

## LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La santé économique de la ville de Québec repose sur la vitalité de tous les secteurs de son économie. L'offre commerciale est étonnamment variée et importante pour une ville de cette taille. Ces dernières années, l'arrivée des grandes surfaces et des mégacentres en périphérie a contribué au changement des habitudes de consommation. Au même moment, des petits centres commerciaux de quartier et certaines artères commerciales traditionnelles se sont vidés alors que leur présence et leur vitalité sont essentielles à la consolidation du centre-ville. Québec est aussi une ville de services, en raison notamment de la forte présence de l'administration publique provinciale. De plus, le secteur tertiaire se diversifie, notamment grâce aux entreprises liées à l'industrie du savoir et de la haute technologie qui viennent s'y implanter. La vigueur de l'économie dans ce secteur est confirmée par l'occupation à la hausse des espaces à bureaux. L'administration municipale encourage l'implantation d'espaces à bureaux du gouvernement dans des secteurs à consolider, reconstruire ou revitaliser. Quant au secteur manufacturier, bien que moins bien représenté, il a profité lui aussi d'une conjoncture économique favorable. En effet, les 26 zones et parcs industriels sont occupés à 80 % depuis que des centres de distribution et des entreprises de transport s'y sont installés. La croissance économique s'observe également dans l'industrie touristique : les hôtels enregistrent une hausse constante de clientèle. Mais on peut encore attirer davantage de touristes et allonger la durée de leur séjour en mettant en valeur les équipements et le capital naturel à fort potentiel comme le littoral fluvial, le corridor de la rivière Saint-Charles et la zone agroforestière.

Voir carte 25, Répartition des secteurs d'emploi.





Boulevard Sainte-Anne



Carrefour Charlesbourg

## le commerce au détail

La structure commerciale de la ville est très diversifiée grâce aux artères commerciales, aux centres commerciaux (de voisinage, de quartier, locaux, régionaux et suprarégionaux) et aux mégacentres regroupant des magasins à grande surface<sup>1</sup>. Les 123 artères commerciales de la ville comptent

Voir carte 26, Structure commerciale.



pas moins de 6 000 places d'affaires tandis que les 87 centres commerciaux en comptent 2 600. De plus, les 4 mégacentres situés sur le territoire regroupent le tiers des 60 magasins à grande surface<sup>2</sup>. Aux fins du PDAD, les activités commerciales comprennent également les services personnels de toutes sortes généralement implantés sur les artères commerciales, dans les centres commerciaux ou dans des immeubles à bureaux.

Le territoire de la ville de Québec comporte un nombre important de commerces de détail, supérieur à ce que l'on pourrait normalement attendre d'une ville de 510 000 habitants. Plusieurs commerces et centres commerciaux exercent une forte attraction sur la clientèle des villes et des MRC limitrophes ainsi que sur celle de tout l'est du Québec. L'important volume de touristes visitant la ville contribue également à l'achalandage des commerces (au centre-ville et dans les centres commerciaux), puisque le magasinage figure parmi les plus importantes activités pratiquées par les touristes à Québec<sup>3</sup>.

Des mégacentres regroupant des magasins à grande surface ont rapidement fait leur apparition depuis la fin des années 1990. Leurs caractéristiques et leur emplacement aux

abords des grands axes routiers les rendent attrayants pour une clientèle généralement de plus en plus mobile. La venue de ces mégacentres a grandement contribué à modifier l'offre commerciale dans la ville<sup>4</sup>.

La plupart des 87 centres commerciaux recensés dans la ville sont des centres de voisinage qui comptent moins de 14 magasins. Plusieurs d'entre eux ont subi des baisses d'achalandage au cours des dernières années, notamment à cause du développement des centres commerciaux de plus grand taille et la venue des grandes surfaces. Ces petits centres sont appelés à fermer leurs portes, à être utilisés à d'autres fins ou encore à être réaménagés aux modes du jour prévalant dans le commerce de détail.

Plusieurs artères commerciales de la ville ont été revitalisées au cours des dernières années. Elles enregistrent un achalandage qui n'a rien à envier aux grands centres commerciaux et qui en font des lieux d'animation urbaine pour tout un quartier. Par contre, d'autres subissent un déclin quant au nombre et à la diversité des commerces qui y sont établis. De plus, les infrastructures et les aménagements urbains de ces artères sont parfois déficients. Ce déclin a des impacts importants sur la qualité de l'environnement urbain et sur le dynamisme de certains quartiers.

La Ville de Québec a posé des gestes importants à l'égard de la structure du commerce de détail sur son territoire. Elle a adopté en juin 2003 un règlement sur le contrôle intérimaire relativement aux établissements de vente au détail d'une superficie de plancher supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>. Ce règlement autorise *de facto* la construction de magasins à grande surface dans quatre mégacentres et 10 des centres commerciaux existants. En juillet de la même année, elle a également adopté

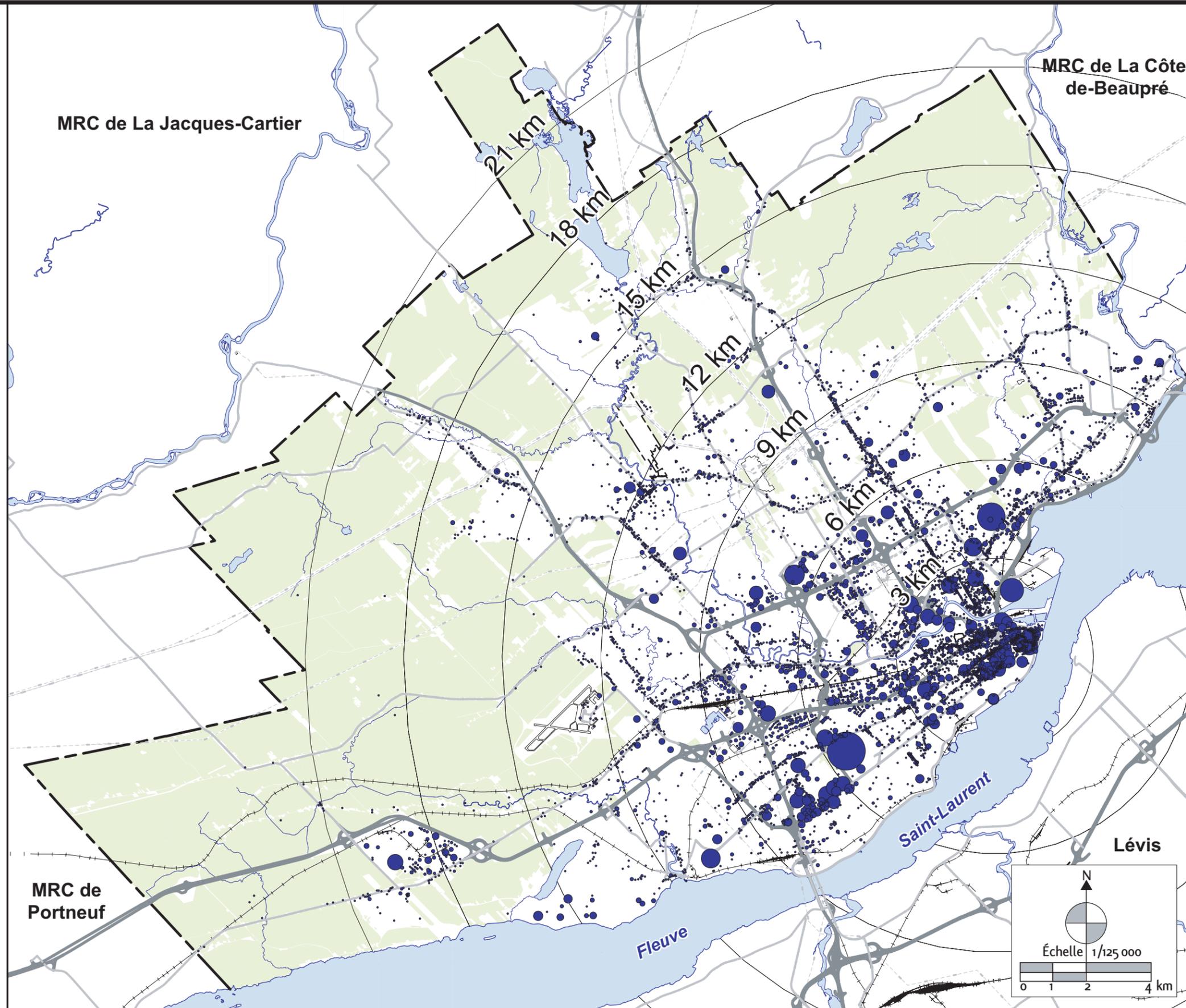
1. Les magasins à grande surface sont ceux de plus de 4 000 m<sup>2</sup>, selon les termes du *Règlement de contrôle intérimaire* adopté par la Ville en juin 2003 (R.V.Q.290).

