



**NOTES D'ALLOCATION DE MARK LAROCHE**  
**PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL**  
**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA**  
**CONFÉRENCE BROWNFIELDS DU CANADA**  
**JEUDI, LE 18 OCTOBRE 2007**

Montréal, Québec  
(Priorité au texte prononcé)



Bonjour.

Je tiens d'abord à remercier Isabelle Hudon pour son aimable introduction, de même que l'Institut urbain du Canada, qui m'a invité à vous adresser la parole aujourd'hui.

Je suis ravi d'être ici aujourd'hui et de revoir certains de mes collègues de l'époque où je travaillais dans l'administration municipale, et je suis également ravi d'avoir la possibilité de rencontrer ceux et celles d'entre vous qui œuvrent, de façon diverse, à l'assainissement environnemental dans toutes les régions du pays.

Il y a un peu plus d'un mois que j'occupe le poste de président directeur général de la Société immobilière du Canada. Depuis mon arrivée, j'ai visité nos propriétés de toutes les régions du pays et j'ai personnellement constaté les résultats des projets réalisés par notre entreprise. Je tire de ces visites un profond respect autant pour les aménagements que nous construisons que pour les gens exceptionnels qui travaillent pour nous. Tous les jours, ces hommes et ces femmes collaborent avec des promoteurs et responsables municipaux, provinciaux et fédéraux, de même qu'avec d'autres intervenants, afin de valoriser des propriétés sur le plan financier et communautaire, tout en créant un patrimoine durable pour les générations futures.

Aujourd'hui, j'aimerais vous décrire brièvement les activités de la Société immobilière du Canada. J'aimerais partager avec vous certaines de nos réussites dans le domaine de l'assainissement de friches industrielles, en plus de vous donner un avant-goût du nouveau projet d'envergure qu'on nous a confié ici même, dans la ville de Montréal.



## La Société immobilière du Canada : c'est quoi au juste?

Je sais que bon nombre d'entre vous connaissez la Société immobilière du Canada et le genre de travail que nous accomplissons dans tout le pays. Permettez-moi cependant de donner un aperçu de notre entreprise à ceux et celles d'entre vous qui ne nous connaissent pas.

La Société immobilière du Canada est une société d'État fédérale autofinancée et autonome, qui a été réactivée en 1995 par son seul actionnaire, le gouvernement du Canada.

Notre entreprise a été créée pour optimiser la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques excédentaires, et pour détenir et gérer certaines propriétés, comme la Tour CN à Toronto. Dans ce rôle, nous fonctionnons indépendamment du gouvernement dans nos activités d'acquisitions de propriétés auprès de divers ministères, sociétés d'États et organismes fédéraux. Ensuite, nous revitalisons et réintégrons ces propriétés dans les collectivités locales. Pour accomplir ce travail, nous achetons les propriétés à leur juste valeur marchande, nous les valorisons pour les collectivités et pour le gouvernement du Canada à l'aide de travaux de réaménagement incluant le nouveau zonage, la planification et la viabilisation. Ensuite, nous continuons de détenir et de gérer ces propriétés ou nous les vendons au secteur privé.

Dans ce dernier rôle, la Société immobilière du Canada agit d'habitude en principal promoteur immobilier de chacun de ses sites. Dans le cas de ses plus grandes propriétés, notre entreprise est un véritable constructeur de quartiers. Mais bien avant la première pelletée de terre, nous commençons par organiser des consultations complètes auprès des intervenants et des groupes d'intérêts de la communauté. Cette étape nous permet de formuler un plan d'aménagement qui est ensuite soumis



aux approbations exigées par les municipalités et les provinces. C'est après ces travaux préliminaires que nous viabilisons la propriété en installant les rues, les conduites d'égout et d'eau, les espaces publics et autres éléments communautaires. Ensuite, nous vendons les lots viabilisés à des constructeurs locaux, qui doivent respecter des critères spécifiques de conception et de durabilité, critères que nous avons fixés pour eux.

Nous ne touchons pas de subventions du gouvernement et nous versons l'excédent de nos bénéfices au gouvernement fédéral, sous forme de dividendes annuels. Depuis ses débuts, la Société immobilière du Canada a versé plus de 120 \$ millions en dividendes au gouvernement et plus de 300 \$ millions en distributions en général. Nous versons tous les frais municipaux et impôts fonciers applicables dans les collectivités où nous exerçons nos activités, et nous respectons tous les processus de planification municipaux et les directives environnementales provinciales. Notre entreprise verse aussi tous les taxes et impôts appropriés.

