



# ICI

ON INVESTIT!

[CONTRECCEURECONOMIQUE.COM](http://CONTRECCEURECONOMIQUE.COM)



**Contrecœur**  
sur le fleuve



**Contrecœur**  
économique

## Un historique économique

Depuis 1954, la vocation industrielle de la Ville de Contrecoeur s'est développée par la venue des installations portuaires de l'Iron Ore Company of Canada.

Au début des années soixante, avec l'installation des compagnies Stelco-McMaster Ltée et Dominion Steel and Coal Corporation (DSCO), Contrecoeur allait connaître un développement économique prestigieux. S'étant portée acquéreur de ces deux compagnies, ArcelorMittal Produits longs Canada inc. constitue la plaque tournante des activités canadiennes de ce géant mondial de l'acier.

Le secteur industriel de Contrecoeur, avec ses entreprises manufacturières, s'avère un secteur crucial pour l'économie de la ville puisqu'il occupe 1 315 hectares de terrain et est responsable de près de 1 500 emplois directement liés à ce secteur d'activités. Jusqu'à maintenant, la production et la transformation de l'acier, ainsi que les activités connexes, comptent pour la presque totalité des activités industrielles.

Entre temps, le nombre de citoyens ne cesse de croître. En 2017, près de 8 000 citoyens habitent à Contrecoeur et c'est la ville qui connaît le plus haut taux de croissance démographique, entre 2011 et 2016, dans la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).



## Une nouvelle image

En 2016, afin de se préparer à ce tournant majeur, la Ville, qui connaît une croissance marquée par plusieurs projets structurants de grande envergure, et dont les retombées seront significatives à court, moyen et long terme, a profité de cette fenêtre d'opportunités pour moderniser son image.

L'image de marque de Contrecoeur a été élaborée selon une approche globale en considérant les sphères d'activité qui la caractérisent et la différencient comme une région économique forte.

Contrecoeur a misé sur le fleuve comme le moteur de son économie, mais aussi de son développement touristique. La signature Contrecoeur sur le fleuve suggérée prend ici tout son sens. Elle représente bien le Contrecoeur d'aujourd'hui et de demain.



## Contrecoeur économique

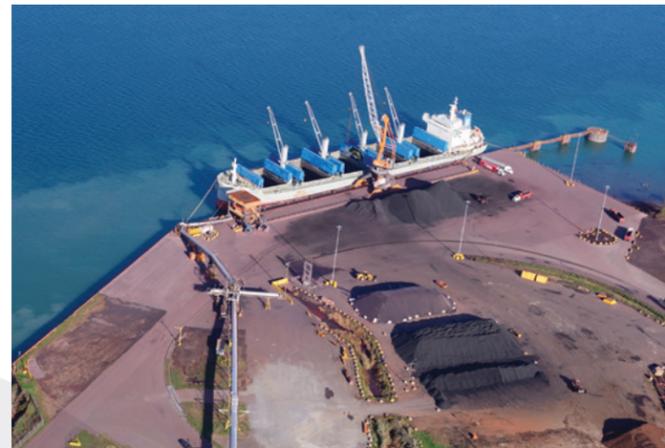
### MISSION

Assurer un développement harmonieux de la ville de Contrecoeur en constituant un pôle maritime où le fleuve sera le moteur économique des zones industrielle, commerciale, industrialo-portuaire, logistique et touristique, dans le but de maximiser les retombées économiques locales et régionales.

### VISION

Être reconnue comme ville maritime en matière de développement économique par sa vision, son leadership, son dynamisme, sa croissance, là où l'on facilite la réalisation de projets d'entreprise et où l'on met en valeur le potentiel commercial, industriel et touristique.