2. Les autres sont situés à l'intérieur des centres commerciaux (p. ex. Zellers, Sears et LaBaie) ou dans des sites propres (p. ex. Canadian Tire, Reno-Dépôt et Canac-Marquis).

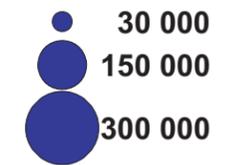
3. Source : Office du tourisme et des congrès de Québec, Plan de développement marketing 2004, annexes.

4. Les consommateurs ont généralement un préjugé favorable à l'égard des mégacentres. Ils s'attendent à y payer moins cher les produits puisque, contrairement aux centres commerciaux, les magasins ont moins de frais communs à assumer.

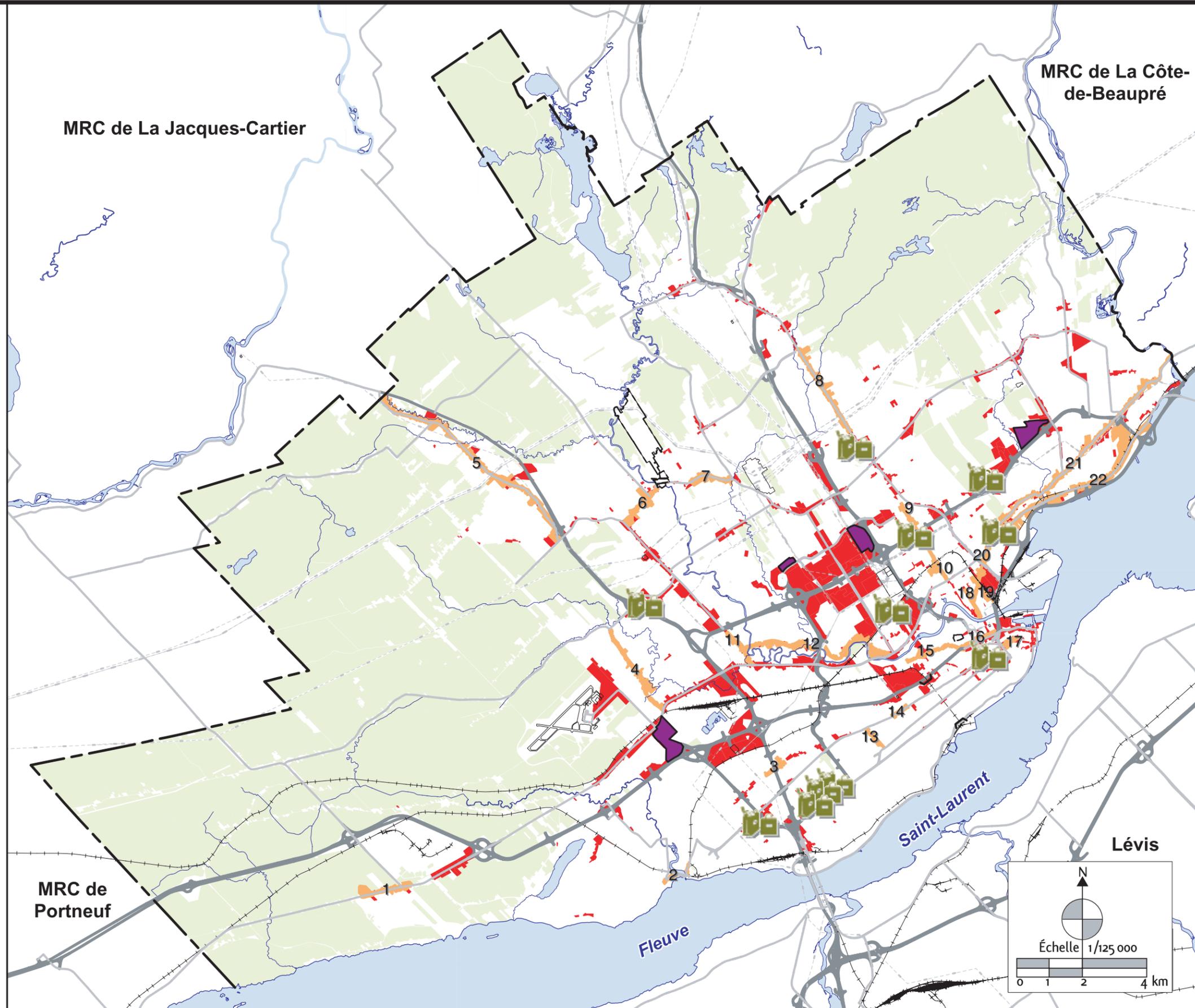
# Répartition des secteurs d'emploi 25



Superficie des locaux (m<sup>2</sup>)

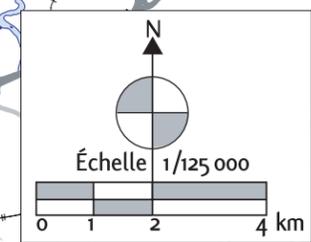


**Structure commerciale** **26**



-  Centre commercial (20 000 m<sup>2</sup> et plus)
-  Zone commerciale
-  Mégacentre
-  Artère traditionnelle prioritaire

- 1 Route 138
- 2 Rue Saint-Félix
- 3 Chemin Sainte-Foy (Sainte-Foy-Sillery)
- 4 Rue Notre-Dame (Laurentien)
- 5 Boulevards Pie-XI Nord et Sud
- 6 Rue Racine
- 7 Boulevard Bastien
- 8 Boulevard du Jardin
- 9 1<sup>re</sup> Avenue (Charlesbourg)
- 10 1<sup>re</sup> Avenue (Limoilou)
- 11 Boulevard Masson
- 12 Boulevard du Père-Lelièvre
- 13 Avenue Myrand
- 14 Chemin Sainte-Foy (La Cité)
- 15 Rue Saint-Vallier Ouest
- 16 Rue Saint-Joseph Est
- 17 Rue Saint-Jean
- 18 3<sup>e</sup> Avenue
- 19 Boulevard des Capucins
- 20 Chemin de la Canardière
- 21 Avenue Royale
- 22 Boulevard Sainte-Anne





Mégacentre à Lebourgneuf

Avenue Maguire

Promenade Beauport

la Politique d'intervention sur les artères commerciales qui vise à établir les priorités d'action et le cadre d'analyse en matière de revitalisation. Dans le PDAD, 22 artères sont identifiées

comme prioritaires sur le territoire de la ville. Le tableau ci-après indique les principales données au sujet de ces artères.

