

# INVESTIR DANS VAUDREUIL-SOULANGES

30 avril 2015



**DÉCOUVRIR**

**ENTREPRENDRE**

**INVESTIR**



**VAUDREUIL-SOULANGES**  
CENTRE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT

**POUR\***



\*Et ses clients. Ce document ne peut être diffusé ou copié sans autorisation.

## DOCUMENT PRÉPARÉ PAR



Le Centre local de développement (CLDVS) Vaudreuil-Soulanges agit comme organisation responsable du développement économique sur le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Parmi ses mandats on retrouve le développement local, le soutien à l'entrepreneuriat et le soutien aux investissements. Financé (en partie) par le gouvernement du Québec et majoritairement par la municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges, les orientations de l'organisme concordent avec celles autorités publiques.

L'équipe peut vous obtenir des informations à propos de :

- Terrains disponibles et caractéristiques
- Bâtiments et nouvelles constructions
- Renseignements sur le financement
- Relations avec les autorités publiques et politiques
- Références et partenaires

### Montage et révision

CLD Vaudreuil-Soulanges

### Données statistiques

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)  
Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT)  
Ministère des Transports du Québec (MTQ)  
MRC de Vaudreuil-Soulanges  
Statistique Canada

### Données cartographiques

Adresses Québec  
Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)  
Ministère des Transports du Québec (MTQ)  
MRC de Vaudreuil-Soulanges  
NASCO  
Ressources naturelles Canada (GeoGratis)

## Vos contacts dans notre équipe



**Julien Turcotte, Adm.A.**

Directeur général

julient@cldvs.com 450 424-2262,  
poste 232



**Luc Boyer, M.Sc., C.F.A.**

Commissaire industriel à la prospection  
et à la rétention

lboyer@cldvs.com 450 424-2262,  
poste 224



**Marie-Loup Tremblay, D.E.S.S. PTDL**

Commissaire à l'industrie  
agroalimentaire

mltremblay@cldvs.com 450 424-2262,  
poste 229



**Karine Lechasseur, B.Sc.**

Directrice des relations publiques

klechasseur@cldvs.com 450 424-2262,  
poste 228

**DÉPLOYEZ  
VOS FORCES**

## Le CLD Vaudreuil-Soulanges

Depuis 1986, la région de Vaudreuil-Soulanges met une attention particulière à son développement économique en s'étant, dès lors, dotée d'un organisme dédié au soutien aux entreprises et au développement local. Le CLD Vaudreuil-Soulanges est aujourd'hui une référence en matière de soutien technique à la clientèle d'affaires, aux organismes et aux municipalités, mais également une référence quant aux espaces industriels disponibles sur son territoire avec des contacts mobilisés et rapides.

L'innovation est à la base de la mission de l'organisme qui visite des entreprises, des sites de développement économique et des villes partout dans le monde afin d'y découvrir des pratiques porteuses d'avenir. Parmi les pays où des missions ont été réalisées, nous soulignons les Pays-Bas, l'Angleterre, la France, la Belgique, le Portugal et bien entendu les États-Unis.

Depuis 2008, la direction du CLD a également joué un rôle actif comme membre de NASCO (alors le North American SuperCorridor Coalition). C'est d'ailleurs à travers les rencontres faites dans leurs événements que nous avons constaté que la région de Vaudreuil-Soulanges, même si son nom est peu connu, est considérée par les exploitants logistiques en Amérique du Nord comme l'un des lieux où il faut être.

Par ailleurs, nous ne sommes pas peu fiers des réussites des cinq dernières années parmi lesquelles nous retrouvons l'implantation du géant international Ericsson, la rétention de l'entreprise Winpak, les nouveaux investissements chez Norampac et la croissance de F2Z Entertainment pour ne citer que ceux-ci. Ces fleurons de notre région participent au rayonnement international du territoire.

En plus des entreprises d'envergures établies ici, nous pouvons nous targuer d'accompagner différentes organisations dont le mandat est d'offrir un milieu de vie de qualité à la population locale. L'une de ces initiatives est le regroupement des événements et festivals de Vaudreuil-Soulanges où l'on retrouve le Festival international de cirque, Les Seigneuriales, le Hudson Music Festival, le Festival des couleurs et le Festival de la S.O.U.P.E., autant d'activités s'adressant aux résidents qu'aux touristes.

