de jeter un éclairage sur l'état des infrastructures nécessaires pour soutenir le développement des pôles économiques identifiés par la CUO. Cet exercice nous apparaît important car au-delà de la planification et des zonages qui peuvent être définis pour préciser la vocation des pôles, il est nécessaire que ces pôles soient desservis par une infrastructure de services de qualité. Ceci est particulièrement important dans le contexte frontalier de l'Outaouais où les pôles d'emplois de la CUO doivent être compétitifs avec ceux de la MROC généralement bien desservis. Il est d'autant plus important que cette infrastructure de services publics est déployée dans la CUO par un ensemble d'intervenants (municipalités, utilités publiques, ministère des Transports du Québec, CUO, promoteurs privés) qui sont plus ou moins en synchronisme avec la planification régionale. Nous examinerons donc le déploiement dans la CUO du réseau d'électricité, de gaz naturel, du téléphone, du câble et finalement aussi de la future autoroute électronique.

9.6.1 Infrastructure et distribution d'électricité

L'Hydro-Québec distribue son électricité par l'entremise 9 postes localisés sur le territoire de la CUO. Allant de l'est à l'ouest, ces postes sont répartis de la façon suivante:

- BUCKINGHAM:** Poste de Buckingham (nouveau): à la limite est du Parc industriel et commercial.
- MASSON:** Poste MacLaren: près de l'usine de MacLaren à Masson.
- GATINEAU:** Poste Templeton: immédiatement à l'ouest de l'Aéroparc de Gatineau.
Poste Touraine-Viger: Gréber, coin St-René.
- HULL:** Poste Gamelin: Gamelin, coin Cité des Jeunes.
Poste Val-Tétreault: secteur Val-Tétreault près de la rivière Outaouais.
- AYLMER:** Poste Lucerne: à l'extrémité nord-est d'Aylmer: chemin Pink et chemin de la Montagne.
Poste Glenwood: sur McConnell près de Wilfrid Lavigne.

Hydro-Québec prévoit établir à long terme un nouveau poste au nord de l'autoroute 50 à la hauteur de Labrosse afin de mieux desservir tout ce secteur.

L'indice de continuité du service (somme des clients-heures interrompus + somme des clients alimentés) est un bon indicateur de l'état et la performance du réseau; rappelons que des interruptions de courant trop fréquentes affectent négativement l'opération d'usines utilisant l'électricité dans le procédé ainsi que celles d'entreprises faisant du traitement informatique par exemple.

Il y a plusieurs façons de diminuer le niveau d'interruption:

- l'enfouissement sous le terrain des lignes diminue le niveau d'interruption de 50%. Notons que l'enfouissement des lignes peut coûter 1 million \$ du kilomètre pour les secteurs bâtis et 500,000\$ du kilomètre pour les nouveaux secteurs. Notons que la politique de l'Hydro-Québec est habituellement de partager les coûts d'enfouissement avec les municipalités.

- Le détachement des secteurs ruraux où les possibilités d'interruption sont plus grandes.
- L'établissement d'un câble de relève dédié (transfert manuel) pour grands ensembles (Place du Portage par exemple).
- L'établissement d'un kiosque à commutation automatique pour entreprise ou institution ciblée: moratoire pour les postes de l'Hydro-Québec et besoin d'autorisation de l'Hydro-Québec pour opérateur privé.

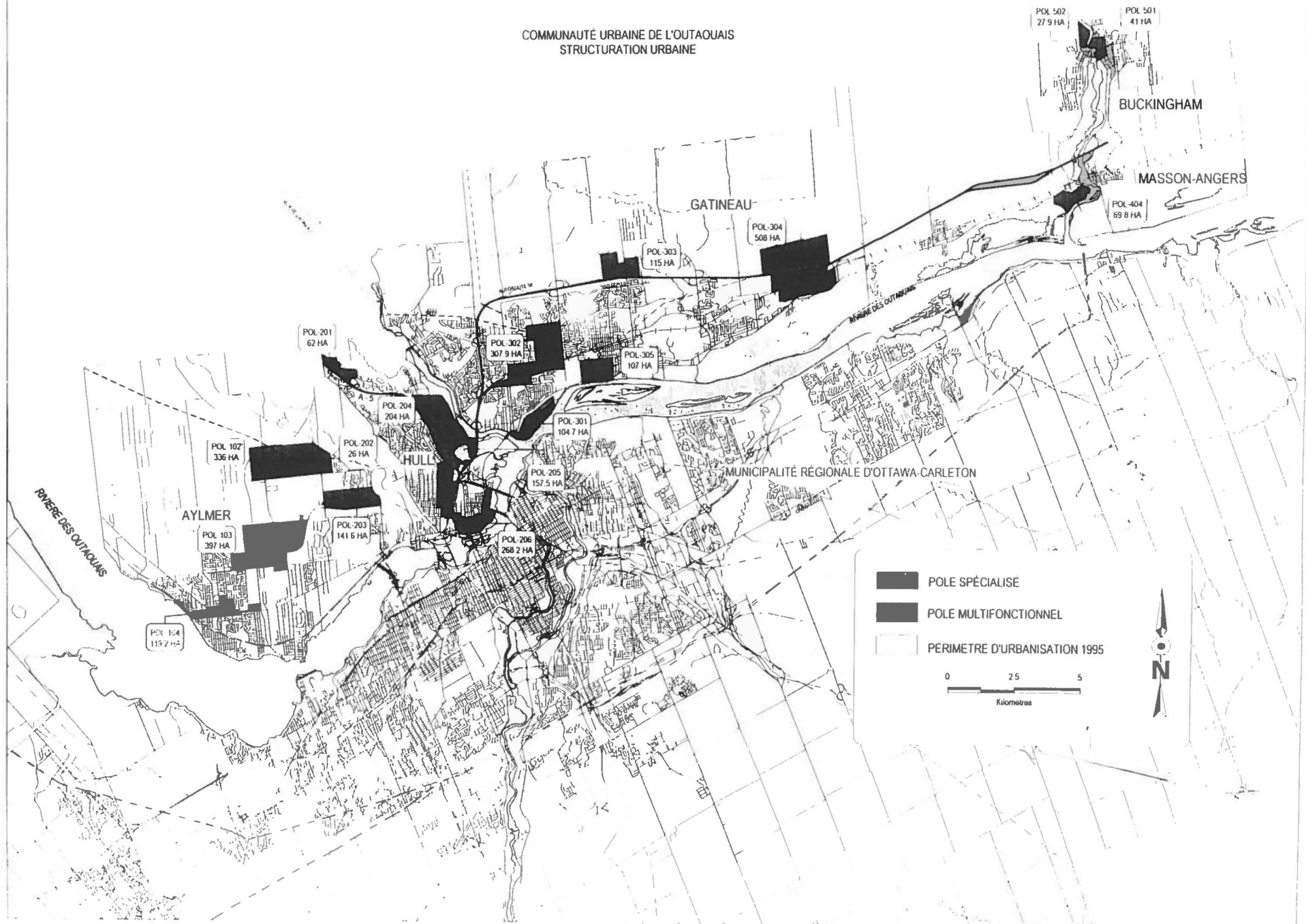
Le tableau qui suit fournit l'indice de continuité pour 18 mois à partir du début de 1993.

# PÔLE	I.C. 1993	I.C. JANVIER À AOÛT 94
PÔLE 102 - Parc d'aff. d'Aylmer	8,62	0,61
PÔLE 103 - Nouveau c.v. d'Aylmer	1,07	1,26
PÔLE 201 - Techno Parc de Hull	4,5	0,37
PÔLE 203 - Nouveau parc d'aff. de Hull	2,06	1,05
PÔLE 204 - Parc d'aff. Richelieu	0,58-1,23	0,52-1,28
PÔLE 302 - C.v. de Gatineau	0,6-3,3	0,31-1,33
PÔLE 303 - Nouveau parc d'aff. Gatineau	4,3	2,9
PÔLE 304 - Aéroport ind. Gatineau	2,8	2,75
PÔLE 305 - Avenir	1,85	0,52
PÔLE 404 - MacLaren-Masson	n/d	n/d
PÔLE 501 - Buckingham	n/d	n/d
PÔLE 502 - Buckingham	n/d	n/d

L'on constate immédiatement que les parcs industriels en périphérie tels le Parc industriel d'Aylmer, l'Aéroport de Gatineau, le secteur du nouveau Parc d'affaires de Gatineau et même le Technoparc peuvent subir des niveaux d'interruption relativement élevés par rapport à des zones industrielles ou des secteurs commerciaux plus centraux.

Nous allons passer en revue l'état du réseau pour chacun des pôles identifiés par la CUO.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE L'OUTAOUAIS
STRUCTURATION URBAINE



HULL

Généralement, c'est à Hull que le réseau performe le mieux; c'est aussi à Hull que l'on retrouve le plus de fils enfouis.

Pôle 201: Technoparc de Hull: Ce pôle qui peut avoir un niveau d'interruption relativement élevé sera desservi à l'automne 1994 par une ligne sous-terrain partant du poste Gamelin vers les Hautes-Plaines en longeant le chemin de la Montagne. Ceci diminuera fortement le niveau d'interruption et améliorera l'indice de continuité.

Pôle 203: (nouveau Parc d'affaires projeté): Il sera desservi par le poste Val-Tétreault avec du câble sous-terrain à la demande de la Ville; il y aura donc un bon indice de continuité.

Pôle 204 (Parc industriel Richelieu): Ce pôle sera desservi par une nouvelle ligne partant de l'Imprimerie nationale; le fil sera enfoui sur le boulevard de la Carrière entre Montclair et les bureaux de l'Hydro-Québec.

Pôle 206 (Centre-ville de Hull): Ce pôle est desservi à partir du poste Val-Tétreault. Les fils sont enfouis sur Taché, Montcalm, Laurier, Maisonneuve, le boulevard St-Laurent, Eddy (prévu pour 1996-97). Dès qu'il y a un projet qui le justifie, l'on enfouit. Grâce à l'information dont nous disposons de 1991, l'indice de continuité est un des meilleurs sur le territoire. Rappelons qu'il existe un câble de relève dédié pour Place du Portage.

GATINEAU

L'on ne retrouve presque pas de fils enfouis à Gatineau, la desserte est généralement aérienne.

Pôle 301 (Secteur récréo-touristique de la Baie): La desserte est aérienne.

Pôle 302 (Centre-ville de Gatineau): Le rattachement du centre-ville au poste Touraine est aérien. La desserte à l'intérieur du centre-ville se fait en enfouissant les fils; l'indice de continuité y est moyen. Il y a des projets d'enfouissement le long de LaVérendrye et le boulevard de la Cité.

Pôle 303 (Nouveau Parc d'affaires au nord de l'autoroute 50): Ce pôle est présentement desservi à partir de Templeton et n'a pas une bonne continuité parce qu'il est rattaché à un secteur rural; il sera prochainement desservi par le poste Touraine, ce qui améliorera le niveau de continuité. A long terme (5 à 10 ans) il sera desservi par un nouveau poste à proximité nord de l'autoroute 50. Ce nouveau poste sera rattaché à Vignan (à côté du Poste Touraine à Pointe-Gatineau).

Pôle 304 (Aéroparc industriel de Gatineau): Ce pôle est présentement desservi à partir du poste MacLaren à Masson. Son indice de continuité est faible parce qu'il est rattaché à un secteur rural. Il pourra être desservi lui aussi à long terme par un nouveau poste au nord de l'autoroute 50 qui sera rattaché au poste Vignan par une nouvelle ligne 120 Kv. Ceci améliorera naturellement son indice de continuité.

AYLMER

Pôle 102 (Parc industriel d'Aylmer): Ce pôle est alimenté de façon aérienne à partir de Glenwood avec une partie sous-terrainne sur McConnell; l'indice de continuité est faible et ne se corrigera qu'à mesure que le développement du secteur au nord d'Aylmer permettra l'enfouissement des fils.

Pôle 103 (Nouveau centre-ville d'Aylmer): Desservi de façon aérienne à partir du poste Glenwood. Les fils sont enfouis sur une partie de McConnell. L'indice de continuité de ce secteur serait selon l'Hydro-Québec relativement acceptable.

BUCKINGHAM-MASSON

Buckingham est desservie depuis quelques années par un nouveau poste établi immédiatement à l'est du Parc industriel et commercial et a une excellente continuité. Les deux pôles industriels de Masson (404) et de Buckingham (502) sont de leur côté alimentés par des lignes à haute tension étant donné leur forte consommation d'énergie.

Notons que l'Hydro-Québec est en cours de réalisation de son plan de développement 1995-96-97 qui sera disponible à l'automne 1994. Ce plan est actualisé à tous les ans. L'Hydro est bien sûr très intéressé par la révision du schéma de la CUO puisque celui-ci pourra avoir un impact important sur ses propres plans.

Source: M. Ronald Roberge, Hydro-Québec-Outaouais (tél: 772-6134).

9.6.2 Gazifère de Hull

Gazifère de Hull, une filiale d'Interprovincial Pipelines Systems Ltd., reçoit tout son gaz naturel de Consumer's Gas à Ottawa (compagnie-soeur) par voie d'un gazoduc qui vient du sud-est d'Ottawa, passe par Rockliffe et traverse l'Outaouais à la hauteur de Pointe-Gatineau. Le gaz est ensuite acheminé par ligne à haute pression (1,200 KPa) vers le secteur Gatineau à la hauteur d'Avenor et est distribué ensuite vers le secteur Templeton dans une ligne secondaire (440 KPa). La ligne de haute pression se dirige de Pointe-Gatineau vers l'ouest à Hull, passe par le centre-ville de Hull, le secteur St-Joseph et des lignes secondaires se

déplient ensuite vers le secteur résidentiel au nord de Hull. La ligne de haute pression suit son cours vers l'ouest jusqu'au centre d'Aylmer par l'entremise de lignes secondaires. Notons que présentement le réseau ne dessert pas l'Aéroparc industriel de Gatineau et le parc industriel d'Aylmer.

Des analyses récentes démontrent que Gazifère ne pourra plus répondre au cours des prochaines années aux besoins de la région. De fait, la capacité actuelle serait de $58/10^3 \text{ m}^3/\text{hre}$ et la demande serait de $57/10^3 \text{ m}^3/\text{hre}$ en 1994-95 et pourrait atteindre avec le profil des clients actuels $121/10^3 \text{ m}^3/\text{hre}$ d'ici 2013-14. Avec un ou deux projets de cogénération qui pourraient se réaliser chez Avenor et avec Indeck, l'on pourrait ajouter des besoins additionnels de plus de $50/10^3 \text{ m}^3/\text{hre}$.

Afin de contrer cette menace de pénurie et mieux répondre aux besoins de la région, Gazifère se propose de réaliser 2 projets qui pourraient lui permettre de répondre aux besoins pour 20 à 30 ans.

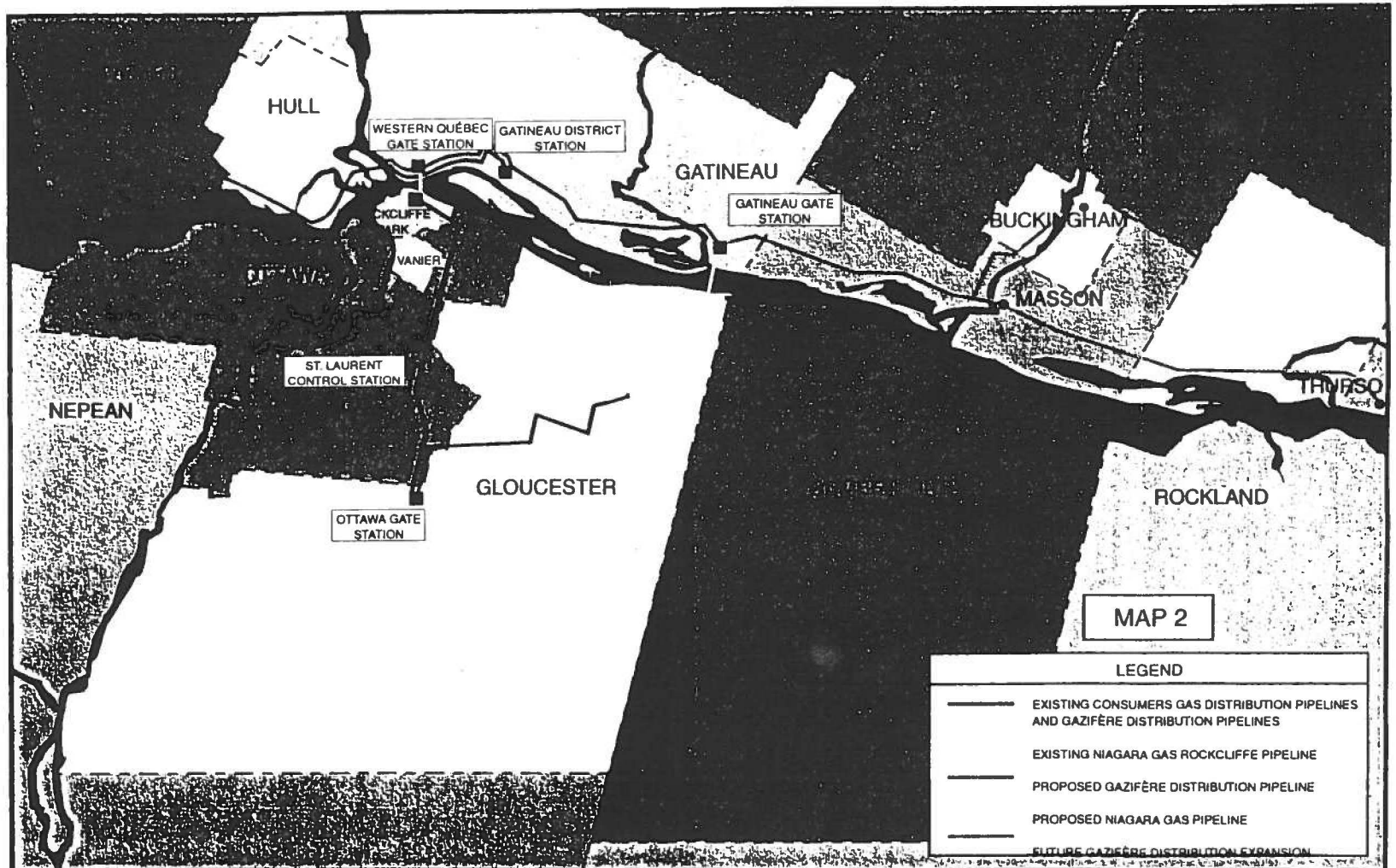
Ainsi, Niagara Gaz, filiale de Consumer's Gas, propose de construire un gazoduc d'une longueur de 10.5 km au coût de 11 millions \$ commençant du gazoduc d'Ottawa-Est sur le chemin Innes et se prolongeant vers le nord qui franchirait l'Outaouais à la hauteur de la 148 quelque peu à l'est de la rivière La Blanche. L'on notera que ce projet a été approuvé par l'Office national de l'énergie du Canada le 19 mai 1994. Le deuxième projet consiste à relier, au coût de 9 millions\$, ce nouveau gazoduc à l'est de Gatineau sur une distance de 8 km à la station Gatineau (à l'ouest). Ceci permettra donc au réseau de distribution de l'Outaouais d'être rattaché à la nouvelle source. Gazifère projette d'étendre à court et moyen terme, selon la ligne à haute pression, vers Buckingham et Thurso afin de desservir les industries de pâtes et papiers et de produits chimiques que l'on y trouve. Finalement, l'Aéroparc industriel de Gatineau, seul parc industriel à grand gabarit de la région, pourra finalement accueillir sans embarras des

entreprises manufacturières importantes qui ont parfois de grands besoins de gaz naturel. Le parc industriel d'Aylmer sera rejoint à mesure que les besoins se développeront.

L'on notera que le deuxième projet en sol québécois a été refusé récemment par la Régie du gaz du Québec parce que le projet soumis en l'absence du projet Indeck qui est retardé pour quelques années, exige une augmentation de tarifs pour les clients qui est selon la Régie démesurée. Gazifère travaille présentement pour obtenir du financement du programme des infrastructures fédéral pour pouvoir baisser ses tarifs. Il ne fait pas de doute à notre avis que les projets de Gazifère sont extrêmement importants pour le développement des pôles industriels et commerciaux de la CUO. S'ils ne se réalisent pas, ils peuvent sérieusement ralentir leur développement.

Source: Rock Marois, directeur général, Gazifère de Hull (771-8321).

**GAZIFÈRE INC.
PRIOR AUTHORIZATION REQUEST
SYSTEM REINFORCEMENT PROJECT**



9.6.3 Bell Canada-Outaouais

Bell ne peut rendre public le déploiement de son réseau pour des raisons de sécurité particulièrement pour le fédéral et le réseau bancaire; elle ne veut pas non plus dévoiler cette information à ses concurrents dans la distribution.

Le principe important à retenir c'est qu'à cause de son monopole, Bell est obligée par loi et règlements d'apporter le service souhaité par le client; Bell répond donc à la demande.

Le réseau de Bell Canada est établi de la façon suivante:

- . Liens pancanadiens et internationaux par l'interurbain.
- . Plusieurs liens de l'Outaouais avec Ottawa.
- . Centrale primaire pour l'Outaouais (200 St-Laurent à Hull).
- . Centraux secondaires: 1 à Aylmer, 1 à Hull et 2 à Gatineau.
- . Terminaux distants (huttes): 50 à Aylmer, 100 à Hull, 100 à Gatineau établis selon d'étendue et la densité.

Rattachement par fibre optique:

- . La centrale primaire est rattachée à Ottawa et l'extérieur par fibre optique.
- . Les centraux secondaires sont rattachés par fibre et câble coaxial.
- . Les terminaux distants sont rattachés par de la fibre optique ou du câble coaxial; l'on répond aussi aux besoins spécifiques pour la fibre optique.

Bell met présentement en place pour 1998 le projet SIRIUS où la distribution dans les maisons et entreprises se fera par câble coaxial ou fibre optique selon la demande; l'on pourrait par ailleurs utiliser le réseau de câblodistribution s'il y a entente avec les câblodistributeurs.

Veillez noter que l'information obtenue des municipalités apportent certaines nuances aux informations générales transmises par notre interlocuteur à Bell Canada. Ainsi, la ville d'Aylmer nous confirme que la fibre optique se rend à la centrale secondaire à Aylmer mais que le niveau de communication T1 (1,5

millions de bits) n'est pas disponible pour les usagers d'Aylmer, il n'est utilisé que pour des fins internes.

À Gatineau, l'on nous confirme qu'un niveau de transmission T1 (11.5 millions de bits) sera disponible d'ici 1 an, mais pas par voie de fibre optique, ce qui limiterait les possibilités de migration à T3 (45 millions de bits) qui est le niveau de transmission réellement nécessaire pour l'autoroute de l'information.

Il faudra donc que la CUO demande à Bell Canada certaines précisions à ce sujet.

Bell est toujours à l'écoute de la planification des villes et de la CUO et souhaite être informée des besoins et projets développés par la CUO.

Source: M.Ronald Chartrand, directeur de la planification, Bell-Québec-Hull (773-6221).

9.6.4 Câble Laurentien

Câble Laurentien négocie présentement une interconnexion avec Rogers à Ottawa pour relier tous les ministères fédéraux à Ottawa et Hull à la demande de l'Agence de télécommunication gouvernementale.

Elle a des plans aussi d'étendre la fibre optique sur son territoire encore plus. De façon naturelle, les centres-villes de Hull, Gatineau et Aylmer sont desservis afin de diffuser les séances des conseils municipaux. Cette capacité pourrait être disponible pour d'autres fins.

La compagnie installe aussi présentement dans des locaux offerts par la ville de Hull, une salle de presse régionale bien équipée et ayant les liens de

communication nécessaires pour que des groupes communautaires réalisent des conférences de presse qui pourraient être diffusées instantanément sur tout le réseau de Câble Laurentien en Outaouais. Ceci permettra des téléconférences en mode unidirectionnel (et bidirectionnel par voie téléphonique) et il suffirait d'un investissement supplémentaire de 40 000\$ pour qu'il soit bidirectionnel.

CFCF, le propriétaire de Câble Laurentien, fait partie d'un consortium canadien de diffusion directe par satellite; il y a donc un intérêt dans le secteur du divertissement électronique visé par l'autoroute.

Câble Laurentien serait sans nul doute intéressé à travailler sur des bancs d'essais pour expérimenter la livraison de nouveaux produits en mettant en valeur l'infrastructure dont elle dispose. Il faudra par ailleurs avoir l'assentiment du propriétaire, CFCF de Montréal.

Source: M. Jean-Guy Proulx, directeur de la programmation et M. Guy Beauchamp, directeur général, Câble Laurentien (771-7718).

9.6.5 Phasage du déploiement territorial de l'autoroute électronique par voie de fibre optique

Il ne fait aucun doute que le déploiement de l'autoroute électronique dans la CUO est nécessaire au développement des technologies de l'information et au maintien du gouvernement fédéral dans la CUO, gouvernement fédéral qui est lui-même un grand utilisateur des technologies de l'information et qui aura besoin pour répondre à ses nombreux besoins nationaux d'être relié à un lien de communication à haute vitesse et bande large pour transmettre et recevoir des grandes quantités de données et de l'informatique de type multimédia.

La présente section sur le déploiement de l'autoroute électronique dans la CUO s'inspire de l'étude faite par nous-mêmes en août 1994 sur ce sujet pour la CUO

et le CRDO.

Les deux réseaux de communication décrits précédemment soit celui de Bell Canada et celui de Câble Laurentien sont ceux qui serviront au déploiement de l'autoroute dans la CUO. Par ailleurs, de nombreux bancs d'essais ou projets devront être réalisés avant que l'autoroute soit pleinement opérationnelle.

De façon générale, d'ici 4 à 6 ans, dans le cadre du projet SIRIUS, Bell Canada aura déployé la fibre optique et le câble coaxial dans tous les foyers de la CUO. Nous n'avons pas d'information du câblodistributeur Laurentien (CFCF) sur ses intentions et échéanciers de créer un lien bidirectionnel avec tous les foyers de l'Outaouais.

Selon les projets que nous avons identifiés, les bancs d'essais qui seraient faits pourraient permettre d'étendre l'autoroute plus rapidement pour rejoindre certains endroits précis du territoire. Tous les projets pour des raisons qui leur sont propres ne peuvent se réaliser à court terme.

Immédiatement: centre-ville de Hull

Le Musée canadien des civilisations dans le **centre-ville de Hull** peut immédiatement s'intégrer à OCRI-net et réaliser une partie du projet décrit qui serait réalisée par l'entremise du réseau pancanadien CANARIE auquel OCRI-net sera rattaché avec R-NET à Vancouver en 1995.