Voir carte 26, Structure commerciale.



Tableau 10  
Artères commerciales identifiées comme prioritaires par la Ville de Québec

Arrondissement	Artère	Longueur du tronçon commercial (en km)	Nombre de locaux commerciaux en 2003	Proportion de locaux commerciaux vacants (2003)
La Cité (1)	Saint-Joseph Est, Rue	1,1	485	32 %
	Sainte-Foy, Chemin (Saint-Sacrement)	0,9	147	12 %
	Saint-Jean, Rue ( <i>intra-muros</i> )	0,6	253	15 %
	Saint-Vallier Ouest, Rue	1,9	266	16 %
Les Rivières (2)	Bastien, Boulevard	1,4	104	10 %
	Masson, Boulevard	1,3	127	17 %
	Père-Lelièvre, Boulevard	5,1	199	12 %
Sainte-Foy-Sillery (3)	Myrand, Avenue	0,8	58	16 %
	Sainte-Foy, Chemin (Vieux-Sainte-Foy)	0,7	59	10 %
Charlesbourg (4)	Jardin, Boulevard du	3,0	178	19 %
	1 <sup>re</sup> Avenue (Saint-Rodrigue)	3,3	181	22 %
Beauport (5)	Royale, Avenue	7,5	281	17 %
	Sainte-Anne, Boulevard	6,6	287	17 %
Limoilou (6)	1 <sup>re</sup> Avenue (Limoilou)	2,9	160	16 %
	3 <sup>e</sup> Avenue	1,5	218	11 %
	Canardière, Chemin de la	2,7	272	17 %
	Capucins, Boulevard des	0,8	47	26 %
La Haute-Saint-Charles (7)	Racine, Rue	1,6	136	22 %
Laurentien (8)	Route 138 (quartier Saint-Augustin)	1,5	54	24 %
	Saint-Félix, Rue	1,2	42	17 %
	Notre-Dame, Rue	3,0	179	13 %
	Pie-XI, Boulevard	7,3	193	9 %

Source : Service du développement économique, Ville de Québec, 2003.

D'autres indicateurs<sup>1</sup> de vitalité économique sont utilisés afin d'établir les priorités d'intervention de la Ville et encadrer la distribution des fonds prévus dans la Politique de soutien aux associations de gens d'affaires.

Centres d'achat de Sainte-Foy



Place Fleur de Lys

La multiplication des nouvelles formes de commerce, dont les mégacentres et les magasins à grande surface, dans toutes les zones commerciales de la périphérie risque de rompre l'équilibre de l'offre commerciale dans la ville. En déterminant les usages et les densités, la Ville peut influencer le marché immobilier et tenter de préserver un équilibre entre les différents types de commerce (artère commerciale, centre commercial et mégacentre). Elle doit pour ce faire tenir compte des goûts des consommateurs et de la concurrence métropolitaine qui s'exerce à l'égard de l'implantation des commerces de détail.

Les mégacentres et les magasins à grande surface requièrent de grandes superficies de terrain pour le magasin lui-même, les quais de livraison et le stationnement destiné à la clientèle et aux employés. Or, ces superficies sont plutôt rares dans l'aire urbaine centrale. Les mégacentres doivent donc s'établir dans les secteurs périphériques, ce qui les rend accessibles uniquement par automobile, et leur desserte par le transport en commun est actuellement difficilement envisageable.

Le maintien et la consolidation d'un noyau regroupant des commerces de première nécessité et des services courants au sein des quartiers de la ville constituent des enjeux de taille. Les choix d'aménagement, de développement et d'animation de la Ville vont dans le sens d'un renforcement des quartiers où les citoyens devraient notamment trouver les biens et services courants. Les noyaux des quartiers comprendraient également des services publics, institutionnels, communautaires et des lieux d'activités culturelles. Comme on ne pourra vraisemblablement pas retrouver sur les artères commerciales tous les types de commerce, certaines auront davantage à explorer des créneaux spécialisés.

Compte tenu de l'évolution constante du commerce de détail et des habitudes de consommation, certains tronçons d'artères commerciales ou de boulevards urbains ne constitueront plus des emplacements commerciaux privilégiés. La Ville devra alors s'interroger sur la vocation de ces tronçons.

1. Ces indicateurs ont trait à l'aspect général, au nombre de commerces, à la densité commerciale, au taux de terrains vacants et à l'évaluation foncière.



Centre d'affaires de Saint-Roch



Colline parlementaire

## les services

La région métropolitaine de Québec en général et la ville de Québec en particulier se distinguent par la forte tertiarisation<sup>1</sup> de leur économie. Le secteur des services représente 88,3 % des emplois dans la ville, comparativement à 73,7 % dans l'ensemble du Québec. L'administration publique occupe quant à elle une part de l'emploi plus de deux fois supérieure à la moyenne québécoise (14,8 % contre 5,8 %).

La diversification de l'économie de la capitale prend graduellement forme. Le tertiaire moteur, qui comprend, entre autres, les services aux entreprises à forte valeur ajoutée et les activités de recherche et de développement, représentait en 2001 environ 19 % des emplois dans la ville. Ce chiffre correspond à la moyenne québécoise (20 %), mais il est

encore inférieur à la moyenne montréalaise (25 %)². Québec compte aujourd'hui une centaine de centres de recherche réunissant près de 6 000 chercheurs, ainsi que plus de 500 entreprises de haute technologie embauchant près de 23 000 personnes. Ces centres de recherche et entreprises sont répartis un peu partout sur le territoire, mais il y a des concentrations sur le campus de l'Université Laval, le campus de haute technologie de Saint-Augustin, le parc technologique du Québec-Métropolitain et le Centre national des nouvelles technologies de Québec dans le quartier Saint-Roch.

Voir carte 27, Tertiaire moteur.



La forte proportion du secteur tertiaire – et dans celui-ci des activités liées à l'administration publique, aux services et aux finances – dans l'économie de la ville se traduit par une demande appréciable d'espaces à bureaux. Ces espaces sont plutôt concentrés à certains endroits du territoire, comme l'indique le tableau qui suit.

Tableau 11  
Les édifices à bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

Au 1<sup>er</sup> janvier 2003

Secteur <sup>1</sup>	Nombre d'immeubles	%	Superficie locative des immeubles (en m <sup>2</sup> )	%	Taux d'inoccupation (%)
1 – Québec Haute-Ville	62	25,5	737 858	39,7	3,7
2 – Québec Basse-Ville	62	25,5	400 869	21,6	13,3
<b>Total partiel – Québec</b>	<b>124</b>	<b>51,0</b>	<b>1 138 727</b>	<b>61,3</b>	<b>7,1</b>
3 - Sainte-Foy Haute-Ville	46	18,9	372 005	20,0	8,5
4 - Sainte-Foy Basse-Ville	31	12,8	108 035	5,8	14,5
5 - Lebourgneuf-Charlesbourg-Beauport	42	17,3	240 128	12,9	7,0
<b>Total partiel – périphérie</b>	<b>119</b>	<b>49,0</b>	<b>720 168</b>	<b>38,7</b>	<b>8,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>243</b>	<b>100</b>	<b>1 858 895</b>	<b>100</b>	<b>8,1</b>

Source :  
Les services immobiliers  
Racine Larochelle  
et Associés, mars 2003.

