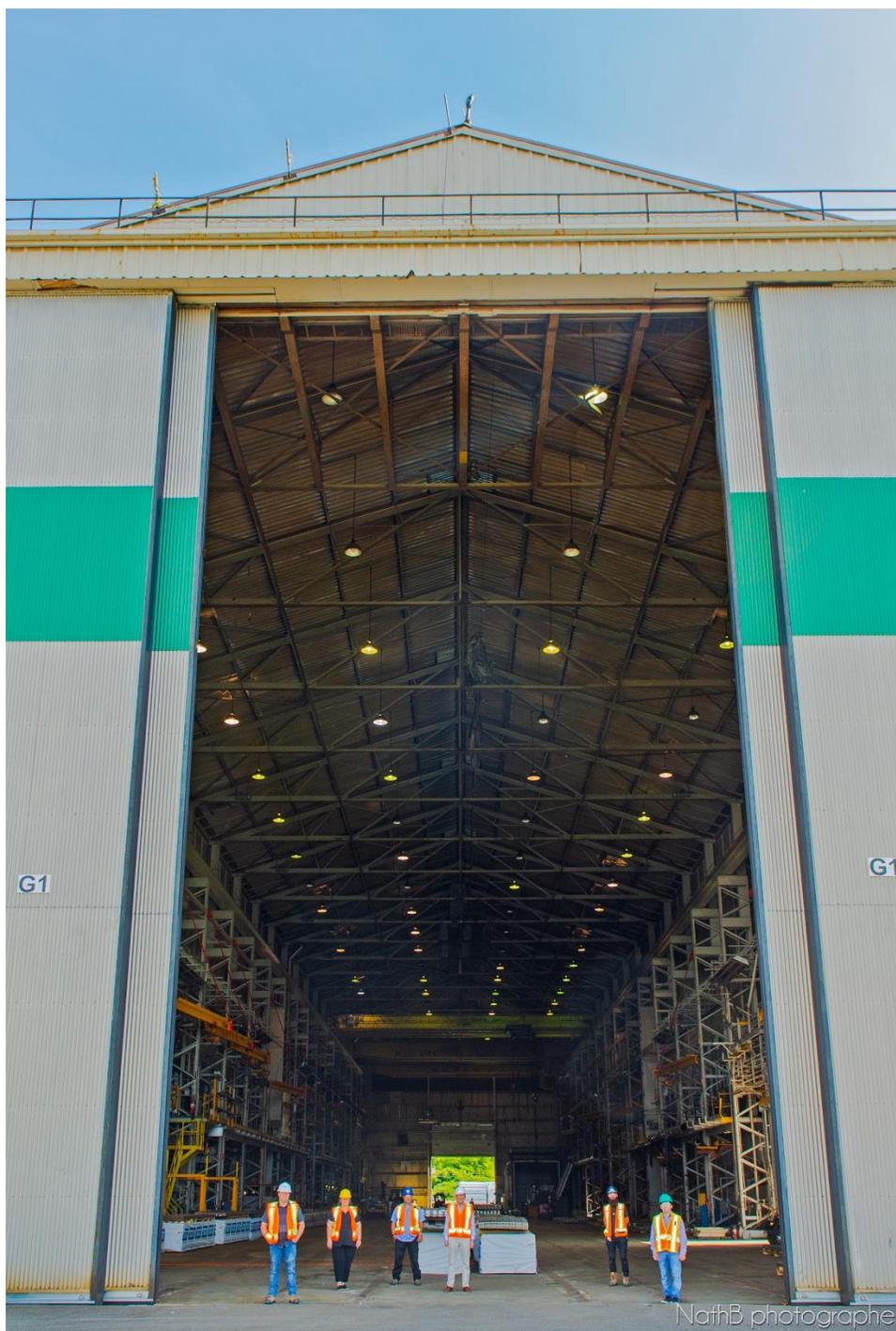


# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021



Rapport déposé à l'Assemblée générale annuelle  
Du 25 avril 2022.



#### Bureaux administratifs

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

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



## Mot de la directrice

### Réfléchir et se lancer...



Si le début de mon mandat à la direction de la Société des parcs industriels Sorel-Tracy (SPIST) est annonciateur des prochaines années, ce ne sera pas monotone et il y aura de l'action, croyez-moi.

