

**LE SECTEUR INDUSTRIEL DE LA POINTE DE L'ÎLE, UN MILIEU ÉCONOMIQUE STRATÉGIQUE**  
*Mémoire déposé par la Chambre de commerce de l'Est de Montréal dans le cadre de la consultation  
menée par la Ville de Montréal sur la vision de développement économique du secteur industriel de la  
Pointe-de-l'Île (SIPI)*  
**17 janvier 2019**

Le secteur industriel de la Pointe-de-l'Île (SIPI) est un secteur industriel névralgique de Montréal et du Québec. C'est dans ce secteur que l'on retrouvait autrefois la plus grande concentration de raffinerie dans l'est du Canada. À l'âge d'or de la pétrochimie dans l'Est, à la fin des années 60, cette industrie fournissait 5000 emplois. Il reste aujourd'hui une seule raffinerie (Suncor) qui maintient néanmoins un complexe pétrochimique avec quatre compagnies qui ensemble forment la chaîne de fabrication de polyester à Montréal, la seule au Canada.

La fermeture des raffineries et d'autres industries qui en dépendent laisse place pour le redéveloppement de ces vastes terrains, permettrait attirer de nouvelles entreprises et générer un développement économique renouvelé du secteur. Nous sommes ravis de contribuer au développement de la vision de la ville de Montréal pour le développement économique du secteur. Sur les prochaines pages, nous présentons les ambitions et préoccupations de la Chambre concernant le secteur, ainsi que des éléments d'une vision pour le SIPI.

**Une vision qui arrime environnement et développement économique**

La Chambre accueille favorablement la volonté de la Ville de Montréal pour que le développement économique du secteur contribue à la transition écologique de l'économie montréalaise, à laquelle nous associons également le concept de transition énergétique. Cette aspiration se décline de plusieurs façons :

- Aménager des espaces verts et des infrastructures vertes (bassins de rétention, etc.) : La Chambre est favorable à la proposition de la Ville de Montréal de mettre en place une trame verte et bleue, pour encourager les transports actifs et l'appropriation du lieu par les résidents locaux et les travailleurs.
- Attirer vers le secteur des projets d'investissement en technologies propres : Plusieurs domaines du secteur des technologies propres font appel aux expertises du territoire et offrent un potentiel de synergie avec les entreprises existantes, par exemple les énergies propres, la chimie verte et la valorisation des matières résiduelles.
- Favoriser la mobilité durable : Au sein de ce territoire où une majorité des déplacements sont effectués en véhicule personnel, il sera opportun de favoriser une plus grande diversité d'options en transport (transports alternatifs, covoiturage, transports actifs, transports collectifs).
- Favoriser l'économie circulaire : L'Est de Montréal est en train de s'implanter comme pôle d'excellence en matière d'économie circulaire. L'existence d'une expertise en

écologie industrielle au sein de PME Mtl et des entreprises du territoire représente un atout à exploiter pour attirer des entreprises œuvrant dans des créneaux en lien avec la valorisation et l'économie circulaire, ainsi que pour favoriser l'émergence de liens entre les entreprises nouvelles et existantes.

**Recommandation 1 : Accélérer la décontamination des sols afin d'accroître la capacité d'accueil pour des projets d'investissement et connexion aux infrastructures**

Les fermetures des raffineries et des usines sur une large partie du territoire remontent maintenant à plusieurs années/décennies, mais le redéveloppement du secteur se poursuit très lentement en raison notamment de la contamination des terrains qui s'y trouvent, ainsi que l'absence ou l'insuffisance des infrastructures municipales.

Avec le nouveau programme de subventions qui servira à la réhabilitation de terrains municipaux et de terrains privés affectés à des activités industrielles dans l'Est de Montréal, le potentiel est là pour qu'en quelques années, la contamination des terrains ne représente plus un frein au développement du territoire. Or, afin que le programme soit un succès, il faut éviter de rendre son accès difficile en raison de critères trop contraignants, comme a été le cas avec des programmes antérieurs. Nous recommandons fortement de consulter le milieu des affaires et d'investissement immobilier sur les critères d'accès à l'appui financier avant de les finaliser afin d'assurer leur cohérence et corriger le tir si nécessaire.