Court terme (1 à 2 ans): reste de Hull

Les projets du Groupe Communication Canada, de télé-enseignement et une partie du projet de Système d'information pour les utilités publiques pourraient démarrer à court terme parce que certains organismes ou entreprises impliqués sont localisés à Hull, le long d'axes où la fibre optique est à proximité et parce que les besoins des partenaires sont immédiats.

Moyen terme (2 à 4 ans): centre-ville de Gatineau

Le projet des Archives nationales se situe dans cet horizon parce que la construction doit être complétée et que les besoins de communication et les rôles entre le siège social à Ottawa et l'entrepôt d'informations ne sont pas encore précisés.

Le projet du Collège de l'Outaouais se situe dans le même horizon de temps probablement parce que la justification pour le déploiement de la fibre optique par Bell Canada jusqu'aux points de chute entre Hull et Gatineau n'est pas très grande. Le projet de Système d'information des utilités publiques pourra lui s'étendre à Gatineau en T3.

Les deux projets qui précèdent s'appuient par ailleurs mutuellement et l'on peut ainsi envisager la desserte du centre-ville de Gatineau par l'autoroute électronique d'ici 2 à 4 ans. Ceci facilitera sans aucun doute le développement d'édifices à bureaux dans ce centre-ville. Notons que pendant ce temps, la ville d'Aylmer se sera engagée dans le même projet de systèmes d'informations pour utilités publiques mais en T1.

Long terme (4 à 6 ans): Aylmer et le reste de Gatineau

Selon le projet SIRIUS de Stentor, l'autoroute électronique sera déployée vers tous les centres majeurs de la CUO. Ainsi le centre-ville d'Aylmer et les zones industrielles et commerciales de la CUO pourraient être rejoints. Le projet de système d'informations des utilités publiques pourra s'étendre à Aylmer en T3. A plus court terme cependant, la ville d'Aylmer pourra initier son projet d'informations électroniques municipales avec Internet et avec une ligne de capacité T1 qui passe à moins de 250 mètres de l'Hôtel de ville pour se rendre à la station de Bell Canada à Aylmer. Cet essai pourra migrer ensuite en T3 pour permettre les communications sous forme multimédia.

Nous avons par ailleurs appris en octobre 1994 que Vidéotron Télécom rendra opérationnelle en décembre 1994, une grande capacité de fibre optique qu'il aura enfoui d'ici ce temps-là entre Montréal et Hull (avec un lien à Ottawa grâce à Rogers Networks). Cette fibre passera dans le centre-ville de Gatineau, le centre-ville de Hull, le parc industriel Richelieu (le long de la voie du C.P.) et s'acheminera possiblement le long du chemin Taché vers la piste Connaught et possiblement le long de Cité des Jeunes. Cette liaison en fibre optique permettra sans nul doute d'accélérer l'accès de certains pôles commerciaux à la fibre optique. Un projet soumis récemment par la ville de Hull et d'autres intervenants au Fonds québécois de l'autoroute de l'information pourrait aussi accélérer la desserte en fibre optique de certains pôles commerciaux.

10. LES PRÉVISIONS POUR LE COMMERCE DE DÉTAIL DANS LA CUO JUSQU'EN 2011

Introduction

Nous réalisons dans la présente section des prévisions de l'évolution du secteur du commerce de détail d'envergure régionale dans la CUO d'ici l'an 2011. Cet exercice est important dans le cadre de cette étude d'organisation de l'espace économique parce que les fonctions commerciales régionales sont souvent l'élément moteur ou structurant du développement des centres-villes parce qu'elles y occupent beaucoup d'espace, qu'elles y favorisent beaucoup l'achalandage et y créent beaucoup d'emplois.

Cette section est une **synthèse de l'étude commerciale que Corporate Research a fait expressément dans le cadre de ce mandat**. Cette étude est complétée quelque peu par des données de Price Waterhouse sur l'achat électronique.

L'on retrouvera d'abord une section sur les nouvelles tendances économiques démographiques et de comportements d'achats qui peuvent affecter l'évolution future de ce secteur; ensuite une description des formes commerciales traditionnelles et une étude des nouvelles formes commerciales qui se dessinent pour les années 90 et qui auront un impact important sur la structure commerciale traditionnelle. Finalement, nous retrouvons les prévisions de population, de revenus et de dépenses ainsi que les prévisions de l'espace commercial d'envergure régionale additionnel qui pourrait être viable d'ici 2011.

Ces prévisions sont faites par municipalité et l'on fait un partage des superficies additionnelles prévues entre ce qui sera structuré sous forme de grande surface de type entrepôt (big box) et ce qui s'élaborera sous forme de centre commercial régional plus traditionnel.

10.1 Nouvelles tendances dans le secteur du commerce de détail

Entre la fin de la crise économique de 1981 et la fin des années 80, le revenu réel des ménages n'a augmenté que marginalement alors que les achats eux ont augmenté substantiellement, résultant en un endettement accru des consommateurs. C'est ainsi qu'en 1989, la consommation avait atteint un sommet et a décliné depuis. Depuis 1989, les revenus disponibles ont décliné parce que les salaires ont diminué en terme réel en particulier chez les fonctionnaires fédéraux. Un grand nombre de hausses de taxes ou de nouvelles taxes ainsi que des hausses de coûts dans les services publics ont accablé le consommateur. Pour ces raisons, les dépenses de détail ont décliné substantiellement.

La population de la RCN et de la CUO vieillit, les ménages sont plus petits, un plus grand souci pour l'environnement incite au recyclage. Voilà d'autres raisons pour une diminution de la consommation. Il est prévu que ces tendances à la baisse se poursuivront jusqu'au moins l'an 2000. La reprise de la consommation avec la reprises économique ne sera donc pas aussi vigoureuse que par le passé.

Même si les achats outre-frontière aux États-Unis ont diminué depuis 1991, il n'en demeure pas moins qu'on évalue que des résidents de la CUO font annuellement 35 millions \$ d'achats aux États-Unis et cette valeur peut augmenter si la valeur du dollar canadien remonte à un niveau normal que certains observateurs situent à 0,80\$ U.S. plutôt que l'actuel 0,72\$. L'on peut ajouter à ceci les achats faits à Montréal et Toronto de près de 20 millions \$ pour un total d'achats faits à l'extérieur de la RCN de 55 millions \$ ou 3% des dépenses totales.

Les achats par catalogue connaissent de plus en plus une grande popularité depuis la fin des années 80. Les entreprises américaines s'installent au Canada pour profiter de ce marché. L'on évalue de 30 à 40 millions \$ les achats faits par catalogue ou hors magasin par des résidents de la CUO. Cette tendance est appelée à se poursuivre à travers les achats électroniques. De nouvelles entreprises reliées au déploiement de l'autoroute électronique connaissent une croissance fulgurante dans ce secteur. Price Waterhouse estime que d'ici 2000, 3% des achats seront faits de façon électronique et que d'ici 2004, ce pourcentage passera à 8%, et finalement en 2011, il pourrait atteindre 15%; les pourcentages progresseront à mesure que l'autoroute sera complètement déployée et que l'accès à l'autoroute sera facilité pour la grande majorité des gens, comme le téléphone peut être utilisé aujourd'hui.

10.2 Les formes commerciales traditionnelles

Voici les formes de structures commerciales qui ont largement dominé le paysage commercial des années 60, 70 et 80. Elles demeurent importantes mais comme on le verra dans la prochaine section, elles sont fortement remises en question par toute autre nouvelle série de formules commerciales qui seront décrites dans la section 10.4 qui suivra.

- **Le centre commercial de voisinage:** est généralement orienté vers les produits et services d'accommodation (alimentation, pharmacie, nettoyeur, salon de beauté et de coiffure, location de vidéos, etc...); il répond aux besoins fréquents ou quotidiens du consommateur et est rapproché de celui-ci; la superficie varie de 30,000 à 100,000 p.c. (brut) avec une moyenne de 50,000 p.c. Le principal ancrage est souvent un supermarché (10,000 à 40,000 p.c.) et peut être complété par une pharmacie, une institution financière ou occasionnellement un magasin d'escompte. La

desserte d'un tel centre peut aller jusqu'à 3 kilomètres et desservir une population de moins de 30,000 habitants.

- **Le centre commercial de communauté:** offre une plus grande variété de produits et services que le centre de voisinage. Il offre souvent ce que ce dernier offre mais en plus l'on y retrouve les produits et services que l'on achète surtout de façon hebdomadaire. La superficie varie de 100,000 à 300,000 p.c. de surface brute avec une moyenne de 150,000 p.c.; il a souvent un mail intérieur. Les points d'ancrage sont généralement un magasin à rayons junior (60,000 à 100,000 p.c.) ou un magasin d'escompte avec un supermarché (20,000 à 45,000 p.c.). Le territoire de desserte peut s'étendre de 3 à 10 kilomètres et desservir une population variant de 30,000 à 100,000 habitants.
- **Le centre commercial régional:** fournit de la marchandise générale, des services, des meubles, de l'habillement en profondeur et variété. Il est généralement structuré autour de 2 magasins à rayons majeurs variant chacun de 100,000 à 250,000 p.c. La sélection de produits qu'on y trouve s'apparente à celle que l'on retrouve dans les centres-villes traditionnels. Alors que précédemment l'on y trouvait un supermarché, c'est aujourd'hui moins le cas. La superficie varie de 300,000 à 1,000,000 p.c. avec typiquement de 400,000 à 600,000 p.c. La zone de desserte peut comprendre parfois toute une ville et sa périphérie incluant les régions rurales et petits centres urbains avoisinants. Il dessert généralement plus de 100,000 habitants. Des centres supra-régionaux ont aussi émergé récemment sous forme de plus grands centres régionaux dont la superficie dépasse 1,000,000 p.c. Un tel centre nécessite une population dépassant 300,000 à 500,000 habitants.
- **Le centre commercial de spécialités:** se regroupe en un ensemble de

magasins d'escompte du manufacturier de 20,000 à 70,000 p.c. vendant des produits de marque reconnue, discontinués ou légèrement altérés à des prix d'escompte. La superficie du centre peut varier de 100,000 à 300,000 p.c.; l'on y trouve souvent un magasin à rayons junior comme point d'ancrage.

- **le centre commercial de rénovation:** est orienté vers les produits de rénovation, de quincaillerie, d'ameublement. Il est généralement ancré par une grande quincaillerie ou magasin de meubles avec plusieurs petits magasins de 1,000 à 3,000 p.c. La superficie du centre peut varier de 100,000 à 250,000 p.c.
- **Hypermarché:** typiquement un seul commerce avec de nombreux départements, occupant souvent 250,000 p.c. et orienté autour d'un thème (alimentation spécialisée, mode, etc...); il peut être localisé tout seul ou comme ancrage d'un centre commercial.
- **Centre festival:** généralement orienté autour d'un thème ou un marché public, des restaurants, des cafés, un centre civique. L'on y trouve un ensemble de petits établissements sans ancrage. Ce centre met l'emphasis sur l'achat impulsif et les items spécialisés avec un fort accent sur l'alimentation spécialisée et l'amusement.

Notons que dans le présent mandat, nous ne nous attardons qu'à l'avenir des structures commerciales d'envergure régionale excluant ainsi les centres commerciaux de voisinage et de communauté et le commerce artériel local. Dans la section qui suit, nous traiterons des nouvelles formes que prend le commerce de détail.

10.3 Nouvelles formes commerciales

Depuis la fin des années 80, différentes nouvelles formes de commerces de détail se sont établies dans la RCN, la plupart d'entre elles étant des formules d'escompte.

- **Le magasin à 1 dollar:** généralement de 1,000 à 3,000 p.c., vendant des produits pour la maison, d'hygiène, de beauté, des jouets, généralement à moins de 1\$. L'on retrouve des formules équivalentes à 5\$ et 10\$. Ces magasins s'installent dans des centres commerciaux de toutes dimensions (Dollar King, A Buck or Two).
- **L'entrepôt du manufacturier:** de 3,000 à 6,000 p.c. en moyenne, généralement moins de 10,000 p.c., il offre un nombre limité de produits tels des vêtements ou des chaussures. Souvent les produits offerts sont des surplus de production, des produits endommagés ou discontinués. Il s'installe sur des petits mails artériels, des bâtiments isolés ou dans des parcs industriels (C.D. Warehouse).
- **Le magasin à escompte:** vient dans une variété de formes et de superficies. Il varie généralement de 10,000 à 15,000 p.c. Il offre une variété de produits destinés aux particuliers et les entreprises et est généralement localisé sur un petit mail artériel ou dans un centre commercial de communauté (Winners's Clothing, Business Depot).
- **Magasin spécialisé:** il a une superficie moyenne de 3,000 p.c. et est généralement de moins de 5,000 p.c.; il offre des produits spécialisés ou de "niche". Il peut vouloir vendre à des entreprises (Nocean Corporate Gift Shop) ou aux amateurs du plein air (Mountain Equipment Coop.) ou est orienté vers l'hygiène et la beauté (Body Shop). Il apporte la qualité, le

prestige et la valeur. C'est l'opposé de l'expérience des magasins que nous avons décrits précédemment; il s'installe généralement dans un centre commercial d'envergure commerciale ou un centre-ville.

- **Le commerce en locaux temporaires:** profite des hauts taux de vacances commerciales pour liquider dans une période de 3 à 9 mois, la production d'un manufacturier, distributeur ou détaillant dans un contexte sobre, service réduit. L'on peut y vendre des produits de qualité en surplus, des produits discontinués ou légèrement défectueux. Le consommateur profite des bas prix et les locataires voisins de l'achalandage (Marks Work Warehouse a utilisé 30,000 p.c. sur Bank et Wakley; Sports Experts, 5,000 p.c. dans un ancien Zellers à Ottawa).
- **Grande surface de type entrepôt:** c'est le segment le plus récent et ayant la plus forte croissance dans le commerce de détail. Sa superficie varie de 40,000 à 150,000 p.c. et il se spécialise soit dans une ligne de produits (comme White Rose dans les produits de jardinage) ou vend une variété de produits d'alimentation, de sport, de quincaillerie, de bureau et autres produits durables (Price Club, Réno-Dépôt, etc...). Il s'installe dans un site autonome ou dans un centre commercial. Ce magasin devient souvent le point d'ancrage pour un "power center". Généralement établi en périphérie ou dans un parc industriel, il nécessite beaucoup de stationnement et leurs ventes au pied carré peuvent atteindre 3 à 4 fois celles des magasins traditionnels comme Zellers, Canadian Tire et Eaton. Le nouveau venu dans la RCN c'est Wal-Mart avec 2 magasins dans la MROC et un dans la CUO à Gatineau. D'autres chaînes de ce type cherchent activement à s'établir dans la RCN: Home Depot (Atlanta), Aikenheads (Toronto), All Out Retail (Toronto), Club Bizz (Montréal), Sportsmens (Illinois), etc...

Malgré leur grande efficacité commerciale, il faut être prudent face à la multiplication de ces grandes surfaces de type entrepôts tel Wal-Mart par exemple. Ainsi, même si elles sont populaires et plusieurs municipalités veulent qu'elles s'y établissent, elles ne sont pas toujours bénéfiques à la structure commerciale d'une ville. Elles ont déjà été assimilées à des "trous noirs" à certains endroits où elles s'installent car elles monopolisent rapidement le marché au détriment des commerces déjà établis. On leur a attribué la destruction de plusieurs centres-villes ou zones commerciales aux États-Unis. Il y a même des mouvements dans certains états américains pour s'opposer à leur implantation. Étant donné leur grand pouvoir d'achat, elles peuvent souvent vendre des produits à des prix inférieurs à ce qu'un plus petit marchand peut les acheter. Ainsi des petits commerçants font faillite, laissent des locaux vacants et la grande surface les remplace avec relativement bien moins d'employés au pied carré de vente. Il y a donc des avantages et inconvénients au phénomène. Néanmoins, l'on peut observer que les impacts négatifs se font sentir dans des communautés de moins de 50,000 habitants. **Ainsi, le centre-ville commercial d'Aylmer pourrait être très vulnérable à l'établissement d'un tel commerce au nord-est d'Aylmer ou à l'ouest de Hull.** La structure commerciale déjà vacillante de Hull pourrait aussi être vulnérable mais moins que celle de la ville d'Aylmer. Par contre, la ville de Gatineau avec son important bassin de population et sa croissance constante pourra possiblement digérer un peu plus facilement la venue de Wal-Mart.

- **Les "power centers"**

Ces centres ont évolué pour contenir au moins deux grandes surfaces de type entrepôt ainsi qu'un bon nombre de plus petits magasins auxiliaires; ils deviennent de plus en plus une alternative aux centres commerciaux régionaux. Ils sont généralement plus gros que 100,000 p.c. et inférieurs à

800,000 p.c. avec une moyenne variant entre 300,000 et 600,000 p.c. L'on y retrouve généralement un magasin de marchandise générale tel Costco ou Club Price, un grand quincaillier tel Aikenheads ou un magasin de jouets tel Toys RUS, des magasins d'électronique, de vêtements, d'alimentation et parfois des restaurants et autres services. Ils ont tendance à s'installer en banlieue où les terrains sont moins coûteux, où ils jouissent d'un accès autoroutier et une bonne visibilité et où la base de population est élevée. Ce type de centre est très dépendant de l'automobile, donc les besoins de stationnement sont plus grands que les 5.5 espaces par 1,000 p.c. généralement requis. Les commerces du centre peuvent par ailleurs être installés de façon indépendante et le titre de propriété peut être individuel. Pour plusieurs raisons donc, il exige de vastes superficies de terrain.

10.4 Prévisions commerciales pour la CUO jusqu'en 2011

Les prévisions de population

L'on retrouve au tableau 15 les prévisions de population par municipalité de la CUO jusqu'en 2011. Ces prévisions sont, à la demande de la CUO, basées sur celles faites par Delcan dans le cadre de l'élaboration du Plan régional de développement des transports. Les prévisions pour Aylmer sont celles faites par la ville d'Aylmer. L'on estime la population en 1994 à 211,300 habitants et cette population va croître annuellement de 1.7 jusqu'en 2011. La population des villes d'Aylmer, Gatineau et Buckingham-Masson progressera 2 fois plus rapidement que celle de Hull.

Les prévisions de revenus et dépenses

En 1990, le revenu moyen des ménages ou per capita était de 47,881\$ ou

TABLEAU 15
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES POUR LA C.U.O.

Municipalité	1991	1994	1996	2001	2006	2011	Augmentation Annuelle 1991-2011		Development à Long Terme
							No.	%	
Aylmer	32,244	34,000	35,000	39,000	42,500	46,000	689	2.1	78,000
Hull	60,707	62,700	64,000	67,300	70,600	74,000	665	1.1	95,000
Gatineau	92,284	97,500	101,000	109,700	118,400	127,000	1,736	1.9	160,000
Buckingham et Angers-Masson	16,301	17,100	17,700	19,100	20,500	22,000	285	1.7	de 20,000 à 36,500
C.U.O.	201,536	211,300	217,700	235,100	252,000	269,000	3,375	1.7	de 353,000 à 369,500

Source: Prévisions faites par le BSO pour la CUO et la ville d'Aylmer; utilisation de la médiane.

17,734\$ respectivement soit un niveau de 12,9% plus élevé que la moyenne provinciale. Depuis ce temps, cet écart s'est probablement accentué. Les dépenses moyennes des ménages de la CUO sont donc d'après notre analyse, au moins 10% plus élevées que pour l'ensemble du Québec. Ainsi, l'on établit que la moyenne de dépenses per capita de la CUO est de 8,507\$ en 1993. L'on établit aussi que 36,9% de ces dépenses, soit 3,141\$ per capita se font dans les structures commerciales régionales qui font l'objet de la présente étude.

Basés sur les prévisions de population, de revenus et de dépenses, nous établissons au tableau 16, qu'en 1994, 663.7 millions \$ devraient être dépensés dans des structures régionales, le reste étant dépensé dans des structures de voisinage, de communauté et de commerces artériels. Les prévisions nous permettent d'estimer les superficies commerciales qui pourraient exister pour répondre aux besoins exprimés.

Les superficies existantes

Le tableau 17 nous indique que l'on trouve dans la CUO, 5,964 millions de p.c. d'espaces commerciaux correspondant à une moyenne de 28.2 p.c. par habitant. Les standards de l'industrie indiquent qu'il devrait y en avoir 33 à 35 p.c. Il y aurait donc un déficit pouvant aller jusqu'à 7 p.c. par habitant soit 1.5 million de p.c. Le déficit équivaut au niveau de fuites qui a été généralement observé dans des études faites il y a 3 ans par la SAO qui variait entre 15% et 20%.

Le tableau 17 identifie aussi les superficies commerciales à caractère régional par municipalité pour l'ensemble de la CUO, l'on y retrouve en moyenne 7 p.c. d'espace commercial régional et le plus bas niveau à Aylmer avec seulement 3.7 p.c. per capita.

TABLEAU 16

PRÉVISIONS DE DÉPENSES DANS DES STRUCTURES
COMMERCIALES RÉGIONALES
DANS LA C.U.O.

Groupes de Commerce	Per Capita	1994	1996	2001	2006	2011
Population		211,300	217,700	235,100	252,000	269,000
		(Million Dollars)				
mentation et Accomodation	\$1,225	258.843	266.683	287.998	308.700	329.525
gasins à Rayons	606	128.048	131.926	142.471	152.712	163.014
TM Ancillaire	793	167.561	172.636	186.434	199.836	213.317
staurants et Bars	517	109.242	112.551	121.547	130.284	139.073
tal	3,141	663.693	683.796	738.449	791.532	844.929

Source: The Corporate Research Group Ltd.

TABLEAU 17

SUPERFICIES TOTALES ET D'ENVERGURE RÉGIONALE:
JUN 1994

Municipalité	Superficie (P2)		Superficie Régionale (P2)	
	Total	Per Capita	Total	Per Capita
Aylmer	876,888	25.8	127,235	3.7
Hull	2,074,704	33.1	593,152	9.5
Gatineau	2,545,190	26.1	806,510	8.3
Buckingham	388,374	27.4	68,925	5.0
Masson-Anger	79,508	27.4	15,902	5.0
C.U.O.	5,964,664	28.2	1,611,724	7.6

Source: The Corporate Research Group Ltd., et C.U.O.

L'on observe au tableau 18, les taux de vacances commerciales pour la CUO et par ville. Il est très élevé, soit 23.2% pour la CUO avec la ville de Hull qui atteint 30%. Le taux est anormalement élevé même si l'on tient compte de l'effet qu'a eu la récession économique qui se termine.

Les superficies commerciales additionnelles d'ici 2011

Afin d'estimer les superficies commerciales viables, nous avons d'abord évalué la productivité moyenne des espaces commerciaux selon les standards de l'industrie. Une fois ceci fait, nous aboutissons, au tableau 9, aux prévisions de superficies commerciales additionnelles de caractère régional qui seraient possibles jusqu'en 2011, pour chacune des municipalités composant la CUO, **s'il n'y avait pas de fuites commerciales vers la MROC**. L'on retrouve aussi en annexe dans le rapport détaillé réalisé par Corporate Research, les prévisions plus détaillées, par secteur commercial et par municipalité.

L'on notera que ces prévisions sont en sus des espaces présentement en construction:

- expansion des Promenades de l'Outaouais incluant l'établissement d'un La Baie de 100,000 p.c.
- l'établissement d'un Wal-Mart de 115,000 p.c. à Gatineau
- une rénovation majeure aux Galeries de Hull où 65,000 p.c. précédemment utilisés par un Steinberg et un magasin M, seront utilisés pour 40,000 p.c. de magasins d'alimentation spécialisée et 25,000 p.c. par des boutiques de grande superficie.

Par ailleurs, l'on ne tient pas compte de projets annoncés et pas encore en construction tels ceux annoncés autour du Club Price ou du Wal-Mart à Gatineau.

TABLEAU 17

SUPERFICIES TOTALES ET D'ENVERGURE RÉGIONALE:
JUN 1994

Municipalité	Superficie (P2)		Superficie Régionale (P2)	
	Total	Per Capita	Total	Per Capita
Aylmer	876,888	25.8	127,235	3.7
Hull	2,074,704	33.1	593,152	9.5
Gatineau	2,545,190	26.1	806,510	8.3
Buckingham	388,374	27.4	68,925	5.0
Masson-Anger	79,508	27.4	15,902	5.0
C.U.O.	5,964,664	28.2	1,611,724	7.6

Source: The Corporate Research Group Ltd., et C.U.O.

TABLEAU 18

INVENTAIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL: C.U.O., JUN 1994
(en pieds carrés)

Municipalité	No. de Centres d'Achat	Superficie		Vacant (%)
		Total	Vacant	
Aylmer	10	371,533	49,455	13.3
Hull	16	823,789	247,351	30.0
Gatineau	24	1,106,584	247,413	22.4
Buckingham	1	58,333	3,729	6.4
Masson-Angers	0	0	0	0.0
C.U.O.	51	2,360,239	547,948	23.2

Source: The Corporate Research Group Ltd., et C.U.O.

Le tableau 19 en page suivante distribue ce potentiel "théorique" ou "possible" sans fuites commerciales, selon que ce potentiel se concrétisera dans un centre commercial régional de type traditionnel ou dans les nouvelles grandes surfaces de type entrepôt. D'après ses connaissances de l'évolution de l'industrie, Corporate Research estime que ce dernier type de structures commerciales sera en mode de fort développement dans la RCN durant les prochains 5 ans et constituera 75% de toutes les superficies régionales; par la suite, ces grandes surfaces continueront de constituer 50% de tout l'espace, le reste étant occupé par les centres plus traditionnels qui reprendront quelque peu de la vigueur.

Le tableau 20 en page suivante comprend les mêmes prévisions **mais en tenant compte des fuites commerciales** existantes et celles qui continueront d'exister. C'est l'envergure du développement commercial que nous pouvons réellement prévoir et que nous recommandons. Notons que les fuites commerciales présentes de la CUO vers la MROC peuvent varier de 15% à 20% pour les achats faits dans les structures régionales. Nous utilisons dans nos calculs des pourcentages de fuites qui seront de 40% pour Aylmer et Buckingham-Masson, 15% pour Hull et 10% pour Gatineau compte tenu de l'expansion des Promenades de l'Outaouais et l'établissement de Wal-Mart.

