



Chambre de commerce
et d'industrie
de l'Est de l'île
de Montréal

**MÉMOIRE DE LA
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
DE L'EST DE L'ÎLE DE MONTRÉAL
DÉPOSÉ À LA**

**LA COMMISSION DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

**CONCERNANT
L'ÉTUDE PUBLIQUE DES ENJEUX ÉCONOMIQUES DE
LA RÉHABILITATION DES TERRAINS CONTAMINÉS**

Présenté par

Comité Développement Durable et Environnement
de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de l'île de Montréal

Marie-Eve Ouellet, ing. VP Développement Durable et Environnement

Le 3 juin 2009

LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'EST DE L'ÎLE DE MONTRÉAL

Fondée en 1995 à la suite d'une fusion de deux chambres de commerce (Anjou et Est du Grand Montréal), la Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de l'île de Montréal (CCIEIM) est un regroupement d'entrepreneurs et d'entreprises comptant aujourd'hui plus de 1 300 membres. Elle est représentative du milieu et exerce un leadership prédominant dans l'Est. Sa mission est de défendre et de promouvoir les intérêts économiques et sociaux des 30 000 entreprises qui composent son territoire.

Devenue un intervenant engagé du développement et de l'essor économique de son territoire, la CCIEIM réunit la grande majorité des décideurs de sa région. Elle agit comme porte-parole des forces vives du milieu tout en mettant en valeur les richesses et les ressources caractérisant son vaste territoire. La Chambre joue un rôle prépondérant afin de défendre les intérêts de l'Est de l'île de Montréal tout en répondant efficacement aux besoins de ses membres. À ce titre, elle s'intéresse grandement aux problèmes résultant de la contamination des terrains à développer depuis déjà plusieurs années, puisque cette situation affecte grandement l'est de Montréal.

Ses limites territoriales sont situées à l'est du boulevard Saint-Laurent jusqu'à la pointe de l'Île et ce, de la rivière des Prairies jusqu'au fleuve Saint-Laurent.

La CCIEIM est affiliée à la Fédération des chambres de commerce du Québec et à la Chambre de commerce du Canada.

MISE EN CONTEXTE

Les sols contaminés constituent une entrave au développement de Montréal et réduisent sa compétitivité, particulièrement dans un contexte de ralentissement économique. Tel que présenté par la *Direction du développement économique et urbain* de la Ville de Montréal, les programmes ou outils en place pour soutenir la mise en valeur de ces terrains ne semblent pas donner les résultats escomptés.

Dans ce contexte, notre mémoire a pour but d'appuyer la mise en œuvre de solutions efficaces au soutien du développement immobilier par le secteur privé dans l'Est, en respect des principes du développement durable, ainsi que de rappeler l'importance d'une contribution du gouvernement fédéral.

CONSTAT DE LA CCIEIM DU PROGRAMME CLIMATSOL

La CCIEIM offre le présent constat face au programme ClimatSol :

- Les modalités du programme font en sorte qu'il est d'accès beaucoup plus facile aux municipalités qu'au secteur privé, particulièrement en raison de la rigidité des modalités administratives et des contraintes budgétaires.
- La limite à 1 million \$ par projet et à 30% des coûts admissibles (50% pour le traitement des sols) peut faire en sorte que la subvention attendue ne soit pas un incitatif assez fort pour les promoteurs de projets potentiels, particulièrement dans les cas de terrains fortement contaminés ou de projets de grande envergure.
- Malgré ses lacunes, le programme a sa place, notamment parce qu'il facilite la réalisation de projets en accord avec les principes du développement durable (Efficacité énergétique, verdissement, réduction des émissions de gaz à effet de serre, norme LEED).

PISTES DE SOLUTIONS FAVORISÉES PAR LA CCIEIM

En fonction du constat émis par votre *Direction du développement économique et urbain* face au soutien à la réhabilitation des terrains contaminés, la CCIEIM suggère des avenues d'intervention, toujours en vue de favoriser le développement économique.

