

# RAPPORT D'ACTIVITÉS

---

## 2020

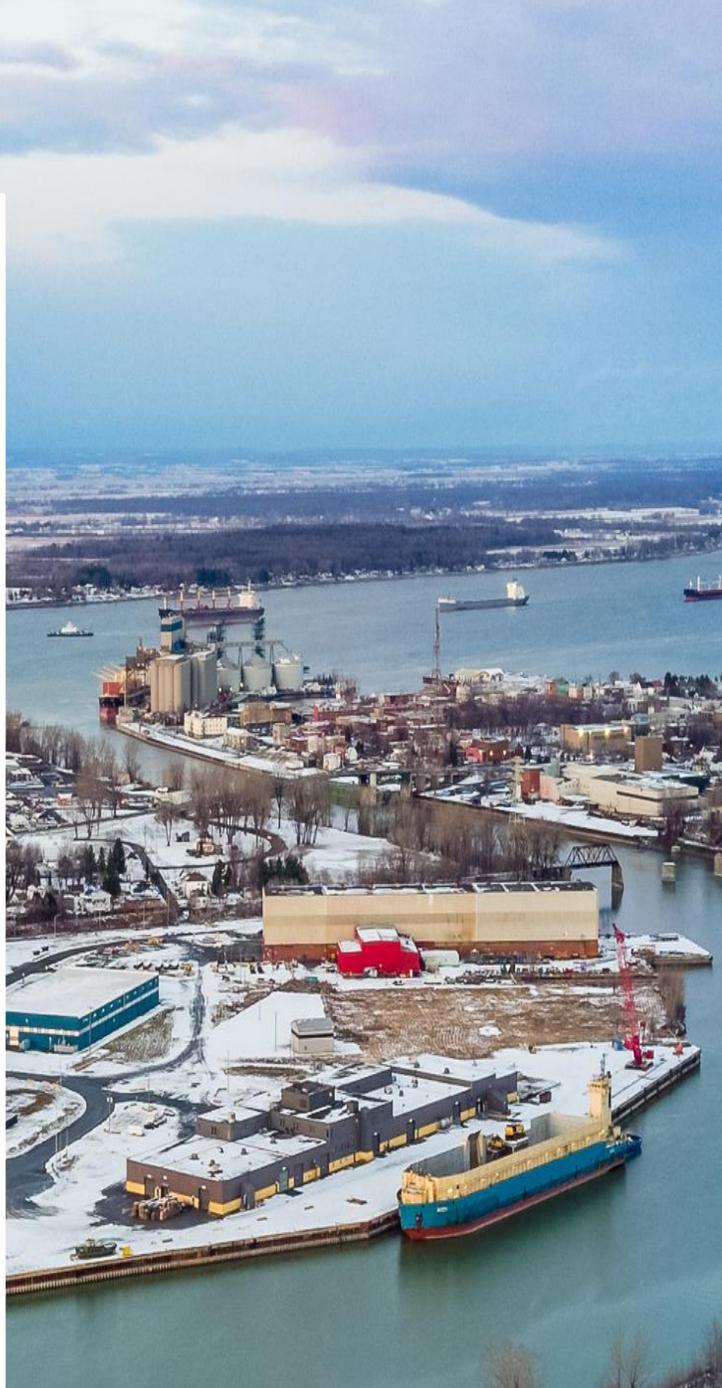


---

Rapport déposé lors de  
l'assemblée générale du 17 mai 2021

**Bureaux administratifs**  
26, Place Charles-De Montmagny  
Bureau 210  
Sorel-Tracy (Québec) J3P 7E3  
[www.spisoreltracy.com](http://www.spisoreltracy.com)

Téléphone : 450 742-5933  
Télécopieur : 450 742-0234



## Mot de la directrice générale

### *Une année de transition*



L'année 2020 a été à bien des égards remplie de défis et d'émotions fortes pour moi en tant que directrice générale. En effet, la SDE travaillait différents projets de développement dont, entre autres, l'évaluation de certaines avenues afin de recommencer l'utilisation de la rampe 5000T. Puis, la pandémie est survenue.