Les recommandations suivantes se dégagent des analyses réalisées:

- près de 1 million de pieds carrés d'espace commercial régional additionnel est proposé pour la CUO d'ici 2011. Près de 2/3 de cet espace sera en grande surface du type entrepôt et le reste dans la forme plus traditionnelle;
- 57% de cet espace additionnel est prévu pour la période 1994-2001 car les

TABLEAU 19

**SUPERFICIES MAXIMUM DE COMMERCE DE DÉTAIL ADDITIONELLES POSSIBLES PAR TYPE: C.U.O.
(en pieds carrés)**

Période	Aylmer		Hull		Gatineau		Buckingham, Masson, Angers		C.U.O.	
	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional
1994 – 2001	75,000	75,000	200,000	50,000	200,000	100,000	50,000	25,000	525,000	250,000
2001 – 2006	—	25,000	25,000	25,000	50,000	—	—	—	75,000	50,000
2006 – 2011	50,000	25,000	25,000	25,000	100,000	50,000	25,000	—	200,000	100,000
Total	125,000	125,000	250,000	100,000	350,000	150,000	75,000	25,000	800,000	400,000

N.B. Ces prévisions sont en plus des superficies présentement en construction.

Source: The Corporate Research Group Ltd.

TABLEAU 20

SUPERFICIES DE COMMERCE DE DÉTAIL ADDITIONNELLES RECOMMANDÉES PAR TYPE:
 COMPTE TENU DE FUITES: CUO, JUSQU'EN 2011
 (en pieds carrés)

Période	Aylmer		Hull		Gatineau		Buckingham, Masson, Angers		C.U.O.	
	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional	Type Entrepôt	Autre Regional
1994 – 2001	75,000	0	125,000	75,000	200,000	50,000	25,000	10,000	425,000	135,000
2001 – 2006	—	25,000	25,000	25,000	50,000	—	—	—	75,000	50,000
2006 – 2011	50,000	25,000	25,000	25,000	100,000	50,000	15,000	—	190,000	100,000
Total	125,000	50,000	175,000	125,000	350,000	100,000	40,000	10,000	690,000	285,000

N.B. Ces prévisions sont en plus des superficies présentement en construction.

Source: The Corporate Research Group Ltd.

perspectives économiques sont favorables et parce que les grandes surfaces de type entrepôt sont en grand déploiement, ce qui pourrait entraîner pour cette période des développements excédant les besoins immédiats;

- 450,000 pieds carrés, soit 46% de ces espaces sont prévus pour Gatineau d'ici 2011, dont plus de 75% sous forme de grandes surfaces de type entrepôt. Le reste est réparti entre Hull et Aylmer;
- à cause de son plus grand bassin de population, Hull est en meilleure position qu'Aylmer de tirer avantage de la croissance future. À mesure que le développement se fera le long de McConnell-Laramée, le site proposé par Hull à sa limite ouest (pôle 203), pourra accueillir un "power center" de près de 175,000 p.c.; 125,000 p.c. d'espace additionnel régional de type plus traditionnel pourra aussi s'installer à Hull, possiblement dans le centre de district St-Joseph;
- le développement d'un "power center" à Gatineau et d'un autre de moindre envergure à l'ouest de Hull pourraient affecter négativement le noyau commercial sur St-Joseph. Par ailleurs, il demeurera un besoin additionnel de 125,000 p.c. d'espace régional de type plus traditionnel que le secteur St-Joseph pourrait accueillir d'ici 2011. Étant donné la fragilité de ce secteur et la complexité de la situation commerciale de St-Joseph, une étude détaillée de redéploiement commercial du secteur St-Joseph devrait être réalisée afin de faciliter au plus tôt l'établissement de ces espaces additionnels prévus;
- la croissance de la ville d'Aylmer continuera d'être rapide et les revenus y sont élevés. Le bassin de population ne sera cependant pas suffisant pour y établir d'ici 2011, un centre commercial d'envergure régionale ni un

"power center" important. Aylmer demeurera sujet à l'attraction commerciale d'Ottawa et de Hull. Il n'en demeure pas moins que le développement artériel sur McConnell (possiblement dans le nouveau pôle commercial projeté) se poursuivra puisque l'on y prévoit l'addition de près de 125,000 p.c. de surface régionale de type entrepôt. Il existe aussi une possibilité additionnelle d'expansion de 50,000 p.c. du noyau commercial traditionnel dans le centre-ville d'Aylmer;

- l'établissement de grandes surfaces de type entrepôt le long de McConnell-Laramée affectera négativement les pôles commerciaux traditionnels à Hull et Aylmer mais il est difficile et non désirable, dans le contexte frontalier de la CUO, de contrer ce mouvement et l'impact pourrait ne pas être démesuré si les noyaux traditionnels réagissent. Il ne faut pas par ailleurs que les superficies permises le long de cet axe dépassent ce que nous recommandons. Il faudra éviter par exemple qu'un Wal-Mart de 120,000 p.c. s'installe à court terme dans cette zone, car il attirera avec lui d'autres grandes surfaces de type entrepôt, ce qui créera un nouveau noyau commercial important qui aura pour effet probable de déstructurer substantiellement le centre-ville d'Aylmer ainsi que le secteur St-Joseph à Hull; l'on ne créera alors aucune nouvelle richesse et l'on ne fera que déplacer des valeurs foncières et des emplois en laissant des trous béants dans la structure urbaine;
- la population de Buckingham-Masson est trop restreinte pour justifier de développements commerciaux d'envergure. La zone subira toujours l'attraction des secteurs commerciaux de Gatineau, Hull et Ottawa. L'on pourra par ailleurs y établir d'ici 2011, 50,000 p.c. d'espace commercial de magasinage;
- les présentes prévisions ou recommandations pourraient difficilement être

dépassées, particulièrement pour Hull et Aylmer, parce que la rationalisation en cours dans le commerce de détail porte le seuil minimum pour les centres commerciaux d'envergure régionale et pour les grandes surfaces de type entrepôt, de 70,000 à 100,000 habitants qu'il était dans les années 80 à 100,000 à 150,000 habitants. Il est d'ailleurs établi aujourd'hui dans l'industrie du commerce de détail que près de 20% des centres régionaux les plus petits pourraient disparaître. Ces prévisions ne tiennent pas compte non plus de la pénétration de l'achat électronique qui pourrait s'accaparer selon Price Waterhouse jusqu'à 15% des achats d'ici 2011, au fur et à mesure du déploiement de l'autoroute électronique dans les foyers.

11. PRÉVISIONS DE MARCHÉ POUR DES ÉDIFICES À BUREAUX DANS LA CUO, JUSQU'EN 2011

11.1 Contexte d'Ottawa-Hull

L'on retrouve dans l'ensemble d'Ottawa-Hull près de 51 millions de p.c. d'espaces à bureaux dont 22 millions (43%) appartiennent ou sont occupés à long terme par le gouvernement fédéral ou d'autres grandes institutions et 29 millions de p.c. (47%) sont dits "compétitifs" parce qu'ils répondent à un besoin très large d'un grand nombre d'entreprises de services répondant aux besoins de la population, des entreprises et du gouvernement fédéral. Il est prévu généralement, qu'en moyenne, le marché d'Ottawa-Hull peut absorber annuellement 1 million de p.c. de nouveaux bureaux dont 70% sont compétitifs soit 700,000 p.c.

11.2 Marché pour la CUO

Le tableau suivant identifie les superficies totales et la distribution géographique des espaces à bureaux dans la CUO en 19194.

Superficie totale d'édifices à bureaux dans la CUO

	Nombre de locaux	Aire locative (en p.c.)
Pôle 204	55	175,305
Pôle 206	231	6,187,980
Autres	49	72,150
Ville de Hull	335	6,435,435
Pôle 302	81	245,158
Autres	135	305,343
Ville de Gatineau	216	550,501
Pôle 104	15	91,343
Autres	0	0
Ville d'Aylmer	15	91,343
Pôle 501	18	63,815
Autres	4	10,827
Ville de Buckingham	22	73,842
Masson-Angers	n.d.	11,844
TOTAL CUO:	588	7,583,000

L'on y trouve près de 7.6 millions de p.c. de superficies locatives de bureaux, soit 14% de l'ensemble de la RCN. Près de 5.2 millions de p.c., soit plus de 70% sont occupés par les sièges sociaux de ministères ou organismes fédéraux dans le centre-ville de Hull (4.5 millions) et le Centre de district St-Joseph (.6 million).

Pour ce qui est de la répartition sur l'ensemble du territoire de la CUO, l'on constate bien sûr que 86% des espaces de bureaux et tout l'espace occupé par les sièges sociaux de ministères fédéraux sont établis à Hull. La partie du pôle 206 dans le centre-ville de Hull regroupe 5.3 millions de p.c. d'espaces soit 72% de tout l'espace régional. La partie du pôle 206, soit le Centre de district St-Joseph regroupe près de 1.3 million de p.c., soit 18% de l'ensemble. Le pôle 204, soit le Parc industriel Richelieu accueille 175,000 p.c. L'on notera que l'on ne retrouve que 72,000 p.c. répartis à travers la ville, à l'extérieur des pôles.

La ville de Gatineau suit de loin la ville de Hull; son parc d'espaces à bureaux est surtout en émergence depuis seulement 10 ans. L'on y retrouve 550,000 p.c. soit seulement 6% de l'ensemble régional; seulement 44% est regroupé dans le pôle centre-ville (302). Un relevé fait par la ville de Gatineau identifie une caractéristique que l'on retrouve habituellement dans une ville en périphérie en émergence et à forte croissance, soit l'existence de près d'un autre 500,000 p.c. d'espace occupé par le secteur des services mais dans des locaux qui ne sont pas identifiés à des espaces à bureaux.

La ville d'Aylmer et conjointement les villes de Buckingham-Masson-Angers disposent toutes les 2 d'espaces de bureaux de près de 100,000 p.c., soit près de 2% de l'ensemble régional.

Le tableau suivant montre un portrait de la disponibilité d'espaces à bureaux par habitant dans la CUO excluant l'occupation faite par le gouvernement fédéral (sièges sociaux) afin de déterminer l'espace à bureaux "compétitif" occupé par des entreprises privées desservant les besoins de la population, des entreprises et quelques fois du gouvernement fédéral. Dans ce dernier cas, l'on peut estimer à moins de 100,000 p.c. l'espace occupé par des entreprises de services vendant au gouvernement fédéral alors qu'à Ottawa, l'on peut estimer que jusqu'à 5 millions de p.c. sont occupés à cette fin puisque d'après certaines enquêtes, jusqu'à 25% du chiffre d'affaires de ces entreprises qui occupent près de 20 millions de p.c. à Ottawa dépend du fédéral.

Marché à bureaux régional excluant les ministères fédéraux (en p.c.)

	<u>Superficie en p.c.</u>	<u>Habitants (1993)</u>	<u>Superficie per capita (1993)</u>
Hull	1,500,000	63,500	24 p.c.
Gatineau	500,000	96,500	5 p.c.
Aylmer	90,000	33,500	8 p.c.
Bucking-Masson	<u>80,000</u>	<u>17,000</u>	<u>5 p.c.</u>
CUO	2,170,000	210,500	10 p.c.

Les superficies per capita dégagées de ce tableau nous permettent d'évaluer les espaces additionnels qui seront nécessaires pour répondre aux besoins d'ici 2011 de 57,000 nouveaux habitants dans la CUO ainsi que des entreprises qui ajouteront 30,000 nouveaux emplois (section 8).

11.3 Répartition dans la CUO

La répartition de l'addition annuelle prévisible des espaces à bureaux selon les municipalités de la CUO pour les 15 prochaines années pourrait être la suivante pour les villes (arrondie au 1,000 p.c. près).

HULL	Annuel en p.c.
. Besoin pour la population et l'entreprise: 650 h x 15 p.c./h =	10,000
. Attrition de 5%: 1.5 million de p.c. x 5% =	75,000
. Regroupement	5,000
. Services privés pour fédéral	<u>20,000</u>
TOTAL:	105,000

GATINEAU

. Besoin pour la population et l'entreprise: 1,700 h x 15 p.c./h =	26,000
. Attrition de 5%: 500,000 p.c. x 5% =	25,000
. Regroupement à 5%: 500,000 p.c. x 5% =	25,000
. Services privés pour fédéral	<u>15,000</u>
TOTAL:	91,000

AYLMER

. Besoin pour la population et l'entreprise: 700 h x 15 p.c./h =	5,000
. Attrition de 5%: 92,000 p.c. x 5% =	2,000
. Regroupement	2,000
. Services privés pour fédéral	<u>3,000</u>
TOTAL:	12,000

BUCKINGHAM-MASSON-ANGERS

. Besoin pour la population et l'entreprise: 312 h x 15 p.c./h =	1,500
. Attrition de 5%: 92,000 p.c. x 5% =	6,400
. Regroupement	2,000
. Services privés pour fédéral	<u>2,000</u>
TOTAL:	11,900

L'on notera que nous avons appliqué pour Gatineau un facteur de 15 p.c./hab. supérieur au facteur de 5 p.c./hab. actuel. Ceci s'explique par le fait qu'avec le déplacement de la population en faveur de Gatineau, un bon nombre de services à la population et aux entreprises vont d'ici 2011 se déplacer vers Gatineau ainsi que le prédisent d'ailleurs nos

prévisions d'emplois. Gatineau atteint aussi une masse critique d'entreprises et un bassin de population suffisant pour attirer un plus grand nombre de spécialistes de la santé par exemple, des services financiers plus sophistiqués, plus d'ingénieurs, d'architectes, d'entreprises de publicité, etc... Nous avons sensiblement augmenté le rapport à Aylmer de 3 à 7% parce qu'Aylmer atteindra de plus en plus des masses critiques de population suffisantes pour ajouter des professionnels et services semi-spécialisés de tout genre. Le facteur de Hull diminuera quelque peu à cause de cette décentralisation prévue des services professionnels, phénomène d'ailleurs déjà amorcé. Par ailleurs, Hull continuera à monopoliser les services aux entreprises s'adressant au gouvernement fédéral à cause de la localisation même des édifices fédéraux et de sa proximité au centre-ville d'Ottawa.

Les besoins annuels et jusqu'en 2011 sont résumés dans le tableau suivant. L'on applique à ces besoins un facteur de concentration des besoins dans les pôles d'emplois que nous trouvons plus approprié en fonction des caractéristiques spatiales et de l'historique des municipalités.

	DANS TOUT LE TERRITOIRE		DANS LES PÔLES		
	Besoin annuel	jusqu'en 2011	% de concentration	annuel	jusqu'en 2011
Hull	105	1,785	90	95	1,606
Gatineau	91	1,547	75	69	1,160
Aylmer	12	204	75	9	153
Buck.Masson	12	204	75	9	153

Les données suivantes traduisent le besoin approximatif de terrain en mètres² et en hectares pour accommoder l'espace à bureaux prévu en 2011. Nous appliquons pour ce faire des rapports plancher/terrain plausibles pour chacune des villes.

	PLANCHER		PLANCHER/ TERRAIN		TERRAIN	EN HECTARES
Hull:	150,000 m ²	÷	2.5	=	60,000 m ²	6
Gatineau:	110,000 m ²	÷	1.5	=	73,000 m ²	7,3
Aylmer:	15,000 m ²	÷	1	=	15,000 m ²	1.5
Buckingham:	<u>15,000 m²</u>	÷	<u>1</u>	<u>=</u>	<u>15,000 m²</u>	<u>1.5</u>
CUO:	290,000 m ²				163,000 m ²	16.3 hectares

12. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR HÔTELIER ET DE LA RESTAURATION DANS LA CUO

12.1 Contexte d'Ottawa-Hull du secteur hôtelier

L'on retrouve selon un relevé de l'Ottawa-Carleton Visitors Bureau en 1994, 9,405 chambres d'hôtels et motels dans la RCN dont 1,242 sont localisées dans la CUO, soit 13% de l'ensemble. Par ailleurs, l'on retrouvait en 1994 à Ottawa-Hull, selon les méthodologies de Laventhol & Horwath (Coopers & Lybrand) et Pannel Kerr Foster, près de 7,100 chambres d'hôtels dites "compétitives" (incluant grands motels). La répartition entre la MROC et la CUO de l'offre hôtelière est alors la suivante:

CUO:	1,090	15%
MROC:	<u>6,010</u>	<u>85%</u>
RCN:	7,100	100%

L'on ne retrouve donc au plus 15% dans la CUO de l'ensemble de l'infrastructure d'hébergement de la RCN. La part normale qui devrait se trouver dans la CUO dépend de l'importance relative des clientèles hôtelières que l'on retrouve de part et d'autres de l'Outaouais. Le tableau suivant établit l'importance moyenne dans la RCN des segments de marché qui peuplent les hôtels de la RCN. Une fois les segments de marché pondérés par l'importance relative des activités économiques établies dans la CUO, nous obtenons le pourcentage de l'offre d'hôtels qui devrait normalement se trouver du côté québécois. La différence entre l'offre et la demande en 1994 constitue un déséquilibre qui pourrait être corrigé.

Segment	%	% de l'activité économique de la CUO/MROC	% pondéré de la demande
Gouvernement	30	22	6.6
Ind. & commerce	20	18	3.6
Congrès	18	15	2.7
Tourisme	29	15	4.4
Local	3	25	0.8
TOTAL:	100%		18.1%

L'on constate par ce calcul que la demande du côté de la CUO de 18% dépasserait l'offre établie à 15%.

12.2 Prévisions des besoins du secteur hôtelier de la CUO

Il apparaît donc qu'il y a encore place en 1994 dans la CUO pour 170 chambres qui rétabliraient l'équilibre normal que l'on devrait avoir avec la MROC.

Demande =	18% de 7,100 chambres =	1,260
Offre =	15% de 7,100 chambres =	<u>1,090</u>
Besoin additionnel en 1994 =		170

L'établissement d'un casino dans la CUO pourra justifier l'addition d'au plus 100 chambres additionnelles puisque plus de 75% de la clientèle proviendra d'Ottawa-Hull et ne nécessitera donc pas d'hébergement.

L'on notera aussi que même s'il y a en 1994 une demande latente dans la RCN, il est possible qu'elle ne se concrétise pas tant et aussi longtemps que l'économie n'aura pas repris sérieusement et que le taux d'occupation actuel dans la RCN (1993) de 63% n'atteindra pas 65% à 70% et que le tarif moyen des chambres augmente de façon sensible.

La croissance historique depuis le début des années 70 du secteur hôtelier d'Ottawa-Hull a été de près de 5% annuellement incluant possiblement une croissance de la demande de près de 3% et un facteur d'attrition de 2%. Or, cette croissance passée était basée sur une croissance rapide de l'emploi fédéral et une croissance généralement plus vigoureuse de l'économie de la région de près de 3% à 4% annuellement. Nous prévoyons jusqu'en 2001, une croissance qui serait plutôt de 2%. C'est pour cette raison d'ailleurs que des spécialistes tels Laventhol et Horwath (aujourd'hui Coopers & Lybrand) affectaient dans des études récentes, des taux de croissance de près de 2% de la demande jusqu'en 2000. Nous adopterons aussi pour nos projections un taux de croissance de l'emploi et y ajoutons un taux d'attrition de 2%, établissant ainsi un taux de croissance de 4% que nous appliquons jusqu'en 2011, en sus de l'équilibre existant de 1,260 chambres en 1994. Notons que la répartition entre la CUO et la MROC ne devrait normalement pas changer d'ici 2011 puisque la part de l'emploi de la CUO à l'intérieur de la RCN demeurera tel que nous l'avons vu dans la section 9.1, stable à 17%.

Les données suivantes résument les besoins additionnels de chambres d'hôtels pour la CUO d'ici 2011. Selon le taux de croissance de 4% établi précédemment, l'on doublera le nombre actuel de chambres d'ici 2011.

	<u>1994</u>	<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2011</u>
Nombre de chambres:	1,260	1,362	1,658	2,017	2,454
Besoin additionnel cumulatif:	170	272	398	757	1,194

12.3 Répartition du secteur hôtelier dans la CUO

La répartition de ces chambres sur le territoire de la CUO en 2011 devrait

se faire quelque peu comme ça se fera à Ottawa-Carleton. Présentement, le ratio entre le centre-ville d'Ottawa et la périphérie est de 70%-30%; en l'an 2011, avec le déplacement de la population et des emplois vers la périphérie, ça pourrait être de 50%-50%.

Ainsi, dans la CUO, la répartition intermunicipale de chambres additionnelles pour 2011 et des superficies nécessaires pour les accommoder est identifiée dans le tableau suivant. L'on notera que les superficies de plancher actuelles nécessaires pour accommoder les chambres existantes totalisent 770,000 p.c. (incluant les motels). En appliquant les mêmes facteurs de plancher/terrain que pour les édifices à bureaux à une superficie équivalente qui s'ajouterait d'ici 2011, nous obtenons les besoins de terrains pour accommoder ces additions.

	CHAMBRES (nombre)	PLANCHER (en p.c.)	PLANC./ TERRAIN	TERRAIN
Pôle centre-ville de Hull incluant le Centre de district St-Joseph:	500 (42%)	377,300	2.5	150,000 p.c. 14,000m ² 1.4 hec
Centre-ville de Gatineau:	500 (42%)	315,700	1.5	210,000 p.c. 19,500 m ² 2 hec.
Centre-ville d'Aylmer:	150 (13%)	61,600	1	92,400 p.c. 8,584 m ² .7 hec.
Buck.Masson-Angers:	44 (4%)	15,400	1	23,100 p.c. 2,146 m ² .2 hec.
TOTAL:	1 194 (100%)	770,000		475,500 p.c. 44,174 m² 4.4 hec.

L'on notera aussi que selon les données contenues dans plusieurs études faites pour la S.A.O., la ville de Hull et des promoteurs privés ces dernières années par Laventhol Horwath et Pannel Kerr Foster, il semble exister en 1994 un potentiel d'établissement dans le centre-ville de Hull et sa

périphérie de près de 200 chambres additionnelles.

À ceci pourrait s'ajouter un autre 100 chambres rattachées au marché additionnel que générerait un casino qui s'établirait au Lac Leamy ou ailleurs. Notons qu'une étude faite par Laventhol Horwath en 1987 démontrait qu'il y avait aussi possibilité d'installer, en sus de ce qui précède, dans le centre-ville de Hull un hôtel-appartement de 100 à 150 unités.

Une étude faite par Laventhol Horwath en 1989 pour la S.A.O. et la ville de Gatineau indiquait que si Gatineau allait chercher des nouveaux marchés, il y avait place au début des années 90 pour 100 à 150 chambres additionnelles. Depuis ce temps, l'Auberge de Gatineau a été rénovée et Gatineau a effectivement développé des nouveaux marchés parce qu'il y a eu une croissance très rapide de l'emploi et du secteur commercial à Gatineau. Il nous apparaît donc raisonnable que d'ici 1996, il puisse s'y ajouter 100 à 150 chambres qui, ajoutées aux 120 chambres existantes, formeront près de 20% de l'inventaire qui devrait exister à ce moment-là dans la CUO. Notons que la part de l'emploi de Gatineau sera de 35% de la CUO en 2011 mais que l'activité touristique qui constitue généralement 30% de la clientèle hôtelière demeurera plus fortement concentrée dans le centre-ville de Hull (incluant le secteur du lac Leamy).

Une étude faite par Laventhol Horwath à Aylmer pour la S.A.O. et la ville d'Aylmer en 1989, indiquait le potentiel d'établissement pour Aylmer d'un hôtel de villégiature de 120 chambres qui s'y est établi depuis. Elle indiquait aussi un potentiel de 50 chambres pour un motel-hôtel plus rapproché du centre-ville d'Aylmer et répondant aux besoins locaux. Avec la population et l'emploi se développant à Aylmer, il pourrait y avoir place d'ici 2011 pour un autre hôtel de 150 chambres qui, s'ajoutant aux 120

chambres actuelles, constituera 13% de l'inventaire.

12.4 Prévisions des besoins de restauration dans la CUO pour 2011

L'on trouvera dans le tableau 21 ci-joint un inventaire des équipements de restauration, bars et boîtes de nuit. L'on retrouve près de 1.2 million de p.c. de superficies de plancher occupée par cette fonction dont près de 50% se retrouve à Hull. Notons par ailleurs qu'au cours des dernières années, la ville de Gatineau a réalisé un rattrapage important dans ce secteur.

TABLEAU 21 Distribution du nombre et superficie de plancher des restaurants de la CUO, 1994

	HULL		GATINEAU		AYLMER		BUCKINGHAM		ANGERS-MASSON		TOTAL CUO	
	NB.	SUPERF.	NB.	SUPERF.	NB.	SUPERF.	NB.	SUPERF.	NB.	SUPERF.	NB.	SUPERF.
Restaurants	186	407,840	142	312,043	45	76,903	24	41,508	17	22,487	414	860,781
Tavernes, bars, boîtes de nuit	27	123,057	30	125,469	6	29,211	5	21,687	3	4,214	71	303,638
	213	530,827	172	437,512	51	106,114	29	63,195	20	26,701	485	1,164,419
Répartition des superficies pour la CUO		46%		38%		9%		5%		2%		100%

Le taux de croissance que nous prévoyons pour la restauration sera une moyenne pondérée du taux de croissance que l'on prévoit du secteur touristique (4%) et de la population et l'économie de la CUO et de la RCN (2%), soit 3%. En effet, 50% du chiffre d'affaires de ce secteur provient des résidents de la CUO et l'autre 50% provient des visiteurs incluant les fonctionnaires fédéraux résidents de la MROC qui travaillent dans le centre-ville de Hull. La répartition actuelle entre les municipalités devrait, selon nous, être la même jusqu'en 2011. L'on notera qu'elle est très proche de

la répartition prévue d'emplois entre les municipalités.

Le tableau 22 suivant identifie les superficies additionnelles nécessaires pour répondre aux besoins de la CUO d'ici 2011 et qui s'installeront dans les pôles.

Tableau 22 Superficies additionnelles nécessaires dans la restauration de la CUO jusqu'en 2011 (en 000 p.c.)

	HULL	GATINEAU	AYLMER	BUCKINGHAM	ANGERS-MASSON	TOTAL CUO
Superficie présente	531	438	106	63	27	1,165
Superficie totale prévue	<u>878</u>	<u>724</u>	<u>175</u>	<u>104</u>	<u>45</u>	<u>1,926</u>
Superficie additionnelle	347	286	69	41	18	761
% dans les pôles	90%	75%	75%	75%	75%	82%
Superficies additionnelles dans les pôles	312	215	52	31	14	624

Les superficies de terrains nécessaires pour accommoder la fonction de restauration pourraient être (en 000 p.c.):

	HULL	GATINEAU	AYLMER	BUCKINGHAM	ANGERS-MASSON	TOTAL CUO
Superficie prévue dans les pôles	312	215	52	31	14	624
Rapport plancher/terrain	2	.5	.5	.5	.53	n.d.
Superficie de terrain en 000 m ²	156	430	104	62	28	780
Superficie en hectares	1.5 h.	4.3 h.	1 h.	.7 h.	.5 h.	8 h.