- Afin de rendre le programme ClimatSol plus attrayant pour le secteur privé, la CCIEIM suggère :
 - D'enlever toute notion de plafond d'aide car une telle approche défavorise les gros projets d'investissement ainsi que la décontamination des terrains présentant les coûts les plus élevés;
 - D'augmenter le taux de la subvention à 50% ou encore, dans le cas où d'autres programmes d'aide sont mis en œuvre, d'assurer au promoteur une aide combinée plafonnée à 50% des coûts de décontamination;
 - De réduire la lourdeur du processus d'obtention de l'aide, notamment en ce qui concerne le délai de versement de la subvention; et,
 - De rendre admissible à la subvention les surcoûts occasionnés par la mise en œuvre des mesures de réduction de gaz à effet de serre et d'efficacité énergétique des bâtiments.
- La CCIEIM considère que, si la Ville de Montréal ajoutait à ClimatSol la mise en œuvre d'un programme de congé de taxes à l'image de celui en œuvre à Toronto, la collectivité profiterait d'un investissement public qui permettrait

vraisemblablement de combler l'écart entre la subvention de ClimatSol et le taux de 50% mentionné ci-haut. Notez par contre un problème potentiel d'efficacité du programme associé au fait de relier l'aide à la valeur construite plutôt qu'au coût de décontamination. Les cas de décontamination les plus lourds seraient défavorisés, à moins que la durée de l'exemption de taxe ne soit allongée dans de tels cas pour compenser les coûts plus élevés.

- Pour favoriser l'utilisation du programme ClimatSol par le secteur privé, la CCIEIM croit que la Ville pourrait agir comme intermédiaire en acquérant au besoin des terrains dont la mise en valeur a été identifiée comme prioritaire par la municipalité, en procédant à leur décontamination et, par la suite, en faisant développer ces terrains pour des projets privés sur des sites stratégiques.
- La CCIEIM maintient qu'il faut s'assurer de l'implication conjointe des trois paliers d'administration publique et du secteur privé. À cet égard, il est à noter que le Fonds municipal vert, alimenté par des crédits du gouvernement fédéral, ne vise encore une fois que des projets municipaux et n'offre, pour couvrir les coûts de décontamination des terrains, que des prêts à taux d'intérêt réduit et non des subventions.
- Concernant l'utilisation des différents programmes de subvention (ClimatSol, Fonds municipal vert, congé de taxes, etc.), il est clair pour la CCIEIM que leur succès auprès des acteurs du développement économique de Montréal dépend de :
 - La concertation entre les intervenants publics de sorte que soient harmonisées les modalités d'accès aux différents programmes d'aide, de façon à ce que les promoteurs n'aient qu'une seule demande à faire et un seul contrat à signer.
 - La mise en œuvre de ressources d'accompagnement des promoteurs de façon à créer un guichet unique auquel les investisseurs pourraient s'adresser.

La CCIEIM croit important de mentionner qu'elle a déposé auprès de la Ville de Montréal un projet permettant d'identifier:

- les sites stratégiques à redévelopper selon son plan d'urbanisme,
- les obstacles à leur mise en valeur par le secteur privé,
- l'image de leur potentiel de développement et les coûts associés (incluant ceux de décontamination),
- les modalités existantes et souhaitables de soutien à leur mise en valeur par le secteur privé.

L'intérêt d'un tel projet pour la Ville de Montréal est de permettre la mise au point concrète de solutions d'aide efficaces à la décontamination au moyen de l'analyse fine de situations réelles sur le terrain.

