2025

Plan de revalorisation des espaces industriels de Laval

2025-2030

Avec la participation financière de
Québec
Communauté métropolitaine de Montréal

laval économique

LAVAL

Stéphane Boyer
Maire de Laval

Un nouvel élan pour nos zones industrielles

C'est avec fierté que je vous présente le Plan de revalorisation des espaces industriels de Laval (PREIL). Il incarne notre engagement envers une planification proactive et écoresponsable de nos espaces industriels. En intégrant les principes de transition écologique et de résilience, nous pourrons préparer et transformer ces espaces pour répondre aux défis d'aujourd'hui et de demain.

Le PREIL nous offre une feuille de route pour concrétiser nos objectifs de réaménagements des parcs industriels. Il nous permettra notamment de développer des initiatives pour attirer des investissements, renforcer le réseau de mobilité pour mieux desservir ces secteurs clés, et d'aménager des infrastructures adaptées aux nouvelles pratiques économiques et environnementales. Ce plan s'inscrit pleinement dans notre vision stratégique Laval 2035 : urbaine de nature, en contribuant à bâtir un territoire économique dynamique et résilient, capable d'attirer et de retenir une main-d'œuvre qualifiée. Avec le PREIL, nous affirmons notre volonté de transformer Laval en un exemple de développement industriel durable et innovant. Notre avenir est prometteur, et nous sommes prêts à le saisir.

Lidia Divry
Directrice, Laval économique

Un levier pour l'innovation et l'attractivité de Laval

Le Plan de revalorisation des espaces industriels de Laval (PREIL) marque une avancée déterminante pour le développement économique de notre territoire. Par le biais de ce plan, élaboré en partenariat avec la Communauté métropolitaine de Montréal, nous avons élaboré une vision novatrice pour nos parcs industriels, qui est à la fois compétitive et alignée avec les valeurs de durabilité.

Avec le PREIL, nous avons pour objectif de maximiser le potentiel de nos parcs industriels et d'optimiser leur occupation grâce à un plan d'action concret. Notre stratégie est de faire de Laval un véritable pôle d'opportunités, un lieu d'expérimentation et d'innovation où les entreprises peuvent prospérer dans un environnement résilient et inclusif. Ce plan s'inscrit aussi dans notre démarche pour attirer une main-d'œuvre qualifiée et soutenir les entreprises locales en leur offrant des espaces modernes et adaptés aux nouvelles réalités du marché. Le PREIL fera de Laval un modèle de réussite où croissance et durabilité s'allient pour créer un milieu économique dynamique et attractif.

Un plan pour la mise en valeur des espaces industriels de Laval

Bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal et disposant d'un vaste territoire industriel, la Ville de Laval est un emplacement de choix pour l'établissement d'entreprises œuvrant dans une multitude de secteurs économiques porteurs.

Consciente que la disponibilité des espaces industriels est cruciale pour sa vitalité économique, la Ville de Laval s'efforce d'accroître les opportunités de mise en valeur de son territoire en se dotant de plusieurs objectifs d'aménagement et de développement pour répondre aux défis posés par la rareté des espaces industriels et la transformation des activités industrielles, propulsée par l'accélération de la transition écologique. C'est pourquoi elle a entamé une démarche de planification du (re)développement de son territoire industriel qui l'a mené à l'élaboration de son Plan de revalorisation des espaces industriels de Laval (PREIL).

Le PREIL est un outil de planification qui vise à mettre en valeur les parcs industriels lavallois en favorisant la transition écologique des activités industrielles. Il adresse les enjeux qui affectent ses espaces industriels et propose une vision pour le développement de ses parcs industriels en identifiant le potentiel d'optimisation des espaces et en définissant des orientations et actions prioritaires pour atteindre ces objectifs.

Le territoire et les activités industrielles de Laval

Une vaste zone industrielle

La Ville de Laval dispose d'un vaste territoire industriel totalisant 2 887,90 hectares (ha), soit 16,45 % du périmètre d'urbanisation du territoire lavallois répartit dans 3 grands parcs industriels.