Afin de maintenir une grande connaissance de son territoire, le CLD Vaudreuil-Soulanges a également participé à l'organisation de deux Sommets économiques, le premier en 2010 et le second en 2014. La rencontre de tous les acteurs du développement du territoire a mené à une vision claire : faire de Vaudreuil-Soulanges une région où le développement se fait en harmonie, en maintenant le caractère champêtre de la communauté.

Notre organisation est fière de la qualité de son équipe, autant en raison de son expérience que de son désir de s'améliorer en restant à l'affût des nouveautés grâce à une participation active à différents colloques, formations et congrès. C'est d'ailleurs le dynamisme et la vision de l'équipe qui a mené le CLDVS à être à deux reprises finaliste au titre de CLD de l'année.

Que ce soit pour le démarrage, le suivi, l'expansion, la consolidation ou la rétention d'entreprises, les professionnels dévoués du CLDVS mettent tout en œuvre pour assurer un service de qualité à ses partenaires.

D'ailleurs, l'engagement et la réactivité de notre personnel ont été reconnus par différents sélecteurs de sites dont CAI Global, Montréal International, Jones Lang Lasalle, DTZ.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Vos contacts dans notre équipe</b> .....	3
<b>Le CLD Vaudreuil-Soulanges</b> .....	4
<b>La région de Vaudreuil-Soulanges</b> .....	6
<b>Au cœur du pôle logistique du Québec</b> .....	7
<b>Avantages régionaux</b> .....	8
Informations démographiques .....	8
<b>Pression venant de l'est</b> .....	9
<b>Accessibilité</b> .....	10
<b>L'innovation pour réduire les coûts du transport</b> .....	10
<b>Vaudreuil-Soulanges : un corridor de commerce</b> .....	11



## La région de Vaudreuil-Soulanges

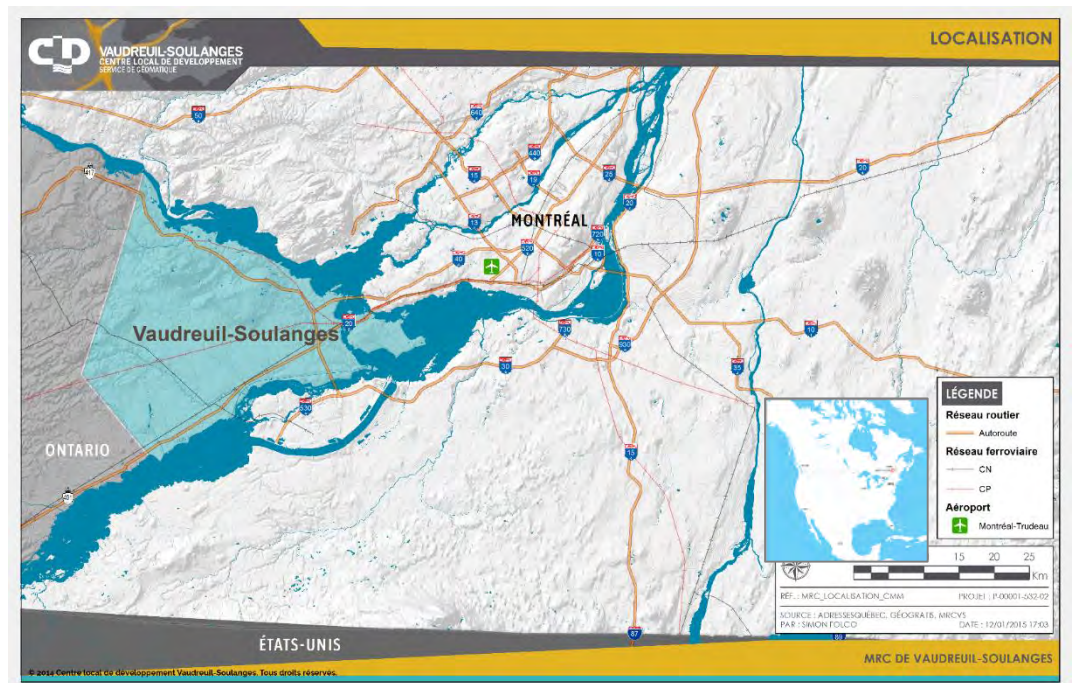
« Les entreprises achètent un bâtiment  
ou un terrain, mais choisissent  
une communauté. »