1. Les secteurs identifiés correspondent au découpage de Racine Larochelle et Associés et non aux arrondissements ou aux quartiers de la ville. Le secteur Québec Haute-Ville comprend cette partie de l'arrondissement de La Cité et le quartier Sillery de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery. Le secteur Québec Basse-Ville comprend cette partie de La Cité, Limoilou et une partie de l'arrondissement des Rivières. Saint-Foy Haute-Ville correspond à la partie Sainte-Foy de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery. Le secteur Sainte-Foy Basse-Ville comprend une partie des arrondissements Laurentien et des Rivières. Le secteur Lebourgneuf-Charlesbourg-Beauport comprend une partie des arrondissements des Rivières, de Charlesbourg et de Beauport.

1. Le tertiaire se subdivise en trois sous-secteurs économiques : le **tertiaire moteur** qui regroupe notamment les télécommunications, l'énergie électrique, la finance et certains services aux entreprises; le **tertiaire traditionnel** qui comprend, outre le transport, les commerces, la restauration et l'hôtellerie; le **tertiaire non commercial** qui regroupe essentiellement les services d'enseignement, les services de santé et sociaux et les administrations publiques.

2. Les chiffres mentionnés représentent une approximation basée sur le nombre d'emplois dans les sous-secteurs d'activités reliés au tertiaire moteur. Les données disponibles ne sont pas suffisamment désagrégées pour isoler précisément la part des emplois dans les entreprises exclusivement liées au tertiaire moteur.



Boulevard Lebourgneuf



Centre majeur d'activités de Sainte-Foy

Les secteurs Québec Haute-Ville, Québec Basse-Ville et Sainte-Foy Haute-Ville comptent plus de 80 % des espaces à bureaux. Viennent ensuite les secteurs Lebourgneuf-Charlesbourg-Beauport<sup>1</sup> et Sainte-Foy Basse-Ville. Il est à noter que plusieurs espaces à bureaux sont situés dans les zones et parcs industriels situés principalement dans les secteurs de Sainte-Foy Basse-Ville (le parc technologique du Québec-Métropolitain) et Lebourgneuf-Charlesbourg-Beauport (dans les limites du parc industriel et d'affaires Lebourgneuf). La tertiarisation de l'économie de Québec touche également les zones et parcs industriels où des entreprises de services, des centres de recherche et des bureaux administratifs ont pignon sur rue.

Au cours des dernières années, le taux d'inoccupation des bureaux a progressivement chuté dans l'ensemble des secteurs. C'est le secteur Québec Basse-Ville qui a enregistré la baisse la plus spectaculaire (de 35 % en 1999 à 13 % en 2003<sup>2</sup>), principalement grâce aux efforts de revitalisation entrepris par la Ville dans ce secteur, à la création du Centre national des nouvelles technologies de Québec (CNNTQ) et à l'implantation d'institutions publiques et de compagnies privées. La baisse généralisée du taux d'inoccupation entraîne actuellement la construction de nombreux espaces, principalement dans les secteurs Québec Basse-Ville et Sainte-Foy Haute-Ville. Le secteur Québec Haute-Ville enregistre actuellement une pénurie d'espaces disponibles pour des locations de grandes superficies.

La Société immobilière du Québec (SIQ) demeure un acteur majeur de l'immobilier dans la ville. Elle y possède ou y loue près d'un million de mètres carrés<sup>3</sup> d'espace pour les besoins du gouvernement du Québec, de ses ministères et de ses institutions<sup>4</sup>. La SIQ possède 350 000 m<sup>2</sup> d'espace à bureaux dans la ville, soit près de 20 % du parc immobilier de bureaux de 1 000 m<sup>2</sup> et plus.

Compte tenu de la rareté des espaces à bureaux dans le secteur Québec Haute-Ville, du caractère structurant de l'implantation de ces espaces dans la ville et des besoins de certains ministères gouvernementaux, les décisions relatives à l'emplacement auront un grand impact sur l'aménagement et le transport urbains. Voici à ce sujet un passage tiré du texte décrivant les orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la CMQ :

« La Commission de la capitale nationale collaborera avec la Société immobilière du Québec, les ministères et les élus municipaux à dégager une vision commune des interventions à venir dans le développement et l'aménagement du parc immobilier gouvernemental dans la capitale<sup>5</sup>. »

Il est également indiqué dans le texte que la construction ou l'emplacement de bureaux du gouvernement pourrait servir à reconstruire, restructurer ou renforcer certaines parties du territoire, dont la colline Parlementaire, le secteur D'Estimauville, le secteur Lebourgneuf-Charlesbourg ainsi que le corridor est-ouest de transport en commun du Métrobus, de Pointe-Sainte-Foy à D'Estimauville.

Un des enjeux majeurs liés à la présence du gouvernement a trait évidemment au maintien des centres de décision (cabinets des ministres, bureaux des sous-ministres, bureaux de direction des institutions de l'État, etc.) dans la ville de Québec. La réduction de la taille de l'État et du nombre d'organismes sous sa gouverne annoncée dans le cadre de la réingénierie du gouvernement du Québec pourrait éventuellement entraîner une diminution du nombre de centres de décision à Québec et un déplacement de ceux-ci vers Montréal et les régions. La Ville de Québec doit veiller à ce que les centres de décision et une part importante des effectifs gouvernementaux demeurent à Québec.

