



TABLE DES MATIÈRES

LE TERRITOIRE	+++++	PAGE 3
LA MAIN D'OEUVRE	+++++	PAGE 6
LE SECTEUR INDUSTRIEL	+++++	PAGE 8
LES COÛTS	+++++	PAGE 12
UN COUP DE CŒUR ASSURÉ	+++++	PAGE 13

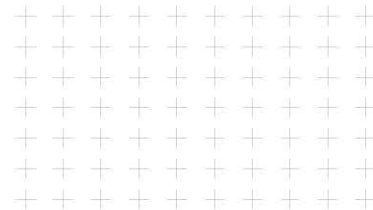
LES OPPORTUNITÉS DE SUPPORT FINANCIER : DES INCITATIFS À SAISIR

Outre son taux d'imposition corporatif figurant parmi les plus compétitifs en Amérique du Nord, certains incitatifs financiers aux entreprises demeurent accessibles en guise d'appui à l'investissement au Québec. Ils doivent dans tous les cas répondre à certains critères établis. Dans le but de faciliter l'identification de programmes qui pourraient servir de levier financier à un projet d'investissement prometteur, la ville de Sainte-Catherine s'engage à appuyer tout investisseur potentiel dans ses démarches pour obtenir le support financier adapté à ses besoins par un accompagnement approprié. De plus, elle s'engage à utiliser les leviers fiscaux incitatifs dont elle peut disposer pour accorder un congé de taxes concurrentiel aux autres municipalités du Québec.

Alors que l'économie mondiale a connu au cours des dernières années des chocs majeurs, l'environnement d'affaires au Québec et au Canada a su démontrer sa force et sa grande stabilité, notamment en raison de son système financier reconnu par le Fonds monétaire international parmi les plus rigoureux au monde. Le climat d'investissement demeure donc des plus favorables pour tout investisseur étranger intéressé à développer ou accroître ses échanges commerciaux avec l'Amérique du Nord. Dans ce contexte, l'attractivité de la ville de Sainte-Catherine demeure indéniable et lui confère une position concurrentielle enviable.



-  Parcs et espaces verts
-  Accès au bord de l'eau
-  Équipement institutionnel d'importance