Le territoire de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges regroupe 23 municipalités. En pleine expansion, les municipalités voient toutes leur population croître et de nouvelles entreprises s'implanter depuis plus de 15 ans.

Le potentiel de développement est particulièrement visible à travers la principale ville du territoire, Vaudreuil-Dorion, qui a vu s'implanter chez elle l'entreprise Ericsson avec un investissement de 1,3 G\$. D'autres filiales ont choisi le territoire telles Kraft Canada, Canadian Tire, Arcelor Mittal, Norampac, Winpak, Excelitas et Fleury-Michon.

La région, située au cœur du futur pôle logistique pour la grande distribution du Québec, offre un accès privilégié vers les centres urbains du Québec, de l'Ontario, ainsi qu'un accès facile aux États-Unis. Cet emplacement géographique stratégique en fait un site de premier choix pour tout projet industriel où l'accès aux clients et aux fournisseurs sont des enjeux importants.

Ayant pour mandat le développement économique régional, l'équipe du CLD Vaudreuil-Soulanges est constituée d'experts chevronnés qui ont su mener à terme plusieurs projets d'implantations internationales en collaboration avec les partenaires institutionnels, gouvernementaux et municipaux.



## Au cœur du pôle logistique du Québec

La MRC se situe sur le Corridor de Commerce reliant Montréal et Toronto (par les autoroutes 401 en Ontario et Transcanadienne au Québec). Selon Statistique Canada, la valeur totale des échanges commerciaux qui transitent par Vaudreuil-Soulanges a été estimée à plus de 40 milliards de dollars en 2005.

L'autoroute 40 qui relie Montréal à Ottawa est également un axe routier important au Québec.

Après des rumeurs persistantes, c'est en septembre 2008 que fut officiellement signée le Partenariat public privé entre Nouvelle Autoroute 30 s.e.n.c. et le ministre des Transports du Québec.

L'autoroute 30 est donc venue compléter au niveau de Vaudreuil-Dorion et des Cèdres le réseau autoroutier constitué par la 20 et la 40, permettant une meilleure desserte de la CMM, de l'Est du Québec et de l'Ontario.

Si l'on ajoute à cela les marchandises transportées sur les voies principales des deux compagnies de chemin de fer canadiennes (CP et CN) qui passent sur le territoire de Vaudreuil-Soulanges et la connexion désormais possible vers le port de Valleyfield, on peut réaliser à quel point :

**CARTE 14 – Principaux corridors de commerce en Amérique du Nord et zone NASCO84**



Source: Ministère des Transports du Québec. 2009

1. Le territoire de Vaudreuil-Soulanges est un centre névralgique pour le Corridor de commerce Québec-Ontario puisqu'il n'existe pas d'autre possibilité de liaison entre le Québec et l'Ontario par le sud du fleuve Saint-Laurent et au-delà de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield ;

2. L'autoroute 30 a complété un réseau d'infrastructure déjà stratégique et performant

3. Finalement, en termes de volumes, 80% des échanges intermodaux (rail et route) vers l'Ontario et les États-Unis passent nécessairement par Vaudreuil-Soulanges.

## Avantages régionaux

### Informations démographiques

Une entreprise qui désire augmenter son chiffre d'affaires en Amérique du Nord doit considérer s'implanter dans la région de Vaudreuil-Soulanges. Cet endroit est en effet une porte d'entrée vers l'ensemble des marchés du Canada et de l'Est des États-Unis, ce qui représente près de 135 millions de clients (25% de la population nord-américaine) à moins de 900 kilomètres.