13. SYNTHÈSE DES BESOINS DE TERRAINS DES PÔLES COMMERCIAUX ET TOURISTIQUES POUR 2011

Le tableau 23 en page suivante fait une synthèse des besoins de superficies nécessaires pour accommoder les besoins de croissance prévue d'ici 2011 pour les fonctions économiques que l'on prévoit se développer dans les pôles commerciaux et touristiques de la CUO. Il faut ajouter à ces superficies nettes, un facteur de 25% pour aboutir à des superficies brutes. Il faut y ajouter aussi les superficies nécessaires pour l'établissement d'institutions tels des hôpitaux, des collèges, des universités, des hôtels de ville ou autre équipement communautaire. À ce chapitre, l'on peut possiblement prévoir dans les pôles pour l'expansion du CEGEP de Gatineau et l'établissement d'un hôtel de ville et d'autres équipements tels un centre sportif et un petit complexe fédéral qui pourraient nécessiter 5 à 10 hectares additionnels. Il pourrait y avoir à cet effet un besoin bien plus limité à Aylmer de 2 à 5 hectares incluant un petit complexe fédéral. Dans le centre-ville de Hull élargi, les besoins pourraient varier comme à Aylmer entre 2 à 5 hectares mais avec une densité 3 fois plus élevée qu'à Aylmer. Ces besoins additionnels totaux pour la CUO pourraient donc varier entre 9 et 20 hectares.

Les données suivantes illustrent l'écart qui peut exister entre les besoins prévus de terrains dans les pôles commerciaux et touristiques **existants** de la CUO et les superficies totales prévues.

TABLEAU 23

**BESOIN NET D'ESPACES DE PLANCHERS ET DE TERRAINS
POUR ACCOMMODER LA CROISSANCE PRÉVUE DANS LES PÔLES COMMERCIAUX
ET TOURISTIQUES POUR 2011**

	BUREAUX		HÔTELS			RESTAURANTS		COMMERCE DE DÉTAIL		TOTAL	
	PLANCHER	TERRAIN (HECT.)	NO. DE CHAMBRES	PLANCHER (M ²)	TERRAIN (HECT.)	PLANCHER (M ²)	TERRAIN (HECT.)	PLANCHER (M ²)	TERRAIN	PLANCHER (M ²)	TERRAIN (HECT.)
HULL	150,000	6.	500	34,900	1.4	28,890	1.5	27,800	8.5	241,600	17.4
GATINEAU	110,000	7.3	500	29,260	2.	19,007	4.3	41,700	12.5	200,900	26.1
AYLMER	14,000	1.5	150	5,751	.6	4,815	1	16,200	5	40,700	8.1
BUCKINGHAM-MASSON	15,000	1.5	44	1,437	.2	4,166	1.2	4,600	1.5	25,200	4.4
CUO	293,400	16.3	1,194	71,348	4.2	57,778	8.	90,300	28	512,826	56.

	Superficie occupée en 1994	Besoin additionnel brut pour 2011	Besoins totaux d'ici 2011	Superficie normalement nécessaire d'ici 2011 selon les paramètres de la MROC	Superficie prévue au schéma
HULL	179	22	201	94	410
GATINEAU	135	33	168	61	390
AYLMER	76	10	86	23	120
BUCKINGHAM	<u>24</u>	<u>6</u>	<u>30</u>	<u>17</u>	<u>40</u>
TOTAL:	414	71	485	195	960

L'on y retrouve 2 mesures de besoin: la première qui part des superficies déjà "occupées" en 1994, auxquelles nous ajoutons les besoins pour 2011 et l'autre où l'on part des emplois prévus dans le pôle auquel l'on applique les facteurs observés dans la MROC d'utilisation du sol par emploi. Les différences relativement importantes entre les 2 mesures proviennent du fait que dans les superficies occupées qui sont à la base de la première mesure, l'on retrouve des espaces récréatifs ou non utilisables et des espaces qui ne sont pas encore utilisés de façon maximale; la deuxième mesure ne considère que les besoins excluant bien sûr les terrains non utilisables et à caractère récréationnel. De façon globale, il nous apparaît donc que le besoin à terme pour 2011 pourrait se situer à mi-chemin entre les 2 mesures soit près de 350 hectares. Ce besoin est près de 3 fois inférieur aux superficies disponibles des pôles existants, sans y ajouter par exemple le nouveau pôle centre-ville proposé pour Aylmer.

Les besoins identifiés ne répondant qu'aux besoins jusqu'en 2011, il faudrait possiblement ajouter les besoins pour une période de 19 ans additionnels nous rendant en 2030. Cette période additionnelle n'ajoutera par ailleurs qu'un besoin additionnel de 78 hectares.

L'on pourrait aussi vouloir consacrer des superficies à l'habitation

équivalant à 50% des autres superficies consacrées aux fonctions commerciales et touristiques; ceci ajouterait 215 hectares.

L'on peut ajouter à ceci 40 hectares additionnels pour des besoins institutionnels jusqu'en 2030.

En ajoutant ces 3 éléments, les besoins totaux jusqu'en 2030 pourraient être de 683 hectares et les superficies disponibles dans les pôles **existants** sont de 960 hectares; si l'on ajoutait le nouveau centre-ville proposé à Aylmer, elles seraient de 1,355 hectares, superficies qui nous apparaissent bien sûr démesurées par rapport aux besoins.

Rappelons ici, comme nous l'avons fait précédemment, que les données comparatives obtenues de la CUQ démontrent aussi une disponibilité relative de terrain dans les pôles commerciaux de la CUO 3 fois supérieure, toutes proportions gardées, à celle de la CUQ.

L'on notera que l'exercice qui précède ne se veut qu'indicatif, il réalise un examen préliminaire global qui permet par ailleurs d'identifier certains problèmes de base. Des calculs plus détaillés pour chacun des pôles devraient être réalisés à partir des données qui précèdent et celles d'emplois contenues à la section 8 et à partir d'hypothèses d'utilisation du sol appropriées à chaque pôle. Cet exercice pourra permettre de préciser les besoins, de délimiter les périmètres des terrains nécessaires et de réaliser, si nécessaire, un phasage du développement.

Il nous apparaît par ailleurs important de mentionner, à ce moment-ci, que l'introduction d'un nouveau centre-ville à Aylmer ferait passer les disponibilités de terrains dans les noyaux commerciaux de 960 hectares à 1,355 hectares et que dans le contexte régional où il existe déjà des surplus,

ceci nous paraît inapproprié. De façon plus spécifique, les analyses de marché détaillées faites pour les divers secteurs économiques pouvant meubler ce nouveau centre-ville ne justifient pas un tel nouveau déploiement d'espaces commerciaux; en effet, ces prévisions de marché démontrent que la ville d'Aylmer ne pourra ajouter d'ici 2011 plus de 200,000 p.c. d'espace commercial, plus de 200,000 p.c. d'espace à bureaux et plus de 48,000 p.c. d'espace de restauration.

Nous proposons par ailleurs l'établissement de 125,000 p.c. de superficies de grandes surfaces de type entrepôt sur une partie du site. Il nous apparaît que des superficies plus importantes ne feraient que déstructurer l'actuel centre-ville d'Aylmer. Nous prévoyons qu'au total, près de 1,000 emplois pourraient se retrouver sur une partie du territoire proposé. Ceci n'en fait pas un pôle régional mais ça nécessite une planification du territoire afin de pouvoir permettre la structuration d'un tel pôle au-delà de l'horizon 2011 ou dans le cas où la croissance économique et démographique est plus forte que prévu. Nous proposons donc pour l'instant de désigner ce pôle comme "municipal" et qu'une réévaluation soit faite tous les 5 ans de son statut, selon le rythme de croissance démographique et économique observé.

14. LES PRÉVISIONS DES BESOINS POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS JUSQU'EN 2011

14.1 Le bilan

L'on notera par le tableau 23 en page suivante que les superficies de plancher dans le parc industriel Richelieu dominant largement celles des deux autres parcs. De fait, le parc Richelieu a été le premier parc établi dans la région, bien localisé et bien desservi puisque tous les terrains y sont occupés et il rentre dans une phase de maturation où il se transforme et se densifie. Les deux autres parcs ont démarré un bon nombre d'années après le parc Richelieu, ils sont plus excentriques et n'ont pas toujours joui de tous les services nécessaires à leur développement.

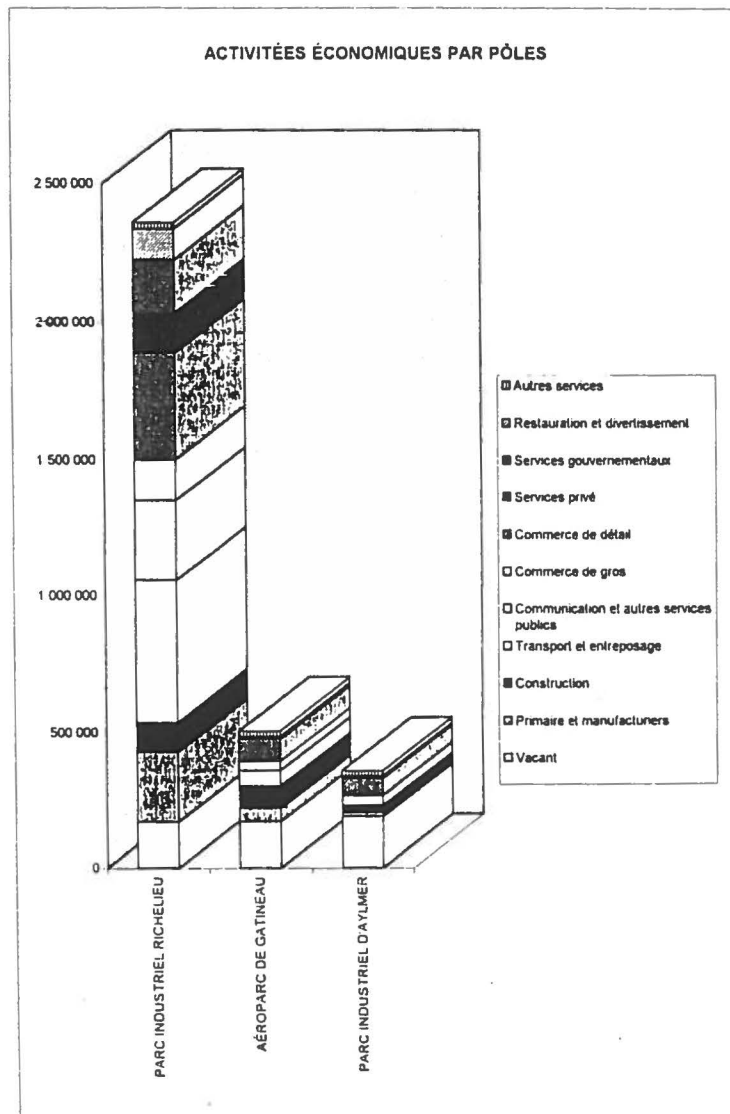
L'on constate bien sûr qu'on ne retrouve pas dans ces parcs industriels seulement de l'activité manufacturière, l'on y trouve aussi du commerce de gros, des services, du commerce de détail, etc... L'on peut constater que le secteur de commerce de détail et de services sont plus importants proportionnellement dans le parc Richelieu que dans les autres parcs parce que la localisation géographique centrale et très accessible y a favorisé le développement de ces secteurs. Notons par ailleurs que le commerce de détail que l'on y retrouve est surtout attribuable à la présence de concessionnaires automobiles et non pas, comme on le retrouve de plus en plus aujourd'hui dans les parcs industriels en Amérique du Nord, à la présence de commerces à grande surface de type entrepôt.

L'on retrouve dans ce qui suit un éventail plus large des espaces industriels que l'on retrouve dans la CUO incluant les zones industrielles de moindre envergure qui ne sont pas considérées comme pôles régionaux.

L'on retrouve présentement dans l'Outaouais près de 2,345 acres de

**SUPERFICIE TOTALE PAR ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE,
PÔLES ET MUNICIPALITÉS EN PIEDS CARRÉS**

Secteur	PARC INDUSTRIEL RICHELIEU			AÉROPARC DE GATINEAU			PARC INDUSTRIEL D'AYLMER		
	Nombres de locaux	Superficie totale en pieds carrés	%	Nombres de locaux	Superficie totale en pieds carrés	%	Nombres de locaux	Superficie totale en pieds carrés	%
Vacant	89	168 428	7%	25	169 646	34%	22	188 152	53%
Primaire et manufacturiers	32	258 968	11%	12	50 164	10%	7	15 796	4%
Construction	36	108 703	5%	15	82 271	16%	11	24 683	7%
Transport et entreposage	28	521 951	22%	11	57 485	11%	14	35 643	10%
Communication et autres services publics	6	293 870	12%	1	288	0%	0	0	0%
Commerce de gros	16	150 672	6%	3	34 013	7%	1	2 770	1%
Commerce de détail	68	388 592	16%	15	82 433	16%	22	64 395	18%
Services privé	43	141 881	6%	4	4 494	1%	5	6 534	2%
Services gouvernementaux	22	192 496	8%	2	2 554	1%	0	0	0%
Restauration et divertissement	8	112 067	5%	1	1 269	0%	0	0	0%
Autres services	9	22 045	1%	9	21 234	4%	4	20 149	6%
TOTAL:	357	2 359 673	100%	98	505 851	100%	86	358 122	100%



terrains industriels dont 1,945 acres dans des zones ou parcs industriels et près de 400 acres dans des sites mono-industriels, propriétés d'entreprises de pâtes et papiers et de produits chimiques.

L'on peut distinguer parmi ces espaces ceux qui font partie des pôles régionaux par la CUO qui regroupent près de 85% des superficies totales et ceux qui sont de nature municipale (en acres).

Pôles régionaux et spécialisés	Superficie totale	Superficie occupée
Aéroparcs industriel de Gatineau	650	250
Parc d'affaires de Gatineau	300	25
Parc industriel Richelieu	250	240
Parc industriel d'Aylmer	250	150
Technoparc de Hull	150	50
Pôle 305 (Avenor excluant golf)	100	100
Pôle 404 (MacLaren-Masson)	140	140
Pôle 502 (Chimie-Buckingham)	75	75
E.B. Eddy & Scott (c.v. de Hull)	85	85
Total	2,000 (1,600) 816 hec.	1,040 (715) 424 hec.
Pôles municipaux (approximatif)		
Parc Gréber (Gatineau)	70	50
Parc du Centre (Gatineau)	75	45
Secteur Freeman (Hull)	50	40
Secteur du Ruisseau (Hull)	50	40
Parc Marcel Beaudoin (Buckingham)	100	70
Total	345 141 hec.	245 100 hec.

Si l'on regroupe les superficies occupées dans les pôles régionaux autres que ceux spécialisés et les superficies municipales occupées, nous obtenons 960 acres occupés. Le rythme d'absorption industrielle pour la CUO depuis le début des années 1970 peut être déterminé grâce à ce chiffre puisque le début du développement des parcs industriels peut être fixé autour de 1970, au moment où le parc industriel Richelieu a démarré.

14.2 Prévisions de marché

Ainsi, sur une période de près de 25 ans, il s'est vendu 950 acres (388 hectares) de terrain, ce qui donne un taux d'absorption annuel moyen de 38 acres (15 hectares). D'après notre expérience et les données de ventes de terrains, il n'y a pas eu durant les derniers 10 ans de ventes supérieures à cette moyenne; au contraire, il y a plutôt eu une tendance vers un rythme de vente moyen légèrement inférieur, la région ayant initié durant cette période, le développement de parcs industriels plus périphériques tels l'Aéroparc industriel de Gatineau et le parc industriel d'Aylmer qui ont eu une moins forte concentration que le parc Richelieu a pu avoir dans les années 70 à cause de sa plus grande proximité.

Pour appuyer ce taux d'absorption annuel de 38 acres ou de 15 hectares sur des fondations solides et le situer dans le contexte compétitif de la région de la Capitale Nationale, nous allons maintenant utiliser des données comparables d'Ottawa-Carleton que nous avons déjà développées à la section 9.3. Le taux d'absorption moyen observé à Ottawa-Carleton entre 1984 et 1992 a été de près de 75 hectares. Si l'on ajoute à ceci l'absorption moyenne de la CUO de 15 hectares (38 acres), l'on obtient 90 hectares pour l'ensemble de la RCN et la part de la CUO serait donc de 17%, ce qui correspond bien à notre avis à la performance relative observée entre les 2 rives durant les derniers 20 ans dans les secteurs manufacturier, de la distribution et des services.

En prenant comme hypothèse optimiste que la CUO puisse aller chercher 20% de l'ensemble, le taux d'absorption ne pourra en aucun cas dépasser 18 hectares ou 42 acres annuellement. Le besoin additionnel d'espace dans la CUO jusqu'en 2011 serait donc de 306 hectares ou 756 acres. Le besoin additionnel d'espace pour une réserve de 10 ans généralement reconnue comme suffisante serait de 180 hectares ou 445 acres. Or, il

existe une disponibilité dans les parcs industriels existants (incluant le nouveau parc d'affaires de Gatineau) de 442 hectares ou 1,060 acres. Il existe donc dans la CUO une réserve de parcs industriels de 25 ans.

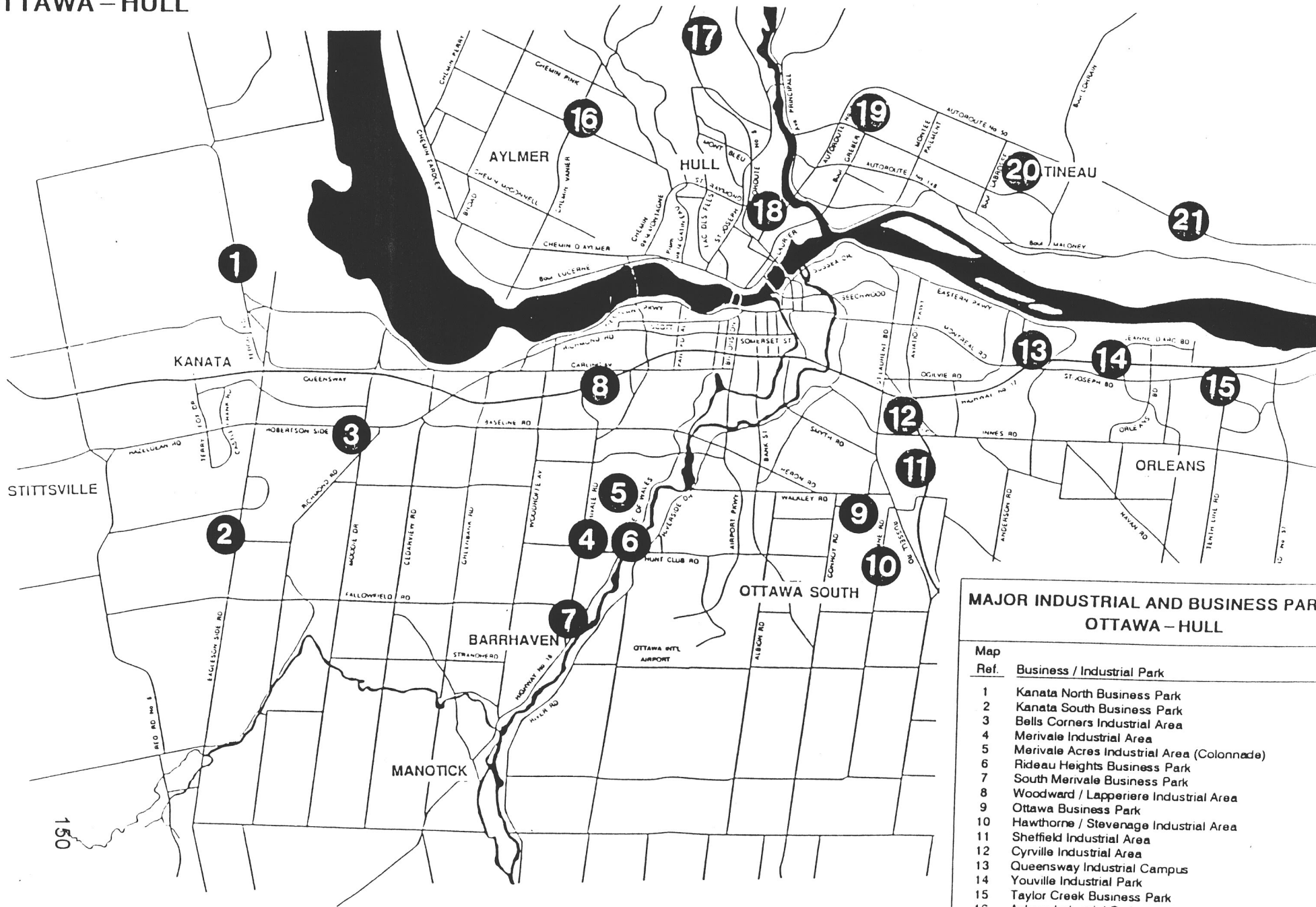
Notons que contrairement à ce que l'on a pu croire parfois dans l'Outaouais, il n'y a pas pénurie d'espace industriel dans la MROC qui pourrait favoriser les parcs industriels de la CUO. En effet, l'on retrouve en 1993 dans la MROC, plus de 2,650 hectares de terrains industriels disponibles dont 90% ont accès à des services complets. Cette réserve sera suffisante pour absorber plus de 31 ans de développement alors que normalement 10 ans est suffisant.

La priorité de la CUO et des municipalités de la région devra être donc non pas d'ajouter des superficies industrielles mais plutôt de "phaser" le développement des parcs existants en consolidant les aires prioritaires et les dotant de tous les services de qualité nécessaires.

Ainsi par exemple, il faudra doter des services d'égouts et d'aqueducs, d'une desserte gazière, de services hydro-électriques fiables et d'un accès routier convenable pour le parc industriel d'Aylmer, auquel l'on pourra ajouter 20 hectares dans le territoire voisin à Hull. Il faudra aussi rationaliser la propriété du fédéral (ancien Northern Telecom) de plus de 180 acres dont une petite partie seulement est utilisée. Ce parc est géographiquement bien situé et de plus en plus rapproché des accès de développement entre Hull et Aylmer et l'on devrait donc pouvoir le desservir plus facilement qu'il y a 20 ans.

L'Aéroparc industriel de Gatineau dispose de terrains desservis pour une période qui pourra aller de 5 à 10 ans, la priorité devra donc être d'y assurer une meilleure desserte gazière et hydro-électrique.

MAJOR INDUSTRIAL AND BUSINESS PARKS OTTAWA – HULL



MAJOR INDUSTRIAL AND BUSINESS PARKS OTTAWA – HULL

Map Ref.	Business / Industrial Park
1	Kanata North Business Park
2	Kanata South Business Park
3	Bells Corners Industrial Area
4	Merivale Industrial Area
5	Merivale Acres Industrial Area (Colonnade)
6	Rideau Heights Business Park
7	South Merivale Business Park
8	Woodward / Lapperiere Industrial Area
9	Ottawa Business Park
10	Hawthorne / Stevenage Industrial Area
11	Sheffield Industrial Area
12	Cyrville Industrial Area
13	Queensway Industrial Campus
14	Youville Industrial Park
15	Taylor Creek Business Park
16	Aylmer Industrial Park
17	Hull Techno - Park
18	Richelieu Industrial Park
19	Parc Greber

Le nouveau parc d'affaires à Gatineau a sa place à Gatineau, étant donné le fort développement de l'emploi prévu à Gatineau dans les secteurs industriels et commerciaux (voir commentaires à ce sujet à la section 8.2). Par ailleurs, une fois limité l'espace commercial à 25% de tout le parc, le développement du reste du parc, soit la partie industrielle, sera plus lente et il faudra donc "phaser" des espaces prioritaires de développement où les services pourront être installés. Là aussi, l'on devra assurer une meilleure desserte gazière et électrique.

Étant donné la grande disponibilité de terrains industriels et la consolidation qu'on propose du développement du parc industriel d'Aylmer, l'on propose de ne pas faciliter le développement du nouveau pôle de parc d'affaires régional prévu à l'ouest de Hull (203). Par ailleurs, nous avons indiqué que certains commerces de grande surface de type entrepôt pourraient exceptionnellement s'y établir. Pour ce qui est de fonctions d'édifices à bureaux que la ville de Hull envisageait possiblement d'y installer, nous pensons qu'il n'existe pas de marché suffisant pour initier un nouveau pôle alors qu'il demeure à consolider ces fonctions dans le centre-ville de Hull, le Centre de district St-Joseph et le secteur du Ruisseau de la Brasserie où il existe tout l'espace nécessaire; de plus à ces endroits, les entreprises pourront bénéficier de leur proximité au couloir de transport rapide que nous proposons ultérieurement dans nos recommandations. Il pourra néanmoins y avoir des immeubles à bureaux de moins de 1,000 m² qui pourraient s'y installer ainsi que quelques autres fonctions industrielles légères tel que nous l'indiquons à la section 8.2 où l'on croit possible d'y retrouver possiblement jusqu'à 1,000 emplois. Ceci n'en fait pas pour autant de ce pôle, un pôle régional mais plutôt un pôle municipal.

Nous proposons de plus que soit clarifiée la vocation de ce futur "parc d'affaires" car les discussions que nous avons eues avec les planificateurs

de la ville de Hull en font plus une zone commerciale d'envergure régionale qu'un parc d'affaires. Dans l'hypothèse que la vocation commerciale est confirmée, nous proposons d'établir un comité tripartite ville de Hull, ville d'Aylmer et CUO qui devront se pencher sur le futur de ce futur pôle commercial ainsi que celui voisin proposé comme nouveau centre-ville par la ville d'Aylmer. Une entente entre les deux villes nous paraît souhaitable puisque les deux pôles commerciaux proposés veulent desservir les mêmes clientèles combinées de Hull et d'Aylmer. Nous proposons aussi que le statut de ces zones soit réévalué tous les 5 ans et qu'advenant une croissance plus rapide que prévu, l'on puisse enclencher le développement d'un nouveau Centre de district régional.

15. LA NOTION DE TECHNOPOLE ET SON APPLICATION DANS LA CUO¹

La notion de technopôle est souvent utilisée, surtout en Europe, pour illustrer la meilleure façon possible de favoriser le développement technologique; on l'associe souvent à la présence de parcs technologiques où des entreprises de haute technologie et des centres de recherches gouvernementaux, universitaires et privés et des incubateurs technologiques coexistent. Cette partie **physique ou spatiale** existe sans aucun doute mais elle n'est pas suffisante. En effet, autant les modèles européens qu'américains insistent sur le fait que ce sont là souvent des conditions nécessaires mais non suffisantes. Il y a en effet de nombreux parcs technologiques et des incubateurs encore à la recherche de clients depuis bien des années. Il est généralement reconnu qu'au-delà de la partie physique, il est indispensable d'avoir une composante que nous appellerons "**virtuelle**" ou **organisationnelle** qui seule, peut matérialiser les objectifs visés.