En bref, notre solide rendement financier et nos aménagements primés dans tout le pays sont loin d'être un tour de magie ou le résultat de notre bonne fortune. Au contraire, ils résultent du travail acharné et de la volonté de nos employés de tout le Canada, guidés par notre vision. Cette vision se résume en trois éléments cruciaux – innovation, valeur, patrimoine. Ces éléments sont la pierre angulaire de tous les projets que nous abordons. Ils sont notre force, ce qui nous a placés parmi les sociétés d'État qui ont connu le plus grand succès de l'histoire récente.

Naturellement, c'est le travail que nous accomplissons dans tout le Canada qui illustre le mieux notre réussite. Permettez-moi de vous décrire brièvement certains des projets que nous avons réalisés ces dernières années et de vous parler de certains des défis auxquels nous avons dû faire face.



## Étude de cas – Les anciens terrains ferroviaires de Moncton, au Nouveau-Brunswick

Beaucoup d'entre vous avez sans doute déjà entendu parler de nos travaux aux anciens terrains ferroviaires de Moncton. C'est d'ailleurs ce projet qui nous a mérité le prix Brownie du CUI en 2003. Je vous épargnerai donc le menu détail, mais je tiens à vous parler de l'envergure des travaux que nous avons réalisés durant ce projet, qui a été le plus grand projet d'assainissement d'une friche industrielle au Canada.

En 1995, la Société immobilière du Canada a acquis ce site de 285 acres au cœur de Moncton, au Nouveau-Brunswick. Cette propriété – qui avait servi de gare de triage pendant 85 ans – était jugée fortement contaminée, à tel point qu'on estimait qu'il faudrait au moins une décennie d'efforts d'assainissement pour réussir à la nettoyer, à un coût pouvant atteindre 50 à 100 millions de dollars. En fait, quelqu'un a même proposé de simplement couvrir le sol d'un revêtement et pour transformer le site en stationnement géant.

Ce projet présentait de nombreux défis, mais il nous a aussi donné la possibilité d'employer de nouvelles méthodes et technologies pour résoudre le problème de contamination généralisée du sol. Nous avons lancé un vigoureux programme d'assainissement sur place où les matériaux comme l'asphalte, le béton, les tuyaux et le bois ont été recyclés et utilisés ailleurs sur la propriété, notamment dans les stationnements, les rues et les systèmes d'écoulement des eaux. Les produits chimiques et les déchets qui contaminaient le sol ont été éliminés et traités sur le site ou, dans le cas de sols contaminés par des métaux, par une entreprise locale qui s'en est ensuite servi dans un projet de mise en valeur des terres. En tout, ce projet d'assainissement a totalisé la somme modeste de 2 millions de dollars et a été terminé en trois ans.



Aujourd'hui, plus de 10 ans après notre achat des anciens terrains ferroviaires, cette propriété a été transformée en installation récréative publique de grande envergure qui inclut des terrains de baseball, des terrains de soccer et une aréna qui abrite quatre patinoires. Un tiers du site est devenu un grand parc commercial et industriel et le reste de la propriété est maintenant un quartier résidentiel.

En faisant appel à de nouvelles technologies et en adoptant l'approche des trois « R », soit récupérer, réutiliser et recycler, nous avons pu achever ce projet en moins de la moitié du délai prévu à l'origine, moyennant des coûts d'environ 16,5 millions de dollars.

### **Étude de cas – La Caserne Wolseley – London, Ontario**

Les projets que nous avons réalisés ne présentent pas tous autant de difficultés potentielles que les anciens terrains ferroviaires de Moncton, mais chaque projet présente néanmoins des défis particuliers.

Par exemple, au site de l'ancienne Caserne Wolseley, à London, en Ontario, nous avons dû faire face à un ensemble de problèmes très différents de nos efforts d'assainissement précédents. Nos experts sont habitués de résoudre des problèmes de contamination des sols par les métaux. Mais dans le cas de la Caserne Wolseley, nous avons découvert un problème potentiellement beaucoup plus dangereux pour les travailleurs sur le site et pour les gens qui un jour allaient y travailler ou y habiter.

