

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022



Rapport déposé à l'Assemblée générale annuelle
Du 1^{er} mai 2023.



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

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

Mot de la directrice

Maintenir le rythme...



On connaît tous le dicton populaire dit *jamais 2 sans 3*. Si on parle de la diversité des dossiers traités et des opérations de la Société des parcs industriels Sorel-Tracy (SPIST), il s'est avéré véridique en 2022. La SPIST a su profiter des opportunités pour avancer dans la réalisation du plan stratégique dessiné en 2021.

En effet, la SPIST a assuré l'accueil d'un nouveau locataire industriel, a collaboré étroitement avec la Ville de Sorel-Tracy pour le projet de réhabilitation et la revalorisation du 1800 chemin St-Roch, a dévoilé la nomination de deux édifices et a mis tous les efforts nécessaires pour trouver un locataire à long terme pour le 1500 rue de la Marine.

Le rôle de notre organisation se clarifie avec les partenaires du développement économique local, ainsi on participe activement à l'accueil de promoteurs dans la région et aux réflexions pour définir les priorités locales pour le développement industriel des prochaines années.

Dès le début de l'année 2022, la SPIST a travaillé avec l'équipe du député de Richelieu pour trouver les programmes pouvant soutenir la décontamination du dernier terrain vacant du Parc industriel Ludger-Simard (le 1800 chemin St-Roch). La mesure financière disponible émane du MÉIE et demandait une étroite collaboration avec la Ville de Sorel-Tracy. Cette étape s'est très bien déroulée et on sait déjà à l'heure de rédiger ce rapport qu'elle se conclue par un financement de 10 millions \$ accordé à la Ville de Sorel-Tracy pour réhabiliter le terrain.

C'est un privilège pour notre organisation, et pour moi de travailler à des projets qui soutiennent le développement économique de notre belle région.

Et on mettra à nouveau toute l'énergie nécessaire pour continuer cette lancée en 2023.

Nancy Annie Léveillé
Directrice

Mot du président

La vision initiale se perpétue...



La Société des parcs industriels Sorel-Tracy est une organisation dynamique et qui maintient sa vision depuis plus de 2 décennies. Mes collègues du conseil d'administration et notre équipe de travail souhaitent que la SPIST soit un joueur clé pour soutenir le développement industriel de la grande région de Sorel-Tracy.

Pour un OBNL célébrer ses 20 ans c'est un bel exploit et on a tenu à le faire convenablement. Ainsi, on a nommé deux édifices phare du Parc industriel Ludger-Simard aux noms d'Alain Goulet, le président fondateur qui a assuré les négociations avec Alstom pour l'achat des anciennes installations de la Marine et de Sylvain Simard député de l'époque qui avait obtenu un montant de 21 millions \$ pour mettre en place un nouveau parc industriel et relancer l'économie de Sorel-Tracy.

La fierté de souligner leur engagement au rayonnement de la région, de voir leurs noms inscrits sur les édifices et de les voir sourire entourés de leurs amis et de leur famille était palpable en juin 2022. Je suis heureux de laisser une trace tangible de ces deux bâtisseurs.

Après 20 ans, la vision de la SPIST est toujours très limpide et porteuse d'avenir : on travaille pour l'essor industriel de la région. On travaille en étroite collaboration avec la ville de Sorel-Tracy pour revaloriser un terrain contaminé et vacant du PILS. Dans un avenir rapproché, on prévoit bâtir un nouvel édifice, voire deux, où nous pourrions accueillir d'autres entreprises. On discute déjà avec des promoteurs qui stimuleront la diversification industrielle locale.

Le conseil d'administration est composé de gens engagés qui croient au développement industriel de notre région et qui s'y consacrent vraiment. J'en profite pour les remercier de leur engagement.

2023 s'annonce effervescent encore et on planifie de grands projets pour les prochaines années.

Sylvain Ayotte
Président du conseil d'administration



LES GRANDS DOSSIERS

Souligner le 20^e anniversaire de la SPIST

- ✓ Dernier volet des célébrations du 20^e anniversaire de la SPIST
- ✓ Réalisation d'une émission d'Hier à aujourd'hui, l'histoire du PILS (MaTV)
- ✓ Nommer deux édifices aux noms du président fondateur et du ministre en place lors de la Fondation
- ✓ Tenue d'une activité de dévoilement du nom des édifices

Développer un projet pour la réhabilitation du terrain contaminé de IQ

- ✓ Collaboration avec la Ville de Sorel-Tracy pour le dépôt du projet de réhabilitation et revalorisation du 1800 chemin St-Roch en vue d'une subvention majeure.
- ✓ Suivi du dossier auprès du MÉIE et d'Investissement Québec en collaboration avec la Ville de Sorel-Tracy
- ✓ Discussions avec des promoteurs pour développer le terrain lorsqu'il sera décontaminé.