Les éléments importants de la composante "**virtuelle**" sont:

- la création d'un large consensus de tous les milieux (entreprises, milieux universitaires, municipaux et gouvernements supérieurs) autour d'un plan **stratégique** de développement qui nécessite le choix d'un nombre limité de cibles ou secteurs de spécialisation appuyés à tous les niveaux (éducation, recherche, capital de risque, incubateur, parc technologique, etc.);

¹Le présent texte s'inspire de l'expérience que nous avons développée au cours des ans à observer le phénomène de développement technologique dans l'Outaouais, à Ottawa-Carleton et au Canada. Le Groupe Nordicité, associé au présent chapitre, nous a de plus apporté son expérience à l'échelle d'Ottawa-Carleton et au niveau international. Il a de plus réalisé un mandat important sur les 4 moteurs technologiques de l'Europe.

- le besoin de dynamiser l'inventaire de technologies et de ressources spécialisées disponibles dans le milieu par voie de transferts de technologies vers l'entreprise;
- le développement de programmes d'enseignement et de recherches universitaires en science, génie et informatique pour assurer la formation de spécialistes et le développement de nouvelles technologies;
- l'établissement de réseaux de communication et d'affaires entre les centres de recherches et entreprises à l'intérieur de la région et avec des réseaux de l'extérieur de la région, au Canada et à l'étranger;
- l'ouverture de premiers débouchés commerciaux pour les nouvelles technologies auprès des gouvernements supérieurs et en particulier des gouvernements locaux qui ont le plus d'intérêt à favoriser le développement sur leur territoire;
- la disponibilité de capital de risque pour les petites entreprises en croissance et pour l'étape de R & D et démarrage d'entreprises.

L'on retrouve dans la page suivante un exemple du modèle identifiant les éléments généralement nécessaires pour développer un technopôle incluant les éléments "physiques" ainsi que les éléments "virtuels".

Nous allons à la suite tracer, à la lumière de ce modèle, un plan stratégique de son déploiement dans la CUO en commençant par les éléments "virtuels" et finissant par les éléments "physiques".

Information Required on Support Systems for Advanced Technology Development

STAGES OF THE DEVELOPMENT CYCLE				
Support Systems	Research	Development	Diffusion	Production
Information Communications Strategic relationships	Social interactions library and database	Conference facilities	Innovation centre	Publications Media support Commercial Marketing
Human resources	Research scientists Inventors	Skilled technicians	Entrepreneur venture capitalists	Top management skilled and flexible
Education and research facilities	University or Research Institute	Research labs	Conference facilities	Community/Voca tional Technical College
Environmental quality	High quality houses and recreation areas	High quality recreation and cultural areas	High quality living and working environment	High quality work facilities and equipment
Business and community institutions	Contracts from large firms	Venture capitalists for start-up firms	Entrepreneurs and local social network	High-tech specialists
Government	Government contracts available	Joint-venture technology companies	Information services	Offset policies
Finance	Research grants	Private investment	Investor consortia	Institutional finance
Physical infrastructure	Specialized infrastructure in support of technology	Research facilities accessible to local investors	Fibre optics or related transmission services	International airports Toxic and scientific waste systems
Enterprise facilities	Research Institutes, Universities	Incubator buildings	Innovation centres	Technology and/or business and science parks
Community facilities and support	Good community facilities	Regional recreational, cultural and social facilities (e.g. golf, symphony, sports, etc.)		Specialized commercial and professional services
Technology image	Technology Publications Name Status	Environmental quality reputation	Designation/or reputation for specific technology	Top quality high- tech firms
Planning and development regulations	Controls related to industrial requirements	Provision of research and testing areas	Designated mixed use areas	Regional technology strategy

Source: Blakely E. et al: InternationJ. of Technology Management:
Vol. 2, No. 3/4 1987, p. 337.

15.1 Les éléments virtuels ou organisationnels des technopôles

Le consensus communautaire

Tous les intervenants technologiques de la région doivent participer à l'inventaire des ressources à l'élaboration d'un plan stratégique identifiant un nombre limité de cibles précises. Un tel exercice a été réalisé, il y a plusieurs années par la SAO, actualisé plus récemment dans le plan stratégique du CRDO et pourra possiblement être réactualisé avec la mise en place de la SDE. Les intervenants peuvent être les représentants de l'Université, du CEGEP, d'entreprises privées de la région, représentants de centres de recherches fédéraux, des représentants municipaux ainsi que des milieux financiers.

Chacun développera dans son domaine respectif un plan d'action contribuant à l'atteinte des objectifs visés. Il est important aussi qu'il y ait interpénétration de chacun dans le domaine de l'autre afin d'apporter l'éclairage complémentaire nécessaire: ainsi, il faut que l'on retrouve dans les C.A. de l'Université, du CEGEP, du groupe de capital de risque, des centres de recherches et des entreprises, des représentants de tous ces milieux complémentaires afin de s'assurer que chacun travaille en fonction du consensus souhaité, à travers le **développement d'un réseau serré d'intervenants**. Il est particulièrement intéressant dans le contexte particulier de la Capitale fédérale, **d'associer aux plus d'endroits possibles, des représentants fédéraux associés à la recherche et au développement technologique** afin de tirer profit le plus possible de l'important pôle technologique fédéral que l'on retrouve dans la Capitale. Il faut en faire de même avec les autres intervenants technologiques d'Ottawa-Carleton.

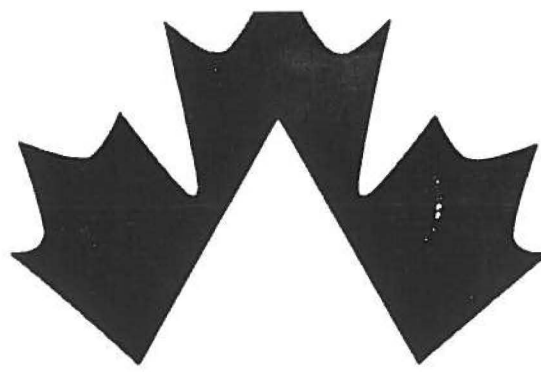
Ce consensus régional de tous les intervenants est à la base de la **technopôle qui projette une image d'unité et de solidité qui dépasse les intérêts géographiques et sectoriels**. De fait, la promotion que l'on a pu voir de technopôles à travers le monde tourne toujours autour d'une "technopôle", dans le contexte d'autres technopôles dans le monde, qui se déploie dans parfois plusieurs lieux géographiques et secteurs économiques différents et où l'on met en valeur les avantages comparatifs, les entreprises et centres de recherches d'un ensemble géographique assez large correspondant à un espace économique qui dépasse largement les frontières municipales et même régionales. L'on retrouve dans les pages suivantes l'exemple de Montpellier en France ou plus proche de nous du Canada's Technology Triangle qui regroupe toutes les ressources technologiques du territoire de Kitchener, Waterloo, Cambridge et Guelph.

Inventaire et dynamisme sur les ressources technologiques locales

Un tel inventaire a été fait dans le passé par la SAO et actualisé dernièrement par le CRDO et CITÉ 2001 dans deux secteurs ayant un bon potentiel de développement technologique: les secteurs des technologies de l'information et des industries environnementales.

L'on retrouve dans la CUO près de 120 entreprises de **technologies de l'information** dont 25 sont plus importantes que les autres: l'on peut y dénoter 3 aires de spécialité: 1) géomatique et infographie, 2) sécurité des communications et 3) développement de logiciels et des applications de banques de données. L'on voit aussi émerger de plus en plus les secteurs du multimédia et de la réalité virtuelle qui se rapprochent des besoins de la future autoroute électronique. **L'on notera que le déploiement d'une telle autoroute dans la CUO est indispensable au bon développement de**

cette industrie et pourrait être un élément unificateur important en ce qu'elle met à contribution tous les secteurs informatiques décrits précédemment et transcende par définition les frontières municipales.



CANADA'S TECHNOLOGY TRIANGLE





What is Canada's Technology Triangle?

The "Technology Triangle" is a unique geographic area within Canada incorporating the four dynamic cities of Cambridge, Guelph, Kitchener and Waterloo. Geography has made us neighbours, while co-operation and technology are the foundation for our combined economic growth.

The Triangle's four Cities offer an opportunity found in very few places in North America. A long list of advanced and high technology industries, three of Canada's top Universities, extensive research and development facilities, a strong service industry sector, technology centres, centres of excellence, and a superior lifestyle make Canada's Technology Triangle an attractive growth centre for business and investment opportunities. All of the support services and sourcing capabilities are available to satisfy the needs of new and expanding technology interests.

Canada's Technology Triangle, with a population of close to 500,000, is located 100 kilometres (60 miles) west of Toronto on the Trans Canada Highway #401.

The business economic development officers in the Triangle whose names are listed on the back cover of this presentation have joined together to promote the area and respond with one voice to investment enquiries.

This economic and geographic profile will give you a quick overview of one of Canada's best investment location opportunities.





Canada's Technology Triangle...a dynamic business location



Expanding industry, job opportunities, major research and development facilities, a highly productive labour pool, and a unique lifestyle makes the Triangle a highly desirable business and investment location!

A well diversified business and industrial sector is augmented by many expanding and new high technology industries. The fact that the four cities have the highest ratio of manufacturing plants per capita in all of Canada, ensures a growth oriented economy.

The Triangle Cities have gone out of their way to provide service to present and new businesses to help secure their future and growth. The three universities offer research, business, and world renowned computer related expertise - all are ready to serve private sector initiatives.

The Triangle is also well known for its service industries and financial institutions. There are eight insurance company headquarters, with a large workforce, to add stability to the economic base.

Industry, Insurance, and Universities make interesting growth companions and have certainly contributed to a stable economic climate. While we can showcase beautiful heritage buildings we can also display some of the very finest in residential housing anywhere. For all income levels there is a wide choice for single family homes, apartments, and condominiums to meet every price level and space need.

There are no less than 32 golf courses to test your skills and the many parks and recreation areas beckon for both passive and active recreation. The countryside offers wildlife sanctuaries, picnic areas, swimming, boating, and winter skiing. You can attend summer night concerts in the park, or indoors for year round live theatre, symphony, opera, and much more. The area is a cherished home to people from all parts of the world.

Check out the opportunities in the great economic area known as "Canada's Technology Triangle".





MONTPELLIER L.R. TECHNOPOLE

**MONTPELLIER L.R. TECHNOPOLE
INNOVATION, TECHNOLOGIE
ET RECHERCHE
AU SERVICE D'UNE EUROCITE**





MONTPELLIER L. R. TECHNOPOLE

PARCS D'ACTIVITES

PARC DU MILLENAIRE
142 entreprises - 4000 emplois
80 ha aménagés, 40 ha d'extension

PARC EUROMEDECINE
95 entreprises - 3700 emplois - 150 ha

PARC SCIENTIFIQUE AGROPOLIS
15 entreprises - 150 emplois
5 ha - 40 ha d'extension

CAP ALPHA - CEEI
27 entreprises - 100 emplois

PARC MARCEL DASSAULT - LA LAUZE
100 entreprises - 1500 emplois
60 ha aménagés, 25 ha d'extension

PARC INDUSTRIEL DE VENDARGUES
85 entreprises - 1300 emplois - 120 ha

PARC D'ACTIVITES DE BAILLARGUES
50 ha - disponible mi-90

GAROSUD
100 ha - disponible 1991

PARC D'ACTIVITES LA PAILLETRICE
60 ha - disponible mi-90

MONTPELLIER L. R. TECHNOPOLE

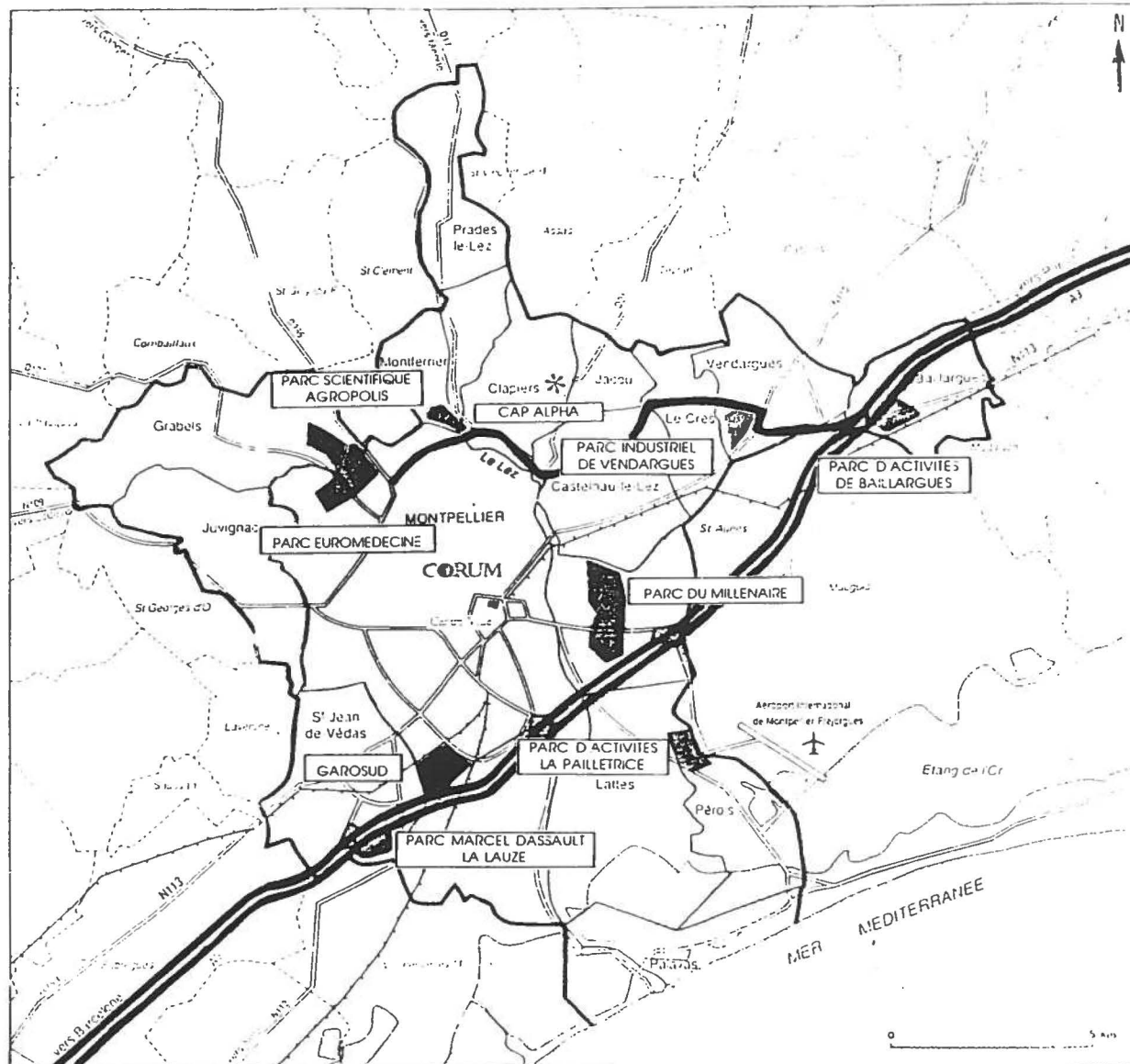
770 rue Alfred Nobel - Parc du Millenaire - 34000 Montpellier - FRANCE

Telephone 67 22 77 77 Telecopie 67 22 77 78

Georges FRECHE
Député Maire de Montpellier
Président de Montpellier District
Président de Montpellier L.R. Technopole



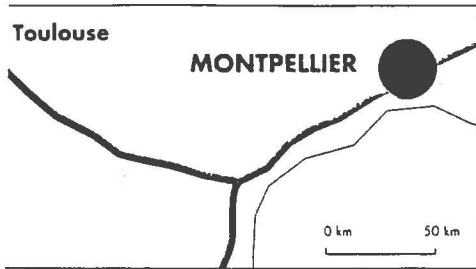
LES PARCS D'ACTIVITES DE MONTPELLIER L. R. TECHNOPOLE SCHEMA DIRECTEUR



— Limites de Montpellier L. R. Technopole □ Commune de Montpellier — Rociade = Autoroute

centre de bassins d'emplois spécialisés dans les secteurs de pointe

TOULOUSE



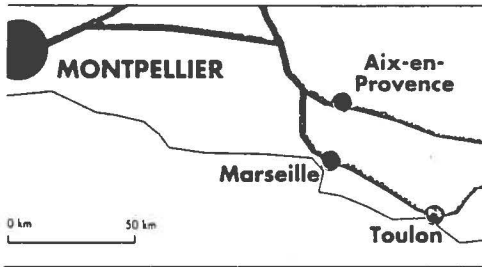
AERONAUTIQUE

DASSAULT AVIATION
GROUPE LATECOERE

INDUSTRIE SPATIALE

ARIANE ESPACE
AIRBUS

MARSEILLE - TOULON - AIX-EN-PROVENCE



PETROCHIMIE

SHELL - ATOCHEM
PECHINEY - UGINE -
KUHLMAN

OCEANIQUE ET GENIE
MARIN

COMEX

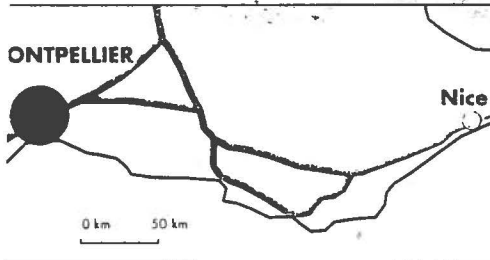
COSMETIQUES

YVES ROCHER

NEGOCE INTERNATIONAL

2ème PORT AUTONOME
D'EUROPE

NICE - SOPHIA-ANTIPOLIS



TELECOMMUNICATIONS

DIGITAL EQUIPMENT
I.B.M.

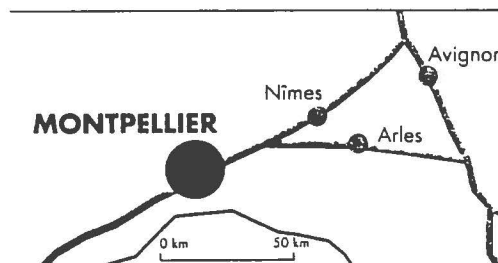
ELECTRONIQUE

THOMSON
AMADEUS (centre mondial
de réservation Air France)

PHARMACIE

DOW CHEMICAL

AVIGNON - NIMES - ARLES



AGRO-ALIMENTAIRE
BIOTECHNOLOGIES

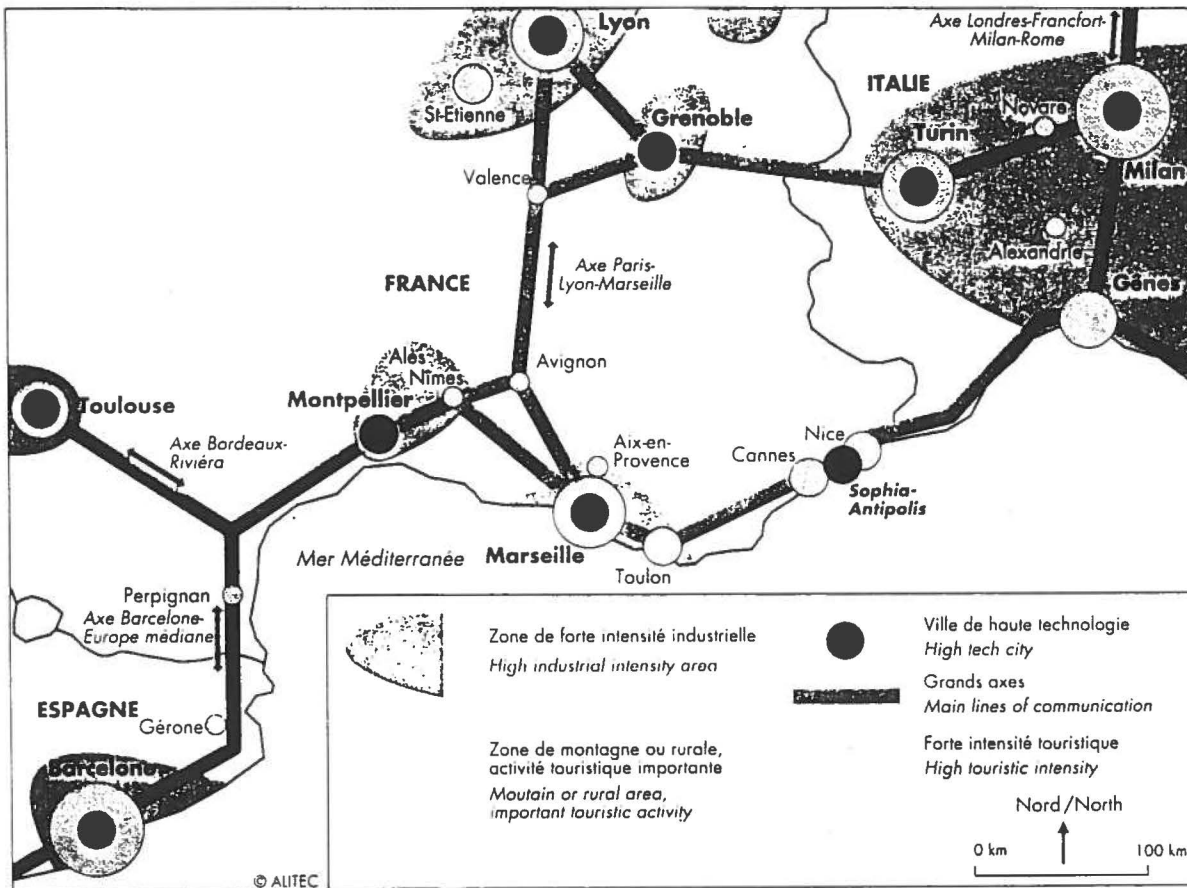
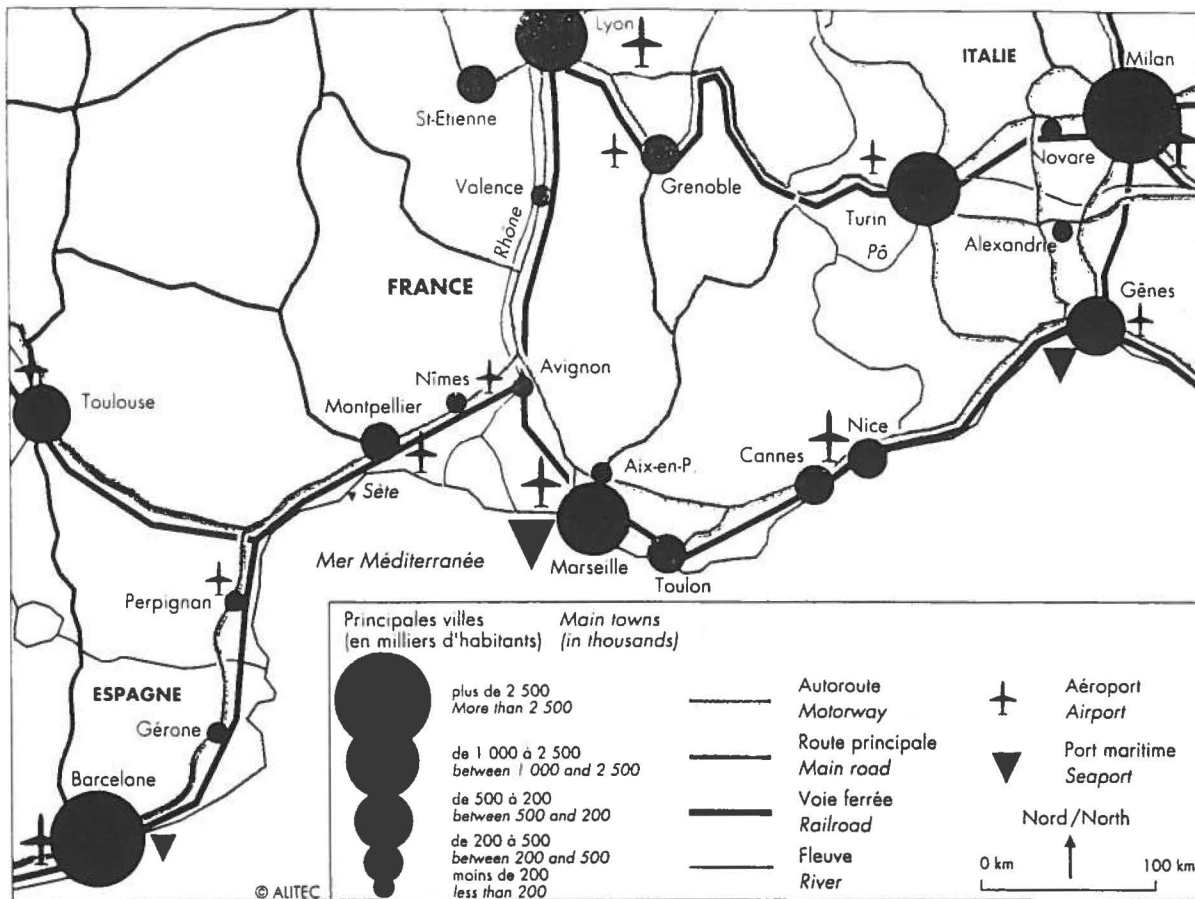
PERRIER
BUITONI
Groupe BSN (Liebig)

NUCLEAIRE

CEA - COGEMA
EURODIF

TEXTILE

CACHAREL
EMINENCE



**LES GRANDS TRAITES DE L'ORGANISATION ÉCONOMIQUE
MAIN POINTS OF THE ECONOMIC ORGANISATION**

Il commence à y avoir dans la CUO en géomatique, dans la sécurité des communications et le secteur de l'autoroute électronique, une masse critique d'activités de calibre national ou international qui nous permettrait d'associer le gouvernement fédéral ou des intervenants d'Ottawa-Carleton à nos initiatives dans des secteurs où le gouvernement fédéral dispose de ressources importantes et pour lesquels il a de grands besoins et où les ressources d'Ottawa-Carleton peuvent être complémentaires aux nôtres.

L'on notera qu'un tel pôle technologique est fortement concentré à Hull, entre le centre-ville de Hull et le Technoparc de Hull, mais qu'il s'étendra sur le moyen terme vers Gatineau et Hull presque au même rythme que le déploiement de l'autoroute électronique vers ces territoires.

Le traitement du pôle des industries de l'environnement est substantiellement plus complexe. **En effet, l'on ne retrouve pas encore dans la CUO une masse critique importante** d'industries ou d'autres types d'intervenants dans ce domaine, ni une concentration géographique des entreprises. De fait, il est même difficile d'imaginer le développement de tous les éléments de la grappe de l'environnement sur un même territoire. Il existe d'abord une incompatibilité évidente entre les lieux d'élimination des déchets solides par exemple (dépotoir, centre de recyclage, centre de mise en ballot, incinérateur) et les laboratoires faisant des analyses ou de la recherche et développement dans ces secteurs, qui préfèrent se retrouver dans des parcs à consonance technologique à caractère relativement plus prestigieux.