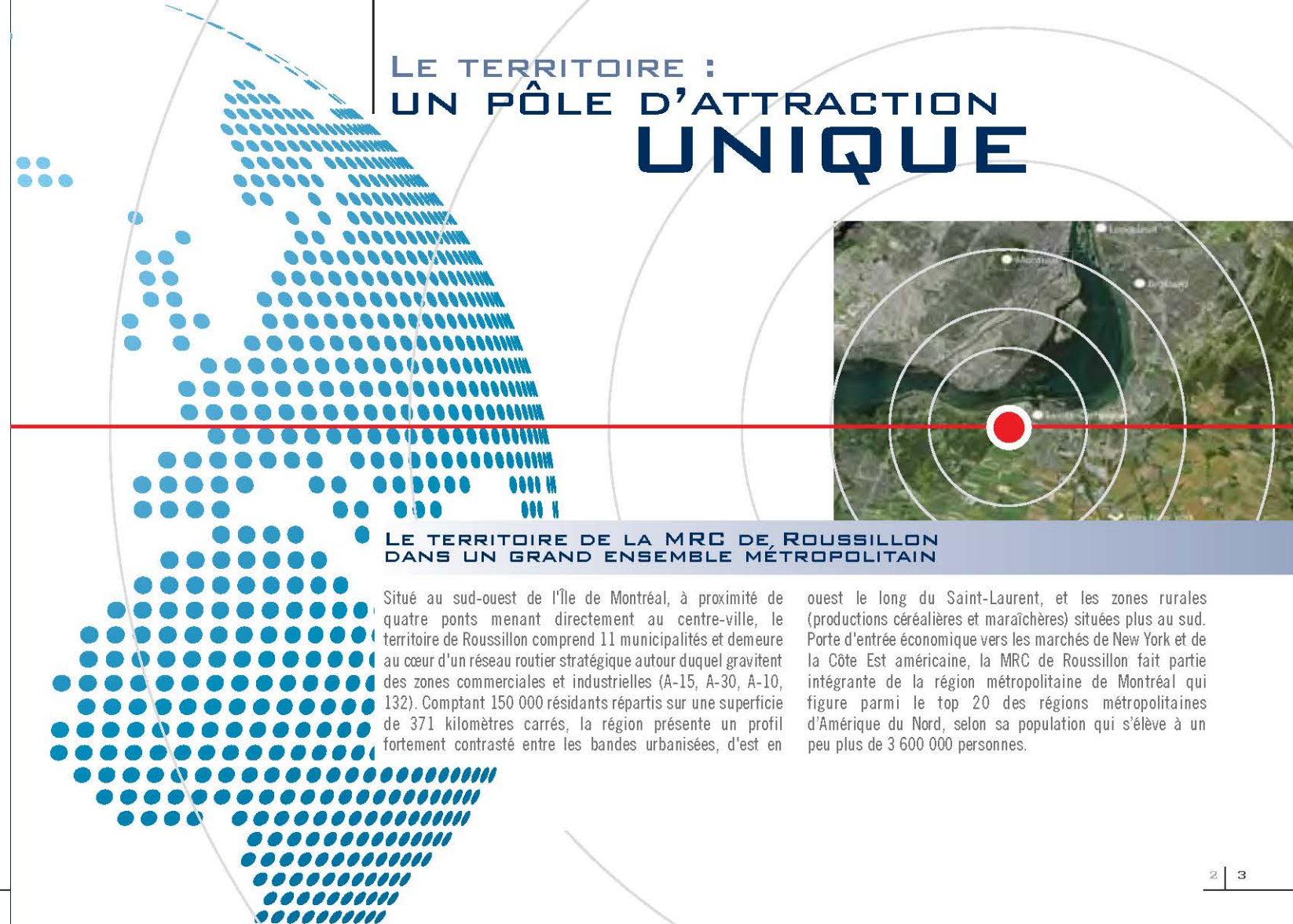
Tous les quartiers de la ville sont reliés entre eux par un réseau cyclable efficace et sécuritaire. Les parcs et espaces verts, entre autres le long de la rivière Saint-Régis qui traverse le territoire, sont propices à la détente et au divertissement puisqu'on y retrouve un nombre important d'équipement et de mobilier urbain. À cela s'ajoute, le Récrit-O-Parc de la Ville de Sainte-Catherine qui demeure sans aucun doute l'endroit le plus enchanteur des environs où on y retrouve l'une des plus belle plage de la région métropolitaine. Son site, aux abords du fleuve Saint-Laurent, offre une piste cyclable de 7 kilomètres qui en plus de permettre d'admirer un paysage à couper le souffle, permet de s'adonner à de nombreux sports tels le vélo, le patin à roues alignées, la marche, le ski, la navigation de plaisance, la baignade et même la pêche sportive.

D'un point de vue animation, fêtes et activités sportives et culturelles, la ville de Sainte-Catherine ne cesse d'innover afin de répondre constamment à l'évolution des goûts de sa population. Elle s'impose également au niveau régional par la tenue d'une fête annuelle de très grande envergure qui attire des gens qui viennent de partout sur le territoire de Roussillon.

Le Collège Charles-Lemoyne, institution d'enseignement secondaire de prestige, est classé parmi les meilleures écoles du Québec. Quant à la nouvelle bibliothèque municipale située au centre-ville, elle demeure un lieu culturel privilégié mettant au cœur de ses priorités l'éveil à la curiosité intellectuelle et la transmission du savoir.

Enfin, le réseau de transport collectif de la ville de Sainte-Catherine demeure bien développé pour assurer la mobilité des personnes et de la main-d'œuvre partout sur le territoire métropolitain, notamment par des dessertes directes via le train de banlieue ou encore le réseau d'autobus dont les circuits s'étendent sur les boulevards et principales rues artérielles du Grand Roussillon.

LE TERRITOIRE : UN PÔLE D'ATTRACTION UNIQUE



LE TERRITOIRE DE LA MRC DE ROUSSILLON DANS UN GRAND ENSEMBLE MÉTROPOLITAIN

Situé au sud-ouest de l'île de Montréal, à proximité de quatre ponts menant directement au centre-ville, le territoire de Roussillon comprend 11 municipalités et demeure au cœur d'un réseau routier stratégique autour duquel gravitent des zones commerciales et industrielles (A-15, A-30, A-10, 132). Comptant 150 000 résidents répartis sur une superficie de 371 kilomètres carrés, la région présente un profil fortement contrasté entre les bandes urbanisées, d'est en

ouest le long du Saint-Laurent, et les zones rurales (productions céréalières et maraîchères) situées plus au sud. Porte d'entrée économique vers les marchés de New York et de la Côte Est américaine, la MRC de Roussillon fait partie intégrante de la région métropolitaine de Montréal qui figure parmi le top 20 des régions métropolitaines d'Amérique du Nord, selon sa population qui s'élève à un peu plus de 3 600 000 personnes.