## Une accessibilité multimodale de premier plan



### POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

- Ville riveraine s'étendant, sur 22 km, en bandeau sur la rive sud du fleuve Saint-Laurent;
- Située en Montérégie, à seulement 40 km à l'est de Montréal;
- L'une des six municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville;
- Fait partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- Superficie de 62 km carré, soit 17,8 % de celle de la MRC de Marguerite-D'Youville;
- Constituée d'une agglomération urbaine localisée au centre d'un milieu agricole, forestier et récréatif;
- Localisation qui favorise la venue des industries et des commerces par la proximité de réseaux de transport maritime et routier.

### PORTUAIRE

- L'Administration portuaire de Montréal (APM) dispose de vastes installations sur les berges du fleuve Saint-Laurent. À Contrecoeur, on y trouve des installations de manutention de vrac opérées par Logistec, soit les plus modernes et les plus efficaces sur le fleuve Saint-Laurent. Au cours de la prochaine décennie, un terminal à conteneurs y sera aménagé.

### FERROVIAIRE

- Présence du réseau ferroviaire du CN et de plusieurs cours de triage.

### AÉRIENNE

- Contrecoeur est située à moins de 50 km de l'aéroport de Saint-Hubert et à moins de 80 km de l'aéroport international de Montréal Pierre-Elliott-Trudeau (YUL).

### ROUTIÈRE

- Relié à un réseau autoroutier majeur du Québec, principalement par l'autoroute 30, le territoire sert de pilier pour le développement économique régional et aussi de voie directe vers le marché nord-américain. Ce dernier est également situé à moins de 40 km de l'intersection des autoroutes 20 et 30 et à 100 km de la frontière des États-Unis.
- Le territoire est également desservi par un réseau de transport en commun faisant le lien entre la ville de Sorel-Tracy et la station de métro Longueuil-Université de Sherbrooke, donnant ainsi accès à un bassin de main-d'œuvre et d'expertise comptant plus de 3 millions de personnes dans tout le Grand Montréal.



### PROXIMITÉ DES INSTITUTIONS DE FORMATION

Dans la région environnante, on compte de nombreuses institutions d'enseignement :

- |  |                                   |  |
|--|-----------------------------------|--|
| — CÉGEP de Sorel-Tracy                           | — Université Concordia            | — Centre de formation professionnelle Jacques-Rousseau |
| — CÉGEP Édouard-Montpetit                        | — Université McGill               | — Centre de formation professionnelle Pierre-Dupuy     |
| — Université de Sherbrooke - Campus de Longueuil | — École de technologie supérieure | — Centre de formation professionnelle Charlotte-Tassé  |
| — Université du Québec à Montréal                | — HEC Montréal                    |  |
| — Université de Montréal                         |                                   |  |

## Un secteur industriel prospère

### UN SITE DE CHOIX

- Une communauté dont l'économie est largement dominée par le secteur industriel;
- Une bonne santé du secteur économique et la configuration exceptionnelle du territoire de la ville qui contribuent largement à donner aux quelque 8 000 citoyens de Contrecoeur, une qualité de vie enviable;
- De nombreuses infrastructures de transport intermodales, ce qui en fait un site de choix pour les projets d'entreprise;
- Un vaste réseau de fibre optique.

### ACCESSIBILITÉ ÉNERGÉTIQUE

- Accès au réseau de gaz naturel de haute pression de l'entreprise Gaz Métro;
- Important réseau électrique de haute capacité d'Hydro-Québec pourvu de stations dédiées pouvant fournir une double alimentation en tout temps.

### INFRASTRUCTURES MUNICIPALES

- Réseau d'alimentation en eau potable;
- Disponibilité d'alimentation en eau brute par prises d'eau opérationnelles au fleuve Saint-Laurent;
- Collecte des matières résiduelles et organiques.