L'instabilité et les perspectives économiques incertaines ont freiné à court terme ces projets. Nous nous sommes mis à l'écoute de nos usagers et de nos locataires qui vivaient une situation particulièrement difficile. Certains mouvements au sein de notre mini-équipe ont aussi demandé une réorganisation. Nous devons être encore plus agiles dans notre gestion.

Le moment le plus marquant en 2020, pour ma part, a été le difficile choix de quitter cette belle équipe pour relever de nouveaux défis professionnels. Grâce à la SDE, j'ai eu la chance de réaliser des mandats les plus stimulants les uns que les autres. Que l'on pense à la construction de l'usine d'Alstom Transport en 2012, l'autorisation d'un dragage d'urgence en 2015, l'obtention d'un décret de dragage pour une période de 10 ans en 2016, et les divers travaux de mise à niveau de bâtiments industriels de haut niveau. Reste qu'au-delà de ces mandats, cette organisation m'a permis de faire la connaissance d'une multitude de personnes dont j'ai pris plaisir à côtoyer durant ces dernières années. Je pense à nos fournisseurs étant toujours prêts à faire un petit effort supplémentaire pour nous aider, aux locataires et aux propriétaires du Parc Ludger-Simard non pas seulement des clients, mais plutôt des partenaires qui s'investissaient dans les différents projets liés à celui-ci et ainsi qu'aux différents acteurs du développement économique rencontrés à travers les années.

J'ai aussi eu le privilège d'avoir des administrateurs au conseil d'administration dont l'expertise et les compétences ont contribué à l'avancement de ses projets grâce à leur implication et leur soutien. Pour terminer, je ne peux passer sous silence la confiance que la présidence m'a témoignée à travers ces années, notamment le président actuel Sylvain Ayotte que je remercie chaleureusement. Je suis confiante que la SDE est entre bonnes mains avec l'équipe actuelle. Une équipe solide avec laquelle j'ai eu la chance de travailler quelques mois.

Cette année marquait les 20 ans de la SDE, et je ne doute pas qu'avec le dynamisme et la volonté de sa permanence et de ses administrateurs, elle entre dans une nouvelle ère de croissance et qu'elle demeurera un pilier pour le développement économique de la région.

**Josée Plamondon** - Directrice générale (2012 – octobre 2020)

## Mot du président

### *2020 : une année marquée pour la SDE*



La SDEST comme toutes les entreprises se souviendra longtemps de l'année 2020. La crise sanitaire qui a teinté les activités, les travailleurs et la société dès le mois de mars a, ici aussi, eu un impact dans l'organisation du travail et le développement des liens avec les usagers.

Pour la SDEST 2020 c'est aussi une année de célébration, car la Société a atteint ses 20 années de travail dans le développement d'un tissu industriel dynamique dans la région de Sorel-Tracy. Naturellement dans le contexte exceptionnel de 2020, cet anniversaire important a été souligné dans les médias, par la parution d'une série de publi-reportage qui ont relaté les grandes lignes du développement de la SDEST au cours des deux dernières décennies. En constatant tout ce qui a été fait, les administrateurs sont fiers, et avec raison du déploiement de notre société et du nombre d'entreprises qui sont installées sur nos terrains.

Je ne saurais taire un grand bouleversement qu'il y a eu dans notre organisation également, car après 8 ans au sein de notre société, M<sup>me</sup> Josée Plamondon a annoncé son départ de la direction générale. Cette femme dynamique, bien renseignée et déterminée a poussé le développement de l'économie locale et aura marqué notre organisation de son passage. Elle a su porter l'organisme pendant toutes ces années pour lui garantir une santé financière et une reconnaissance dans le milieu économique local. Les qualités de gestionnaire de M<sup>me</sup> Plamondon ont toujours été appréciées par les administrateurs et les partenaires de notre organisation. En mon nom, et en celui des administrateurs, je renouvelle mes plus sincères remerciements à Josée Plamondon pour son apport au développement de la SDEST qui a été remarquable et se doit d'être souligné.

La SDEST est une organisation mature qui saura maintenir les standards de qualité établis. Au cours de la prochaine et des futures années, les défis seront importants. Le conseil d'administration ainsi que toute l'équipe sont prêts à travailler d'arrache-pied pour obtenir les résultats escomptés dans une harmonie qui a caractérisé la SDEST au cours des 20 dernières années.