### Une région en forte croissance

L'emplacement stratégique, l'accès facile à Montréal et l'exceptionnelle qualité de vie de la région ont déjà attiré et continuent d'attirer une population jeune à la recherche de développements résidentiels ou de quartiers de prestige.

La population de Vaudreuil-Dorion par exemple s'est accrue de façon constante depuis 2001, passant de 19 920 habitants à 32 784 en 2012 (+65%).

Les prévisions de croissance prédisent même que la ville dépassera les 40 000 habitants dans quelques années puisque Emploi-Québec s'attend à une hausse de la population dans la région pour les 10 prochaines années.

Appuyées par cette impressionnante croissance résidentielle, et compte tenu de son emplacement stratégique le long de l'autoroute transcanadienne, plusieurs chaînes de commerce de détail d'envergure nationale et internationale ont choisi Vaudreuil-Soulanges comme leur prochaine zone de développement.

En termes d'éducation, les populations anglophone et francophone sont desservies par la Commission scolaire des Trois-Lacs et Lester B. Pearson Schoolboard.

### Vaudreuil-Soulanges en bref...

#### Territoire

Superficie en terre ferme (2013)	854 km <sup>2</sup>
Zone industrielle	14,8 km <sup>2</sup>

#### Densité de population (2014)

Vaudreuil-Soulanges	171,9 res./km <sup>2</sup>
Vaudreuil-Dorion	459,3
Rigaud	74,1

#### Population

Total (2014)	146 779
0-14 ans	27 675
15-24 ans	17 385
25-44 ans	<u>39 936</u>
45-64 ans	<u>42 507</u>
65 ans +	19 276

#### Variation de la population

Balance migratoire inter-régionale (2013-2014)	+ 1 281
Perspectives démographiques (population 2036/2011)	+ 40 %

#### Travailleurs

Revenus disponibles par résident (2013)	29 589 \$
Employés de 25-64 ans (2012)	65 073
Travailleurs âgés de 25 à 64 ans (2012)	81,70 %
Taux de familles à faible revenu (2011)	4,60 %