Accéder à la direction d'une organisation qui vient de célébrer ses 20 ans, c'est l'obligation de maîtriser la gestion administrative, c'est s'approprier les dossiers courants et partager avec les administrateurs sur les possibilités de développement.

En 2021, la SPIST a réalisé plusieurs étapes importantes pour jouer pleinement son rôle de partenaire du développement économique de Sorel-Tracy et de la MRC Pierre-De Saurel.

Une étape charnière a été de préparer les outils pour accompagner et alimenter les administrateurs en vue d'un exercice de planification stratégique. Le plan d'action quinquennal qui en résulte guidera les priorités des prochaines années. Et déjà, certains dossiers cheminent très rapidement.

Ainsi la SPIST a fait l'acquisition d'un 3<sup>e</sup> immeuble au Parc industriel Ludger-Simard pour y accueillir le nouveau centre de distribution de bois blanc de Stella Jones inc. Afin de répondre à leurs besoins de transport ferroviaire, on a coordonné l'ajout de 3 traverses sur l'une des voies ferrées.

À l'inverse, il y a eu des énergies importantes investies pour rechercher un nouveau locataire pour le 1500 de la Marine, à la suite de l'annonce du départ de Alstom pour janvier 2022.

Bref, une année effervescente vient de se terminer et déjà 2022 est dans la même veine. Je suis fière de faire partie de cette équipe, de travailler avec les usagers du PILS et de m'assurer que la SPIST soit un des acteurs économiques qui souhaitent que la région de Sorel-Tracy reste dans le coup.

**Nancy Annie Léveillé**  
Directrice

## Mot du président

### 2021 : un souffle prometteur



La Société des parcs industriels Sorel-Tracy a pour mission de voir à l'acquisition et à la gestion d'immeubles et d'infrastructures industrielles sur le territoire de Sorel-Tracy et de la région. Reprendre l'utilisation du nom original de l'organisation est un signe clair que le conseil d'administration veut donner.

Les administrateurs et l'équipe se sont mobilisés pour réaliser une planification stratégique quinquennale (2021-2026). Tous les acteurs de la SPIST en sortent avec une vision commune des priorités des prochaines années et une conception plus précise des possibilités et de l'unicité de notre véhicule corporatif.

Le rôle que la SPIST peut exercer dans la région pour soutenir le développement économique est complémentaire aux autres acteurs locaux et régionaux. L'expertise et le dynamisme de notre équipe sont une force qui nous permet d'envisager de grands projets pour les prochaines années. À preuve la rapidité avec laquelle la SPIST a fait l'acquisition d'un immeuble industriel d'exception pour y accueillir le centre de distribution de Stella Jones, soutenir ainsi la création d'emplois et densifier le Parc industriel Ludger-Simard.

On ne peut passer sous silence l'onde de choc que le départ de l'usine de bogies d'Alstom a suscité, tant pour la SPIST que pour la région. Les représentations nécessaires ont été faites aux plus hauts lieux, afin de tenter de réduire au mieux le déficit d'emplois que ce départ crée. Déjà des démarches sont enclenchées pour trouver un nouveau locataire aussi créateur d'emplois pour Sorel-Tracy et la région.

Fort du bilan de la Société des parcs industriels, du positionnement de la planification stratégique, de l'expérience diversifiée autour de la table du conseil d'administration et de l'équipe de travail et avec la relance économique post-Covid qui s'annonce, je suis confiant que la SPIST est à même de jouer un rôle significatif pour que la région de Sorel-Tracy bénéficie de retombées majeures.

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



# LES GRANDS DOSSIERS

## Réaliser un exercice de planification stratégique 2021-2026

Le conseil d'administration a pris 2 journées de réflexion pour établir un plan stratégique pour les 5 prochaines années.

- ✓ Faire le portrait du Parc industriel Ludger-Simard : infrastructures, immeubles de la SPIST et autres immeubles
- ✓ Valider le rôle joué par la SPIST après 20 ans
- ✓ Identifier les opportunités et les défis à relever pour le développement du PILS.
- ✓ Établir un plan d'action quinquennal

## Maximiser l'utilisation des infrastructures du Parc industriel Ludger-Simard

- ✓ Préparation d'un plan de rénovation et d'entretien pour les voies ferrées
- ✓ Révision des baux des quais et garantir un coût de location correct

## Développer un projet pour la réhabilitation du terrain contaminé de IQ

- ✓ Démarches auprès d'Investissement Québec et du gouvernement en vue de la cession du terrain contaminé à la SPIST
- ✓ Discussions avec des promoteurs pour développer le terrain une fois qu'il sera décontaminé.