**Sylvain Ayotte** - Président du conseil d'administration



## Zone industrialo-portuaire (Zone IP) de Sorel-Tracy

- ✓ Mise à jour du dossier de la SDE sur le répertoire Parcs industriels du Québec

## Consultations et présence de la SDE dans divers réseaux

- ✓ 5 demandes du Regroupement des parcs industriels du Canada
- ✓ 1 dossier en cours d'analyse pour une installation dans le PILS
- ✓ 1 dossier en cours d'analyse pour une installation dans la région

## Des actions concrètes de synergie industrielle

- ✓ Mutualisation des services : amélioration du système de caméra et de sécurité
- ✓ Référence de demande de location à d'autres propriétaires et locateurs d'espaces – 3 dossiers
- ✓ Participation au Forum économique régional Pierre-De Saurel

## Parc industriel Ludger-Simard (PILS)

La société souhaite offrir un site industriel attrayant pour les locataires et pour les usagers. Ensemble, nous croyons qu'il est important de mettre en commun certains services afin de réduire les coûts pour tous et surtout pour permettre à toutes les entreprises présentes sur le site du PILS de recevoir des services comparables peu importe la grosseur des entreprises.

- ✓ Mise en commun des services aux usagers et locataires
  - Déneigement gestion du contrat
  - Service de gardiens de nuit et de caméras sur le site
- ✓ Maintien du partenariat pour la location de la voie ferrée avec RB&C Maintenance
- ✓ Terrain contaminé de la SGF
  - Discussions avec le responsable pour connaître l'état du terrain et les conditions pour procéder à la décontamination
  - Début de réflexion pour développer le terrain une fois qu'il sera décontaminé.

## Bâtiment 69

Le bâtiment 69, sis au 1800, rue Émile-Bernard, est le bâtiment principal détenu et géré par la SDEST. Cet édifice de 3 étages est utilisé à presque 100 % de sa superficie utile. Le rez-de-chaussée est occupé par des ateliers à 80 % et par un bel espace de bureaux. Le deuxième étage a quelques espaces de bureaux qui sont presque tous utilisés. Alors que le dernier étage est en partie utilisé pour du rangement. Des travaux importants seraient nécessaires pour permettre une utilisation optimale.



PILS Bâtiment 69 – crédit photo Pascal Gagnon

- ✓ Étude thermographique de l'ensemble de la toiture du bâtiment 69 et soumission pour les travaux de toiture sur 2 sections
- ✓ Changement du panneau d'incendie principal du 69
  - Après le changement de panneau, on constate qu'il faut ajouter des équipements de signalement d'incendies dans les ateliers. Nous préparons une intervention pour 2021.
- ✓ Remplacement de portes extérieures, amélioration du portique d'accueil pour augmenter la résistance au froid et amélioration du stationnement
- ✓ Amélioration de 2 blocs sanitaires.
- ✓ Accueil d'un nouveau locataire dans les ateliers.



## Bâtiment 12

Situé au 1500, rue de la Marine, ce bâtiment industriel a été construit en 2012 pour accueillir Alstom inc., encore le seul locataire de cette installation.

- ✓ Réparation et suivi fuites sur deux sections de la toiture
- ✓ Renouvellement du bail du locataire pour 1 an (mai 2021 à avril 2022)
- ✓ Gestion du sinistre d'eau sur la toiture et travaux de réparation sur l'extérieur du bâtiment.



PILS Bâtiment 12 Alstom – crédit photo Pascal Gagnon

## Quais

Les quais dans le Parc industriel Ludger-Simard sont un élément important pour notre positionnement stratégique et pour les opportunités d'affaires que leur utilisation peut offrir à nos usagers. Actuellement, ils sont principalement utilisés pour de l'amarrage de navires, mais la SDEST garde toujours en tête les travaux nécessaires pour en améliorer la condition et permettre à nos usagers actuels, ou de nouveaux, de développer de nouveaux marchés et de refaire vivre l'effervescence maritime du site.

### Parc Ludger-Simard

- ✓ Renouvellement de la location pour le quai N° 10 et N° 11
- ✓ Maintien des quais en état
- ✓ Étude des enjeux environnementaux pour un projet de développement par un partenaire
- ✓ Étude sur la portance des quais et options d'améliorations pour manutention de pièces surdimensionnées
  - Réception des résultats, analyse des solutions proposées et des impacts sur le développement des affaires pour les usagers actuels et potentiels.