Il existe même dans la CUO une dispersion des équipements de traitement des déchets solides. Ainsi, l'on retrouvera probablement une usine de compactage qui se transformera dans une usine de recyclage à Hull, un incinérateur à Gatineau, un centre de compostage à Gatineau ou Val des

Monts et des centres de tri et de recyclage de matériaux secs à Aylmer, Hull et Gatineau. C'est là une dispersion géographique et une réalité difficile à contourner.

Par ailleurs, la CUO et les municipalités membres disposent d'un levier important pour favoriser le développement des industries environnementales puisque généralement près de 75% des contrats de ces entreprises proviennent des municipalités et autres gouvernements supérieurs. Il se dépensera dans les prochains 3 ans dans la RCN plus de 600 millions \$ dans le secteur de l'environnement. De plus, le noyau d'entreprises n'est pas nécessairement important mais, toutes proportions gardées, il est aussi important qu'ailleurs car partout cette industrie est en émergence. Finalement, l'on retrouve du côté d'Ottawa-Carleton une centaine d'entreprises liées à ce secteur ainsi que deux centres de recherches fédéraux importants. L'on retrouve à Hull le siège social du ministère de l'Environnement qui dispose au centre Asticou des ressources documentaires et technologiques importantes rattachées au développement des industries environnementales. Conclusion: il faudra donc traiter le pôle de l'environnement comme un pôle "éclaté" ayant un fort potentiel.

Étant donné ce qui précède et les investissements importants que la CUO fera dans les prochaines années pour l'incinération, le recyclage et le compostage, **il serait possible pour la CUO de favoriser l'émergence d'un "centre d'excellence" dans l'un ou l'autre ou plusieurs de ces domaines** où l'entreprise privée, la CUO et le gouvernement fédéral seraient associés. Centre qui offrirait d'abord le service public qu'il doit rendre à la communauté mais qui en même temps favoriserait le développement de technologies qui y sont associées, ce qui permettrait en fin de compte à la "société mixte", formée des divers partenaires, de vendre de tels systèmes

à travers le pays et dans le monde. Nous connaissons bien une expérience récente où Philips Environment et Rockliffe Research d'Ottawa ont formé un partenariat avec le gouvernement régional d'Hamilton-Wenworth pour que l'entreprise établisse et opère une usine de traitement des eaux usées avec une technologie en continuel développement, ce qui permettra à l'entreprise de vendre ensuite la technologie à travers le monde. C'est là un exemple, il y a bien sûr, nombre d'autres exemples d'initiative mixte en Europe et aux États-Unis. Nombre d'entreprises de la CUO, du Québec, et même de l'étranger, telles Envirotech, Fondex, Serrener et SNC Lavalin pourraient être associées à un tel Centre d'excellence.

Il existe aussi le développement dans la CUO, dans les prochaines années, de **deux pôles fédéraux potentiellement technologiques** dont il convient de parler: l'entrepôt des **Archives nationales à Gatineau** disposera de laboratoires à la fine pointe de la technologie pour protéger les archives papiers, sonores et visuelles; il pourrait s'y greffer dans le contexte du déploiement de l'autoroute électronique le développement de nouvelles technologies de conservation d'informations électroniques ainsi que toute une série de services à valeur ajoutée qui facilite la recherche électronique des Archives. Il faudra probablement que la région soit **proactive** à cet égard et propose aux Archives des projets qui pourraient faciliter le développement de ces services à Gatineau plutôt qu'au siège social à Ottawa; le développement d'un banc d'essai avec les Archives dans le cadre du déploiement de l'autoroute électronique dans l'Outaouais serait une façon de procéder.

L'on a finalement annoncé en octobre 1994 la construction dans le parc industriel d'Aylmer d'un bâtiment devant servir à l'entreposage et la conservation des collections du Musée de la nature établi sur la rue Elgin (coin Queensway) à Ottawa. Ceci comprendrait l'établissement de

laboratoires à la fine pointe pour assurer la conservation des exhibits. La propriété fédérale de près de 170 acres à cet endroit (l'ancien site de Northern Telecom) pourrait accueillir nombre d'autres laboratoires ou activités fédérales compatibles avec celles du Musée, y inclut possiblement des entreprises privées. Le site même des entrepôts du Musée pourrait aussi être, à notre avis, le site d'expositions ponctuelles qui ne pourraient être accommodées au Musée qui est à l'étroit près du centre-ville d'Ottawa et où l'exhibit muséologique pourrait possiblement être complété d'un exhibit d'animaux canadiens vivants (mini-zoo), d'intérêt pour le grand public et possiblement aussi les spécialistes du Musée. Le Centre de recherches forestier de Petawawa est un bon exemple où l'on combine les objectifs de la recherche avec le tourisme en permettant aux visiteurs d'observer et de comprendre l'évolution de divers phénomènes forestiers. La ferme expérimentale à Ottawa en est bien sûr un autre. Nous avons aussi pu constater une telle intégration dans le nouveau bâtiment de l'Agence spatiale à St-Hubert où il existe physiquement un circuit touristique à l'intérieur de l'Agence qui permet à des visiteurs de voir l'Agence en fonctionnement sans nuire aux opérations courantes.

Transférer les technologies et faciliter l'incubation de nouvelles entreprises et capital de risque

Un fois bien identifiées les ressources technologiques du gouvernement fédéral ainsi que celles de l'industrie des télécommunications qui domine le secteur de haute technologie de la région, il faut que la technologie soit transférée à des entreprises qui passent au prototypage et ensuite la fabrication commerciale.

Il y a un ensemble de technologies qui pourraient être identifiées à travers **les contacts continus que la région aura avec les intervenants fédéraux et**

d'Ottawa-Carleton qui auront participé à la formation des consensus et que l'on aura intégré dans les C.A. des diverses organisations régionales contribuant au développement technologique. Il existe en effet à Ottawa-Carleton un phénomène bien documenté d'incubation et démarrage de nombreuses entreprises grâce aux technologies et/ou aux contrats de recherche du fédéral. L'un des intervenants fédéraux importants c'est le **Centre de recherches des communications** qui développe présentement un programme d'incubation intensif. L'on en retrouve nombre d'autres centres de recherches fédéraux. Du côté privé, **Bell Northern Research** vient de mettre en place un incubateur afin de favoriser le développement d'"off-shoot" à partir de développements technologiques qui ne sont pas au coeur de sa mission. Il en est de même pour **Newbridge** qui incube présentement quatre nouvelles entreprises. L'on pourrait probablement trouver d'autres exemples parmi les entreprises d'Ottawa ainsi que de certaines entreprises de Hull telles CML, ADGA ou G&A Imaging par exemple.

Il faudra bien sûr associer à ces initiatives d'incubation deux sources typiques de capital de risque: 1) une Société Innovatech tel que le Gouvernement du Québec a établi à Montréal et Québec pour favoriser le financement d'activités de recherches et le démarrage d'entreprises. Des discussions sont en cours pour établir une telle société dans l'Outaouais et 2) une société régionale telle CAP-GEST-DEV qui, en syndication avec d'autres sociétés de capital de risque québécoises finance l'étape de décollage ou d'expansion des entreprises.

Pour faciliter le démarrage des entreprises et identifier les opportunités technologiques et les marchés, faire le montage financier et obtenir les financements publics et privés souhaités, un Centre d'incubation technologique tel CITÉ 2001 Inc. est essentiel; il assure le lien entre la source

technologique et les sources de financement publiques ou de capital de risque. Il faut en effet aider l'entreprise à se doter de toutes les ressources nécessaires et d'un bon plan d'affaires.

Le besoin de débouchés commerciaux

Nombre d'exemples d'expériences et de documents illustrent, dans le cadre du développement d'une "technopôle"¹², l'importance pour l'entreprise technologique de répondre à la demande locale, d'obtenir le premier contrat ("seed contract") des municipalités et gouvernements régionaux de son territoire qui devraient être les premiers à faire confiance à ces entreprises. En effet, ces communautés locales dépensent des sommes importantes dans le domaine des technologies, de l'information et de l'environnement par exemple, qui sont des secteurs qui ont été ciblés comme ayant de bons potentiels de développement dans la CUO. Un exemple d'un tel effort a été fait par l'achat du 911 à CML. D'autres pourraient se faire dans ce domaine qui pourraient provoquer l'expansion d'entreprises existantes ou le démarrage de nouvelles.

Dans le secteur de l'environnement, nous pouvons mentionner les initiatives conjointes du département de l'Environnement de la MROC et des entreprises environnementales de la MROC qui, à l'initiative de la Société de développement d'Ottawa-Carleton, se rencontrent régulièrement, ce qui aurait des résultats intéressants pour le développement des entreprises

¹²**Initiatives locales, succès mondial**, par l'Association canadienne des technologies de pointe et le Conseil des sciences du Canada, 1989, p.27

Embrayer le moteur technologique, même auteur, p.7

Growing the next Silicon Valley, R. Miller, M. Côté, p. 54

de la MROC. Il y a nombre de possibilités comparables dans la CUO en autant que soit initiée une politique de partenariat entre les entreprises régionales et le service de l'Environnement de la CUO.

Notons que certaines entreprises de l'Outaouais pourraient également bénéficier d'un premier contrat du fédéral; ceci peut arriver dans certains cas mais on ne peut compter sur ça car la région a moins de levier sur de telles décisions.

15.2 Les éléments physiques des technopôles

Nous terminons par les éléments physiques ou rattachés à la planification du territoire qui peuvent favoriser le développement de technopôles de l'Outaouais. Nous avons vu dans le tableau qui précède que l'on retrouvait généralement des éléments "virtuels" dont nous venons de traiter; l'on y retrouve aussi au moins 5 éléments qui ont une connotation physique ou de planification:

- il faut bien retrouver dans une technopôle un **milieu de vie de qualité**: habitations, aires de récréation et services culturels de qualité. Il est évident que le schéma d'aménagement de la CUO et les plans directeurs des municipalités devront favoriser un tel objectif. Ceci implique aussi une certaine rigueur dans l'application des plans.
- Il faut bien sûr aussi **des terrains, des bâtiments de production de qualité** ainsi que des services et commerces spécialisés et diversifiés pouvant faciliter la production des produits et services. Dans une large part, à travers la réglementation liée à la construction et à travers les efforts de promotion économique, la région et les municipalités de la CUO peuvent offrir ceci, mais en étant de plus en plus rigoureux dans la planification et

l'application des règlements et par la réalisation d'une promotion économique ciblée qui vise à compléter les grappes industrielles en ajoutant les produits et services qui manquent dans la région.

- Il faut aussi **installer les infrastructures nécessaires au développement des entreprises visées**. L'on devra par exemple favoriser l'accès des entreprises aux nombreux laboratoires fédéraux et régionaux (incluant ceux de l'Université, du CEGEP, etc...). Pour le développement des technologies de l'information et des activités de recherche de façon plus générale, il faut établir des réseaux de télécommunication de qualité qui convergent aujourd'hui vers **le déploiement de l'autoroute électronique**, ce qui comprend l'installation de fibre optique qui permet la transmission rapide de grande qualité de données et permettra aussi la transmission d'informations multimédias (données, son, images, vidéos). Dans le cas de laboratoires et pour les industries de l'environnement, il est aussi important d'avoir des services et sites de disposition de matières dangereuses.
- L'on doit aussi trouver **des installations tels des centres de recherches, des universités, des bâtiments incubateurs et des centres d'innovation qui devront être greffés autant qu'il se peut à des parcs technologiques et scientifiques**; il existe présentement dans la région un parc technologique à Hull où l'on trouve quelques entreprises et un en planification à Gatineau; il n'y a pas de bâtiments incubateurs mais il existe un Centre d'innovation (CITÉ 2001).

Afin de faciliter l'atteinte de divers objectifs cités précédemment, il **serait probablement souhaitable que la ville de Hull cède la gestion du parc technologique de Hull à une corporation composée d'une représentation large des intervenants technologiques de la région** (municipalités, Université, CEGEP, Sociétés de capital de risque, d'innovation, etc...) afin

d'établir le consensus souhaité et de faire converger les préoccupations de ces intervenants vers le développement de ce technoparc. Le même principe pourrait être appliqué à un futur parc technologique à Gatineau ou ailleurs.

Cette corporation pourra en plus de faire la promotion du parc, favoriser l'installation de bâtiments d'incubation et de services d'aide à l'innovation dans le parc. Il existe présentement des exemples au Québec tels les Technoparcs de Montréal et celui du Parc technologique de Québec. L'on retrouve aussi l'exemple de celui des Sciences de la santé à Ottawa mais celui-là est encore en démarrage. Tous ces parcs ont par ailleurs impliqué sur leur Conseil d'administration les forces vives du développement technologique de la région.

Conclusion sur les technopôles

Le développement d'une technopôle nécessite autant d'éléments "virtuels" rattachés à l'organisation du milieu qu'à des éléments **physiques** rattachés à une bonne planification du territoire et la disponibilité d'infrastructures physiques.

Étant ~~à l'état~~ **à l'état d'émergence** des secteurs technologiques de l'Outaouais, ~~il faudra~~ donner la plus grande importance aux éléments "virtuels" ou d'organisation du milieu qui identifieront les objectifs à atteindre et mettront le cap sur des réalisations où tous les secteurs de la société outaouaise pourront contribuer; c'est la seule façon de favoriser un plus grand dynamisme et une plus grande croissance des secteurs technologiques autant privés que publics.

Pour ce qui est des parcs technologiques, il n'existe pas encore de masses critiques suffisantes pour permettre d'envisager sérieusement le développement de plusieurs centres technologiques spécialisés. La désignation de tels pôles est une chose mais leur opérationnalisation nécessite des investissements initiaux ("front end") importants en infrastructures, incluant les égouts et aqueducs, les rues, les services de télécommunication en fibre optique, les bâtiments incubateurs, investissements qui ne sont pas justifiables à ce moment-ci dans plusieurs sites à la fois. L'on ne retrouve surtout pas et l'on ne retrouvera pas même à moyen terme dans la CUO, une masse critique d'entreprises ou d'institutions d'enseignement et de recherche qui pourraient occuper plusieurs parcs. Seulement à long terme, une telle multiplication paraît possible.

L'on notera en effet que l'on retrouve moins de 1,000 emplois dans les secteurs de haute technologie dans la région et que l'on peut en prévoir au plus, d'après nos prévisions, 5,000 à 6,000 en 2011. Rappelons que présentement à Ottawa-Carleton, l'on retrouve près de 35,000 emplois dans ce secteur, avec de nombreuses universités et institutions de recherches et que l'on n'y retrouve malgré tout qu'un seul parc technologique spécialisé soit celui des Sciences de la santé qui a d'ailleurs de la difficulté à démarrer. **Pour que plusieurs parcs technologiques existent et qu'ils soient occupés seulement par des entreprises d'une spécialité, il faut, dans une région, des masses critiques importantes qui sont compétitives au niveau mondial et qui n'existent même pas dans la MROC, encore moins dans la CUO.**

Il faut aussi réaliser que le développement de la haute technologie ne se fait pas seulement dans des parcs technologiques. En effet, une grande partie du développement technologique présent et prévu dans la région

de la Capitale nationale se fera dans des services de recherches, scientifiques et technologiques et dans les secteurs de technologies de l'information dont plus de 50% seront localisés dans des édifices à bureaux des centres-villes et de la périphérie. Il faudra donc que l'on favorise par exemple dans le centre-ville de Hull (possiblement le long du Ruisseau de la Brasserie) un environnement favorable à l'établissement de telles activités. L'on devra faire de même dans les centres-villes de Gatineau et d'Aylmer.

Pour ce qui est des parcs technologiques, **nous proposons la consolidation du Technoparc de Hull par voie de la formation d'une corporation de développement d'un Technoparc régional**, proposition qui s'inspire de la notion de technopôle et de quelques exemples au Canada, à Québec, Montréal, Ottawa, Winnipeg, Vancouver. L'exemple de la corporation du Parc technologique de Québec nous apparaît la mieux réussie et la plus adaptée à la situation de la CUO.

Nous proposons de plus que **le parc technologique régional prévoit un zonage qui permettra seulement une mixité d'activités technologiques en autant qu'elles respectent les règlements favorisant le développement d'un environnement de qualité et même prestigieux, avec le moins de nuisances possibles**. Le présent zonage et la présente réglementation du Technoparc de Hull prévoit un zonage et des règlements qui sont conformes à ces objectifs et doivent être maintenus.

Nous proposons aussi, afin d'augmenter la masse critique de ce Technoparc régional, que tout investissement des gouvernements supérieurs, sous la forme de l'établissement d'un centre de recherches fédéral ou provincial orienté vers l'industrie, d'un nouveau programme de recherche universitaire ou collégial, de l'établissement d'un incubateur

d'entreprises technologiques, soit réalisé dans le Technoparc régional.

Certaines entreprises technologiques ou même des bâtiments fédéraux, provinciaux et municipaux ayant des laboratoires pourront par ailleurs s'établir dans les parcs industriels d'Aylmer et de Gatineau qui prévoient eux aussi accueillir des entreprises technologiques sur des terrains ayant un zonage de prestige ou technologique. Ces parcs polyvalents accueilleront par ailleurs une plus grande diversité d'entreprises que le Technoparc régional.

RÉSUMÉ ET RECOMMANDATIONS

L'on voudra dans la section suivante résumer les problématiques observées et détailler les recommandations suivantes voulant:

- 1) Viser un objectif de diversification économique.
- 2) Favoriser une meilleure définition et hiérarchisation des pôles régionaux, municipaux et spécialisés.
- 3) Promouvoir une consolidation du centre-ville régional et des Centres de district.
- 4) Favoriser l'établissement d'une colonne vertébrale de transport rapide pour rivaliser avec le Transitway à Ottawa-Carleton.
- 5) Accroître la coordination nécessaire pour mettre en place les infrastructures nécessaires au développement des pôles.
- 6) Favoriser un désenclavement du réseau routier de l'Outaouais.
- 7) Identifier des mesures ou conditions pouvant favoriser un rééquilibrage des économies de part et d'autre de l'Outaouais.

1. Viser un objectif de diversification de l'économie d'ici l'an 2011

Les prévisions de croissance de l'économie et de l'emploi que nous faisons dans le présent rapport, reposent sur une diversification de l'économie de la CUO puisqu'alors que l'emploi fédéral occupe en 1994, 26% de l'ensemble de l'emploi localisé dans la CUO, il n'en occupera que 21% en 2011. Il y aura création de près de 30,000 nouveaux emplois dont 7,200 seront dans les secteurs **moteurs** tels les secteurs manufacturier et de services aux entreprises liés à la haute technologie, le secteur touristique (hébergement, restauration et divertissement). Le reste de la création d'emplois (près de 23,000 emplois) se fera sentir dans les secteurs économiques induits par voie de l'effet multiplicateur évalué à près de 3 pour la CUO. **Il est important que la stratégie de promotion et de développement de la CUO favorise prioritairement le développement de ces secteurs moteurs ou locomotives**, les autres secteurs n'étant que des secteurs ou wagons qui sont normalement entraînés par les locomotives.

Il se dégage de ces prévisions et de la répartition intermunicipale des emplois certaines tendances: la densification du développement à Hull et une forte

spécialisation dans les secteurs exportateurs de tourisme, du tertiaire moteur et de la technologie; un rattrapage économique des villes périphériques, avec Gatineau d'abord qui accueillera des activités commerciales et de services et industrielles répondant aux marchés régionaux. Aylmer et Buckingham-Masson-Angers, aux extrémités ouest et est du territoire, atteindront en 2011, l'une et l'autre les seuils critiques de 50,000 et 25,000 habitants respectivement, qui leur permettront d'offrir de nouveaux services à leur population et qui leur permettront de doubler l'emploi actuel.

La stratégie de développement proposée correspond aux objectifs fixés dans le **Plan de développement stratégique** du CRDO et se rapproche sensiblement de la stratégie de développement de la MROC. C'est aussi un compromis entre la stratégie des grappes industrielles du Québec et celle ontarienne reposant sur la «nouvelle économie du savoir».

Nos prévisions donnent à la CUO une part de 17% de l'emploi total prévu en 2011 dans la région de la Capitale Nationale (RCN). C'est là un objectif quelque peu optimiste mais nécessaire afin que le schéma de la CUO puisse accommoder le maximum de développement économique possible. Il est optimiste parce que la part de l'emploi de la CUO, excluant les emplois fédéraux, se situe plutôt autour de 13% et qu'il n'est pas prévu, comme ce fut le cas dans les années 70 et 80, de redistribution importante de fonctionnaires fédéraux en faveur de la CUO et pouvant pousser la part à 17%. Seul un plus grand dynamisme que par le passé des secteurs d'emplois autres que fédéraux pourra nous permettre d'atteindre 17%.

Cette croissance reposera aussi largement sur la croissance de l'emploi à Ottawa-Carleton parce qu'en plus de dépendre de la croissance des secteurs moteurs dans la CUO, la croissance de l'emploi induit de la CUO dépend aussi de la croissance économique d'Ottawa-Carleton qui continuera de fournir un nombre croissant d'emplois à des résidents de la CUO dont la majorité des dépenses se faisant au Québec, créeront des emplois dans les secteurs induits de la CUO (construction, commerces de détail, services privés et publics, etc...).

2. Une meilleure définition et hiérarchisation des pôles économiques

La conception de la structure actuelle des pôles économiques de la CUO, soit les pôles commerciaux et touristiques ainsi que les pôles industriels a été élaborée en 1977 pour accommoder 165,000 emplois dans la CUO en l'an 2001. Or, nous prévoyons qu'il n'y en aura que 95,000 à cette date et seulement 118,000 en 2011.

En appliquant aux prévisions d'emplois faites pour la CUO les paramètres d'utilisation du sol établis à Ottawa-Carleton et dans la région de Québec pour accommoder les fonctions commerciales, touristiques ou industrielles, l'on constate que la CUO met à la disposition plus de 2 à 3 fois plus de terrain que nécessaire pour accueillir les activités économiques prévues d'ici 2011. Ceci corrobore le fait que ces pôles établis en 1977 avaient été conçus pour accommoder près du double de l'emploi que nous prévoyons pour ces pôles.

Cet état de fait peut entraîner deux (2) conséquences importantes:

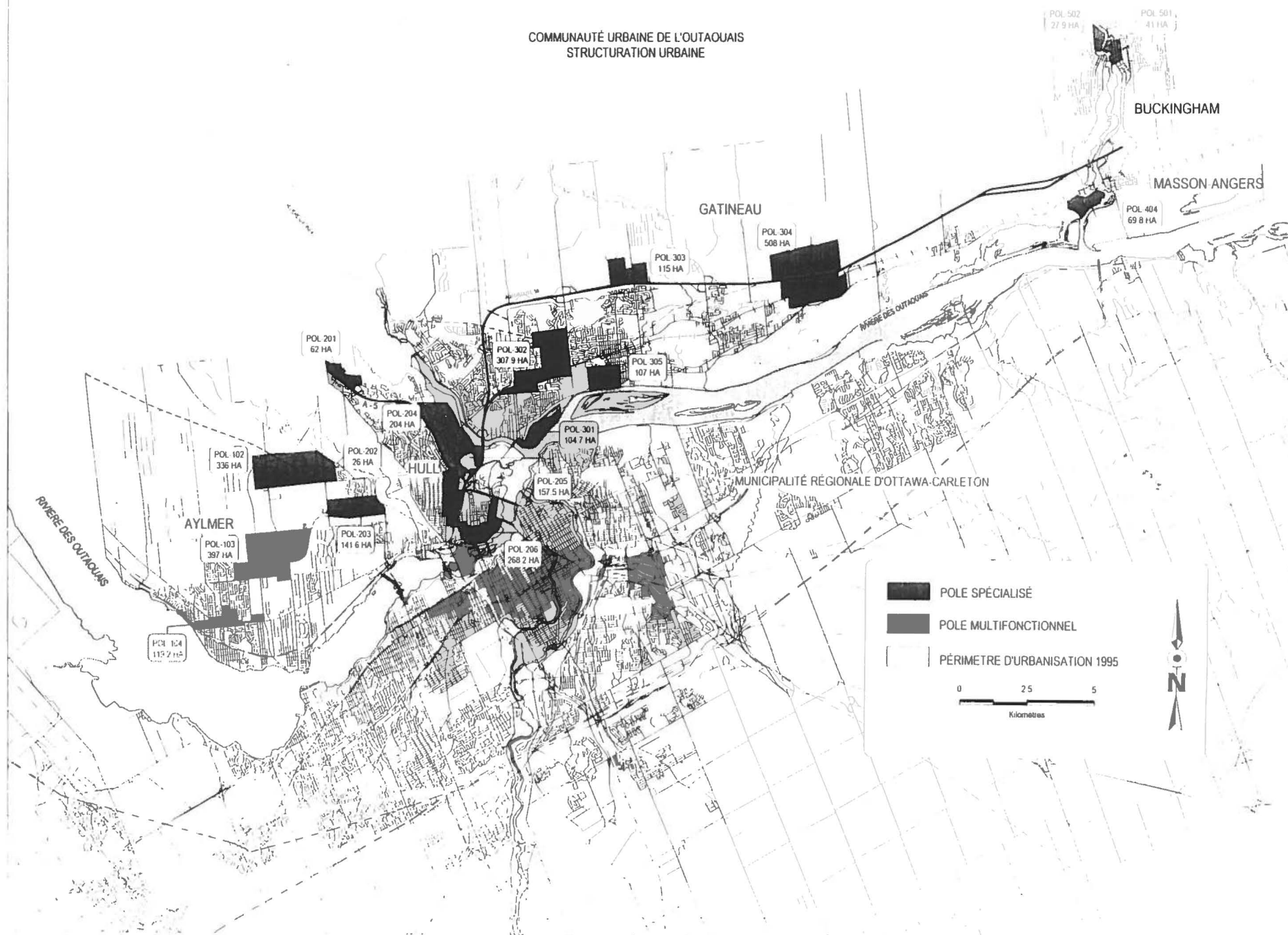
- soit qu'il y ait possiblement déjà trop de pôles économiques et que par conséquent **aucun n'atteint la masse critique nécessaire** pour être vraiment compétitif;
- soit que l'on **risque de dépenser des fonds publics inutilement** pour desservir ces pôles avec les infrastructures routières, gazières, d'électricité et de télécommunication ou, qu'étant donné les budgets généralement limités, **on ait tendance à saupoudrer des fonds insuffisants sur l'ensemble des pôles**, sans qu'aucun d'entre eux ne dispose vraiment de toutes les infrastructures de qualité nécessaires pour être vraiment compétitif avec les Centres d'emplois d'Ottawa-Carleton.