## Des projets maritimes en développement

### AGRANDISSEMENT DU PORT DE MONTRÉAL À CONTRECŒUR

#### SURVOL DU PROJET (PHASE 1)

- Construction d'un terminal qui permettra de manutentionner à terme 1,15 M de conteneurs EVP (équivalent vingt pieds) annuellement incluant :
  - Deux postes à quai et une aire de manutention de conteneurs;
  - Une cour ferroviaire intermodale connectée au réseau principal;
  - Un portail d'accueil pour les camions, relié au réseau routier;
  - Des installations de soutien.
- L'Administration portuaire de Montréal (APM) a entrepris des consultations auprès de l'ensemble des parties prenantes afin de favoriser l'intégration de ce projet dans la communauté.
- D'un point de vue stratégique, l'arrivée du Port de Montréal prévue au milieu de la prochaine décennie à Contrecoeur permettra à la ville non seulement de croître, mais de devenir une plaque tournante de la logistique. Cependant, le début de la construction est conditionnel à l'obtention des autorisations requises et à la présence des conditions essentielles à la réalisation du projet.
- Déjà, les études environnementales sont en cours concernant le futur site du Port de Montréal à Contrecoeur. Selon l'APM, 5 000 emplois seront créés en phase de construction et 1 000 emplois à terme lors de l'opération.



## Le pôle logistique

Un pôle logistique est un parc industriel multimodal où l'on regroupe des entreprises et des centres de distribution qui réalisent des activités logistiques permettant aux marchandises de transiter de manière efficiente autant sur le marché national que sur le marché international.

La concentration d'entreprises dans un pôle logistique permet d'offrir des services à haute valeur ajoutée (services liés aux activités douanières et financières, à l'intégration des technologies de l'information et des communications [TIC], à l'embauche et à la formation de la main-d'œuvre, à la recherche et au développement, etc.).<sup>1</sup>

### LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DU PÔLE LOGISTIQUE RÉGIONAL DE CONTRECŒUR

La mise en place du pôle logistique dans la région située à l'est de l'autoroute 30 :

- Permettra l'implantation de près de 375 entreprises sur une période de 20 ans qui contribueront à créer et à maintenir plus de 24 000 emplois au Québec à terme, dont près de 15 000 emplois directs situés dans le pôle logistique même;
- Générera des activités de construction de l'ordre de 8 milliards de dollars pour la construction des bâtiments et la mise en place des équipements nécessaires au fonctionnement du pôle logistique, soit plus de 2 000 emplois en moyenne par année sur une période de 20 ans;
- Contribuera au PIB de la province pour une valeur de l'ordre de 1,2 milliard de dollars en moyenne par an sur une période de 20 ans;
- Contribuera à générer et à maintenir des rentrées fiscales annuelles de près de 200 millions de dollars en moyenne pour le gouvernement du Québec (impôt des particuliers, taxes, RRQ, FSS, CSST, RQAP);
- Contribuera à générer et à maintenir des rentrées fiscales de plus de 50 millions de dollars en moyenne par an pour le gouvernement du Canada (impôt des particuliers, taxes, assurance-emploi).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> STRATÉGIE MARITIME (2015). La stratégie maritime à l'horizon 2030, Gouvernement du Québec, Secrétariat aux affaires maritimes.

<sup>2</sup> LEMAY+DAA STRATÉGIES, E&B DATA (2014). Argumentaire du positionnement et définition d'un plan stratégique relatif à l'implantation du pôle logistique dans la région de l'est de l'autoroute 30, Comité pour le développement du pôle logistique de l'A30.

## La zone industrialo-portuaire

Une zone industrialo-portuaire est une zone industrielle à proximité de services portuaires, mais également d'infrastructures routières et ferroviaires.