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

- ✓ Démarches pour la location au 1500, de la Marine en 2022 (4 prospects, 20 visites ou réunions)
- ✓ Demandes pour location PILS - bâtiments et infrastructures de la SPIST : 2 demandes
- ✓ Demandes de références pour location/installation bâtiment ou terrain industriel : 3 demandes
- ✓ Ajouter une version anglophone au site Web

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

- ✓ Étude de caractérisation environnementale de la rampe 5000T
- ✓ Mutualisation des services : amélioration du système de caméra et de sécurité

S'inscrire comme acteur du développement économique local

- ✓ Collaboration étroite avec la nouvelle équipe de Développement économique Pierre-De Saurel
- ✓ Collaboration avec la Ville de Sorel-Tracy pour l'accueil de promoteurs
- ✓ Rencontres avec l'équipe de la Vice-présidence Investissement directs étrangers de IQ
- ✓ Participation à la Table de concertation Développement économique (5 rencontres)
- ✓ Référence de demande de location à d'autres propriétaires et locataires d'espaces – 3 dossiers
- ✓ Participation à la délégation régionale et visite des installations de QSL à Québec

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

- ✓ Maintien à jour du dossier de la SPIST sur le répertoire Parcs industriels du Québec
- ✓ Participation à la rencontre de consultation du MÉIE pour la ZIP Sorel-Tracy
- ✓ Collaboration avec la Ville de Sorel-Tracy pour l'accueil de promoteurs

Des actions concrètes de synergie industrielle

- ✓ Participation au Congrès des parcs industriels de PALME
- ✓ Participation à l'AGA de l'APDEQ
- ✓ Participation au Jury du concours Ose Entreprendre (1 réunion)

Participation 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
- ✓ Prise de connaissance du dossier de la gestion de l'ouverture du Pont Turcotte pour les industriels et les plaisanciers
- ✓ Participation à des activités publiques : Dîner préfet MRC, Dîner du Maire, Dîner du PDG Port de Montréal
- ✓ Participation à une consultation du Port de Montréal



20e anniversaire de la SPIST

Le véritable 20^e anniversaire de fondation de la Société des parcs industriels Sorel-Tracy (SPIST) était en juin 2021, si l'on s'arrête à la date de l'Assemblée générale de fondation qui s'est tenue en juin 2001. La SPIST a d'ailleurs fait quelques activités en 2021 pour souligner le tout mais a dû patienter la fin des restrictions de la Covid pour tenir un événement sur le site du Parc industriel Ludger-Simard et clôturer les festivités.

On a voulu rappeler à la population d'affaires les grands jalons qui ont marqué l'histoire de la SPIST

- ✓ Parution d'un publi-reportage dans les 2Rives – Novembre 2021
- ✓ Parution d'un publi-reportage dans le Contact Affaires – Décembre 2021
- ✓ Entrevue à CJSO
 - Sylvain Ayotte président du conseil d'administration, Sylvain Simard, secrétaire du conseil d'administration et député de Richelieu à l'époque de la création et Alain Goulet – décembre 2021
- ✓ Campagne de publicités des usagers et locataires du PILS à CJSP pour souligner le 20^e anniversaire – décembre 2021

En juin 2022, la SPIST a réuni plus de 50 personnes pour souligner la nomination de deux édifices aux noms de deux hommes qui ont joué un rôle essentiel dans la fondation de la SPIST.

L'édifice Alain-Goulet

Le 1800 rue Émile-Bernard porte désormais le nom de l'homme d'affaires de la région qui a été choisi comme président fondateur du conseil d'administration et qui a eu comme mandat d'acheter le site du Parc industriel Ludger-Simard.

L'édifice Sylvain-Simard

Le 1605 rue de la Marine porte quant à lui le nom du député de Richelieu qui a piloté le dossier et réussi à obtenir un montant de 21\$ million pour soutenir financièrement la relance industrielle régionale.





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
- ✓ Remplacement du moteur et ajustement des barrières à l'entrée du PILS
- ✓ Coordination des travaux de réparation de la chaussée de la rue Émile-Bernard (trou)
- ✓ Collaboration avec la Ville de Sorel-Tracy pour les demandes d'amarrage non prévues

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 et par un bel espace de bureaux. Le deuxième étage a quelques espaces de bureaux qui sont utilisés à 90%. Alors que le dernier étage est en partie utilisé pour du rangement. Des travaux importants seraient nécessaires pour permettre une utilisation optimale du dernier étage



*Édifice Alain-Goulet – 1800 rue Émile-Bernard
– crédit photo Pascal Gagnon*

- ✓ Mise à jour du dossier d'entretien des toitures
- ✓ Ajout d'une antenne relais sur la toiture pour le Wifi au 1500 rue de la Marine et au 1805 Émile-Bernard
- ✓ Accueil d'un nouveau locataire à l'atelier 03A : Usinage One
- ✓ Mise à jour du dossier de codes des incendies du bâtiment
- ✓ Système de ventilation : Installation du nouveau système de programmation

1500 de la Marine

Situé au 1500, rue de la Marine, ce bâtiment industriel construit en 2012 à accueilli Alstom inc, qui a quitté le site en janvier 2022. Depuis l'automne 2021 la SPIST travaille activement à trouver un locataire permanent.