2.1 Rationalisation et consolidation des pôles commerciaux et touristiques

L'on propose dans ce qui suit, un ensemble de politiques qui découlent de notre étude qui pourraient favoriser une meilleure structuration de l'espace économique de la CUO.

- L'on propose donc de garder au nombre actuel le nombre de pôles régionaux commerciaux et touristiques de la CUO.
- Le niveau d'emploi prévisible dans chacun des pôles devra être d'au moins 3,000 emplois (2,500 pour Buckingham) d'ici 2011.
- Ils devront accueillir toutes les fonctions régionales incluant les centres commerciaux et autres structures commerciales d'envergure régionale, les hôtels de plus de 100 chambres, les attractions et équipements touristiques et les équipements publics d'envergure municipale ou régionale.
- Ils devront être accessibles par des routes régionales ayant la capacité de transporter employés, résidents et clients, vers et en provenance de la zone.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE L'OUTAOUAIS
STRUCTURATION URBAINE



Legend:

- POLE SPÉCIALISÉ
- POLE MULTIFONCTIONNEL
- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION 1995

Scale: 0 2,5 5 Kilomètres

North arrow pointing up.

- Ils devront avoir une desserte électrique, gazière et de télécommunication de calibre régional, suffisante en quantité et qualité pour répondre aux besoins des pôles et être compétitive avec celle disponible à Ottawa-Carleton.
- Ils devront être à moins de 300 mètres du couloir de transport rapide avec voies réservées pour autobus ou en site propre, ceci afin de pouvoir offrir éventuellement un niveau de service se rapprochant de celui offert par le «Transitway» d'Ottawa-Carleton.

Il faudra de plus réduire la superficie de certains de ces pôles commerciaux et touristiques ou "phaser" leur développement pour répondre prioritairement et parfaitement aux besoins identifiés pour 2011. Les terrains identifiés devront nécessairement être rapprochés d'un futur couloir de transport rapide ou en site propre proposé dans le Plan de transport et tenir compte de la proximité des autres infrastructures nécessaires au développement du pôle soit un accès routier et une desserte électronique, en télécommunication et gazière, d'eau et d'aqueduc de calibre régional.

L'on notera qu'à eux seuls, l'Aéroparc industriel de Gatineau, le centre-ville de Gatineau, le Centre St-Joseph, le parc industriel Richelieu et le centre-ville de Hull accueilleront en 2011 d'après nos prévisions, des niveaux d'emplois supérieurs à 56,000, soit près de 50% de tout l'emploi régional et sont, heureusement, situés dans ce couloir qui longe l'actuelle voie ferrée du C.P. le même proposé pour un futur corridor de transport rapide en site propre proposé dans le Plan de transport de l'Outaouais récemment complété. D'après nos analyses, les centres commerciaux et touristiques qu'on y trouve, disposent ou disposeront dans un avenir rapproché d'une desserte de qualité au chapitre des télécommunications et au niveau gazier et routier par exemple. Le centre-ville actuel d'Aylmer par ailleurs pourra être classé comme pôle commercialo-touristique régional puisqu'il accueillera en 2011 plus de 3,000 emplois et qu'il sera accessible par des voies réservées pour autobus, le projet étant présentement à l'étude; il est également desservi par des services publics d'électricité, de gaz et de télécommunication de calibre régional.

Les études de marché détaillées démontrent que les besoins pour de l'espace de commerces de détail additionnel, pour des espaces à bureaux, hôtels, restaurants et de l'industrie de prestige ne sont pas suffisants pour justifier l'ouverture de 2 nouveaux pôles régionaux, l'un à l'est de l'espace bâti d'Aylmer et l'autre à l'ouest de l'espace bâti de Hull et l'un voisin de l'autre. Chacun de ces pôles pourra par ailleurs accommoder près de 1,000 emplois d'ici l'an 2011 sans perturber le développement de pôles économiques existants tel l'actuel centre-ville

d'Aylmer et le Centre de district St-Joseph.

Ces deux nouveaux pôles projetés à Hull (203) et à Aylmer (103) que nous catégorisons pour l'instant de pôles municipaux, pourraient devenir dans des horizons ultérieurs à 2011, des pôles régionaux puisqu'il apparaît évident qu'au terme de l'horizon de planification (2030), cet immense territoire vacant entre Hull et Aylmer se remplira et que des besoins commerciaux importants se feront sentir. Le développement de ce territoire pose par ailleurs des problèmes géopolitiques et de desserte particuliers.

Nous suggérons donc de différer l'aménagement d'une partie du territoire proposé dans le nouveau pôle de Hull et d'Aylmer au-delà de l'horizon 2011. Ainsi, l'aménagement de ce territoire pourra possiblement se faire de façon plus rationnelle. Par ailleurs, nous proposons plus loin qu'une partie de ce territoire puisse exceptionnellement accueillir des grandes surfaces commerciales de type entrepôt en quantité limitée.

Un groupe de travail formé des municipalités de Hull, Aylmer et de la CUO devra être établi pour préciser les limites de ce territoire à aménagement différé et identifier la façon la plus rationnelle et moins coûteuse possible pour desservir en eau et aqueduc ce territoire qui comprend, un peu plus au nord, le Parc industriel d'Aylmer (102). Le statut de cette zone différée pourra être réévalué tous les 5 ans.

Notons qu'à la MROC, le développement d'une bonne partie du développement des nouvelles villes et en particulier dans les centres-villes a été différé à un moment et à un autre et que celui de la nouvelle ville du sud-ouest l'est encore, en attendant que les services d'égouts, d'aqueduc, le réseau routier régional ou le Transitway s'y rendent.

Par ailleurs, deux qualifications devront être apportées à ce report au-delà de 2011 du développement de ces 2 pôles régionaux. Advenant qu'un projet majeur de localisation d'un complexe d'édifices à bureaux devant accueillir plus de 2,000 fonctionnaires fasse surface, il ne serait que normal que la ville d'Aylmer puisse offrir, comme les villes de Hull et de Gatineau, un site suffisamment grand ayant le zonage approprié. Dans ce cas, le site du nouveau centre-ville d'Aylmer proposé pourra automatiquement devenir un pôle régional.

Nous proposons aussi qu'à tous les 5 ans (au moment de la révision) du schéma régional), le statut d'une telle zone soit réévalué. Nous proposons de plus que des mécanismes automatiques puissent déclencher l'avènement d'un nouveau pôle commercial dans ce nouveau territoire: advenant la croissance de l'emploi à Hull et à Aylmer, établie pour 2001

à 9,000, soit dépassée de 3,000 et que l'accroissement de la population prévu d'ici 2001 de 10,000 habitants est dépassé de 4,000 habitants, le nouveau pôle régional deviendra une réalité; il en sera de même si l'emploi à lui tout seul dépasse de 6,000 emplois ou que seule la population dépasse de 10,000 habitants.

Le centre-ville régional de Hull recèle une problématique particulière car il est pour le court et moyen terme, **la seule interface valable avec les activités économiques du centre-ville d'Ottawa**. Ainsi, par exemple, l'on prévoit que plus de 50% des activités touristiques de la région très liées à l'activité économique d'Ottawa se réaliseront dans le centre-ville de Hull et ses environs. C'est encore dans ce centre-ville et ses environs immédiats que la CUO pourra accueillir pour **plus de 1,000 emplois de tertiaire moteur** qui se développent presque exclusivement à Ottawa, tertiaire moteur répondant souvent aux besoins du gouvernement fédéral. Le centre-ville régional avec ses clientèles spécialisées de visiteurs et de fonctionnaires est quelque peu replié sur lui-même, c'est pour cette raison que l'établissement de liens intégrant entre cette zone et les pôles St-Joseph et du Parc Leamy nous apparaît souhaitable.

Le corridor qui lie ces secteurs entre le Ruisseau de la Brasserie et St-Joseph offre des possibilités de développement intéressant où un secteur d'édifices à bureaux de moyenne densité pourrait s'y établir créant un achalandage qui pourrait favoriser la consolidation du secteur commercial sur St-Joseph. Ces trois secteurs seront de plus intégrés à court et moyen terme par le prolongement du boulevard de la Carrière dans le Ruisseau et à moyen et long terme par un couloir de transport rapide. Ils formeront alors une zone d'emplois continue entre le parc Richelieu et le centre-ville de Hull.

Cette intégration des 3 pôles nécessitera par ailleurs une redéfinition en profondeur des vocations prévues pour le secteur du Ruisseau: il faudra y favoriser une densification du développement et y écarter les vocations commerciales, d'entrepôt et industrielle de faible densité. De fait, une mixité d'édifices à bureaux, de commerces et de restaurants et même résidentielle dans des projets intégrés de densité moyenne devrait y être favorisée.

2.2 Pôles industriels et parcs d'affaires régionaux bien desservis

Pour ce qui est des pôles industriels, suite à une étude attentive, nous recommandons pour le territoire de Hull, Gatineau et Aylmer les critères suivants:

- que les pôles industriels régionaux doivent pouvoir accueillir plus de 2,500 emplois d'ici 2011;
- qu'ils aient un accès autoroutier ou de boulevard urbain;
- qu'ils disposent de capacités électriques, gazières, d'eau et d'aqueduc de calibre régional;
- que l'on y trouve pas plus de 25% d'activités de commerces de détail et de bureau;
- que l'on y favorise une intégration ou une proximité à des zones résidentielles.

Or, l'on constate que ces critères posent des problèmes pour un bon nombre de pôles industriels que nous avons retenus. Ainsi, par exemple, l'exemple extrême, le Parc industriel d'Aylmer n'a pas de réseau d'eau et d'aqueduc, n'est pas accessible par réseau autoroutier ou par un boulevard urbain, n'a pas de capacités électriques et gazières de calibre régional et ne pourra avoir l'ensemble avant 5 à 10 ans, si rien n'est fait pour accélérer la mise en place de ces infrastructures.

L'Aéroparc de Gatineau ne dispose pas actuellement d'approvisionnement gazier mais ceci risque d'être corrigé à court terme si les projets de Gazifère de Hull se réalisent. La desserte électrique risque d'être de pauvre qualité à cause du niveau d'interruption qui risque d'être élevé jusqu'au moment où l'on installe un nouveau poste au nord de l'autoroute 50 (horizon de 5 à 10 ans). Le nouveau Parc d'affaires dont nous reconnaissons la pertinence à Gatineau connaît à peu près les mêmes carences que l'Aéroparc au niveau d'une desserte électrique de qualité.

La CUO devra par conséquent négocier un programme avec les diverses utilités publiques impliquées pour favoriser le déploiement de services publics de calibre régional vers les pôles industriels régionaux.

Étant donné l'importance future qu'ils prendront, l'on devra aussi favoriser à moyen et long terme le développement résidentiel autour de l'Aéroparc industriel et le Parc d'affaires à Gatineau ainsi que le Parc industriel d'Aylmer. Ces parcs étant sensiblement isolés des zones résidentielles dans les cas des 2 premiers, il faudra possiblement considérer le développement de zones résidentielles compactes au nord de l'autoroute 50, et/ou à l'est ou l'ouest pour l'Aéroparc (au sud de l'autoroute 50).

Nous proposons de retirer de la liste des pôles régionaux projetés, le pôle forestier autour d'Avenor qui tout important qu'il soit, demeurera peu diversifié et ne pourra accueillir tellement plus d'emplois que présentement et n'atteindra certainement pas le seuil minimum régional de 2,500 emplois. Ce pôle devrait plutôt être classé comme **pôle spécialisé** de la même façon que les pôles mono-industriels de Masson et Buckingham, d'E.B. Eddy et de Scott à Hull. Nous proposons par ailleurs d'accepter l'ajout du nouveau Parc d'affaires à Gatineau comme pôle régional; celui-ci pourra répondre à la croissance importante de l'emploi prévue à Gatineau et pourra disposer à moyen terme d'infrastructures de support relativement adéquates à cause de sa proximité au territoire développé de Gatineau.

2.3 La création de pôles municipaux

Nous proposons de retirer pour l'instant du nombre de pôles régionaux, le Parc d'affaires proposé à l'ouest de Hull (203) parce qu'on ne pense pas que le niveau d'emplois pourra dépasser 1,000 emplois, la croissance de l'emploi à Hull demeurant relativement faible et les autres pôles à Hull ayant encore un bon potentiel de développement. **Nous proposons plutôt que l'aménagement d'une partie de cette zone, associée à une partie du nouveau pôle proposé à l'est d'Aylmer (103), soit différée jusqu'à l'horizon 2011** afin de planifier de façon plus rationnelle l'avenir de ce territoire qui sera appelé à se développer de façon importante au-delà de l'horizon 2011. Pour l'instant une partie du territoire de ces pôles à Hull et à Aylmer pourrait par ailleurs accueillir **exceptionnellement**, sans être un pôle régional, des fonctions commerciales de type entrepôt pour une superficie minimale de 50,000 p.c. par occupant avec un maximum de superficie commerciale d'ici 2011 de 300,000 pieds carrés. Il s'y développera donc là un pôle d'emploi local en attendant la révision proposée de ce statut dans les années ultérieures. Ce sujet sera précisé dans la proposition No.3 qui suivra. Notons aussi qu'un nouveau pôle régional pourra émerger dans ce territoire avant 2011 advenant que le développement économique et/ou démographique soit plus rapide que prévu (voir discussion à ce sujet à la proposition 2.1 qui précède).

À l'instar d'Ottawa-Carleton, nous suggérons donc la création d'une deuxième catégorie de pôles d'emplois soit ceux municipaux (appelés pôles d'emplois secondaires par la MROC). L'emploi dans ces zones pourra varier de 1,000 à 2,500 sans jamais dépasser ce chiffre. Nous proposons de classer dans cette catégorie les parcs industriels Gréber et du Centre à Gatineau ainsi que les nouveaux pôles proposés à Hull (203) et Aylmer (103). Ces pôles d'emplois municipaux auront une desserte par les services publics d'envergure intermédiaire et en deuxième priorité, après les pôles régionaux.

Nous traitons dans ce qui suit des besoins spécifiques d'une troisième catégorie de pôles d'emplois, soit les pôles spécialisés de pâtes et papiers et produits chimiques qui sont généralement de même ampleur en terme d'emplois que les pôles municipaux mais qui ont des besoins différents.

2.4 Le soutien aux pôles locaux spécialisés des pâtes et papiers et produits chimiques

Nous classons les pôles industriels régionaux projetés de Masson et de Buckingham dans une catégorie à part parce qu'ils sont spécialisés, donc peu diversifiés, qu'ils n'entrent pas en concurrence avec les autres parcs industriels de la CUO ou de la RCN et qu'ils n'ont pas nécessairement besoin des mêmes infrastructures. Il en est de même des pôles forestiers d'Avenor à Gatineau ou ceux de Scott et d'Eddy dans le centre-ville de Hull, que l'on propose de considérer comme des pôles d'emplois spécialisés. Les entreprises établies dans ces pôles pourront certes prendre de l'expansion mais ils ne faut pas espérer beaucoup d'elles en matière de création d'emplois puisque ces entreprises automatisent fortement leurs procédés de production afin d'être compétitives au niveau mondial. Il nous apparaît de plus en plus probable que d'autres entreprises s'installent dans les mêmes zones, le terrain n'étant généralement pas disponible, et l'expérience nous enseignant que les entreprises en place veulent généralement aussi contrôler tout leur environnement immédiat.

Il n'en demeure pas moins que ces entreprises de pâtes et papiers sont très importantes pour la CUO parce qu'elles constituent un secteur à haut revenu et à haute valeur ajoutée d'exportation et donc un secteur **moteur et de diversification économique** important. Notons qu'en guise de comparaison, le salaire moyen dans l'industrie des pâtes et papiers est près de 3 fois plus élevé que dans le secteur touristique. **La CUO devra s'assurer que cette industrie ait tout le soutien nécessaire au niveau des infrastructures dont elle a besoin pour demeurer compétitive et se développer.**

Ainsi, par exemple, il faudra s'assurer que le transport de ses matières premières tels les produits chimiques ainsi que de ses expéditions se fasse au meilleur coût possible et de façon sécuritaire. C'est pour cette raison que la CUO devra s'assurer que le corridor ferroviaire Thurso-Hull-Ottawa demeure ouvert à un tel transit. Nombre de lignes ayant des volumes plus importants que ceux générés par ces usines ont été abandonnées au Canada! Il faudra aussi qu'elles puissent disposer d'un lien routier efficace avec les autres routes ontariennes et québécoises; le rattachement du réseau routier de la CUO au réseau autoroutier ontarien, via des routes de

camions efficaces, un pont existant et un pont à venir est de première importance pour ces entreprises.

La desserte gazière des pôles de pâtes et papiers et de produits chimiques à Buckingham et Masson par voie de l'extension prévue de Gazière de Hull vers ce territoire, pourra permettre à ces industries d'avoir une plus grande flexibilité énergétique et même d'améliorer leur position concurrentielle. Des projets de cogénération d'énergie nécessitant une desserte gazière suffisante peuvent aussi permettre à Scott et E.B. Eddy à Hull ainsi qu'à Avenor à Gatineau d'améliorer leur position concurrentielle. La CUO devra donc favoriser pour ce faire les projets projetés par Gazifère d'augmenter la disponibilité de gaz naturel et d'étendre sa distribution vers Gatineau, Buckingham et même Thurso. Notons de plus que toutes ces entreprises ont des programmes d'assainissement des eaux qui progressent de façon satisfaisante et qui assureront pour l'avenir un environnement plus sain sur le territoire.

3. Prendre des mesures pour favoriser la consolidation du centre-ville régional et des centres de district

Il y a un grand chemin à faire avant que le centre-ville régional et les Centres de district prévus dans le premier schéma de la CRO en 1977 atteignent une masse critique suffisante pour rentabiliser les infrastructures et favoriser une synergie ou complémentarité souhaitée entre les diverses activités économiques que l'on veut y retrouver. Il faut en effet que par définition un pôle soit plus qu'une juxtaposition spatiale de projets, si l'on veut créer le dynamisme et l'achalandage nécessaire au développement de pôles multifonctionnels qui font la force des centres-villes et centres de district bien établis. Nos prévisions d'emplois largement moins élevées que celles prévues initialement (100% de moins) ne favorisent bien sûr pas l'atteinte de cette masse critique aussi rapidement que prévu. **C'est pour ces raisons que nous croyons qu'il faut établir des politiques favorisant le développement (dans le cas du centre-ville de Gatineau) et la consolidation (dans le cas du Centre de district St-Joseph, du centre-ville de Hull, de l'actuel centre-ville d'Aylmer) des pôles commerciaux existants.**

Ainsi, **les édifices à bureaux de plus de 1,000 m² (10,000 p.c.) devraient se retrouver dans les Centres de district ou le centre-ville de Hull.** La desserte de besoins locaux et de quartier pour des services personnels ainsi que ceux liés au secteur industriel peuvent en effet facilement être accommodée dans des édifices de moins de 1,000 m². Il faudra par ailleurs s'assurer que la superficie minimale d'un édifice à bureaux dans les centres-villes soit de 20,000 p.c. afin d'assurer la réalisation de projets de qualité et favorisant une utilisation rationnelle de l'espace et de l'infrastructure.

Seuls les centres commerciaux de voisinage et de communauté avec la composition commerciale habituelle que l'on retrouve dans ce type de centres, pourront s'y établir à l'extérieur des Centres de district. Les **centres commerciaux d'envergure régionale ou supra-régionale ou les «power centers» devront s'établir dans les pôles régionaux** qu'ils soient des pôles commerciaux ou des parcs d'affaires et industriels. Toute grande surface autonome incluant celle de type entrepôt («big box») de plus de 50,000 p.c. (autre qu'un supermarché) devra s'établir dans les Centres de district ou dans un parc d'affaires régional prévoyant le zonage commercial approprié. L'on pourra permettre par ailleurs **de façon exceptionnelle** dans un pôle d'emplois municipal à la limite ouest de Hull et est d'Aylmer, la localisation d'une quantité maximale de 300,000 p.c. d'espace commercial de grandes surfaces autonomes d'ici 2011.

Un centre commercial d'envergure régional de type traditionnel devra inclure au moins un magasin à rayons majeur et avoir une superficie d'au moins 300,000 p.c. et un maximum de 900,000 p.c., ceci à moins qu'un tel centre régional dépasse 1 million de p.c. dans la MROC, dans ce cas, la superficie pourra être 80% du maximum atteint à Ottawa-Carleton. L'existence d'un maximum pourra assurer un équilibre intermunicipal et un développement rationnel et équilibré de l'accessibilité routière. Notons qu'une telle limite de 1 million de pieds carrés sera possiblement introduite pour les mêmes raisons dans la prochaine révision du plan régional de la MROC.

L'on notera par ailleurs que les prévisions faites par Corporate Research des besoins additionnels de superficies commerciales ne permettent pas d'envisager l'établissement de nouveaux centres commerciaux d'envergure commerciale dans l'un ou l'autre territoire. En effet, l'on ne prévoit pour 2011 qu'une addition possible de 300,000 p.c. à Hull et 175,000 p.c. à Aylmer dont 200,000 p.c. et 125,000 p.c. respectivement seront sous la forme de grandes surfaces de type entrepôt.

Les parcs d'affaires régionaux ou industriels ne pourront accueillir que des bâtiments à un seul occupant dépassant 50,000 p.c. La superficie maximale commerciale que pourra accueillir un parc d'affaires devra être le moindre de 400,000 p.c. ou 25% de la superficie brute du parc d'affaires.

Toute installation **d'une grande surface d'un seul occupant (dite autonome) de plus de 100,000 p.c. à l'extérieur du centre-ville régional, des Centres de district ou parc d'affaires ou industriels régionaux** devra être assujettie à une étude d'impact devant vérifier si un tel établissement ne menace pas l'atteinte des objectifs de structuration commerciale de la CUO et devra donc avoir l'aval de la CUO. Cette mesure nous paraît particulièrement importante pour toute grande surface qui voudrait s'établir dans le territoire aux limites de Hull et d'Aylmer et qui selon l'étude réalisée par Corporate Research, pourrait mettre sérieusement en

péril la structure commerciale du centre-ville d'Aylmer et possiblement aussi celle de St-Joseph qui est déjà vacillante.

Un "power center" peut s'installer dans les Centres de district ou dans un parc d'affaires. Il est généralement composé d'au moins 2 magasins à grande surface et sa superficie maximale ne pourra dépasser le moindre de 400,000 p.c. ou 25% de la superficie brute du Parc d'affaires. Il devra avoir un ratio de stationnement ne dépassant pas 8 cases/1,000 p.c. et disposer d'une étude de circulation démontrant que le réseau routier existant ou prévu peut absorber un trafic routier qui est généralement de 3 à 4 fois supérieur par pied carré de plancher que les commerces conventionnels. Il devra être sujet aussi à une revue des plans d'architecture pour assurer un minimum de qualité au bâtiment et d'intégration avec le milieu environnant. L'on notera que les dernières règles sur le stationnement, la circulation et l'aspect architectural devront s'appliquer également à une grande surface de type entrepôt autonome.

Une revue détaillée de la notion de **technopôles** nous permet de croire qu'il faut une masse critique importante pour être compétitif mondialement et que par conséquent seul le Technoparc de Hull peut devenir un Technoparc régional. Nous proposons que ce parc soit transféré à une corporation régionale formée d'intervenants technologiques et financiers de la région. Nous proposons de plus que tout investissement des gouvernements supérieurs sous forme de centre de recherches, d'établissement d'un nouveau programme d'enseignement scientifique ou de recherches universitaires, d'établissement d'un incubateur technologique, etc... soit réalisé dans ce Technoparc régional afin d'en accroître sa masse critique et son rayonnement. Il n'en demeure pas moins que les villes d'Aylmer et de Gatineau pourront elles aussi accueillir des entreprises technologiques dans les parcs industriels (ou d'affaires) offrant des zones dites de "prestige".

4. Urgence d'établir une colonne vertébrale de transport rapide dans la CUO pour rivaliser avec le Transitway

Nos recherches nous portent à croire que l'établissement relativement récent du Transitway a tendance à polariser autour de ses stations désignées comme pôles d'emplois primaires par la MROC, le développement d'édifices à bureaux et complexes multifonctionnels en périphérie du centre-ville d'Ottawa, ce qui ajoute à la forte polarisation déjà en cours de ces activités dans le centre-ville d'Ottawa. Or, c'est en grande partie dans les secteurs économiques qui alimentent ce type de projets que la croissance de l'emploi de la CUO devrait, selon nos prévisions, se faire: on parle ici de services professionnels, de services scientifiques, de services commerciaux spécialisés, de services récréatifs, de divertissements, de restauration et d'hébergement, d'édifices à bureaux privés ou compétitifs où le gouvernement fédéral pourrait louer une partie de l'édifice, etc... L'on notera

qu'une telle polarisation des activités économiques tertiaires autour de corridors de transport rapide (ou métros) peut s'observer partout en Amérique du Nord et l'agglomération d'Ottawa-Hull n'y échappera pas.

Il est heureux que le plan de transport de l'Outaouais présentement en préparatin se penche sur le sujet et propose dans un premier temps l'établissement de voies réservées et dans l'horizon 2011, un système de transport rapide en site propre. Ce plan de transport repose de plus, comme nos propositions, sur la consolidation du développement autour de ce corridor de transport en site propre, partant de l'est de Gatineau jusqu'aux centres-villes de Hull et d'Ottawa et empruntant le corridor de l'actuelle voie ferrée du C.P.

Par ailleurs, pour concurrencer les facteurs de localisation très favorables qu'offre le Transitway, le Plan de transport n'offre malheureusement à ce moment-ci que l'établissement de voies réservées pour autobus le long d'axes qui sont pour l'instant quelque peu en marge des centres d'emplois ou pôles commercialo-touristiques prévus et il ne prévoit qu'à long terme seulement, après 2011, le développement d'un système de transport rapide en site propre. Or, il apparaît qu'une telle infrastructure devrait être disponible à court ou moyen terme si l'on veut assurer la compétitivité des pôles commercialo-touristiques de l'Outaouais versus ceux d'Ottawa-Carleton et si l'on veut que l'on retrouve en 2011, le long de ce corridor suffisamment d'emplois et de résidants pour rentabiliser une telle infrastructure évaluée à plus de 220 millions \$ (en \$ 1994).