**Recommandation 2 : Faciliter la mobilité dans l'est et améliorer l'accessibilité des secteurs d'emploi**

La mobilité des personnes et des biens est une condition essentielle au développement économique et à l'attractivité d'un territoire pour les entreprises. La première préoccupation d'une entreprise, lorsqu'elle choisit son lieu d'implantation, est de savoir si elle aura la capacité d'attirer et de retenir facilement la main-d'œuvre et les talents dont elle aura besoin.

Actuellement, le réseau routier du secteur est fragmenté et incomplet. L'inaccessibilité de certaines parties du territoire présente un obstacle à leur développement. Le réseau routier – et plus particulièrement les liens nord-sud - doit être complété afin de permettre l'accessibilité à l'ensemble du territoire.

La Chambre est entièrement d'accord avec l'observation de la Ville de Montréal à l'effet que la problématique de l'accessibilité au territoire constitue une des principales contraintes à l'attractivité du territoire auprès d'éventuels investisseurs. Nous soutenons le constat voulant que l'implantation de réseaux de transport collectifs structurants est incontournable pour réussir la requalification du territoire. Nous ajoutons que le réseau d'autobus doit être bonifié également afin de contribuer à l'efficacité des axes de transport lourd.

Concernant les transports collectifs structurants, nous sommes d'avis qu'un prolongement du REM dans l'Est pourrait s'avérer optimal en termes d'investissement, d'impact sur le développement économique de l'Est et de délais de réalisation. Un prolongement du REM dans l'Est permettrait de connecter le territoire avec toute la région métropolitaine, notamment le centre-ville, l'aéroport de Montréal et les pôles universitaires, pour ne nommer que quelques exemples. Les résidents et les entreprises de l'Est bénéficieraient considérablement d'une telle connectivité. En comparaison, les autres options de transport collectif requerraient des changements de modes de transport pour rejoindre l'ensemble de ces destinations.

Nous croyons également qu'un prolongement du REM pourrait se réaliser beaucoup plus rapidement que d'autres alternatives, donnant un coup d'accélérateur au redéveloppement économique de l'Est. La vitesse de réalisation du REM – un projet annoncé pour la première fois en 2016, dont la construction a débuté en 2018 et dont la mise en service est prévue à partir de 2021 – est sans comparaison avec celle du prolongement de la ligne bleue du métro, attendu depuis des décennies et dont la construction devrait débuter en 2021, pour une mise en service en 2026.

### **Recommandation 3 : Positionner le territoire dans ses créneaux d'avenir et soutenir les projets d'investissement s'inscrivant dans ces orientations**

Plusieurs types d'activités constituent des créneaux d'avenir intéressants pour le SIPI du fait qu'ils font appel aux atouts du territoire. Parmi ceux-ci, notons les technologies propres, l'agroalimentaire, l'économie circulaire, le manufacturier innovant, de même que le transport et la logistique.

Afin de consolider le positionnement du secteur dans ces secteurs porteurs, il serait opportun de convenir de ces orientations avec un ensemble de décideurs économiques afin que les investissements d'entreprises dans ces secteurs soient orientés vers le SIPI.

Nous sommes d'avis que le territoire est particulièrement bien positionné dans les créneaux des technologies propres et de l'économie circulaire, et que le potentiel est là pour que ce secteur tourné vers l'avenir devienne un pilier de l'identité économique du secteur. Au sein du SIPI, plusieurs projets d'investissement en lien avec les technologies propres, l'économie circulaire et la transition énergétique sont actuellement en cours de développement. Ces projets - porté par des entreprises déjà bien ancrées dans le territoire – pourront attirer de nouveaux investissements dans des activités complémentaires.