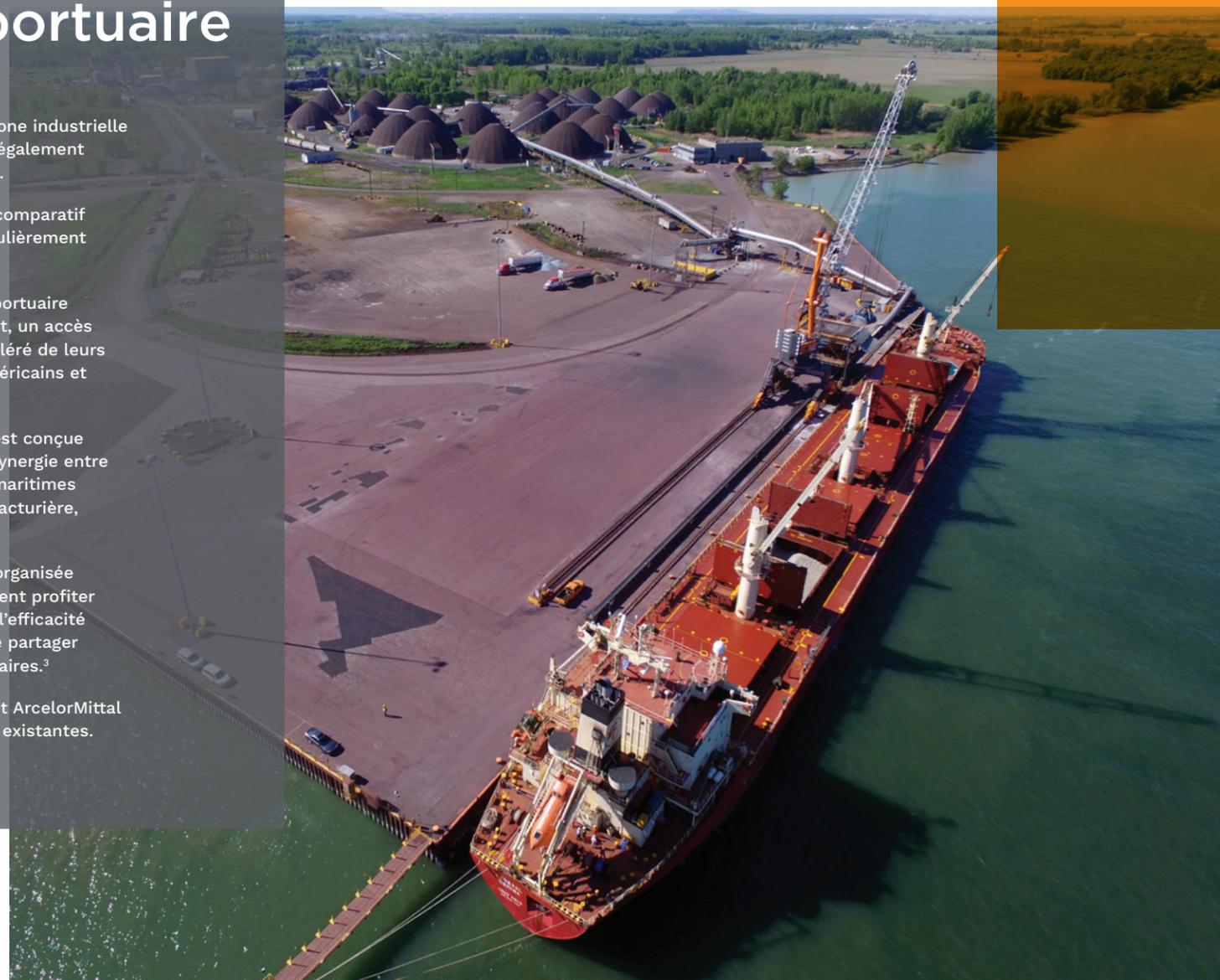
Cette proximité représente un avantage comparatif considérable pour les entreprises, particulièrement pour celles du secteur manufacturier.

Pour la logistique, une zone industrialo-portuaire permet aux entreprises qui s'y implantent, un accès facilité à leurs intrants et un transit accéléré de leurs marchandises vers les marchés Nord-américains et internationaux.

De plus, une zone industrialo-portuaire est conçue de manière à maximiser le potentiel de synergie entre les services portuaires et les industries maritimes ainsi que les industries connexes (manufacturière, de transformation, etc.).