- ✓ Démarches pour trouver un nouveau locataire long terme (4 prospects)
- ✓ Réparations de la toiture basse
- ✓ Changement de l'éclairage de l'atelier au DEL,
- ✓ Installation réseau Wifi
- ✓ Installation serrures à puces électroniques pour certaines portes
- ✓ Accueil de locataires court-terme : Autobus Fleur de Lys, Design Kuche, les Portes du Manoir et GE.



1500 Marine – crédit photo Pascal Gagnon

1605 de la Marine

Cet immeuble acquis en juin 2021 est loué à Stella Jones pour y installer leur centre de distribution de bois blanc.

- ✓ Réparation de la toiture basse
- ✓ Mise à jour de l'éclairage de la voute
- ✓ Mise à jour du système de ventilation



Édifice Sylvain-Simard – 1605 rue de la Marine



Quais

Les quais dans le Parc industriel Ludger-Simard sont un élément important pour notre positionnement stratégique et pour les opportunités pour la région. Actuellement, ils sont principalement utilisés pour de l'amarrage de navires. La SPIST garde 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.



Quais PILS – crédit photo Pascal Gagnon

- ✓ Étude de caractérisation de la Rampe 5000T
- ✓ Location de la Rampe 5000 T

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.

- ✓ 2 inspections des voies ferrées par RB&C et réalisation des travaux pour maintenir la certification du CN.
- ✓ Réfections nécessaires à l'utilisation sur la voie B-640
- ✓ Transport d'une pièce hors-norme par GE sur la B-640

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 (Richardson International) et 19 (QSL). Chaque printemps, un levé bathymétrique est réalisé 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.

- ✓ Coordination du comité des usagers de l'embouchure du Richelieu (7 rencontres)
- ✓ Coordination des opérations de levé bathymétrique du printemps 2022 et suivis
- ✓ Coordination des travaux en vue d'une campagne en 2023.

Réhabilitation et revalorisation du terrain 1800 chemin St-Roch

La SPIST a collaboré étroitement pour la préparation du dossier de candidature de la Ville de Sorel-Tracy pour la demande de contribution financière du MÉIE au projet de réhabilitation du terrain contaminé. La SPIST a aussi participé activement aux négociations entre IQ et la Ville pour la cession du terrain à cette dernière. La finalité du projet est de profiter d'un soutien financier important du gouvernement du Québec pour décontaminer ce passif environnemental et que la SPIST implante au moins une nouvelle usine sur le terrain pour remettre cet espace en activité industrielle.

- ✓ Coordination des rencontres de négociation pour la cession du terrain (11 rencontres)
- ✓ Collaboration étroite à la rédaction de la Vision de la Ville pour le terrain
- ✓ Coordination des discussions entre la Ville et le MÉIE responsable de la mesure de financement
- ✓ Négociation avec des partenaires pour développer le terrain suite à la décontamination

LA SPIST, C'EST AUSSI UNE ÉQUIPE



Le conseil d'administration

Le conseil d'administration a tenu cinq séances régulières, quelques comités de travail et une assemblée générale. En plus des rencontres officielles, la plupart des administrateurs et observateurs ont été sollicités sur des 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 s'est avéré utile pour l'organisation dans le contexte d'une équipe qui s'est renouvelée en 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
- ✓ Patrick Péloquin (depuis nov 2022), Maire de la Ville de Sorel-Tracy
- ✓ Jules Collette, Directeur général Gersol
- ✓ Carine Daneau, Directrice, Construction Ré-Cam
- ✓ Olivier Rochette (depuis oct 2022), Vice-président Solutions d'affaires, infrastructures et logistique 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
- ✓ Serge Dauphinais, Chargé de projet – Conseil technique



*Carlo Fleury, Olivier Rochette, Nancy Annie Léveillé, Sylvain Simard, Jules Colette,
Sylvain Ayotte, Patrick Péloquin, Jean-Patrick Brady, David Plasse
Absents lors de la photo : Carine Daneau, Denis Plamondon et Jean-Bernard Émond.*

LES ENTREPRISES PRÉSENTES DANS LE PARC INDUSTRIEL LUDGER-SIMARD



LES ENTREPRISES PROPRIÉTAIRES

- ✓ Entreposage industriel Richelieu inc
- ✓ Fabspec Inc.
- ✓ General Electrique inc.
- ✓ QSL

1800 Émile-Bernard

ATELIERS

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

BUREAUX

- ✓ Construction GSR Inc.
- ✓ Isolation 2 Rives inc.
- ✓ Tremson Inc.
- ✓ Unir Technologie
- ✓ Entreposage Industriel Richelieu inc

ENTREPOSAGE

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

1 500 de la Marine

En location

1 605 de la Marine

- ✓ Stella Jones inc.

QUAIS

- ✓ Groupe Océan inc.
- ✓ QSL