#### Informations sur le marché immobilier

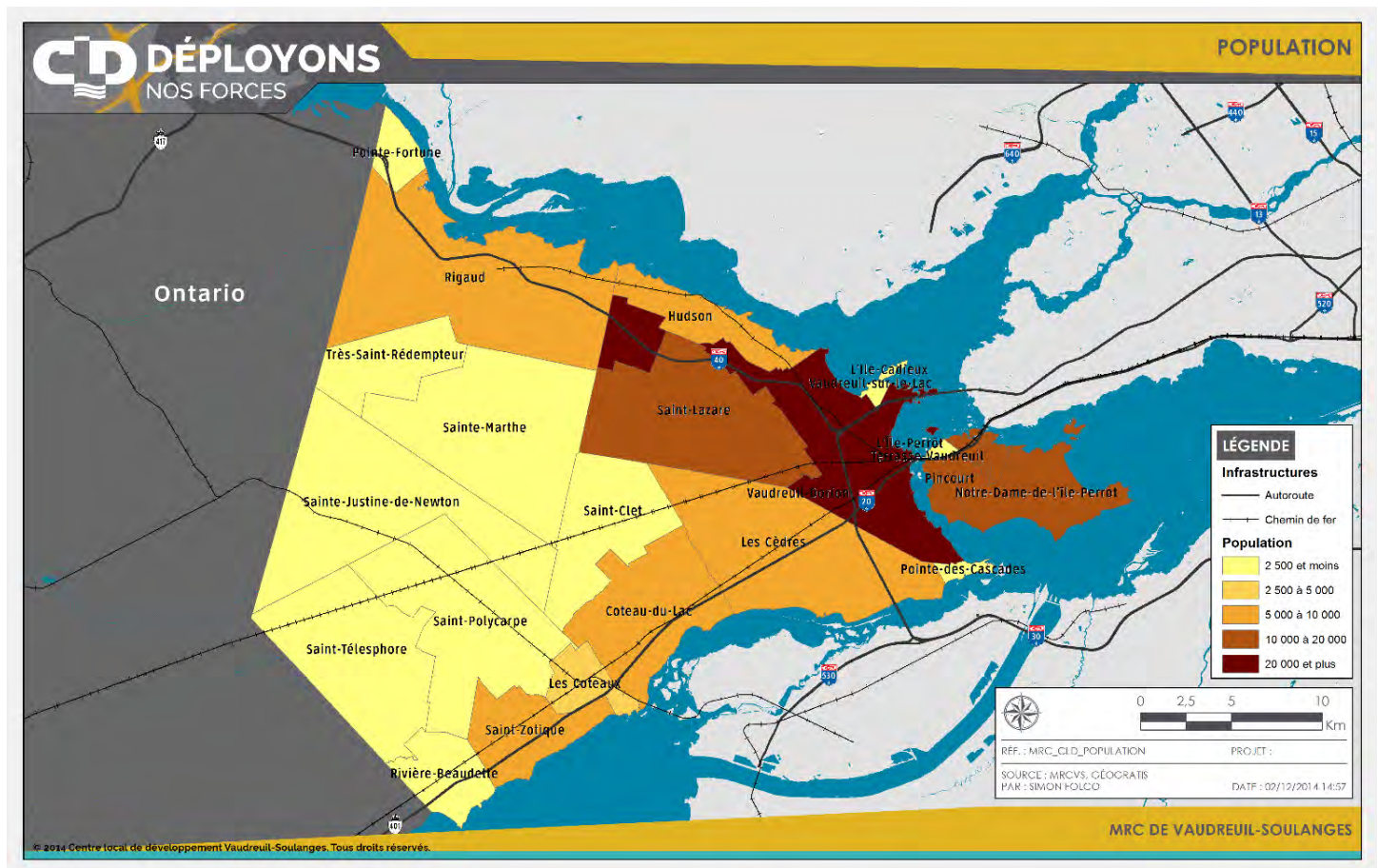
Valeur totale des constructions (permis 2013)	274 868 K\$
Valeur moyenne des maisons unifamiliales (2014)	298 525 \$
Revenu moyen des employés de 25 à 64 ans (2012)	45 105 \$



Le Collège de Valleyfield et l'Université du Québec à Trois-Rivières sont également présents dans la région pour l'enseignement collégial et universitaire.

## Pression venant de l'est

Dans l'ensemble de la Montérégie, qui inclut la zone de 100 kilomètres autour de l'île de Montréal, Emploi-Québec prévoit que Vaudreuil-Soulanges sera la seule zone où la population continuera d'augmenter d'ici 2026. Dans un contexte de raréfaction de la main d'œuvre, il s'agit là d'un avantage concurrentiel non négligeable.