Bref, une zone industrialo-portuaire est organisée de manière à ce que ces industries puissent profiter d'aménagements fonctionnels, accroître l'efficacité de leurs activités en logistique ou encore partager des infrastructures et des services portuaires.<sup>3</sup>

Déjà, à Contrecoeur, deux entreprises, soit ArcelorMittal et Yara Canada, utilisent les installations existantes.



<sup>3</sup> STRATÉGIE MARITIME (2015). La stratégie maritime à l'horizon 2030, Gouvernement du Québec, Secrétariat aux affaires maritimes.

## Le Technopôle

Le Technopôle de Contrecoeur, c'est 2 300 000 pi<sup>2</sup> judicieusement implantés dans la zone industrialo-portuaire et aux abords de la voie navigable du fleuve Saint-Laurent. Adapté pour les industries légères et moyennes ainsi que pour les entreprises de services, ce pôle industriel, en pleine effervescence, constitue un environnement multidisciplinaire unique favorisant la synergie entre les entreprises et le développement d'alliances.

À proximité des installations du Port de Montréal à Contrecoeur, de la ligne ferroviaire du CN, du réseau de gaz naturel et de l'autoroute 30, le Technopôle bénéficie d'un positionnement stratégique. Véritable plaque tournante en matière de transport, le site est un choix judicieux pour tous les types d'industries. Y investir, c'est profiter d'un environnement économique stimulant et d'un emplacement de choix.



## La Cité 3000

### UN MILIEU D'AFFAIRES

La Cité 3000, c'est 2 000 000 pi<sup>2</sup> stratégiquement localisés à l'entrée du Port de Montréal, à la croisée de l'autoroute 30 et de la montée de la Pomme-d'Or. La visibilité accrue et l'achalandage continu de ce pôle commercial représentent sans aucun doute des atouts de premier plan pour les commerces qui s'y installeront.

### COMMERCES RECHERCHÉS

- Quincaillerie de grande surface (CANAC 2019)
- Épicerie
- Centre de location d'outils
- Concessionnaire d'équipements lourds
- Concessionnaire de bateaux et de véhicules récréatifs

- Centre de données
- Centre de recherche
- Brasserie ou microbrasserie
- Centre d'affaires
- Centre médical
- Pharmacie

### COMMERCES DE SERVICES AUTOROUTIERS RECHERCHÉS

- Restauration rapide
- Dépanneur
- Station d'essence pour automobiles
- Station d'essence pour camions
- Hôtel
- Restaurant

## Notre centre-ville : au cœur de l'action

- Secteur gravitant autour de l'intersection de la route Marie-Victorin (132) et de la rue Saint-Antoine qui correspond au centre névralgique de la ville;
- Une concentration d'institutions et plusieurs commerces de proximité, de destination et de restaurants;
- En 2010, dans le cadre d'une étude sur la circulation, le nombre de véhicules passant sur la rue Saint-Antoine s'élevait à 4 718 par jour. Entre 2011 et 2016, Contrecoeur connaît une impressionnante progression démographique de 26,2 %. Il s'agit de la plus forte hausse parmi les 82 villes du Grand Montréal (Communauté métropolitaine de Montréal). La population de la ville de Contrecoeur est passée de 6 252 à 7 887 habitants<sup>4</sup>. Nous pourrions donc prétendre que le transit sur cette rue est beaucoup plus élevé aujourd'hui.