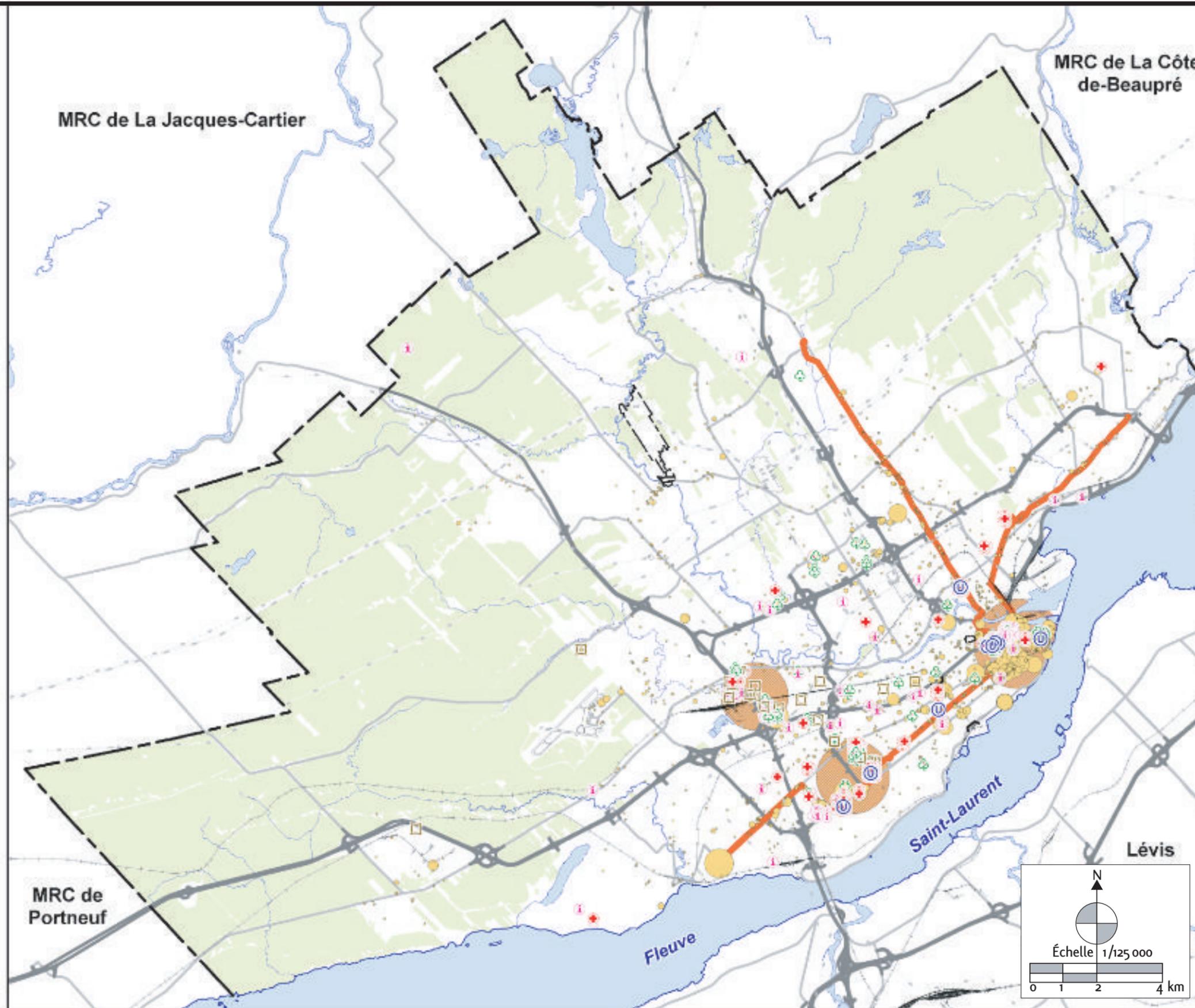
1. La partie Lebourgneuf-Charlesbourg compte plus de 60 % des espaces de ce secteur.

2. Source : Mark Bender et Associés, 2004.

3. La SIQ possède 547 000 m<sup>2</sup> dans la ville de Québec et loue 434 563 m<sup>2</sup> à des propriétaires privés, soit respectivement 56 % et 44 % des superficies qu'elle gère pour le compte du gouvernement. À l'échelle du Québec, la SIQ loue 65 % des espaces à bureaux qu'elle gère (source : Rapport annuel 2002-2003).

4. La SIQ loge l'ensemble des ministères et organismes gouvernementaux, à l'exception des réseaux de la santé et de l'éducation.

5. P.12.



Surface de bureau (m<sup>2</sup>)



Ⓢ Enseignement universitaire

— Ligne Métrobus

● Zone de concentration des centres de recherche

Principaux centres de recherche et de développement

- + Biomédical (74)
- ♻ Environnement (59)
- Ⓢ Information et communication (118)
- Ⓢ Nouveaux matériaux (26)



Plusieurs compagnies, dont certaines importantes, ont leur siège social à Québec ou y concentrent une part de leurs effectifs. C'est notamment le cas des compagnies d'assurances établies sur le chemin Saint-Louis et sur le boulevard Lebourgneuf, ainsi que des groupes de génie-conseil établis dans le pôle de Sainte-Foy et dans les quartiers Saint-Roch et Lebourgneuf. La présence de ces entreprises sur le territoire est importante, et la Ville doit favoriser leur établissement dans les principaux pôles d'emplois tertiaires plutôt que leur éparpillement sur le territoire, notamment dans les parcs industriels.

Dans le tertiaire moteur, l'économie du savoir et la haute technologie constituent des éléments importants de la stratégie de diversification de la capitale. Malgré une croissance appréciable au cours des dernières années, ces secteurs économiques restent fragiles et demeurent tributaires de mesures fiscales pour consolider leur développement. Sur le plan spatial, les centres de recherche et les entreprises de haute technologie peuvent facilement s'implanter dans le tissu urbain. La création du CCNTQ est un bon exemple d'intégration d'entreprises de ce type dans un centre-ville. La Ville doit continuer d'offrir des emplacements stratégiques à ces centres de recherche ainsi qu'aux entreprises du savoir et de la haute technologie.

*Boulevard Charest au centre-ville*





Parc technologique du Québec métropolitain

## ■ l'industrie

L'économie de Québec se caractérise par une plus faible proportion d'emplois manufacturiers que la moyenne canadienne (8,0 % contre 18,2 %). Par contre, cette proportion est supérieure à celle d'autres capitales canadiennes. La faible proportion d'emplois manufacturiers se reflète sur le terrain puisque ce sont les entreprises para-industrielles ou commerciales et de services qui occupent en majorité les zones et parcs industriels<sup>1</sup>. Les 441 entreprises manufacturières recensées dans ces zones et parcs occupent tout de même 26 % de la superficie totale de ceux-ci.

Le territoire de la ville de Québec compte 26 zones et parcs industriels<sup>2</sup> regroupant plus de 3 000 entreprises employant plus de 36 000 personnes (15 % des emplois de la ville). La plupart des zones et parcs sont situés en bordure des voies rapides, avec une concentration de part et d'autre de l'autoroute 40 et entre celle-ci et le boulevard Wilfrid-Hamel, c'est-à-dire dans l'aire urbaine centrale.

Voir carte 28, Parcs, zones et secteurs industriels.



La bonne performance économique des dernières années a profité aux secteurs industriel et para-industriel en général, et le taux d'occupation des zones et parcs industriels dépasse maintenant les 80 %. Fait à noter, une part importante de la croissance récente est attribuable aux commerces de gros, aux centres de distribution et aux entreprises de transport. La venue de ces entreprises s'est traduite par une grande consommation d'espace dans les parcs industriels.

Sans déroger au règlement de zonage, les zones et parcs industriels peuvent accueillir un vaste éventail d'usages. La plupart des parcs industriels à proximité des grands axes de

transport présentent une « vitrine commerciale », c'est-à-dire que des commerces de détail occupent les terrains en front de ces axes routiers.

Il n'y a pas actuellement de spécialisation des zones et parcs industriels, même si les caractéristiques et l'emplacement de certaines ou de certains seraient propices au regroupement des entreprises comportant plus de contraintes. Le type d'industries implantées dans certains espaces industriels et l'absence de zone tampon entre ceux-ci et les quartiers résidentiels engendrent parfois des problèmes de voisinage aigus.