LE TERRITOIRE
DE SAINTE-CATHERINE



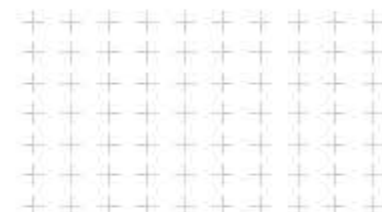
La ville de Sainte-Catherine compte une population de près de 17 000 résidents qui a choisi de s'y établir pour de multiples raisons parmi lesquelles on y retrouve un environnement exceptionnel caractérisé par un accès privilégié au fleuve Saint-Laurent et aux rapides de Lachine. La superficie de son territoire représente 9,5 km². Il demeure l'un des plus fortement densifiés du Roussillon avec 1716 habitants au km². Un important parc immobilier diversifié pour répondre aux divers besoins de sa population y est offert.

VILLE DE SAINTE-CATHERINE UN COUP DE CŒUR, ASSURÉ



La Ville de Sainte-Catherine offre une variété de logements répondant aux besoins de toutes les familles. Que ce soit le long du champêtre boulevard Marie-Victoria, qui offre une vue imprenable sur le fleuve et Montréal, ou dans les différents quartiers résidentiels possédant chacun un caractère distinct, chacun y trouve son compte dans l'immense offre résidentielle de Sainte-Catherine.

De nombreux projets de développement en cours et promouvant la qualité de vie recherchée par plusieurs offrent des parcs, des espaces verts, des écoles ainsi que des commerces de proximité qui viennent consolider l'éventail de la typologie de logements disponibles.



LES COÛTS : COMPÉTITIFS

Selon les données d'une étude rendue publique par Montréal International, organisme dédié à la promotion et au développement économique du Grand Montréal, le Grand Montréal est l'agglomération en Amérique du Nord où les coûts totaux moyens d'exploitation sont les plus compétitifs et ce, tant au niveau de la main-d'œuvre que des coûts d'occupation d'un espace industriel ou de bureau. Situé en banlieue du grand centre métropolitain, les coûts d'occupation d'un espace industriel ou de bureau à Sainte-Catherine ne peuvent que se comparer avantageusement. Il en va de même pour le coût du logement qui demeure plus faible dans le Grand Montréal que dans les autres grandes villes canadiennes tel Ottawa, Toronto, Calgary et Vancouver. Dans une banlieue telle la Ville de Sainte-Catherine, il est encore moins élevé et de ce fait reste encore plus accessible.

Que ce soit au niveau de l'exploitation d'une entreprise ou encore du loyer d'un logement, il est important de noter que partout au Québec les coûts d'électricité demeurent les plus compétitifs et stables au monde. Il en va de même pour les frais de scolarité et de garderie qui demeurent les plus faibles en Amérique du Nord.



■ Ville de Sainte-Catherine
■ MRC du Roussillon
■ Communauté urbaine de Montréal



DESCRIPTION DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2009-2010

- A Projet résidentiel (± 8 cottages)
- B Projet résidentiel (74 cottages jumelés + 7 cottages)
- C1 Projet résidentiel (3 bâtiments multifamiliaux pour 66 condos)
- D Projet résidentiel (± 40 cottages jumelés)
- E1 Projet résidentiel (3 bâtiments multifamiliaux pour 18 condos)
- F Projet résidentiel (10 bâtiments multifamiliaux pour 130 condos)
- G Projet résidentiel (unifamilial cottages)