En effet, un levé électromagnétique de cette propriété de 28 acres a révélé non seulement de vieilles conduites de vapeur, du bois et d'autres débris abandonnés par l'ancien propriétaire, le ministère de la Défense nationale, mais aussi plusieurs caisses de matériel militaire enfoui, incluant des munitions



et même quelques grenades! Des spécialistes des Forces canadiennes sont venus chercher ces matériaux, afin de nous éviter une situation qui aurait pu être vraiment explosive. Par la suite, les travaux d'enlèvement des particules métalliques ont été réalisés et, en 2003, la SIC a dirigé la construction d'un projet à usages mixtes très réussi qui inclut des secteurs résidentiel, commercial et récréatif.

### **Étude de cas – Bayside, Victoria, Colombie-Britannique**

La SIC est fière, avec raison, de ses efforts d'assainissement environnemental. Mais elle est également fière des projets où des études et une planification soignée lui ont évité des travaux de nettoyage coûteux, tout en veillant à ce que la propriété convienne à l'aménagement, et ce, en toute sécurité.

Bayside est un autre exemple de notre approche. Cette ancienne cour de triage est située au centre-ville de Victoria, en Colombie-Britannique, dans le secteur Selkirk Waterway. Des études ont révélé de faibles niveaux de contamination d'hydrocarbures et de métaux dans le sol, mais notre principal souci consistait à décider si l'état des terrains de la rive allait exiger des travaux coûteux de restauration pour les rendre à leur état naturel.

En collaborant avec des promoteurs et des responsables provinciaux et municipaux, la SIC a formulé un plan d'assainissement environnemental qui prévoyait l'enlèvement des sols les plus fortement contaminés, et l'enfouissement des sols moins contaminés sous les rues du projet. De plus, la SIC a pu démontrer que l'écosystème délicat de la rive ne serait pas vraiment affecté par les travaux sur le site. En fait, à notre grande surprise, nous avons découvert un écosystème marin très



fécond qui incluait des plantes et des animaux. Nous avons donc nettoyé deux secteurs problématiques le long de la rive et, aujourd'hui, un autre quartier résidentiel exceptionnel occupe un secteur que bien des gens avaient jugé inutilisable pour l'habitation.

### **Étude de cas – Les clés du succès**

Mesdames et messieurs, tous les projets dont je vous ai parlé ont des caractéristiques communes, qui ont été des facteurs clés de leur succès.

D'abord, la SIC fait appel à des technologies de dernier cri et est constamment à la recherche de solutions d'assainissement novatrices et efficaces pour contrôler les coûts, tout en veillant à ce que la propriété en question respecte toutes les normes environnementales, de même que les pratiques optimales. Dans le cadre de notre engagement en vue de créer des milieux sains et sûrs pour tous nos projets, nous sommes prêts à prendre des risques et à envisager de nouvelles technologies.

Ensuite, nous croyons fermement à la réutilisation et au recyclage des sols et des matériaux que nous trouvons sur les sites, pour en faire des plateformes pour les chaussées, des remblais et même des espaces de verdure dans tous nos projets.

Enfin, avant même de poser la première pierre, la Société immobilière du Canada effectue des consultations avec les intervenants et le public pour se renseigner sur les besoins communautaires. Nous tenons les autorités municipales et le public au courant des progrès de nos travaux, afin de conserver l'appui du public pour nos projets.





Forte de son expérience et guidée par sa vision, la Société immobilière du Canada se prépare maintenant à aborder un de ses plus grands projets jusqu'ici – un projet qui laissera un patrimoine durable et positif aux citoyens de Montréal. Je vous parle ici bien sûr du Nouveau Havre de Montréal.

### **Le Nouveau Havre de Montréal – Contexte et enjeux**

Le 20 avril 2007, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il confiait à la Société immobilière du Canada le mandat de réaménager une portion importante du secteur du havre de Montréal, et de la revitaliser pour en faire bénéficier la collectivité locale et tous les Montréalais.

C'est ainsi que la Société immobilière du Canada prendra le contrôle de cinq biens immobiliers distincts appartenant au gouvernement fédéral dans le secteur du havre. Ces cinq propriétés occupent plus de cinq millions de pieds carrés, une superficie qui équivaut environ à une fois et demie celle du campus principal de l'Université McGill.