De plus, en janvier 2007, la Chambre CCIEIM publiait un rapport intitulé, *La valorisation des sites urbains contaminés et réhabilitables (SUCR) – Un plan d'action pour l'Est de l'île de Montréal*. Sur la base d'une analyse détaillée de la problématique économique et urbaine entourant l'impact de la contamination des sols sur le développement immobilier dans l'Est, le rapport établissait un constat très semblable à celui présenté par la Direction du développement économique et urbain et mettait de l'avant la proposition d'un programme d'intervention dénommé « 15 + 15 X 15 ». Cette proposition, toujours valable dans le contexte de 2009, repose sur deux principes :

- ❑ **Le principe de responsabilité collective**, à savoir que le réaménagement des SUCR est la responsabilité collective des trois paliers de gouvernement et du secteur privé.
- ❑ **Le principe d'action intégrée**, principe rappelant l'importance d'apporter réponse intégrée à l'ensemble des obstacles qui freinent le processus de promotion immobilière.

Ainsi, en appui à ces principes, la CCIEIM formulait alors cinq recommandations :

1. Que le Gouvernement du Québec, en collaboration avec la Ville de Montréal, reconduise pour Montréal le programme Revi-Sols, en s'assurant toutefois d'en alléger l'application administrative et de réduire les délais d'analyse. **En effet, selon les analyses réalisées pour la CCIEIM, en procédant dans l'Est à des investissements de 15 millions \$ par année en argent public (accompagnés d'une somme semblable en investissements privés), le problème de contamination des sols serait définitivement réglé en une quinzaine d'années.**
2. Que le gouvernement du Canada contribue pleinement au soutien financier du secteur public à la décontamination des sols dans l'Est.
3. Que l'on cible des territoires prioritaires structurants en concordance avec le plan d'urbanisme municipal.
4. Que l'on bâtit un inventaire documenté des territoires prioritaires ciblés dans le Plan d'urbanisme.
5. Que l'on confie la confection et la gestion de cet inventaire à un organisme indépendant dont la mission est axée sur le développement économique et urbain et la valorisation des sites à cette fin.

La Chambre maintient donc son appui au plan « 15 + 15 X 15 » rendu public en 2007.

Conclusion :

Bien que la mission de la Chambre se rattache principalement à l'Est de Montréal, nous tenons à souligner que nous sommes conscients que la problématique des terrains contaminés touche aussi d'autres secteurs de la ville et nous croyons que nos avenues d'intervention proposées peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire montréalais.

La CCIEIM vous remercie de l'attention que vous aurez consacrée à l'étude de son mémoire.

Terrains vacants dans l'Est de Montréal = deux fois la superficie d'Outremont

**La Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de l'île de Montréal
lance une vaste offensive pour décontaminer l'Est de Montréal et
générer plus de 2,5 milliards \$ en activités économiques**

Montréal, le 1^{er} novembre 2007 – La Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de l'île de Montréal (CCIEIM) a rendu publique aujourd'hui une étude exhaustive sur la situation des terrains contaminés dans l'Est de Montréal. Du même coup, la Chambre lance les bases d'un vaste programme d'investissements d'un demi-milliard de dollars et réclame une participation active des gouvernements afin d'encourager la décontamination de ces terrains et ainsi générer plus de 2,5 milliards de dollars en activités économiques dans l'Est de Montréal.

L'Est de Montréal subit les fâcheuses conséquences de sa vocation historique de carrefour industriel

Terre d'élection historique de l'industrie lourde, en raison de la proximité du fleuve Saint-Laurent, des activités portuaires et des liaisons ferroviaires s'étendant à l'échelle continentale, l'Est de Montréal a reçu en héritage de vastes espaces industriels maintenant désuets et souvent chargés de substances polluantes. Les terrains vacants dans l'Est de Montréal occupent en fait une superficie d'environ 846 hectares ou 8 460 000 m² soit l'équivalent de plus de deux fois celle de tout l'arrondissement d'Outremont. « *Le malheur, c'est que plus de 70% de ces terrains sont dans des territoires contaminés et que cette situation freine de façon indue le développement immobilier qui s'en trouve largement hypothéqué* » a déclaré Daniel Marcoux, président de la CCIEIM.