### **Recommandation 4 : Protéger les zones d'emploi et favoriser la gradation d'usages**

La proposition de créer de nouveaux milieux de vie au sein même du territoire, tel que mentionné dans la vision du développement économique publié par la Ville, soulève des questions. Tout en reconnaissant que rapprocher des usages résidentiels au SIPI pourrait avoir

un effet dynamisant sur les zones commerciales et aussi permettre un plus grand recours aux transports durables et actifs, il importe de protéger les zones d'emploi des pressions en provenance de zones résidentielles. La multiplication des projets résidentiels à proximité ou à l'intérieur des zones d'emploi prive la communauté montréalaise d'opportunités de développement économique, elle met à risque la rétention sur le territoire des entreprises faisant l'objet de pression et elle expose des résidents aux nuisances, créant en conséquence des frictions entre les vocations économiques et résidentielles. Pour favoriser la rétention des entreprises sur l'Île, il est nécessaire que la Ville de Montréal se positionne fermement et de façon constante en faveur de la protection des zones d'emploi et de la consolidation de leurs vocations.

Par ailleurs, il convient de prévoir une gradation des usages entre les secteurs d'emplois et les zones résidentielles afin de favoriser une saine cohabitation et préserver la qualité de vie des citoyens. L'aménagement de zones tampons est une mesure propice à générer une cohabitation plus harmonieuse d'activités urbaines industrielles et résidentielles du territoire. Ces zones tampons pourraient être composées de bandes de végétation et/ou comporter des liens de transport actif. Si la zone est assez large, elle pourrait par exemple héberger des commerces, des espaces de bureaux ou des espaces de co-working. De telles zones contribuent à limiter les différentes nuisances (sonores, visuelles, etc.) pouvant être liées à la présence d'infrastructures routières ou d'industries.

## Conclusion

La Chambre appuie plusieurs aspects de la vision de la Ville de Montréal pour le secteur, notamment :

- L'importance des réseaux de transport actif et collectif
- L'attraction d'entreprises susceptibles de contribuer à la transition écologique et énergétique
- L'intégration des enjeux liés aux emplois dans la stratégie de développement économique
- Cohabitation harmonieuse des activités industrielles et secteurs résidentiels
- L'amélioration de l'accessibilité pour les travailleurs par les transports actifs et collectifs.

Certaines autres orientations méritent une plus grande réflexion, en consultation avec le milieu des affaires :

- Étant donné que plusieurs terrains doivent être décontaminés afin de permettre le redéveloppement du secteur et qu'un programme d'aide financier est en développement, nous recommandons fortement de consulter le milieu d'affaires et d'investissement immobilier sur les critères d'accès à l'appui financier avant de les finaliser.
- Nous nous questionnons sur le bien-fondé de l'intention de créer de nouveaux milieux de vie au sein même du territoire. Pour favoriser la rétention des entreprises sur l'Île, il est nécessaire que la Ville de Montréal se positionne fermement et de façon constante en faveur de la protection des zones d'emploi et de la consolidation de leurs vocations. Nous recommandons également de prévoir une gradation des usages entre les secteurs



d'emplois et les zones résidentielles afin de favoriser une saine cohabitation et préserver la qualité de vie des citoyens.

Enfin, nous sommes d'avis que la vision de développement économique de la Ville de Montréal pour le SIPI devrait cibler plus précisément l'émergence d'une identité économique du secteur en lien avec les technologies propres et l'économie circulaire.

### **À propos de la CCEM**

La Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM) a pour mission de défendre et de promouvoir les intérêts socioéconomiques de ses 1 250 membres et des 32 000 entreprises situées à l'est du boulevard St-Laurent sur l'île de Montréal. Couvrant un territoire composé de 890 000 habitants et de 400 000 emplois, la Chambre représente un milieu économique diversifié disposant d'opportunités de croissance importantes.