Ces propriétés, illustrées à l'écran, sont :

- la Pointe-du-Moulin / le Silo à grain n° 5
- le secteur de la rue des Irlandais
- le secteur du Canal Lachine
- le 1500, rue Ottawa (ancien édifice de Postes Canada)
- le secteur de la Cité du Havre



Les cinq propriétés ont un passé riche et varié, au cœur de la ville de Montréal. La rue des Irlandais commémore les immigrants irlandais qui arrivèrent à Montréal au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, et qui ont travaillé à la construction du Pont Victoria, et ont peuplé le secteur appelé Victoriatown. Les silos à grains de la Pointe-du-Moulin, et plus particulièrement le Silo n° 5, illustrent le rôle de la ville parmi les principaux ports céréaliers mondiaux avant l'inauguration de la Voie maritime du Saint-Laurent. Le Canal Lachine, qui permettait d'éviter les rapides, a facilité la navigation fluviale et a joué un rôle important dans la croissance et la prospérité de Montréal. À une certaine époque, le secteur qui longeait le canal était occupé par des douzaines d'usines et d'ateliers, et des milliers d'ouvriers immigrants habitaient dans le quartier.

Aujourd'hui, ces terrains sont consacrés à divers usages, qui vont de l'industrie légère aux stationnements. Mais ils ont un point en commun : un certain degré de contamination des sols.

Il est important de rappeler que toutes ces propriétés ont longtemps été des sites industriels, un passé qui remonte, dans certains cas, au 19<sup>e</sup> siècle. De plus, près d'un tiers à la moitié des terrains ont servi, à un moment ou un autre, de dépotoir pour les sols de déblai du métro de Montréal, d'Expo '67 et d'un bon nombre d'autres projets de construction. Des études préliminaires démontrent que les sols de ces propriétés contiennent un peu de tout, du laitier granulé de haut fourneau, de la cendre de houille et des débris de construction aux hydrocarbures et aux résidus métalliques. En fait, dans le cadre de nos travaux de diligence raisonnable, nous avons déjà consacré près de 200 000 \$ à des évaluations environnementales de Phase II pour la propriété du 1500 rue Ottawa.



Même si la SIC peut consulter les rapports d'études environnementales déjà effectuées sur certaines de ces propriétés, ces recherches datent déjà de plusieurs années et ne reflètent pas complètement la situation actuelle.

Comme la loi québécoise sur l'environnement a été modifiée au cours des dernières années, il faudra probablement envisager de vigoureux travaux d'assainissement pour s'assurer que les propriétés conviennent à l'aménagement.

Durant l'étape suivante, pour avoir une idée précise de l'état des sols des cinq propriétés en question il faudra procéder aux analyses nécessaires et de nouvelles études devront probablement être réalisées. À ce moment-là, nous serons en mesure de mieux définir la façon de procéder pour ce secteur.

Certains autres facteurs compliquent également le processus de réaménagement. Par exemple, plusieurs des locataires des propriétés ont des baux à long terme que nous devons respecter jusqu'à leur échéance. Dans certains cas, cela signifie que certaines portions des propriétés ne seront pas accessibles pendant plusieurs années. Cette situation pourrait compliquer notre tâche, qui consiste à élaborer une vision cohérente pour l'ensemble des sites.

Et, naturellement, dès que des biens immobiliers publics changent de propriétaires, il faut faire face aux interprétations divergentes et aux visions concurrentielles concernant l'utilisation de ces biens immobiliers. Un certain nombre de groupes d'intérêts et d'autres intervenants ont déjà indiqué à la Société immobilière du Canada qu'ils tiennent à donner leur opinion sur le destin des propriétés en question. Certains d'entre eux veulent davantage de logements à prix modique, d'autres veulent



transformer les propriétés en espaces publics de verdure, et d'autres, enfin, préfèrent un mélange d'usages commerciaux et résidentiels.

Il est évident que les éléments de ces visions concurrentielles ne pourront pas tous être inclus dans notre plan directeur d'aménagement. Mais dans le passé, la Société immobilière du Canada a déjà démontré qu'en collaborant avec les intervenants, les élus et le public, on peut arriver à un consensus sur la réalisation de ces réaménagements. Ce n'est pas toujours chose facile et les progrès sont parfois très lents, mais nous sommes convaincus qu'il est possible de formuler un plan qui conduira à la construction d'un secteur animé et attrayant où les Montréalais pourront travailler, habiter et se détendre.

C'est le travail que nous accomplissons à la Société immobilière du Canada. Et nous sommes fiers de notre rôle au nom de tous les Canadiens et Canadiennes.