Programme 15+15x15 = 2,5 milliards \$ en investissement

La CCIEIM lance l'idée d'un programme 15+15x15 et fait appel aux gouvernements du Québec, du Canada et de la Ville de Montréal afin de donner un véritable coup de fouet à l'économie de l'Est de Montréal. « *L'évaluation approximative des coûts de décontamination de l'ensemble des terrains vacants dans l'Est se situe à l'intérieur d'une fourchette oscillant entre 350 et 550 millions \$. Si les trois administrations publiques se partagent un investissement de 15 millions \$ par année pendant les 15 prochaines années et que cette somme est appariée par les promoteurs et propriétaires des terrains contaminés, nous réglerons une fois pour toute la situation et cela engendrera des investissements de quelque 2,5 milliards \$ dans l'Est de Montréal* » a déclaré Ahmed Galipeau, vice-président Développement durable et environnement de la Chambre.



Chambre de commerce
et d'industrie
de l'Est de l'île
de Montréal

L'aide financière accordée par le gouvernement du Québec par l'entremise du programme Revi-Sols a été fort précieuse dans le passé. Le bilan tiré par la Ville de Montréal de l'administration de ce programme est fort élogieux : 200 projets acceptés dans le programme, 151 millions \$ en travaux de décontamination réalisés grâce à 75 millions \$ en subventions, 240 ha décontaminés, des investissements atteignant les 2,6 milliards \$. Une nouvelle contribution des différents paliers de gouvernement est primordiale pour assurer la réhabilitation des sites contaminés, dans une perspective de consolidation du tissu urbain. Actuellement, la réalisation d'un projet d'habitation dans l'Est de Montréal coûte en moyenne 5% plus cher au promoteur que pour réaliser ce même projet sur un site vierge, éventuellement éloigné du centre. Par ailleurs, un projet industriel ou commercial dans l'Est de Montréal coûte en moyenne 10% plus cher qu'ailleurs dans la région, là où nulle décontamination n'est requise. La CCIEIM est d'avis que le développement de l'Est de Montréal contribuera à freiner le phénomène de l'étalement urbain vers les banlieues.

La CCIEIM considère d'importance majeure pour la collectivité qu'un vigoureux plan d'action visant à soutenir le processus de promotion immobilière dans l'Est soit mis en œuvre à court terme. Un tel plan d'action comportera de nombreux avantages : création et maintien d'emplois, augmentation des revenus d'impôt, revitalisation des quartiers et des communautés, réduction de l'étalement urbain, amélioration de la compétitivité des arrondissements ainsi qu'amélioration de la qualité de vie des citoyens, de leur santé et sécurité.

Cinq recommandations visent le redéveloppement des terrains contaminés dans l'Est

- Que les gouvernements du Québec, du Canada et de la Ville de Montréal reconduisent pour l'Est de Montréal l'équivalent du programme Revi-Sols.
- Que les trois administrations lancent un programme d'investissement $15+15 \times 15 = 2,5$ milliards \$.
- Que des territoires prioritaires structurants soient ciblés en concordance avec le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.
- Qu'un inventaire documenté des territoires prioritaires ciblés dans le plan d'urbanisme soit bâti.
- Que la confection et la gestion de cet inventaire soient confiées à un organisme indépendant.

À propos de la CCIEIM

La Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de l'île de Montréal (CCIEIM) a pour mission de défendre et de promouvoir les intérêts économiques et sociaux des 30 000 entreprises qui composent son territoire. Intervenant engagé du développement et de l'essor économique de sa région, la CCIEIM compte plus de 1 300 membres. Elle est le porte-parole des forces vives du milieu des affaires et un ardent défenseur des intérêts de l'Est de l'île de Montréal tout en répondant efficacement aux besoins de ses membres.

- 30 -

Source :

Serge Vallières, AGC Communications, 514 849-7000, poste 223 ou 514 892-7205

Pour information :

Ahmed Galipeau, Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de l'île de Montréal,
514 349-7001



Étude réalisée en collaboration avec

DESSAU

Caisses et centres financiers aux entreprises
Desjardins de la région Est de Montréal