## Établir de nouveaux liens avec DÉPS

- ✓ Discussion et collaboration avec la nouvelle équipe de Développement économique Pierre-De Saurel

## Mise à jour des outils de communications de la SPIST

- ✓ Nouveau logo, nouvelle signature graphique
- ✓ Nouveau Site Web.
- ✓ Ouverture d'un compte LinkedIn

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

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

## Attraction d'entreprises et demandes de références pour le PILS ou la région

- ✓ Préparation d'une liste de terrains industriels disponibles en collaboration avec DÉPS et Sorel-Tracy
- ✓ Démarches pour la location au 1500, de la Marine en 2022 (7 prospects, 6 visites, 2 pubs, et différents contacts)
- ✓ Demandes pour location PILS - bâtiments et infrastructures de la SPIST : 9 demandes
- ✓ Demandes de références pour location/installation bâtiment ou terrain industriel : 5 demandes

## 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 locataires d'espaces – 4 dossiers
- ✓ Participation au Congrès des parcs industriels de PALME
- ✓ Participation à l'AGA de l'APDEQ
- ✓ Participation à la Table des partenaires économiques Pierre-De Saurel (1 rencontre)
- ✓ Participation au Jury du concours Ose Entreprendre (1 réunion)
- ✓ 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, Développement économique Pierre-De Saurel

## Parc industriel Ludger-Simard (PILS)

La société offre un site industriel attrayant pour les locataires et pour les usagers. On croit qu'il est important de mettre en commun certains services afin de réduire les coûts pour tous et permettre à toutes les entreprises présentes sur le site du PILS de recevoir des services comparables, peu importe la grosseur de celles-ci.



- ✓ Mise en commun des services aux usagers et locataires
  - Déneigement gestion du contrat et 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

### 1 800 rue Émile-Bernard

#### Bâtiment multi locataires

Le bâtiment sis au 1800, rue Émile-Bernard, est le bâtiment principal détenu et géré par la SPIST. 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 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 1800 Émile-Bernard – crédit photo Pascal Gagnon*

- ✓ Réfection complète de 2 baies de la toiture du bâtiment
- ✓ Mise à niveau du système incendie et alarme : Réalisation des principales réparations demandées lors de l'inspection, évaluation de l'emplacement des nouvelles cloches d'alarme des ateliers (se termine en 2022).
- ✓ Système de ventilation : Réparation d'un bloc de compresseur et de l'humidificateur, transition pour un nouveau système de programmation
- ✓ Entretien et réfection du stationnement et des puisards
- ✓ Départ d'Alstom de l'Atelier 03-A
- ✓ Accueil Usinage One à l'Atelier 03-A
- ✓ Évaluation de la modification de l'éclairage pour passer au DEL, début des travaux pour l'éclairage extérieur

### 1500 de la Marine

Situé au 1500, rue de la Marine, ce bâtiment industriel a été construit en 2012 pour accueillir Alstom inc., qui quittera le site en janvier 2022.

- ✓ Préparation de la démobilisation du bâtiment
- ✓ Démarche pour trouver un nouveau locataire.
- ✓ Évaluation pour reconfigurer les ateliers



*Usine de bogies d'Alstom inc – crédit photo Pascal Gagnon*

### 1605 de la Marine

Cet immeuble exceptionnel a été acquis de Fabspec en juin 2021. Le bâtiment est loué à Stella Jones pour y installer leur centre de distribution de bois blanc.

- ✓ Inspection du bâtiment avant acquisition
- ✓ Accueil de Stella Jones et aménagements
- ✓ Réparation du système de chauffage, de climatisation et de la toiture de la cafétéria et des bureaux



*Usine de bogies d'Alstom inc – 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 SPIST garde toujours en tête les travaux nécessaires pour en améliorer la condition et permettre de développer de nouveaux marchés et de refaire vivre l'effervescence maritime du site. Le départ de Construction McNally en novembre 2021 a amené une révision des baux et des locataires de l'ensemble des quais.