Quais 10 et 11 – crédit photo Pascal Gagnon

## Voie ferrée

Le PILS est desservi par la voie ferrée du CN, ces installations sont au nord-ouest du site. Comme les quais, les entreprises qui opèrent sur le site de la société peuvent avoir accès à ces installations. Il est donc impératif de les maintenir. Depuis quelques années, il y a parfois de l'entreposage de wagons qui est fait sur nos installations. Les revenus de cette activité nous permettront d'amortir une partie des frais de réfection pour l'entretien d'un réseau fonctionnel.



PILS – crédit photo Pascal Gagnon

- ✓ Renouvellement du contrat avec RB&C pour du remisage temporaire de wagon
- ✓ Évaluation des travaux à faire sur les rails pour maintenir la certification du CN.



## Dragage

La SDEST est responsable du dragage de l'embouchure de la rivière Richelieu, et ce, jusqu'en 2027 selon un décret ministériel. Toutes les opérations réalisées dans ce dossier sont faites en collaboration avec les entreprises propriétaires des quais 14, 15 et 19. À chaque printemps, une évaluation des levés bathymétriques est réalisée pour déterminer si une campagne de dragage se tiendra l'automne suivant. Les dragages sont nécessaires pour assurer que les quais 14, 15 et 19 offrent un tirant d'eau suffisant aux navires qui transportent des tonnes de céréales et de métal aux installations de Richardson International (quais 14 et 15) et de QSL (quai 19).

- ✓ Mise en œuvre d'une campagne de dragage qui s'est échelonnée sur 6 jours de dragage
- ✓ Un peu plus de 5000 m<sup>3</sup> de sédiments qui ont été retirés et disposés selon les normes environnementales adéquates.

## Soutien aux entreprises

- ✓ Six demandes d'information concernant la disponibilité de terrains, de bâtiments, de quais et de locaux ainsi que des besoins en accompagnement pour le développement de projets industriels
- ✓ Deux demandes ont été référées à des partenaires de la région qui ont également des installations industrielles.
- ✓ Une demande a généré un projet plus important et nous projetons actuellement une solution pour leur offrir des installations dans le PILS.

## Activités & représentations

- ✓ Présence à l'AGA du CTTÉI
- ✓ Présence aux rencontres de discussion du comité de développement économique de la MRC Pierre-De Saurel.

## Des apports à la communauté

- ✓ Maintien du partenariat (prêt d'espace d'entreposage/archivage) :
  - Société historique Pierre-De Saurel
  - Biosphère du Lac Saint-Pierre
  - Biophare
  - Centre local de développement (CLD) Pierre-De Saurel



Site GEC-Alstom en 2000 – crédit photo Pascal Gagnon



Parc en entier du Richelieu – crédit photo Pascal Gagnon



# 20<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE

## Souligner le 20<sup>e</sup> anniversaire en temps de pandémie

La société ne voulait pas passer sous silence les 20 ans de participation au développement économique local et régional, mais dans le contexte actuel de pandémie les options de tenir des événements étaient très limitées. Nous avons donc décidé de tenir des actions de communication pour parler de cet événement.

- ✓ Article dans le journal hebdomadaire Les 2 Rives
- ✓ Article dans la revue Contacts Affaires
- ✓ Entrevue à la radio CJSO FM 101.7
- ✓ Campagne de publicités à la radio offerte à nos usagers et locataires (7 participants sur 13)



(1)

(2)

(3)

Articles publiés (1) (2) dans la revue Contact Affaires de novembre 2020 et (3) dans l'édition du 17 novembre 2020 du journal Les 2Rives.

## LES ENTREPRISES PRÉSENTES DANS LE PARC INDUSTRIEL LUDGER-SIMARD



### LES ENTREPRISES PROPRIÉTAIRES

- ✓ Construction Mc Nally Inc.
- ✓ Fabspec Inc.
- ✓ General Électrique Inc.
- ✓ QSL

### BÂTIMENT 69

#### ATELIERS

- ✓ Alstom Inc.
- ✓ Minéraux Mart Inc.
- ✓ Le Pro du conduit Inc.