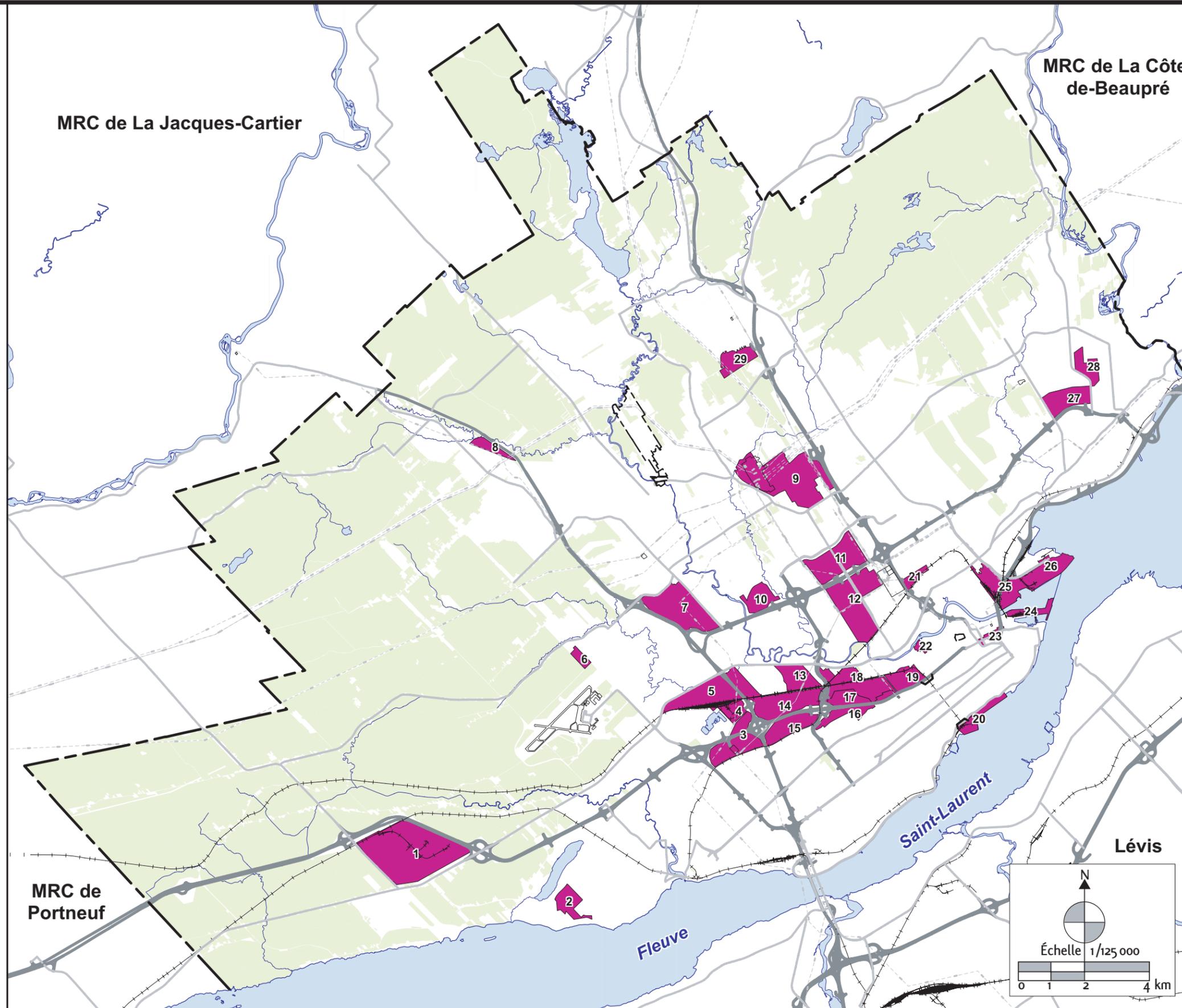
Des activités industrielles, dont certaines comportent de grandes contraintes, se déroulent sur les propriétés du port de Québec. Le camionnage autour des installations portuaires occasionne des nuisances pour les quartiers limitrophes.

L'Aéroport de Québec fait place à quelques industries sur ses propriétés. Leurs activités sont pour la plupart directement liées à l'aéronautique. Dans un effort de rentabilisation de ses activités, la société qui gère l'aéroport pourrait éventuellement ouvrir son site à d'autres entreprises.

Pas moins de 661 entreprises manufacturières sont établies à l'extérieur des zones et parcs prévus à ces fins. Elles sont parfois aussi anciennes que le quartier où elles sont établies. Cette mixité des usages dans le tissu urbain offre des avantages, notamment au chapitre de l'accessibilité aux lieux d'emplois. Cependant, elle présente parfois des conflits de voisinage et limite les possibilités d'expansion des entreprises.

1. Le Service du développement économique de la Ville utilise d'ailleurs l'appellation « parcs industriels et d'affaires ».
2. Dans ses outils promotionnels, le Service du développement économique mentionne 23 zones et parcs industriels « traditionnels » et 3 zones de haute technologie, soit le parc technologique du Québec-Métropolitain, le campus de haute technologie de Saint-Augustin-de-Desmaures et le Centre national des nouvelles technologies de Québec (CNNNQ). Il existe cependant d'autres zones industrielles sur le territoire, dont certaines seront éventuellement ajoutées à la liste officielle des zones et parcs industriels.

**Parcs, zones et secteurs industriels**



- 1 François-Leclerc
- 2 Campus de haute technologie de Saint-Augustin
- 3 Colbert ouest
- 4 Carillon
- 5 Carrefour-du-Commerce
- 6 Chauveau
- 7 Armand-Viau
- 8 Val-Bélair
- 9 Carrières, des
- 10 Métrobec
- 11 Lebourgneuf
- 12 Cardinal
- 13 Frontenac
- 14 Québec-Métropolitain, parc technologique du
- 15 Colbert Est
- 16 Jean-Talon Sud
- 17 Jean-Talon Nord
- 18 Duberger
- 19 Saint-Malo
- 20 Port de Québec, secteur de l'anse au Foulon
- 21 Colisée, du
- 22 Marie-de-l'Incarnation
- 23 Centre national des nouvelles technologies du Québec
- 24 Port de Québec, secteur de l'estuaire
- 25 Canardière, de la
- 26 Bataures-Champfleury
- 27 Beauport Sud
- 28 Beauport Nord
- 29 Industriolo-Commercial (Charlesbourg)





*Port industriel*

*Carrefour du commerce*

La croissance soutenue des dernières années et l'implantation d'importantes entreprises de distribution et de transport dans les parcs industriels font craindre une pénurie d'espace à long terme dans les zones et parcs existants. Comme le taux d'occupation moyen dépasse 80 %, les espaces industriels commencent à se faire rares sur le territoire. L'établissement d'entreprises manufacturières et la relocalisation d'entreprises contraignantes situées en milieu résidentiel pourraient donc se heurter à un manque d'espace adéquat. Il y a d'ailleurs des pénuries d'espace pour certains types d'entreprises, notamment celles de petit gabarit à contraintes modérées ou élevées (seulement 5 % des terrains industriels vacants sont destinés à ces entreprises).

Une spécialisation des parcs en fonction de leur emplacement et de leurs caractéristiques permettrait de déterminer ce que chaque parc peut accueillir parmi les différents types d'industries (de « sans contraintes » à « contraintes élevées »). Cela contribuerait à prévenir les conflits de voisinage. Déjà, le Service du développement économique a revu la dominance de certaines zones afin d'y accueillir à l'avenir des entreprises présentant des contraintes moins élevées (de la Canardière et du Colisée).

Un meilleur contrôle des usages à l'intérieur même des zones et parcs industriels apparaît souhaitable. Compte tenu de la rareté de certains espaces industriels, il y a sans doute lieu de revoir les types de commerces et de services autorisés dans les zones et parcs industriels.

La Ville de Québec doit établir des liens privilégiés avec les autorités portuaires et aéroportuaires de façon à ce que le développement industriel des propriétés fédérales cadre avec ses propres orientations économiques et d'aménagement.