### **Le Nouveau Havre de Montréal – Le plan d'action de la SIC**

Alors, quelle est notre prochaine étape? Tout d'abord, notre entreprise doit continuer de mieux se renseigner sur les propriétés en poursuivant ses travaux de diligence et de recherche, surtout en ce qui a trait aux usages précédents des propriétés. De nouvelles analyses des sols et d'autres études seront effectuées pour nous aider à dégager le type d'assainissement qui sera nécessaire et pour mieux saisir comment procéder à ces travaux. La première série d'analyses sera réalisée au début de 2008.



Nous comptons aussi entreprendre des consultations au début de l'an prochain pour obtenir les opinions des intervenants et du public sur les usages possibles du site du 1500 rue Ottawa, qui est la seule propriété du havre de Montréal actuellement détenue par la Société immobilière du Canada. Ces consultations, de même que les discussions qui suivront, à mesure que nous prenons possession des autres propriétés, nous aideront à formuler une vision cohérente du Nouveau Havre pour les citoyens de Montréal. Certaines de ces discussions auront lieu en public, lors de réunions et de séances portes ouvertes, tandis que d'autres seront réalisées de façon moins formelle, en réunions de groupes ou avec des individus. Mais peu importe la méthode, nous allons veiller à ce que le plus grand nombre possible de gens aient la possibilité de commenter les possibilités présentées pour ces projets.

Lorsque nous aurons reçu les études de marché, les évaluations environnementales et les commentaires publics, la Société immobilière du Canada commencera à élaborer un plan directeur pour l'ensemble du projet, qui englobera les résultats de nos travaux et nous aidera à choisir les usages optimaux de ces propriétés. Comme vous le savez tous, la création d'un plan directeur pour un projet de cette complexité ne se fera pas du jour au lendemain. Il faudra compter un certain temps pour préparer le plan, puis le déployer de façon échelonnée, une propriété à la fois, tout au long de plusieurs années.

Comme nous elle le fait dans tous ses projets, la Société immobilière du Canada compte réaliser le projet du Nouveau Havre en fonction de son mandat et de trois grand principes :

- Formuler une vision cohérente pour revitaliser le secteur du havre pour la collectivité locale et pour les citoyens de Montréal;



- Consulter les intervenants les instances municipales, et le public à propos des usages possibles des propriétés;
- et
- Prendre le temps nécessaire pour s'assurer que les propriétés sont saines, sûres et écologiques

Je vous invite à visiter notre site Web pour ce projet, [www.nouveauhavredemontreal.ca](http://www.nouveauhavredemontreal.ca) pour en apprendre davantage sur les travaux en cours et pour obtenir les dernières nouvelles concernant l'évolution du projet.

## Conclusion

Pour résumer, il est clair que la Société immobilière du Canada fera face à plusieurs enjeux au cours de ce projet d'envergure ici même, à Montréal.

Je n'ai pas le moindre doute que ces enjeux, et probablement d'autres défis que nous n'avons pas encore imaginés, seront révélés au cours des prochains mois. Je suis également convaincu que, peu importe ces défis, notre équipe montréalaise, avec le soutien très compétent de nos employés des autres régions du Canada, sera tout à fait en mesure de surmonter les obstacles qui se présenteront.

Comme nous l'avons démontré dans nos projets de Moncton, London et Victoria, de même que dans nos projets du parc commercial Glenlyon près de Vancouver et Benny Farm à Montréal, nous sommes capables d'accepter des projets potentiellement difficiles et d'offrir non seulement des



avantages financiers et communautaires aux villes et municipalités où nous exerçons nos activités, mais aussi de laisser un patrimoine durable pour les générations futures.

D'un dossier à l'autre, nous avons démontré que nous avons des moyens et des employés talentueux qui, en collaborant avec nos partenaires des secteurs privé et public, nous permettent de réaliser ces projets.

C'est avec plaisir que nous travaillerons avec l'Institut urbain du Canada dans ce dossier et dans d'autres projets de toutes les régions du pays. Ensemble, nous avons déjà démontré ce que nous pouvons accomplir pour créer des collectivités durables qui offrent une qualité de vie incomparable.

Et ensemble, nous avons encore beaucoup à faire à l'avenir.

Je vous remercie de votre attention et, si vous avez des questions, je suis prêt à y répondre.