La Cité de la Biotech

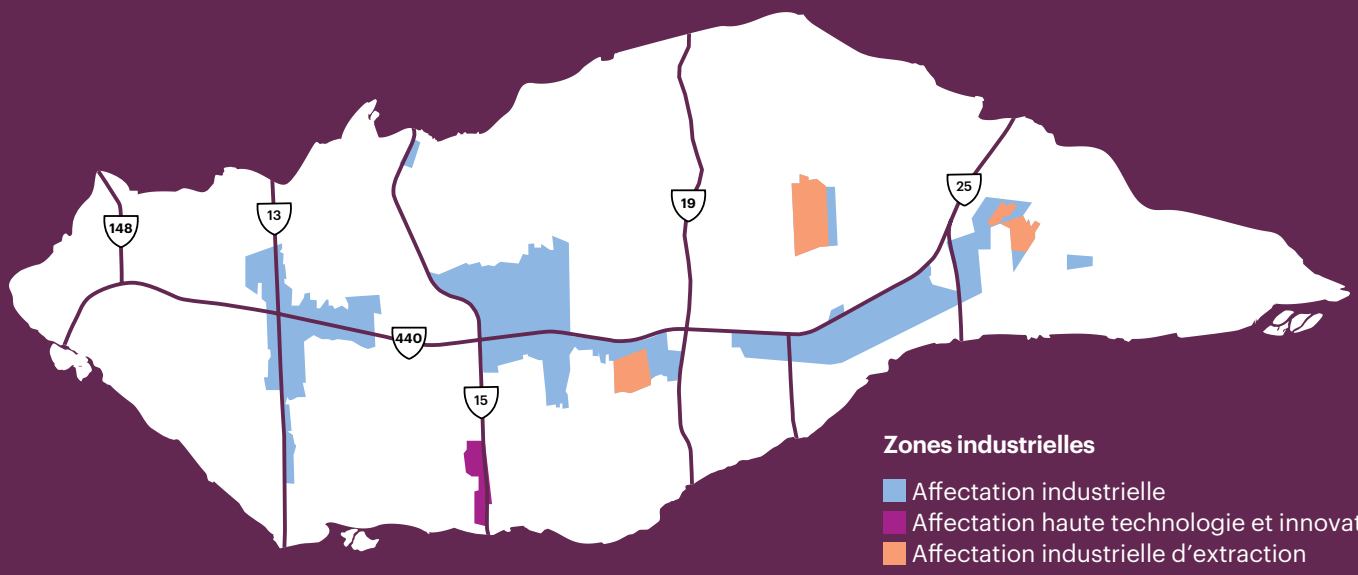
Un parc scientifique et de haute technologie de 1,2 M mètres carrés dédié à la biotechnologie et aux sciences de la vie.

Un potentiel important

Un total de 242 hectares de terrains vacants disponible au développement et 316 hectares d'espaces pouvant présenter un potentiel de redéveloppement ou de consolidation.

Un inventaire de tous types

Laval compte plus de 35,8 M pieds carrés de bâtiments industriels représentant 10 % de l'inventaire global du Grand Montréal.



35,8 M pi²

Inventaire construit

10 % de l'inventaire du GM

73 315

Nombre d'emplois

37 % secteur de la fabrication

103 %

Hausse des prix

Terrains et bâtiments 2018 à 2023

40 %

Hausse des loyers

2018 à 2023

Faits saillants de l'occupation du territoire industriel

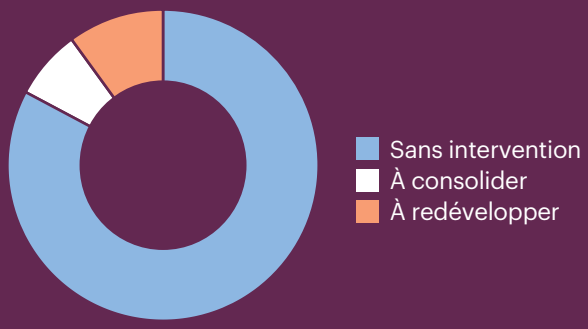
Trois grands parcs industriels

- Parc industriel Ouest
- Parc industriel Centre et la Cité de la Biotech
- Parc industriel Est