## Un centre-ville d'affaires

- Un centre-ville prêt à accueillir de nouveaux projets commerciaux et une offre de locaux en attente de nouveaux projets d'affaires.
- Le commerce de détail est appelé à des changements profonds d'ici 2020 à Contrecoeur. En effet, avec les prévisions d'une population de 10 000 habitants, qui seront atteintes au cours des prochaines années, la fonction commerciale verra ses effectifs grandir.
- Selon l'étude du mix commercial, les besoins à combler en termes de commerces de services sont les suivants :
  - Commerce de bouche (commerce d'alimentation) : boucherie, poissonnerie, produits fins, fromagerie, etc.;
  - Établissement de restaurant complet (autres que les commerces de restauration rapide);
  - Magasin de vêtements;
  - Cordonnier;
  - Magasin d'optique;
  - Magasin d'articles de sport;
  - Salon de coiffure et d'esthétique.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Statistique Canada. 2017. Contrecoeur, V [Subdivision de recensement], Québec et Marguerite-D'Youville, MRC [Division de recensement], Québec (tableau). Profil du recensement, Recensement de 2016, produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa.

<sup>5</sup> DERMACOM (2014). Analyse du mix commercial de la Ville de Contrecoeur.

## Un centre-ville rassembleur

La Ville de Contrecoeur souhaite dynamiser son centre-ville via différentes activités d'animation. Par exemple, le marché d'automne, les Virées du fleuve et diverses animations spontanées.

Durant la saison estivale, une placette urbaine est installée au cœur du centre-ville servant de lieu de rassemblement pour la population et visant à animer le centre-ville. Cette dernière peut accueillir des activités comme un cinéma en plein air, des 5 à 7 variés, des fêtes familiales et bien plus encore.

## Un soutien personnalisé aux entreprises

### LA RAISON D'ÊTRE DU SERVICE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- La limitation des fuites commerciales par des actions de recrutement, et ce, sans prétendre faire compétition aux grands centres, mais en ayant l'objectif de fournir à la population une meilleure diversité en commerces et services de proximité;
- La création d'emplois et d'entreprises à l'échelle locale;
- L'accroissement de la capacité de travail de la population;
- L'aménagement du territoire;
- La création de richesse collective;
- L'attraction d'investissement.



### NOS ZONES COMMERCIALES

1. **Centre-ville** : commerces de proximité, de destination et restauration;
2. **Carrefour des Patriotes** : services autoroutiers, alimentation et santé;
3. **Cité 3000** : services autoroutiers et commerces.

### CE QUE NOUS POUVONS FAIRE POUR LES ENTREPRENEURS

- Le Service de développement économique permet aux promoteurs, d'une part, d'entrer rapidement en contact avec les représentants de divers organismes et ministères des gouvernements fédéral et provincial et, d'autre part, le Service offre aux entrepreneurs, commerçants, investisseurs, promoteurs et industries, de l'accompagnement sur mesure pour leur projet d'affaires.
- Ce Service offre un soutien aux entrepreneurs dans la recherche de local, de financement, de relève, de formation et bien plus encore.
- Nous travaillons également en étroite collaboration avec le Service de développement économique de la MRC de Marguerite-D'Youville.

# Les développements résidentiels à venir

La ville de Contrecoeur vit un développement résidentiel qui pourrait représenter une population de 10 000 personnes d'ici l'année 2020.

L'ajout de ces futurs ménages devrait contribuer à diminuer les fuites commerciales actuelles. En fait, cette nouvelle population va non seulement gonfler les besoins commerciaux actuels, mais elle va rendre possible l'émergence de nouveaux commerces, et ce, grâce à de l'augmentation de la masse critique de consommateurs.



## S'établir ICI!

### UNE QUALITÉ DE VIE REMARQUABLE

- Une qualité de vie communautaire comprenant plus d'une vingtaine d'associations sportives, communautaires et culturelles;
- Plusieurs activités pour la jeunesse (camp de jour, maison des jeunes, maison de la famille, événements, etc.);
- Des parcs et espaces verts nombreux et accessibles;
- De nombreuses installations comme une piscine extérieure, un aréna, une patinoire extérieure, des terrains de tennis, un parc à roues alignées, des terrains de soccer, un terrain de baseball, un espace canin, un sentier pédestre, des pistes de ski de fond et une glissade hivernale;
- Quatre centres d'hébergement privés offrant des services variés, un HLM et un centre d'hébergement du CHSLD;
- Un centre de la petite enfance, une garderie privée subventionnée et plusieurs places de garderie en milieu familial;
- Deux écoles primaires.

### UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

- La proximité des grands axes routiers et centres urbains soit à 40 kilomètres à l'Est de Montréal;
- Un service de transport en commun avec plus de 25 départs par jour vers le Terminus Longueuil et le circuit 709 : EXPRESS Contrecoeur / Longueuil;
- Un service de transport adapté géré par la MRC de Marguerite-D'Youville;

- L'accès à plusieurs services publics notamment le bureau de Postes Canada et un point de service du CLSC des Seigneuries;
- La Coopérative de Solidarité-Santé Contrecoeur (Groupe de médecine de famille);
- La Banque Nationale et la Caisse Desjardins de Contrecoeur-Verchères.

### UN CHOIX ÉCONOMIQUE

- Les taxes municipales les plus basses en région;
- Un marché immobilier favorable aux futurs propriétaires.

### UN MILIEU DE VIE SÉCURITAIRE

- La proximité de trois centres hospitaliers (Hôtel-Dieu de Sorel, Hôpital Charles-Le Moyne et Hôpital Pierre-Boucher);
- Un service ambulancier opérant sur le territoire;
- La présence de la Régie intermunicipale de police Richelieu-Saint-Laurent;
- Un service de sécurité incendie actif (premiers répondants).



## Contrecœur touristique : la vitrine sur le fleuve

La Ville de Contrecœur travaille présentement sur une stratégie touristique.

- Contrecœur s'arrime avec le plan stratégique de Tourisme Montérégie.
- Ses atouts maritimes et les projets en cours de développement permettront à Contrecœur de se positionner comme destination touristique de la Montérégie, et ce, avec tous les attraits distinctifs dont certains sont connus bien au-delà des limites du territoire.
- Tous ces attraits peuvent être regroupés dans les différentes sphères du tourisme les plus recherchées qui compose une offre touristique très compétitive :



### TOURISME HIVERNAL

- Le centre sportif régional de Contrecœur;
- Un village de pêche hivernal accueillant jusqu'à 300 maisonnettes;
- Les nombreuses installations municipales (glissade, patinoire, sentiers pédestres, de ski de fond et de raquettes).

### TOURISME NAUTIQUE

- Les deux marinas;
- La proximité de la Route des Navigateurs;
- Route bleue (embarcations à propulsion humaine – canot, kayak, etc.);
- Location de canot, de kayak et de «paddleboard».

### NATURE ET AVENTURE

- La promenade sur pilotis;
- Route verte (vélos);
- Le Parc régional des Grèves;
- Les parcs et espaces publics;
- Réserve nationale de faune des Îles-de-Contrecœur;
- La ZICO (zone importante de conservation des oiseaux);
- La Colonie Sainte-Jeanne d'Arc;
- La Colonie de vacances des Grèves et son histoire de plus de 100 ans;
- Location de vélos et de tablettes numériques (baladodiffusion).

### ÉVÉNEMENTIEL ET CULTUREL

- BAT – Bureau d'accueil touristique;
- La Maison Lenoblet-du-Plessis (musée);
- Culture C;
- Les tournois de pêche;
- Le festival des Diableries;
- Les Virées du Fleuve;
- La Virée de Contrecœur;
- Les expositions et les spectacles de Culture C;
- Le dîner du chasseur.

### PATRIMOINE

- Le moulin banal Chaput;
- L'église Sainte-Trinité;
- L'église Saint-Laurent-du-Fleuve.

### SERVICES TOURISTIQUES

- Restaurants;
- Hébergement;
- Location de salles et service de traiteur.

Avec cet éventail d'attraits,  
Contrecœur peut se démarquer  
en faisant place aux excursionnistes  
et éventuellement aux touristes!