L'élaboration du PDAD est l'occasion de statuer sur le type d'entreprises et l'intensité des usages compatibles avec le milieu résidentiel. Lorsqu'elle n'entraîne pas de conflits de voisinage, la mixité des usages devrait être maintenue. Mais cette mixité ne peut être imposée à tout prix.

*Parc industriel Colbert Est*





Passage du Queen Mary 2



Chute Kabir Kouba



Hôtel de la rue Saint-Jean

## le tourisme

Le tourisme représente une part appréciable de l'économie de la ville. À eux seuls, les secteurs de l'hébergement et de la restauration représentent plus de 23 800 emplois, soit 8,1 % des emplois totaux en 2001.

Les plus récentes statistiques font état de 5,5 millions de touristes et de près de 3,5 millions d'excursionnistes dans la région de Québec<sup>1</sup> en 2002, soit un total de 9 millions de visiteurs<sup>2</sup>. Ceux-ci ont injecté au total 1,6 milliard de dollars dans l'économie de la région, dont plus de 90 % provient des touristes. En ordre d'importance, les touristes proviennent du Québec (67,8 %), du reste du Canada (12,4 %), des États-Unis (12,3 %) et d'outre-mer (7,5 %).

Les principaux motifs de déplacement des visiteurs sont respectivement l'agrément (48 %), la visite de parents et d'amis (32 %), les affaires (13 %) et d'autres raisons (8 %). Les lieux de la ville les plus fréquentés étaient en 1999 le Vieux-Québec, Place Laurier, le quartier Petit-Champlain et la terrasse Dufferin<sup>3</sup>. Transposées par thèmes touristiques, les activités les plus populaires sont la visite des lieux historiques, le magasinage et la fréquentation d'activités culturelles.

Voir carte 29, Tourisme.



Les voyages de groupe (« voyages organisés ») sont moins populaires qu'auparavant, et de plus en plus de touristes voyagent en couple ou en petits groupes ayant des intérêts communs. Le tourisme culturel, c'est-à-dire la visite d'une ville, de lieux historiques ou d'expositions et la fréquentation

de festivals ou de spectacles, prend de l'ampleur. Il en va de même pour le plein air, l'écotourisme et le tourisme éducatif.

Le tourisme d'affaires et de congrès est important puisque pas moins de 386 congrès et 58 rendez-vous spéciaux ont eu lieu à Québec en 2002. Les congrès ont attiré près de 118 000 délégués, tandis que les rendez-vous spéciaux ont rassemblé plus de 1 million de visiteurs. Fait à noter, les congrès d'envergure internationale prennent de plus en plus d'importance.

La ville de Québec compte plus de 175 hôtels et gîtes, toutes tailles confondues. L'offre de chambres se caractérise de la façon suivante :

Tableau 12  
Hôtels et gîtes de la Ville de Québec par catégorie

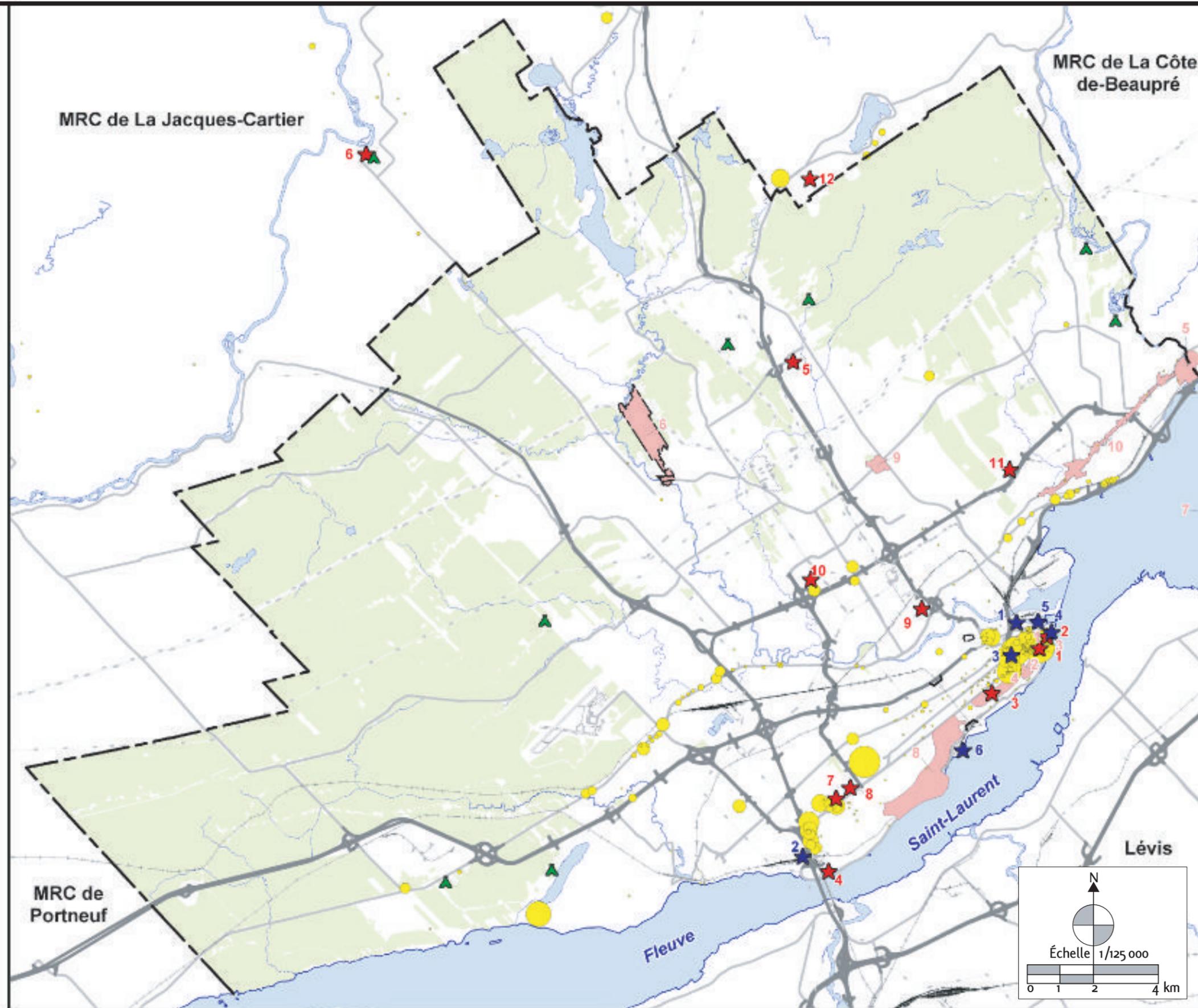
Type d'établissement	Nombre de chambres	Part de l'ensemble (%)
Gîtes de moins de 5 chambres	227	2,0
Hôtels de 4 à 39 chambres	2 398	20,6
Hôtels de 40 à 199 chambres	5 085	43,7
Hôtels de plus de 200 chambres	3 916	33,7
<b>TOTAL</b>	<b>11 626</b>	<b>100,0</b>

Sources : OTCQ (2002) et Ville de Québec (2000).

1. La région touristique de Québec comprend la ville de Québec et les MRC de Portneuf, La Jacques-Cartier, La Côte-de-Beaupré et L'Île-d'Orléans. L'Office du tourisme et des congrès de Québec assure l'accueil, la mise en marché et le développement de l'offre touristique de la région comme destination touristique et effectue le suivi des clientèles et performances régionales.