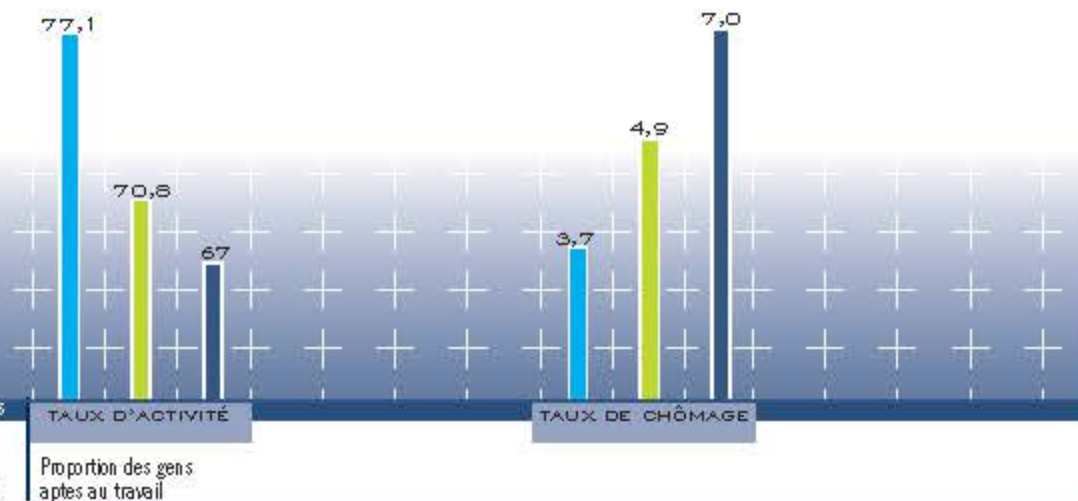
DESCRIPTION DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2010-2011

- C2 Projet résidentiel (1 bâtiment multifamilial pour 54 condos)
- E2 Projet résidentiel (4 bâtiments multifamiliaux pour 24 condos)



Facilement accessible par la route 132 et située à quelques minutes du pont Mercier, porte d'entrée principale de la région de Montréal en provenance des États-Unis, Sainte-Catherine s'impose également avec un parc industriel desservi par une voie ferroviaire et un quai en eau profonde utilisé entre autres pour le transport de marchandises en vrac, via la Voie Maritime du fleuve Saint-Laurent, couloir international d'échanges commerciaux. La ville compte également une zone commerciale importante le long de la route 132 qui s'inscrit dans un continuum de desserte régionale permettant de répondre aux besoins de la population du Grand Roussillon.





L'effervescence connue dans la région au niveau du développement commercial et la force démographique confère à la Ville de Sainte-Catherine, un statut de pilier de l'économie de la région métropolitaine de Montréal. De fait, avec un taux d'activité de 77,1% soit l'un des plus importants de la région, l'un des plus bas taux de chômage de la MRC, une population relativement plus jeune que dans les autres municipalités avoisinantes, ainsi qu'une main-d'œuvre qualifiée, en particulier dans les domaines des métiers spécialisés, du transport, de la machinerie, de la vente et services et des affaires et finances, la ville de Sainte-Catherine demeure résolument une ville tournée vers l'avenir et prête à relever les défis de notre ère moderne.

À tous ces atouts qui lui sont propres, s'ajoutent ceux reconnus à la grande région métropolitaine de Montréal, et dont la Ville de Sainte-Catherine, qui en fait partie intégrante, contribue à la prospérité tout en bénéficiant directement des retombées positives. De fait, le Grand Montréal demeure la capitale de la Recherche et Développement (R-D) au Canada et occupe la 5^e position en Amérique du Nord pour la concentration d'emplois en haute technologie. Cet état de fait lui confère le statut d'une des métropoles les plus innovantes au Canada et contribue au maintien d'une vitalité économique vigoureuse en constante évolution.

L'attractivité de la Ville de Sainte-Catherine auprès des investisseurs dans un tel environnement en est ainsi décuplée.

UN ÉNORME POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT



Avec ces infrastructures de transports intermodaux névralgiques de grande qualité qui outre le transport ferroviaire et aérien (aéroport international Montréal-Trudeau) incluent des axes routiers nationaux (autoroutes 10, 30 et 15), Sainte-Catherine se distingue par cet avantage concurrentiel unique, lequel est d'ailleurs à l'origine de plusieurs succès industriels locaux. On y dénombre quelque 170 industries et commerces dont certaines ont un rayonnement qui surpasse les limites nationales. L'achalandage de 45 000 véhicules par jour sur la route 132 conjugué à une population régionale, de 150 000 personnes, contribue également à la prospérité commerciale connue des entreprises.