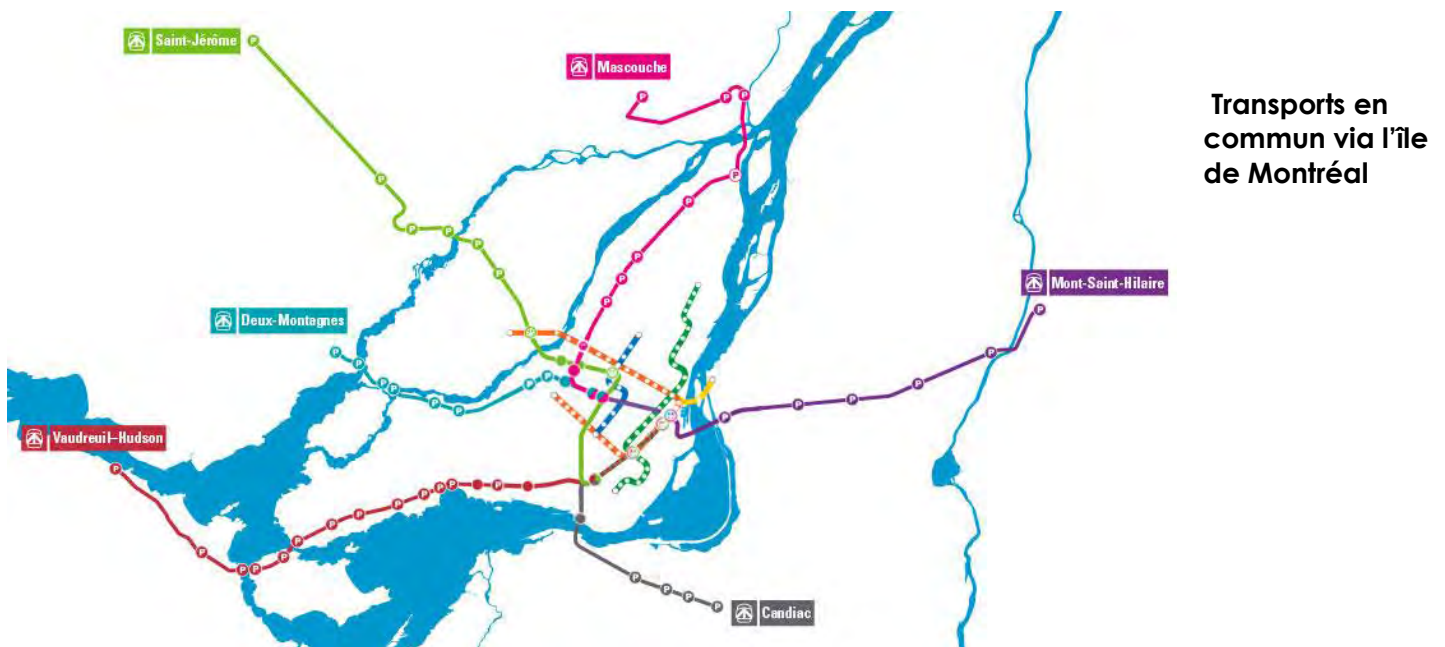


Si en 1996 Vaudreuil-Soulanges comptait 96 738 habitants, elle est maintenant le lieu de résidence de plus de 146 776 personnes. Cette croissance est marquée par un accroissement de la population active puisque non seulement l'accroissement naturel est positif, mais la région attire de nouveaux résidents de partout au Québec.

## Accessibilité

L'accès à Vaudreuil-Soulanges se fait par l'île de Montréal (pont de l'Île aux Tourtes A-40, ponts Gallipault et Taschereau A-20 par l'île Perrot), par Salaberry-de-Valleyfield (pont Monseigneur Langlois A-20), par Beauharnois (A-30 qui se connecte directement sur l'A-20 et l'A-40 et finalement, par l'Ontario à Pointe-Fortune (A-40) et Rivière-Beaudette (A-20).

Le train de banlieue de l'Agence métropolitaine de transport (AMT) offre des services pour le transport de personne sur la ligne Hudson-Vaudreuil-Lucien-L'Allier. Un service de transport en commun par autobus est disponible par le CIT La Presqu'île, incluant une navette express entre Vaudreuil-Dorion et le métro Côte-Vertu. Le train de VIA Rail circule également et fait un arrêt dans la municipalité des Coteaux.



## L'innovation pour réduire les coûts du transport

La gestion de l'énergie constitue aujourd'hui un enjeu primordial pour les entrepreneurs et les entreprises. Notre région est au cœur du flux des marchandises et a un bassin d'entreprises en transport grandissant. Comme l'un des coûts importants pour vos entreprises celui du carburant, une nouvelle opportunité s'offre aux entrepreneurs de Vaudreuil-Soulanges.

Gaz métro, le principal distributeur de gaz naturel au Québec et C.A.T., une entreprise innovante dans le domaine du transport et de la logistique, sont en train de réaliser un partenariat pour l'implantation du Gaz naturel pour véhicules (GNV) afin de réduire les coûts de transport des marchandises et l'impact sur la planète des Gaz à effets de serre (GES). Ce projet novateur sera implanté dans le Parc industriel ALTA.