#### BUREAUX

- ✓ Construction GSR Inc.
- ✓ Construction McNally Inc.
- ✓ Isolation 2Rives Inc.
- ✓ Tremson Inc.

#### ENTREPOSAGE

- ✓ Biophare
- ✓ CLD Pierre-De Saurel
- ✓ Société historique Pierre-De Saurel
- ✓ Réserve de la Biosphère du Lac St-Pierre

### BÂTIMENT 12

- ✓ Alstom Inc.

### QUAIS

- ✓ Groupe Océan Inc.
- ✓ Construction Mc Nally Inc.





## L'équipe de la SDE Sorel-Tracy

- Josée Plamondon, directrice générale (de 2012 à octobre 2020)
- Philippe Simon, gestionnaire immobilier et infrastructure (automne 2019 à avril 2020)
- Nancy Annie Léveillé, gestionnaire immobilier et infrastructure (depuis juin 2020)
- Pascal Gagnon, chargé d'entretien et maintenance



## Le conseil d'administration

Dans les contextes additionnés du changement de personnel à la gestion immobilière et le contexte sanitaire de la COVID-19, le conseil s'est rencontré un peu moins régulièrement qu'à l'habitude, avec quatre séances du conseil d'administration. En plus d'une rencontre où les membres étaient conviés pour la présentation de l'étude de portance des quais. Malgré ces embûches le travail a tout de même avancé rondement pour la SDE et les administrateurs ont pu suivre celui-ci tout au long de l'année.

Les membres du conseil d'administration sont pour la plupart en poste depuis plusieurs années, ce qui leur confère une bonne connaissance des enjeux et des défis de notre société. L'expertise diversifiée des administrateurs et des observateurs est également un gage de soutien efficace à l'équipe de travail lors de la prise de décision pour le développement constant de l'organisation.

- Sylvain Ayotte, président
  - Directeur des comptes majeurs RBC
- Denis Plamondon, vice-président
  - Directeur des comptes majeurs Fabspec
- Sylvain Simard, secrétaire-trésorier
  - Ex-député de Richelieu
- Serge Péloquin
  - Maire de la Ville de Sorel-Tracy
- Jules Collette
  - Directeur général Gersol
- Jeannot Mercier (jusqu'au mois de mai 2020)
- Carine Daneau
  - Gérante de projets, Construction Ré-Cam
- Claudine Couture-Trudel (juin 2020), vice-présidente
  - Vice-présidente stratégie et affaires publiques QSL



## Observateurs

- Serge Mercier, conseiller juridique
- Jacques Thivierge, commissaire industriel à la Ville de Sorel-Tracy et président de la Zone IP de Sorel-Tracy
- Karl-Sacha Langlois, directeur général de la Ville de Sorel-Tracy
- Jean-Bernard Émond, député de Richelieu
- Virginie Brault-Lafleur et Jean-Patrick Brady, représentants du bureau du député de Richelieu



## Développement immobilier et des infrastructures

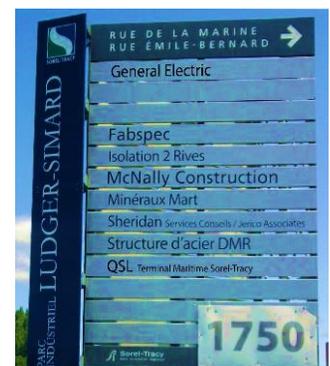
- ✓ ZIP Sorel-Tracy
  - Participation au comité de développement
- ✓ Attraction d'entreprises
  - Faire reconnaître la SPIST comme gestionnaire de terrains industriels par la Ville
  - Mise à jour d'une liste des terrains industriels de Sorel-Tracy et de la région
  - Collaboration avec le commissaire industriel lors de demandes immobilières.
- ✓ Explorer les possibilités de développement sur le terrain contaminé jouxtant le PILS de la SGF
  - Répertorier les projets potentiels, leur potentiel économique et les retombées locales
  - Établir un plan des démarches nécessaires pour entamer la décontamination et développer les partenariats régionaux nécessaires.
- ✓ Entente de service avec la Ville de Sorel-Tracy
  - Renouvellement de l'entente annuelle
- ✓ Explorer le développement d'un projet industriel multi-occupant sur les terrains du PILS ou ailleurs