Nombre d'emplois (2021)

- Parc industriel Ouest : **12 590**
- Parc industriel Centre : **42 600**
- Cité de la Biotech : **5 135**
- Parc industriel Est : **12 990**

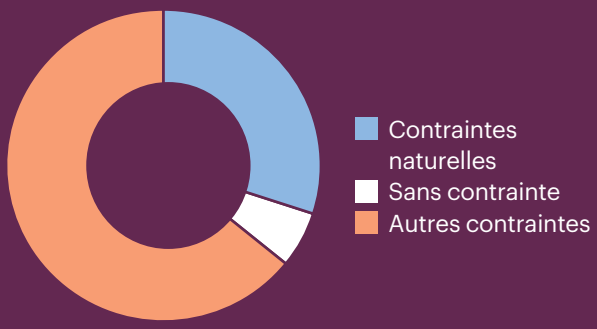
Inventaire des espaces occupés



Sommaire des superficies

Type d'espace	Superficie (ha)	Superficie occupée	Superficie de territoire industriel
Total de l'espace industriel occupé	1 839	100 %	64 %
Sans intervention	1 523	83 %	53 %
À consolider	138	7 %	5 %
À redévelopper	178	10 %	6 %

Inventaire des espaces vacants



Sommaire des superficies

Type de contrainte	Superficie (ha)	Superficie vacante	Superficie de territoire industriel
Total de l'espace industriel vacant	345	100 %	12 %
Contraintes naturelles	103	30	-
Espace industriel disponible	242	70	8,4
Sans contrainte	20	6 %	0,7 %
Autres contraintes	222	64 %	7,7 %
Technique	188	-	-
Tenure	154	-	-
Insertion	49	-	-

La démarche d'élaboration du Plan

1.

Analyse et diagnostic des espaces industriels (parcs, terrains et bâtiments), incluant les constats généraux

→

2.

Définition d'un énoncé de vision, incluant les orientations et les objectifs

→

3.

Élaboration de propositions de revalorisation sous la forme d'un plan d'action, incluant les étapes de mise en œuvre et les résultats attendus

Forces

- Localisation stratégique des secteurs industriels et de la Ville de Laval au sein de la grande région de Montréal
- Excellente connectivité au réseau autoroutier assurant le lien avec les marchés locaux et internationaux
- Bassin de main-d'œuvre qualifiée et diversifiée
- Potentiel de revalorisation important agissant comme levier d'action

Faiblesses

- Offre de transport collectif insuffisante ou inadaptée aux besoins des travailleurs
- Vétusté des réseaux d'utilités publiques
- Conflits d'usage et d'utilisation des sols dans les zones industrielles et au pourtour
- Faible qualité de l'espace public créant des espaces non conviviaux
- Aménagement durable insuffisant pour minimiser les effets des changements climatiques

Opportunités

- Développement d'une économique locale et durable
- Transformation technologique comme base à l'innovation
- Réglementation adaptée aux nouvelles pratiques de développement durable

Menaces

- Conjoncture économique limitant les investissements
- Délais administratifs complexifiant la démarche d'approbation de projet
- Frein aux investissements en transport
- Intégrité des environnements naturels

Quatre principaux enjeux traduisant les préoccupations

Enjeu 1

La gestion des contraintes au développement

La tenure des terres, la capacité des réseaux d'infrastructures souterraines, la cohabitation des usages et la conservation des milieux naturels

Enjeu 2

La densification et la modernisation des parcs industriels

L'optimisation de l'occupation du sol et des réseaux de mobilité

Enjeu 3

La requalification et la résilience du parc immobilier industriel

L'obsolescence du parc immobilier, notamment en lien avec sa morphologie, l'entretien des bâtiments et sa vulnérabilité aux événements météorologiques extrêmes.

Enjeu 4

Le dynamisme et la pérennité économique des parcs industriels

L'attractivité de la main-d'œuvre qualifiée et des entreprises innovantes

Vision régionale des espaces industriels

Les parcs industriels lavallois sont des espaces économiques dynamiques et durables. Ils sont reconnus en tant que milieux accueillants, conviviaux et sécuritaires pour les travailleurs, les usagers et les entrepreneurs de tous les horizons.