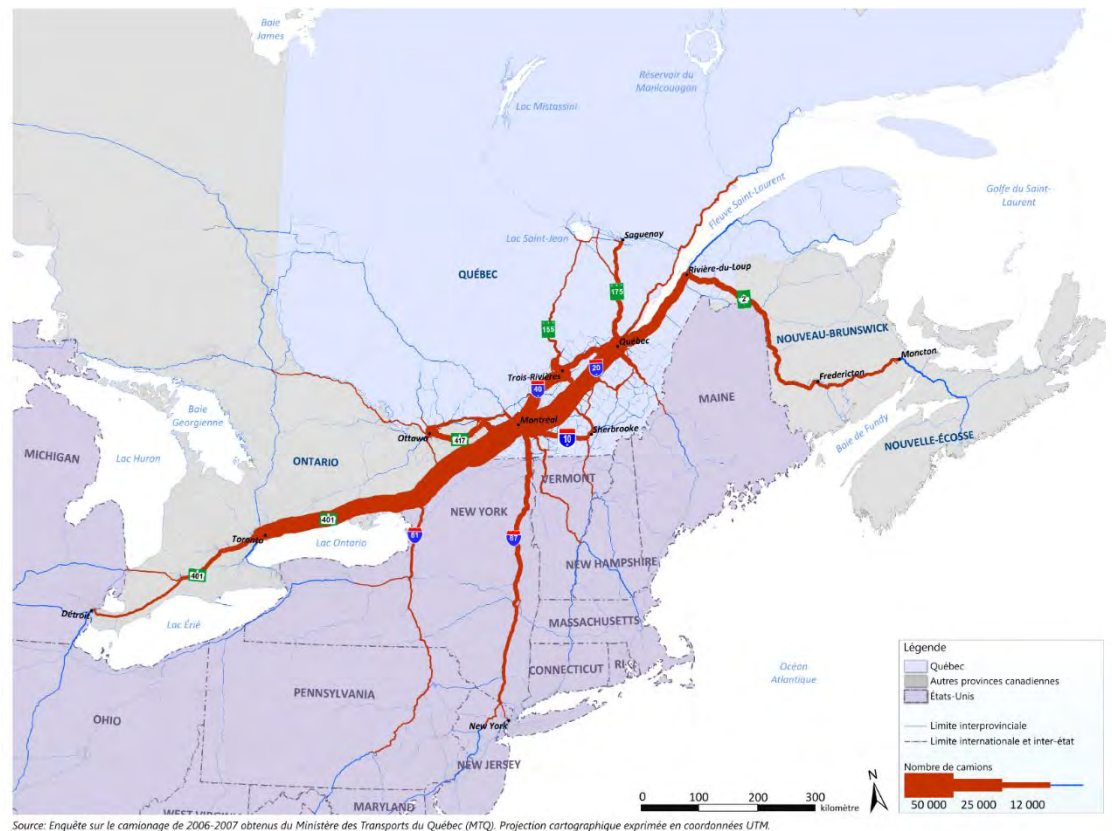
# CONCLUSION

## Vaudreuil-Soulanges : un corridor de commerce

Vaudreuil-Soulanges se trouvant sur le principal Corridor de commerce du Canada, soit celui entre l'Ontario et le Québec, plus de 80 % des échanges commerciaux entre le Québec et ses deux principaux partenaires économiques (l'Ontario et les États-Unis) passent sur le territoire.

Ces marchandises sur les autoroutes et sur les voies ferrées doubles du Canadien Pacifique (CP) et du Canadien National (CN) offrent une interconnexion très appréciable. Par ailleurs, certains sites industriels et commerciaux sont accessibles directement par train : Parc industriel Alta à Coteau-du-Lac, Complexe intermodal Les Cèdres, gare de triage à Vaudreuil-Dorion, Norampac Vaudreuil-Dorion, voie ferrée vers Rigaud.

Plusieurs millions de conteneurs circulent sur les voies ferrées, offrant un accès au marché de l'est de l'Amérique du Nord pour les marchandises en provenance de l'Asie par les ports de la Colombie-Britannique et de l'Europe par le port de Montréal. Fait à noter : l'Aéroport international Montréal-Trudeau situé à Dorval se trouve à seulement 30 km de Vaudreuil-Dorion.



Flux des camions longue-distance

## Vaudreuil-Soulanges : le lieu d'interconnexion et non seulement des autoroutes.