## Actifs de la SDE

- ✓ Bâtiment 69
  - Maintien et négociation des baux des ateliers et bureaux
  - Recherche de locataires pour le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage
  - Assurer la mise à jour du plan d'entretien et de réparations;
    - Mise à niveau des portes des ateliers,
    - Amélioration du système d'alarme des ateliers (phase 1),
    - Réparation des sections 5B et 5C de la toiture,
    - Établir un plan quinquennal de travaux majeurs d'entretien.
- ✓ Bâtiment 12
  - Signature du bail mai 2021 à avril 2022, et négociation d'un nouveau bail à plus long terme
  - Rester à l'affût des développements de Alstom pour Sorel-Tracy et leur offrir notre collaboration.
- ✓ Terrain Boulevard Poliquin
  - Avoir une stratégie de développement cohérente pour ce terrain

## Parc Ludger-Simard

- ✓ Maximiser l'utilisation de la voie ferrée afin de rentabiliser les coûts d'entretien
  - Réaliser les travaux d'entretien prescrits à la suite du plan d'entretien
  - Faire connaître nos installations aux compagnies de transport
- ✓ Utilisation maximale des quais
  - Renouveler le bail avec Group Océan pour le quai No 11
  - Maximiser les revenus du quai No 10
  - Validation du potentiel du développement du transport hors-norme via les quais
  - Évaluer les projets potentiels avec des promoteurs pour la rampe 5000T
- ✓ Évaluer les possibilités de densification du PILS;
  - Demeurer à l'affût des opportunités de nouveaux locataires ou usagers,
  - Évaluer la valeur économique de changement de vocation de certaines parcelles de terrains.
- ✓ Améliorer la signalisation sur le site du PILS pour faciliter la circulation et la rendre plus sécuritaire.





## Dragage de l'embouchure de la Rivière Richelieu

- ✓ Terminer la campagne de dragage 2020
  - Coordonner la disposition des sédiments type AB actuellement entreposés dans les bassins d'assèchement.
- ✓ Explorer des avenues de valorisation des sédiments.

## Gestion administrative

- ✓ Reprendre le nom initial de Société des parcs industriels Sorel-Tracy
  - Dans le contexte de la création d'une nouvelle structure locale qui portera le nom de Développement économique Pierre-De Saurel et pour ainsi éviter la confusion entre les deux organisations qui auront à collaborer tout en maintenant des missions complémentaires, il est proposé de reprendre le nom de SPIST que la société portait lors de la fondation.
- ✓ Revoir la collaboration avec le CLD Pierre de Saurel
  - Maintien des services de comptabilité et d'accueil, arrêt de la codirection générale avec le CLDPDS
- ✓ Tenir un exercice de planification stratégique
  - Tenir une rencontre de travail avec les administrateurs pour définir les orientations de la SPIST pour 2021-2026
  - Élaborer un plan d'action quinquennal 2021-2026
  - Élaborer un budget prévisionnel quinquennal 2021-2026
- ✓ Mise à jour des outils de communication
  - Logo, affichage, site Internet, repenser les outils de communications et des actions de visibilité
  - Mettre en place des actions de visibilité pérennes pour souligner le 20<sup>e</sup> anniversaire de la SPIST
  - Préparation d'un cahier de présentation de la SPIST
- ✓ Mettre en place une gestion documentaire centralisée
  - Établir une arborescence documentaire, faire le ménage, établir une méthode et un échéancier de conservation.

**L'année 2021 est une année de mouvement pour la société des parcs industriels Sorel-Tracy. L'équipe de travail est en reconstruction et établira un nouveau modèle de travail. Un projet d'acquisition est dans les planches à dessin, il devrait se réaliser en début d'année. Cet achat est associé avec l'arrivée d'une nouvelle entreprise locataire. Sinon les autres projets découleront principalement de la planification stratégique prévue au printemps 2021, et ce, lorsque les mesures sanitaires permettront des rencontres.**



*Veillez noter que la SDE ST a entamé en janvier 2021 des démarches pour reprendre le nom original de la société. Ainsi au cours de 2021, on nommera désormais l'organisation sous l'appellation de Société des parcs industriels Sorel-Tracy (SPIST).*