La présence d'entreprises innovantes, œuvrant en synergie les unes avec les autres, forme un écosystème collaboratif propice aux partenariats.

Les orientations, objectifs et actions à mettre en œuvre

Orientation 1 — Accroître le développement des parcs industriels

Objectif général — Contribuer à la levée des contraintes de développement afin d'augmenter la disponibilité des terrains industriels

1.1	Contrer la spéculation foncière sur les terrains stratégiques	1.1.1	Garder à jour l'inventaire des espaces industriels vacants et suivre l'occupation et la demande d'espace industriel
		1.1.2	Produire une caractérisation et une cartographie des terrains dotés d'un potentiel de remembrement à des fins de développement
		1.1.3	Étudier les nouveaux pouvoirs municipaux de prélèvements monétaires pour inciter la mise en valeur des terrains vacants (adoption d'une taxe sur la spéculation immobilière, prélever une taxe d'inoccupation, etc.)
1.2	Faciliter le remembrement de terrains stratégiques	1.2.1	Accompagner et soutenir les propriétaires privés dans leur démarche de remembrement de terrains
		1.2.2	**Prioritaire** Mettre en œuvre les recommandations issues de la Stratégie d'acquisition, de développement etde redéveloppement des terrains industriels
		1.2.3	Maintenir et bonifier le programme 14-1005 visant l'acquisition à des fins de revente au PTI, notamment pour permettre la mise en œuvre de la Stratégie d'acquisition, de développement et de redéveloppement des terrains industriels
		1.2.4	**Prioritaire** Identifier les terrains excédentaires appartenant à la Ville en zone industrielle et évaluer leur potentiel d'aliénation
1.3	Mettre en place ou compléter les réseaux d'utilités publiques	1.3.1	Étudier les stratégies réglementaires possibles pour adresser les limitations dans l'application du règlement L-12400 et règlements connexes
1.4	Assurer la réhabilitation des terrains contaminés	1.4.1	**Prioritaire** Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de mise en valeur et de financement visant la réhabilitation des terrains contaminés

Orientation 2 — Optimiser l'occupation et la mobilité au sein des parcs industriels

Objectif général – Favoriser la création de milieux d'emplois denses, accessibles et attrayants

2.1	Améliorer l'accessibilité routière pour la mobilité des personnes et des marchandises	2.1.1	Élaborer un Plan stratégique de mobilité durable (PSMD) incluant la desserte des zones industrielles
		2.1.2	Faire une étude des besoins en termes de mobilité collective et active des entreprises (par secteur géographique)
2.2	Augmenter l'offre de transport collectif	2.2.1	Réaliser une simulation d'ajouts de services de transport collectif en zone industrielle, dans le cadre du projet de Jumeau numérique du territoire de Laval
		2.2.2	Collaborer avec la STL à l'amélioration et à l'optimisation de la desserte en transport collectif
		2.2.3	Amorcer une réflexion, conjointement avec le ministère des Transports et de la mobilité durable (MTMD), visant la modification des vitesses permises et le réaménagement des voies de desserte des autoroutes afin de permettre le déploiement de circuits d'autobus
2.3	Améliorer l'accessibilité, la continuité, la sécurité et la convivialité des réseaux de mobilité active	2.3.1	Élaborer un programme de sensibilisation auprès des entreprises pour la mise en place de mesures de mobilité durable incluant le développement d'une boîte à outils et l'organisation d'activités de diffusion
		2.3.2	Poursuivre le déploiement des plans directeurs du réseau cyclable et du réseau piétonnier
2.4	Prioriser les projets de densification incluant des activités à valeur ajoutée	2.4.1	**Prioritaire** Accompagner les entreprises dans leur projet immobilier d'implantation ou d'expansion
		2.4.2	Étudier la possibilité d'adopter une mesure visant à taxer les espaces sous-utilisés dans le cadre de l'élaboration du Programme d'écofiscalité de la Ville