### Parc Ludger-Simard

- ✓ Cession du bail de Construction McNally inc
- ✓ Signature du bail quai N° 10 par QSL
- ✓ Signature du bail N° 11 à 16 par Groupe Océan inc
- ✓ Maintien des quais en état



Quais 10 et 11 – crédit photo Pascal Gagnon

## Voies ferrées

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 SPIST peuvent avoir accès à ces installations. L'arrivée de Stella Jones inc a occasionné une réfection importante de la voie la plus au nord-ouest (B-641). L'utilisation des voies ferrées a grandement augmenté en 2021 réduisant ainsi le camionnage sur le site.



Transfert d'une turbine - GE

- ✓ 2 inspections des voies ferrées par RB&C et réalisation des travaux pour maintenir la certification du CN.
- ✓ Réfection et aménagement de 3 traverses sur la voie B-641 pour les besoins de Stella Jones inc

## Dragage

La SPIST 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. 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).

- ✓ Coordination du comité des usagers de l'embouchure du Richelieu (3 rencontres)
- ✓ Coordination des opérations de levé bathymétrique du printemps 2021
- ✓ Présentation des travaux de bathymétrie du Richelieu au Comité de travaux hydrographiques de la Société hydrographique du Canada – Région Québec
- ✓ Travail de réflexion pour envisager une méthode de disposition des boues dès les opérations de dragage (travaux en cours)
- ✓ Coordination de l'opération de disposition des sédiments de dragage des campagnes 2019 et 2020

## 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, Développement économique Pierre-De Saurel

# LA SPIST, C'EST AUSSI UNE ÉQUIPE



## Le conseil d'administration

Le conseil d'administration a tenu quatre séances régulières, quelques comités de travail et deux rencontres d'une demi-journée pour réaliser l'exercice de planification stratégique. En plus des rencontres officielles, la plupart des administrateurs et observateurs ont été sollicités sur plusieurs dossiers pour partager leurs expertises avec l'équipe de la SPIST.

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 et ce qui était pertinent dans le contexte d'une équipe qui s'est renouvelée dans les derniers mois de 2020. 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 sain 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
- ✓ 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
- ✓ Carlo Fleury, directeur général de la Ville de Sorel-Tracy
- ✓ Jean-Bernard Émond, député de Richelieu
- ✓ Jean-Patrick Brady, représentant du bureau du député de Richelieu

## L'équipe de la Société des parcs industriels Sorel-Tracy

- ✓ Nancy Annie Léveillé, gestionnaire immobilier et infrastructure (depuis juin 2020)
- ✓ Pascal Gagnon, chargé d'entretien et maintenance (jusqu'en février 2021)

Et

- ✓ Serge Dauphinais, Chargé de projet – Conseil technique
- ✓ Nathalie Lemay, Consultante en communications

# LES ENTREPRISES PRÉSENTES DANS LE PARC INDUSTRIEL LUDGER-SIMARD



## LES ENTREPRISES PROPRIÉTAIRES

- ✓ Construction Mc Nally Inc. (jusqu'en novembre 2021)
- ✓ Fabspec Inc.
- ✓ General Electric inc.
- ✓ QSL
- ✓ Entreposage industriel Richelieu inc (depuis décembre 2021)

## 1800 Émile-Bernard

### ATELIERS

- ✓ Alstom inc.
- ✓ Minéraux Mart Inc.
- ✓ Usinage One inc.

### BUREAUX

- ✓ Construction GSR Inc.
- ✓ Construction McNally Inc. (jusqu'en novembre 2021)
- ✓ Isolation 2 Rives inc.
- ✓ Tremson Inc.
- ✓ Unir Technologie
- ✓ Kerozen Medias
- ✓ Entreposage Industriel Richelieu inc (depuis décembre 2021)

### ENTREPOSAGE

- ✓ Le Pro du conduit inc.
- ✓ Toitures Rouval inc.
- ✓ Biophare
- ✓ CLD Pierre-De Saurel
- ✓ Société historique Pierre-De Saurel
- ✓ Réserve de la Biosphère du Lac-Saint-Pierre

## 1 500 de la Marine

- ✓ Alstom inc.

## 1 605 de la Marine

- ✓ Stella Jones inc.

## QUAIS

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