C'est pour cette raison que nous proposons que soit étudiée attentivement l'option d'utiliser à court et moyen terme un train de banlieue sur la voie ferrée du C.P. puisque cette infrastructure passe déjà au coeur des pôles d'emplois les plus importants de la CUO à Hull et Gatineau. Il apparaît en effet que l'utilisation initiale prévue se situera autour de 10,000 passagers annuellement est relativement positive puisque beaucoup de ces projets ont commencé à ces niveaux et atteignent aujourd'hui 50,000 à 100,000 usagers. La combinaison et complémentarité des trains de banlieue et des autobus pourraient aussi selon plusieurs expériences nord-américaines, contribuer à faire augmenter de façon globale l'utilisation des transports en commun et assurer donc une meilleure rentabilité du transport par autobus ainsi que du train de banlieue.

Le risque associé à un essai temporaire de la formule pourrait ne pas être exorbitant comparé au 220 millions \$ prévus pour établir un système de transport en site propre à long terme en 2011. Ainsi, il faudra possiblement investir entre 20 et 40 millions \$ pour acheter des terrains pour le stationnement le long des gares, pour construire des stations légères et améliorer possiblement la voie ferrée. Or, un futur réseau de transport rapide en site propre longera la voie du C.P. et donc par conséquent, les terrains et stations du train de banlieue pourront être récupérés en cas d'échec du train de banlieue proposé par le C.P. Les

améliorations à la voie ferrée ne feront de leur côté qu'assurer la région que la voie ferrée continuera à être utilisée par le C.P. pour desservir ses clients industriels de pâtes et papiers et de produits chimiques dans la CUO et pour lesquels nous attribuons le statut de pôles spécialisés dont la CUO devra soutenir le développement.

Il est possible que l'utilisation du train pourrait nous permettre de contrecarrer quelque peu la force d'attraction du Transitway et même de nous démarquer avantageusement. Notons que la voie du C.P. pourra nous permettre de desservir l'Aéroparc industriel de Gatineau, le centre-ville de Gatineau, le parc industriel Richelieu, le centre de district St-Joseph et le centre-ville de Hull, soit 5 pôles économiques ou l'on retrouvera en 2011 plus de 50% de tout l'emploi prévu dans la CUO. À moyen terme, il faudra étendre ce réseau de transport rapide en site propre vers Aylmer possiblement le long de McConnell.

Le cas échéant où des études poussées démontrent que ce projet ne pourrait se réaliser à court terme, l'on devra possiblement réviser la planification actuelle des voies réservées pour autobus pour qu'elles empruntent dès aujourd'hui à peu près le même couloir que le réseau en site propre empruntera afin d'établir d'entrée de jeu avec les promoteurs et développeurs les couloirs dans lesquels ils devraient initier le développement s'ils veulent à moyen terme profiter d'une proximité au couloir de transport rapide. Il faudra de plus s'assurer qu'un tel service, le long de ce couloir, soit offert de façon constante dans l'avenir pour que l'impact recherché se réalise.

Pour ce faire, il s'agit d'étendre à Gatineau les voies réservées prévues sur Gréber le long de Maloney jusqu'à Montée Paiement. L'on devra de plus examiner la possibilité d'un corridor nord-sud de voies réservées à Hull partant des Hautes Plaines et empruntant le boulevard de la Carrière, qui devrait aboutir dans quelques années, dans le centre-ville de Hull grâce au prolongement de la rue Cousineau, prévu par la ville de Hull d'ici 4 à 5 ans. Ainsi, **une première phase** du couloir de transport rapide sera réalisée par l'entremise des voies réservées pour autobus qui parcourront le même couloir que le futur système en site propre. Ceci favorisera notamment le développement plus rapide du centre-ville de Gatineau, la consolidation du Centre de district St-Joseph ainsi qu'une certaine revitalisation du centre-ville de Hull. Restera à étudier attentivement la desserte efficace du centre-ville d'Aylmer soit le long du couloir de la 148 ou de celui de McConnell.

5. Coordination accrue pour la mise en place d'infrastructures régionales

L'on constate par les analyses et propositions qui précèdent qu'il ne suffit pas d'identifier par le schéma d'aménagement ou par un zonage, une zone

d'activité économique pour qu'elle se développe. **La planification et le zonage doivent être appuyés par la disponibilité d'infrastructures ou services publics de qualité ou de "calibre régional".**

Or, on l'a vu dans plusieurs cas, il y a souvent eu dans la CUO un décalage important entre la planification et le zonage et la desserte des pôles identifiés par les infrastructures qui sont nécessaires à son développement. Il ne suffit de penser qu'à l'autoroute 50 qui n'a rejoint l'Aéroparc de Gatineau que 10 ans après l'ouverture du Parc et qui ne dispose pas encore d'une desserte électrique de qualité et de desserte gazière.

L'on peut penser aussi au Parc industriel d'Aylmer qui n'est pas encore desservi par un réseau d'eau et d'aqueduc et par un réseau routier adéquat et qui ne dispose pas non plus d'une desserte électrique de calibre régional ni de desserte gazière. L'on peut penser aussi au centre-ville de Gatineau qui n'a été accessible par un réseau d'égout et d'aqueduc et un réseau routier adéquat que plus de 10 ans après sa désignation. Ce retard a d'ailleurs occasionné le développement d'un centre commercial d'envergure régionale à l'extérieur du périmètre initialement prévu pour le centre-ville, ce qui rend d'autant plus difficile aujourd'hui la structuration d'un centre-ville **multifonctionnel** à Gatineau.

Les raisons derrière ce manque de coordination et synchronisme, c'est qu'une fois que la CUO établit son plan, tout ce qui est lié à la mise en place des infrastructures lui échappe: le réseau de transport est planifié et réalisé par le ministère des Transports du Québec, la STO et les villes; la planification et la pose d'égouts et les autres services publics sont planifiées et réalisées par Gazifère de Hull, Hydro-Québec et Bell Canada, chacun selon leur vision du développement. Étant donné ce clivage et le grand nombre d'intervenants, faut-il se surprendre du manque de synchronisation et de coordination?

Pour que la région se dote d'outils réels pour restructurer son espace économique et doter ses pôles de toutes les infrastructures nécessaires afin d'être compétitifs avec Ottawa-Carleton et puisse diversifier son économie, **il faudra qu'un meilleur synchronisme soit assuré et qu'une meilleure coordination se fasse.**

Par voie de comparaison, quels outils est-ce que la MROC dispose pour atteindre ses objectifs relativement ambitieux de développer 3 villes nouvelles équilibrées contenant des zones d'emplois importantes le long du Transitway, etc...? Rappelons que dans l'espace économique intégré de la RCN, tout emploi créé dans ces zones d'emplois nouvelles peut signifier un emploi de moins dans la CUO.

La MROC contrairement à la CUO dispose d'importants pouvoirs de mise en

oeuvre du Plan régional:

- la MROC est responsable de la planification et de la construction du réseau routier régional et du Transitway. Le président de la MROC est aussi président de la Commission de transport d'Ottawa-Carleton;
- la MROC planifie et met en place le réseau d'eau et d'aqueduc;
- la MROC a jusqu'à la responsabilité d'approuver les plans de lotissement;
- le président de la MROC est élu depuis 1992 et le Conseil sera élu à partir de cette année; ceci donne à la MROC un pouvoir moral très important vis-à-vis la population, ce qui lui permettra encore plus de prendre des décisions difficiles quant au respect des priorités définies dans le Plan directeur régional.

Il ne fait aucun doute que la MROC dispose de possibilités importantes pour favoriser un développement rationnel, efficace et concurrentiel de son territoire et en particulier de ses centres d'emplois et pôles économiques qui, une fois identifiés comme tel, sont assurés de disposer de toute l'infrastructure de support nécessaire en temps voulu. Ceci a parfois nécessité dans le passé des choix difficiles et la réalisation d'investissements initiaux importants pour favoriser l'atteinte des objectifs mais il ne fait aucun doute qu'Ottawa-Carleton est en position aujourd'hui d'en récolter les bénéfices.

Il faudra donc que la CUO se dote de moyens ou de mécanismes pour atteindre le même niveau de coordination et d'efficacité, sinon sa capacité concurrentielle et ses objectifs de diversification économique pourraient être sérieusement remis en question ainsi que les prévisions de croissance économique et d'emplois que nous avons faites.

6. Le besoin de désenclaver le réseau routier de l'Outaouais

L'atteinte pour la CUO d'une part de 17% de tout l'emploi de la RCN en 2011 est, nous l'avons déjà dit, un **objectif quelque peu ambitieux** puisque cette part était de 13% avant l'établissement d'édifices fédéraux à Hull et que l'impact de ce geste s'estompera avec le temps puisque les forces du marché auront probablement tendance à vouloir nous ramener de 17% à 13%. **Une des causes importantes de la pauvre performance économique de la CUO dans le contexte de la RCN, c'est l'enclavement dans lequel se trouvent les zones d'emplois de la CUO et plus spécifiquement de ses zones industrielles, qui ne disposent d'aucun rattachement au réseau autoroutier québécois ou ontarien alors que les zones d'Ottawa jouissent d'un rattachement à ces deux réseaux.** De fait, la

construction de la 417 a favorisé dans les années 80 l'établissement d'une formidable porte d'entrée et zone d'accueil industrielle à l'est d'Ottawa pour accueillir le mouvement de marchandises de Montréal. L'amélioration de l'autoroute 416 vers la 401 rejoignant Toronto renforcera encore plus l'avance d'Ottawa-Carleton en créant une même porte d'entrée et zone d'accueil industrielle au sud-ouest d'Ottawa.

Présentement, la circulation de marchandises provenant de la CUO doit généralement transiter dans le centre-ville d'Ottawa soit via King Edward ou Booth. Le plan directeur de la MROC prévoit depuis 1974 l'ouverture de la Promenade Vanier qui pourrait offrir un lien efficace entre le pont MacDonald Cartier et le Queensway. Or, depuis ce temps, rien n'a été fait et il y a deux ans, la MROC a refusé de voter les fonds nécessaires pour entamer les études nécessaires en vue de la réalisation de ce nouvel axe. De plus, depuis quelques années, la ville d'Ottawa envisage de revitaliser l'artère King Edward en en faisant un axe routier prestigieux et en interdisant le transit de camions. Nous réalisons donc facilement la précarité de la situation de la CUO.

Une étude sur le transit de marchandises dans la RCN réalisée par Delcan en 1992 pour le JACPAT (regroupement des intervenants du transport dans la RCN) reconnaissait la faiblesse de liens interprovinciaux et la précarité de la CUO dans ce contexte. Il recommandait que les liens interprovinciaux soient améliorés en réalisant la Promenade Vanier et en construisant un nouveau pont interprovincial. À notre connaissance, peu a été fait depuis pour faire avancer une telle recommandation.

Il nous apparaît primordial pour assurer l'atteinte des objectifs d'emplois pour la CUO que les dossiers de nouveaux liens interprovinciaux favorisant le transit de camionnage interprovincial entre la CUO et le réseau autoroutier ontarien soient priorisés et que des échéanciers précis de réalisation soient établis, en particulier pour ce qui a trait à la Promenade Vanier.

7. D'autres conditions favorisant un rééquilibrage de l'économie de la RCN

Il apparaît clairement dans ce contexte que la construction de l'autoroute 50 pourrait désenclaver elle aussi en partie la CUO pour ce qui est du transit de marchandises provenant de Montréal. Il restera par ailleurs à se rattacher efficacement avec la 416 ontarienne menant à la 401 et à Toronto.

La construction de l'autoroute 50 pourra possiblement aider au rééquilibrage de l'économie de la CUO par rapport à Ottawa-Carleton en ramenant une grande partie du transit de Montréal dans la partie québécoise de la Capitale (durée du trajet - 1 heure 30 minutes avec l'autoroute 50 versus 2 heures avec la 417).

La construction d'un TGV dans le corridor Québec-Windsor avec la station principale de la RCN à Hull pourrait aussi favoriser ce rééquilibrage où tous les autres modes de transport favorisent Ottawa-Carleton..

Il nous apparaît clairement que ce désenclavement routier de l'Outaouais, joint à un déploiement agressif de l'autoroute électronique dans la CUO et une campagne de promotion économique agressive pourraient favoriser un certain rééquilibrage des économies entre la partie québécoise et ontarienne de la RCN qui permettrait à la CUO d'obtenir 17% des activités économiques privées de la RCN et même dépasser ce niveau afin de favoriser une plus grande autonomie de son économie.

8. Les équilibres nécessaires dans l'organisation de l'espace économique de la CUO (ou le résumé du résumé)

Les propositions faites dans le cadre de l'étude ont pour but de répondre au maximum de besoins de développement économique prévisible et de proposer une série de mesures favorisant une desserte rapide de pôles économiques par des infrastructures de qualité, compétitives à celles d'Ottawa-Carleton et dont les coûts demeurent dans l'ordre du raisonnable.

Ceci nécessite nécessairement un minimum d'orientations et de contrôles sur le développement du territoire parce que la rentabilisation de certaines infrastructures passe par l'augmentation des densités des activités économiques et résidentielles et le développement de certaines spécialisations par l'établissement de certains équilibres entre les lieux d'emplois et lieux de résidence et entre les municipalités.

Ces orientations et contrôles sur le développement du territoire de la CUO pour favoriser les équilibres souhaités entraînent bien sûr des avantages et désavantages ou contraintes pour chacune des municipalités et nécessitent nécessairement des compromis. Voici une liste des avantages et désavantages pour les municipalités de la CUO des mesures proposées:

AVANTAGES

HULL

- Corridor de transport rapide qui dessert des lieux d'emplois importants: Parc industriel Richelieu, lac Leamy, Ruisseau de la Brasserie, centre-ville de Hull: ceci favorise la consolidation du centre St-Joseph et du centre-ville de Hull.
- Élargissement du centre-ville de Hull pour inclure le Ruisseau et lac Leamy.
- Spécialisation du centre-ville pour accueillir les touristes ainsi que des activités du tertiaire moteur (services aux entreprises).
- Territoire d'accueil du seul parc technologique régional, pour le court et moyen terme, pouvant accueillir en plus des entreprises, des équipements nécessitant des investissements publics tels un centre d'enseignement ou de recherche universitaire, un centre de recherche gouvernemental, un incubateur d'entreprises, etc...
- Clause automatique d'ouverture d'un nouveau pôle régional proposé par Hull et Aylmer si la croissance de l'emploi et de la population dépasse de façon significative les prévisions (développement concerté avec Aylmer).

DÉSAVANTAGES OU CONTRAINTES

- Croissance de l'emploi plus lente et léger recul de son poids économique (de 60% à 54% de l'emploi régional).
- Report ou phasage du nouveau parc d'affaires ou zone commerciale prévue à l'ouest de Hull et besoin de négociations avec Aylmer.
- Difficultés liées à la consolidation d'espaces bâtis ou en partie développés tels le centre de district St-Joseph et le centre-ville de Hull.
- Établissement d'édifices à bureaux de 1,000 m² et plus dans les pôles commerciaux régionaux.
- Établissement d'une grande surface de plus de 100,000 p.c. sur le site proposé d'un nouveau parc d'affaires à l'ouest de Hull nécessitera la réalisation d'une étude d'impact commercial.

AVANTAGES

GATINEAU

- Augmentation de l'emploi et du poids économique, ce qui justifie l'ouverture d'un nouveau pôle d'emploi (parc d'affaires).
- Le centre-ville de Gatineau, le parc du Lac Beauchamp et l'Aéroparc industriel liés par un corridor de transport rapide, ce qui peut accélérer leur développement.
- Territoire d'accueil de plus de 50% du développement commercial prévu d'ici 2011.
- Poursuite du développement de parcs industriels régionaux et municipaux disposant de superficies importantes.

DÉSAVANTAGES OU CONTRAINTES

- Plafonnement à 900,000 p.c.de vente brute du développement de son centre commercial régional.
- Limitation du commerce de grande surface à 25% de la superficie du nouveau parc d'affaires.
- Phasage dans le développement du centre-ville.
- Développement d'édifices à bureaux de 1,000 m² et plus dans le centre-ville.

AVANTAGES

AYLMER

- Croissance relativement rapide de l'emploi qui favorise la consolidation du centre-ville existant d'Aylmer et parc industriel d'Aylmer.
- Ce qui favorise la mise en valeur de son patrimoine historique régional et du secteur touristique.
- Développement contrôlé d'un secteur commercial de grande surface dans un nouveau pôle municipal.
- Clause automatique d'ouverture du nouveau centre-ville si circonstance non prévisible d'un projet de plus de 2,000 emplois (ajouté) ou si la croissance démographique et de l'emploi dépasse de façon significative les prévisions (développement concerté avec Hull).

MASSON-BUCKINGHAM

- Augmentation des emplois plus rapide que prévu pour Delcan, ce qui favorise le développement des pôles commerciaux et industriels.
- Développement de nouveaux pôles commerciaux et industriels municipaux.

DÉSAVANTAGES OU CONTRAINTES

- Report ou phasage dans le développement d'un nouveau centre-ville.
- Établissement d'édifices à bureaux de 1,000 m² et plus dans le centre-ville.
- L'établissement d'une grande surface de plus de 100,000 p.c. sur le territoire du futur centre-ville d'Aylmer devra faire l'objet d'une étude d'impact commercial.
- Besoin de négociations avec Hull pour le développement d'un futur pôle commercial régional au-delà de 2011 ou avant si s'évolution démographique et économique le permet.

- Les pôles industriels de Masson et Buckingham qui ne sont plus appelés des pôles régionaux mais plutôt des pôles spécialisés (ce qui pourrait être neutre comme changement).
- Établissement d'édifices à bureaux de 1,000 m² et plus dans le centre-ville.

ANNEXE

RÉPONSES PAR FRANCO MATERAZZI À QUELQUES QUESTIONS POSÉES LORS DES RENCONTRES DU 18 OCTOBRE ET DU 1^{ER} NOVEMBRE 1994 SUR L'ÉTUDE D'ORGANISATION DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE DE LA CUO.

1. **QUESTION D'AYLMER ET HULL SUR L'IMPACT ÉCONOMIQUE ÉVENTUEL DE LA CONSTRUCTION DE MCCONNELL-LARAMÉE?**

Indiquons d'abord que cet axe routier contribuera sans aucun doute à accommoder l'augmentation prévue d'ici 2011 de 14,000 nouveaux résidents à Aylmer (augmentation de près de 50% de la population actuelle) et de 12,000 nouveaux résidents à Hull (20% d'augmentation); il contribuera sans nul doute aussi à accommoder une partie des 5,000 emplois additionnels prévus pour Aylmer d'ici 2011 (augmentation de près de 100% de l'emploi actuel) et d'une partie des 8,000 emplois additionnels prévus à Hull (près de 20% du niveau actuel).

Ceci ne justifie pas, et nous le verrons de façon plus détaillée dans les réponses aux questions suivantes, l'ouverture de 2 nouveaux pôles économiques régionaux, l'un à Hull et l'autre à Aylmer pour répondre aux besoins d'ici 2011. Par ailleurs, il ne fait aucun doute que cet immense territoire entre les zones bâties actuelles de Hull et d'Aylmer continuera à se développer au-delà de 2011 et accueillera à terme la masse critique suffisante pour accueillir un pôle d'emplois d'envergure régionale. À ce moment-ci et possiblement jusqu'en 2011, il nous apparaît que la viabilisation d'un nouveau pôle à Hull et à Aylmer ne se justifie (et les études de marché faites par les promoteurs privés le confirment) que par l'accaparement du marché des 2 municipalités à partir de l'un ou l'autre site. Il est démontré aussi que probablement d'ici 2011, cet accaparement des marchés existants et prévisibles ne fera que nuire considérablement au développement et à la consolidation de 2 pôles actuels (centre de district St-Joseph et centre-ville de Hull (élargi).

Nous disons dans notre rapport qu'il faudra **phaser** le développement d'un nouveau pôle commercial régional dans cet immense territoire desservi par McConnell-Laramée en permettant

- 1) dans une première phase, d'accueillir dans cette zone (pôles 203 et 103), de façon exceptionnelle, jusqu'à 300,000 p.c. de grande surface de type entrepôt (équivalant à au moins 1,000,000 p.c. de surfaces commerciales de vente de type traditionnel).
- 2) Nous proposons que s'établisse un comité tripartite (ville de Hull, ville

d'Aylmer et CUO) pour planifier de façon concertée le développement du territoire en question: l'on notera que les deux (2) zones prises ensemble pourraient accueillir d'après nos prévisions 2,000 emplois d'ici 2011.

- 3) Nous proposons aussi qu'à tous les 5 ans (au moment de la révision du schéma régional) le statut d'une telle zone soit réévalué. Nous pouvons maintenant ajouter à une telle proposition des mécanismes qui pourraient automatiquement déclencher l'avènement d'un nouveau pôle commercial dans ce nouveau territoire. Advenant la croissance de l'emploi à Hull et à Aylmer, établie pour 2001 à 9,000, soit dépassée de 3,000 et que l'accroissement de la population prévu d'ici 2001 de 10,000 habitants est dépassé de 4,000 habitants, le nouveau pôle régional deviendra une réalité; il en sera de même si l'emploi à lui tout seul dépasse de 6,000 emplois ou que seule la population dépasse de 10,000 habitants.

2. Question d'Aylmer: Où installer les 5,000 emplois prévus s'il n'y a pas de nouvelle zone centre-ville?

Ces emplois se retrouveront beaucoup dans les secteurs commerciaux et de services à la population qui se répartiront dans les secteurs de voisinage, de quartier et les secteurs de commerce artériel. D'autres s'installeront dans le Parc industriel d'Aylmer, augmenté d'une superficie adjacente dans la ville de Hull.

Finalement, nous proposons que près de 150,000 p.c. de magasins de grande surface puissent s'établir «exceptionnellement» ou en «première phase» dans une aire bien délimitée du nouveau centre-ville.

3. Autre question d'Aylmer: Où installer un centre de plusieurs milliers d'emplois fédéraux qui pourrait vouloir s'installer à Aylmer un peu à l'imprévu?

Dans un contexte de concurrence vis-à-vis Hull et Gatineau par exemple, qui ont les zones voulues pour accueillir de tels complexes, Aylmer pourrait se sentir démunie puisqu'elle ne posséderait pas de site assez grand, zoné de façon adéquate, pour accommoder de tels développements. Cette situation, même si peu probable, pourrait se présenter. Nous proposons dans ce contexte que le développement du nouveau centre-ville que nous prévoyons après 2011 pourra être déclenché avant si toutes les garanties sont données qu'un projet de plus de 2,000 emplois pourra s'y installer.

4. **Question de Hull: Pourquoi rejette-on le développement d'un nouveau parc d'affaires prévu à Hull, qui disposera d'infrastructures au moins aussi bonnes que les autres parcs d'affaires?**

Il nous apparaît qu'il y a d'abord confusion dans l'appellation «parc d'affaires» pour ce site. Des rencontres que nous avons eues avec les planificateurs de la ville de Hull et des études que nous avons consultées à cet effet, la seule fonction clairement identifiée a été celle commerciale, d'abord pour accueillir un centre commercial d'envergure régionale, aujourd'hui pour accueillir des grandes surfaces de type entrepôt. L'on a bien sûr aussi fait mention de fonctions d'édifices à bureaux et d'industries de prestige mais sans plus de justification. Tel que présenté, il nous apparaît qu'une telle zone est plus une zone commerciale qu'une zone industrielle (parc d'affaires).

Or, nos études de marché démontrent qu'il n'y a pas suffisamment de marché de commerces de détail et d'édifices à bureaux à Hull pour justifier un nouveau pôle commercial; il apparaît donc d'après notre analyse, que de telles nouvelles implantations ne pourraient se faire qu'au détriment des actuels pôles St-Joseph et du centre-ville (élargi) de Hull,

Pour ce qui est des pôles commerciaux, le test suprême pour son existence ou la condition absolument nécessaire, c'est l'existence du marché; c'est d'ailleurs pour cette raison que nous avons fait des études de marché très détaillées pour le commerce de détail, les édifices à bureaux, l'hébergement et la restauration.

Pour ce qui est d'attirer dans cette zone de l'industrie «propre», il nous apparaît qu'elle entrerait en concurrence de façon générale avec toutes les autres zones industrielles où il existe des disponibilités pour plus de 30 ans et plus particulièrement avec le Technoparc de Hull le et Parc industriel d'Aylmer.

5. **Question secondaire ressortant de commentaires de la ville de Hull et de la ville d'Aylmer sur la crédibilité des prévisions économiques.**

L'on convient tous que les prévisions faites par la CUO ont surestimé la croissance de 100%. L'on suggère que les présentes prévisions pourraient aussi largement se tromper

Nous avons réalisé nos prévisions de 3 façons différentes et les résultats se rejoignent, donc ils sont d'après nous très crédibles.

Si l'on avait utilisé les mêmes méthodologies en 1976, les résultats auraient été plus près de la réalité. En effet, en utilisant par exemple les prévisions faites par la MROC en 1974, la prévision de l'emploi pour 2001 aurait été autour de 100,000, ce qui est très près de la réalité prévisible au lieu du 160,000 emplois prévus par la CUO en 1976.

Notons que tout schéma d'aménagement régional repose sur des prévisions d'activités économiques et d'emplois et qu'il fonde les besoins de terrains pour accommoder le développement sur ces prévisions. L'on notera que ce sont des exercices réalisés plus par des planificateurs urbains ou développeurs immobiliers que des «économistes». Le mandat qui nous a été confié était un mandat d'économiste et de planificateur urbain et l'équipe qui a répondu (Franco Materazzi Consult, Corporate Research et le Groupe Nordicité) comprend l'ensemble de ces compétences.

6. Question secondaire de Hull: Les facteurs terrain-plancher sont-ils erronés (.5 pour le centre-ville de Hull)?

Tel qu'indiqué, le facteur utilisé est l'inverse du facteur plancher-terrain généralement utilisé par les planificateurs parce que la question à laquelle il faut répondre au tableau de la page 86, c'est, à partir de superficies de plancher, combien de terrain est nécessaire et non l'inverse. Ainsi, dans la deuxième colonne, il y a une erreur, il faut lire «terrain-plancher» plutôt que l'inverse.

L'on remarquera que le but de l'exercice est d'offrir des «ordres de grandeur» des besoins de terrains pour les pôles. Or notre étude démontre que les superficies disponibles pour les pôles commerciaux sont, toutes proportions gardées, 2 fois plus importantes qu'à Ottawa-Carleton.

Des données comparables obtenues depuis démontrent, elles, qu'elles sont 3 fois plus importantes que dans la région de Québec (CUQ).

7. Question de Buckingham et Masson (le 1^{er} novembre) demandant un peu plus de précision sur la structuration spatiale de leur territoire?

En effet, les pôles régionaux et spécialisés actuels ne peuvent absorber le doublement de l'emploi prévu d'ici 2011. Il faudra prévoir deux nouvelles zones municipales (ou l'extension de l'une et le développement d'une nouvelle ou l'extension des deux existantes) afin d'accueillir plusieurs milliers d'emplois dans des sites structurés plutôt que dispersés.