Orientation 3 — Favoriser la transition écologique du parc immobilier industriel

Objectif général – Encourager la transformation des pratiques et du cadre bâti dans une optique de réduction de l'empreinte environnementale et de résilience

3.1	Accompagner les entreprises dans l'adoption de pratiques durables de construction et de rénovation des bâtiments industriels	3.1.1	Élaborer une stratégie d'innovation sociale et de transition écologique
		3.1.2	Soutenir annuellement au moins un projet de transition écologique dans le cadre de la gestion du Fonds d'économie sociale (FES)
3.2	Appuyer l'adaptation des bâtiments industriels vétustes	3.2.1	Informer, sensibiliser et mobiliser les entreprises aux différents programmes et partenaires disponibles pour une transition énergétique vers des sources d'énergies renouvelables et d'efficacité énergétique
		3.2.2	Intégrer des mesures écoresponsables pour toute implantation nouvelle (cadre bâti) dans un futur parc industriel municipal
		3.2.3	Évaluer la faisabilité du déploiement de systèmes d'énergies renouvelables, intégrant des systèmes de technologies de pointe dans les parcs industriels et zones commerciales
		3.2.4	Mettre en place un programme de responsabilisation et de sensibilisation des citoyens et des clients corporatifs aux enjeux de la résilience climatique
		3.2.5	Améliorer le portrait de la consommation de mazout pour le secteur commercial et industriel lavallois
3.3	Encadrer la gestion durable de l'eau potable	3.3.1	Finaliser l'implantation des compteurs dans le secteur ICI pour favoriser la consommation responsable en eau potable dans les secteurs ICI
		3.3.2	Accompagner les propriétaires de bâtiments et les sensibiliser à effectuer la lecture de leur compteur d'eau et à mettre en place des mesures pour économiser l'eau potable
		3.3.3	Effectuer un profilage de la consommation d'eau dans les bâtiments lors de problématiques
		3.3.4	Effectuer le suivi trimestriel des relevés des compteurs d'eau ICI, ainsi qu'un suivi des hausses de consommation
3.4	Encourager le développement de l'économie circulaire	3.4.1	Lancer un programme d'accompagnement stratégique visant à faciliter la transition durable des entreprises
		3.4.2	Soutenir financièrement le projet de la Chambre de commerce et d'industrie de Laval (CCIL) visant à favoriser l'économie circulaire
3.5	Créer des espaces conviviaux et contribuant à la résilience aux changements climatiques	3.5.1	Mettre en place des incitatifs financiers visant à accroître la plantation d'arbres et favoriser les mesures de verdissement sur les terrains privés commerciaux et industriels
		3.5.2	Collaborer avec des organismes afin d'encourager la plantation sur des terrains privés et institutionnels

Orientation 4 — Valoriser les parcs industriels			
Objectif général – Renforcer l'attractivité du territoire afin de soutenir le dynamisme et façonner l'avenir d'une économie plus durable et innovante			
4.1	Promouvoir les parcs industriels	4.1.1	Faire la promotion des forces vives du territoire (entreprises, initiatives, etc.)
		4.1.2	Développer un plan d'attraction en lien avec nos stratégies de croissance et de développement dans le cadre de la stratégie de développement économique
4.2	Renforcer l'identité des parcs industriels	4.2.1	Finaliser la mise en œuvre du Programme de signalisation des parcs industriels

Cibles générales

Par le biais de la mise en œuvre du Plan de revitalisation des espaces industriels de Laval, la Ville se fixe comme cible de :

- Réduire de 10 % la superficie des espaces vacants soumis à des contraintes ;
- Augmenter de 2 % la superficie des bâtiments en zone industrielle.

Porte d'entrée des entreprises sur le territoire lavallois, Laval économique est un groupe d'experts en solutions d'affaires pour les entreprises qui souhaitent accélérer leur développement de façon innovante, responsable et durable ou celles qui désirent s'implanter à Laval.

Ça vous parle ? Alors discutons.

450 978-5959
lavaleconomique@laval.ca
lavaleconomique.com

Production : Ville de Laval — Com-02-25