2. Un **visiteur** est une personne de passage dans la région et dont le lieu de résidence est à plus de 80 km. Un **touriste** est un visiteur qui séjourne au moins une nuit dans la région. Un **excursionniste** est un visiteur qui ne séjourne pas une nuit dans la région. Statistique Canada a modifié en 2002 sa méthodologie de collecte de données, ce qui a pour effet d'augmenter le nombre de touristes. Ces changements rendent cependant impossibles les comparaisons avec les années antérieures.

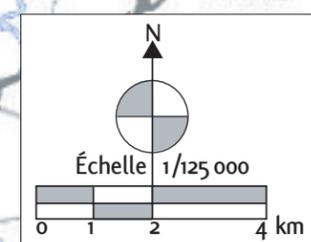
3. Source : Enquête sur les clientèles touristiques de la région de Québec, Office du tourisme et des congrès de Québec, 1999. L'Office mène cette enquête exhaustive de la clientèle touristique aux 4 ans. Les données de 2003 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent document.



- ▲ Terrain de camping
- ★ Attraction populaire
  - 1 Château Frontenac
  - 2 Musée de la civilisation
  - 3 Musée national des Beaux-Arts
  - 4 Parc Aquarium du Québec
  - 5 Jardin zoologique du Québec
  - 6 Village Vacances Valcartier
  - 7 Place Laurier
  - 8 Place Sainte-Foy
  - 9 Place Fleur-de-Lys
  - 10 Les Galeries de la Capitale
  - 11 Les Promenades Beauport
  - 12 Centre de ski Le Relais
- Site historique et naturel remarquable
  - 1 Vieux-Québec / Arrondissement historique de Québec
  - 2 La Citadelle
  - 3 Quartier Petit-Champlain / Place-Royale
  - 4 Plaines d'Abraham
  - 5 Parc de la Chute-Montmorency
  - 6 Territoire amérindien Wendake
  - 7 Île d'Orléans
  - 8 Arrondissement historique de Sillery
  - 9 Arrondissement historique de Charlesbourg
  - 10 Arrondissement historique de Beauport
- ★ Autres sites
  - 1 Gare du Palais
  - 2 Gare de Sainte-Foy
  - 3 Centre des congrès de Québec
  - 4 Terminal de croisières
  - 5 Marina du port de Québec
  - 6 Club de Yacht de Québec

**Hébergement (hôtel, auberge et gîte)**

660  
 325  
 66 (unités)





Chute Montmorency

L'arrondissement de La Cité compte un peu plus de la moitié de l'offre de chambres dans la ville, que ce soit dans des hôtels ou des gîtes. L'autre grande concentration d'hôtels se situe à la tête des ponts où l'on dénombre près de 3 000 chambres. Le taux d'occupation moyen annuel des hôtels de la ville est en constante progression depuis plusieurs années et se situait à 60 % en 2003. Cette hausse est remarquable puisque pas moins de 700 chambres d'hôtel ont gonflé l'offre dans les années 1990. Le taux moyen d'occupation des hôtels dépasse maintenant les 50 % dix mois par année, les mois de décembre et de janvier étant les seuls encore sous ce seuil.

À part l'hôtellerie, les composantes touristiques sont rarement exclusives au tourisme. Les activités pratiquées et les lieux fréquentés par les touristes le sont également par les résidents, ce qui fait que les touristes s'ajoutent à la clientèle locale. La qualité de la ville, ses équipements, les manifestations qui s'y déroulent et les services offerts forment donc un tout susceptible de renforcer le pouvoir d'attraction de Québec auprès des visiteurs tout en profitant aux résidents.

Le Centre des congrès, intimement lié au tourisme d'affaires, attire une clientèle essentielle aux grands hôtels du centre-ville ainsi qu'à plusieurs restaurants du Vieux-Québec. Les équipements reliés au tourisme culturel sont nombreux et diversifiés : musées, centres d'interprétation, écomusées, galeries d'art, etc.

À elle seule, la ville de Québec est le théâtre de plus de 200 manifestations d'animation urbaine dont le Festival d'été, le Carnaval de Québec, les Fêtes de la Nouvelle-France et Expo-Québec. Le tiers de ces manifestations – et la majorité de celles de grande envergure – ont lieu dans l'arrondissement de La Cité. Une majorité d'entre elles se déroule durant la période estivale.

Dans un contexte où le tourisme évolue vers une recherche plus individuelle d'expériences, la qualité de l'environnement naturel et construit, des équipements et des infrastructures d'accueil sont particulièrement importants. La visite de la ville compte déjà parmi les activités les plus populaires et les interventions publiques ou privées doivent contribuer à maintenir la qualité du produit d'appel qu'est le Vieux-Québec et à rehausser l'attractivité de pôles touristiques en développement dans d'autres arrondissements.

La plupart des touristes qui viennent à Québec proviennent du Québec. L'ajout de liaisons aériennes internationales en lien avec les principales plaques tournantes nord-américaines est essentielle pour faciliter la venue de la clientèle extérieure.

Même si Québec offre une expérience unique en Amérique du Nord, sa richesse historique ne peut à elle seule assurer l'augmentation des clientèles touristiques et excursionnistes. Pour attirer plus de touristes et allonger la durée de séjour des visiteurs, la Ville doit chercher à consolider, améliorer et mettre en valeur ses attraits originaux et ses équipements. Le territoire comporte des éléments à fort potentiel, notamment le littoral fluvial, les berges de la rivière Saint-Charles, les abords de la chute Montmorency et la zone agroforestière. Les grands équipements que sont le Centre des congrès et le Centre de foires d'ExpoCité ont besoin d'agrandissements pour conserver leur attractivité dans leurs créneaux respectifs. Des attraits majeurs comme le Jardin zoologique et l'Aquarium recèlent aussi des potentiels de développement intéressants en tant que pôles touristiques secondaires. Compte tenu des équipements en place, le tourisme culturel pourrait attirer davantage de personnes et ce, à l'année.

Les hôtels cherchent à s'implanter à proximité des lieux d'intérêt. Aussi n'est-il pas surprenant de constater que plus de la moitié des établissements sont situés dans le centre-ville et dans le Vieux-Québec. Les pressions seront toujours très fortes en faveur de l'ouverture de nouveaux établissements dans ces secteurs ainsi que de la location à court terme de résidences qu'on y trouve.

Marina de Sillery

Place Royale





Crèche vivante à Noël



Patinoire de la place D'Youville

De nombreux petits hôtels du Vieux-Québec présentent des signes de vieillissement et ont besoin de rénovations. Les profits limités de ces établissements et le fait que plusieurs soient dérogatoires par rapport au zonage ou qu'ils nécessitent d'importants travaux de rénovation laissent planer des doutes sur leur avenir à long terme. On remarque également un vieillissement marqué du parc hôtelier sur certains axes routiers, notamment le boulevard Wilfrid-Hamel et le boulevard Sainte-Anne.

Durant l'été, de grandes manifestations ont lieu dans l'arrondissement de La Cité. Il y a parfois des problèmes d'accessibilité aux sites des festivités et de circulation dans le Vieux-Québec. La circulation des automobiles, des camions de livraison et des autocars touristiques y est très dense à certaines périodes. On dénote également une certaine forme de banalisation de l'offre commerciale, principalement axée sur les souvenirs bon marché.