Pour le développement futur, des quelques 120 hectares voués au développement industriel dans la ville de Sainte-Catherine, 52 hectares sont présentement disponibles. De ce nombre, les lots à vocation industrielle et commerciale situés dans le périmètre sud-ouest du territoire de la ville de Sainte-Catherine renferment à eux seuls près de 33 hectares, dont une proportion considérable d'espace à haute valeur écologique. Ce site présente un énorme potentiel de développement pour un projet majeur d'investissement commercial ou industriel dans la grande région métropolitaine. Il possède tous les atouts pour devenir une plaque tournante en matière d'échanges commerciaux intercontinentaux pour les entreprises cherchant une destination située à proximité des clients les cibles nord-américaines.



LA MAIN-D'ŒUVRE : QUALIFIÉE DANS UN ENVIRONNEMENT INNOVANT



TERRAINS VACANTS EN ZONE INDUSTRIELLE - VILLE DE SAINTE-CATHERINE

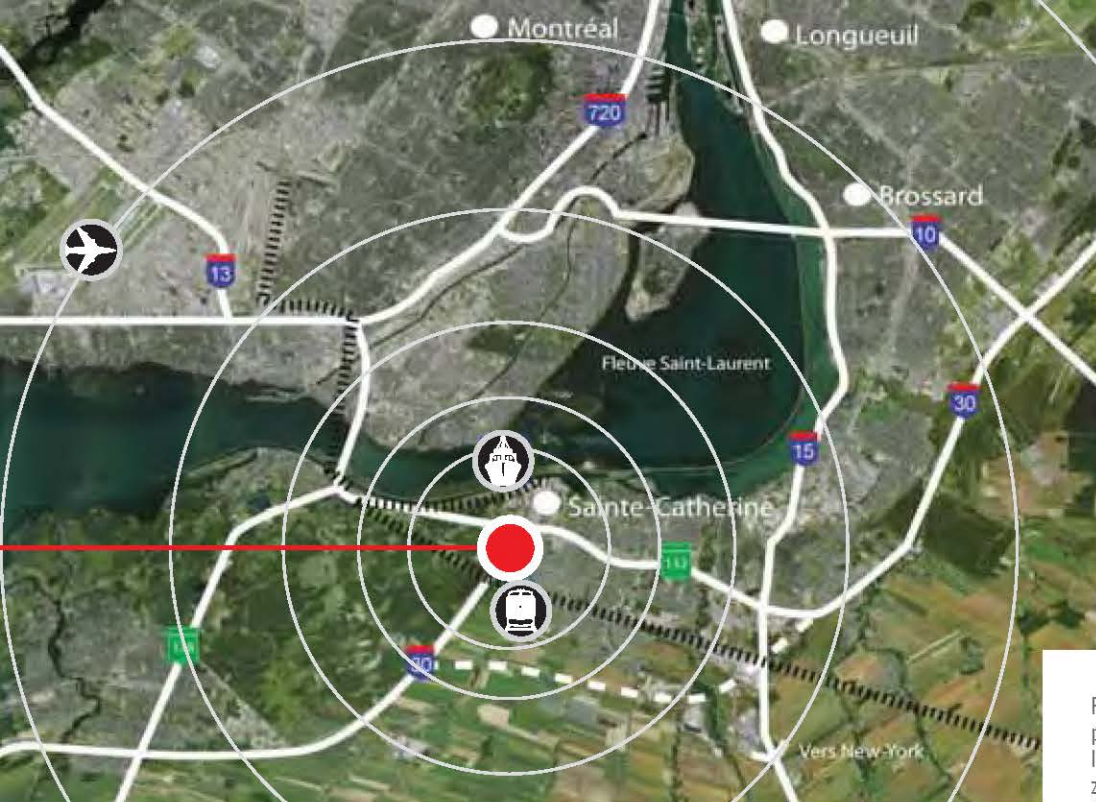
ZONE	RUE	# de LOT	SUPERFICIE (m²)	FRONT (m)	PROFONDEUR (m)	ZONAGE
1	1 ^{re} AVENUE	3 789 472	20,745	123.75	167.64	COMMERCIAL
2	BOUL. SAINT-LAURENT	2 374 170	20,823	58.28	383.54	INDUSTRIEL
3	ROUTE 132	2 374 180	71,198	61.30	661.02	INDUSTRIEL
4	BOUL. SAINT-LAURENT	2 374 759	14,364	81.64	210.67	INDUSTRIEL
5	LÉO	2 374 196	4,871	80.22	60.96	COMMERCIAL
6	1 ^{re} AVENUE	2 374 240	4,118	107.41	47.22	INDUSTRIEL
7	ROUTE 132	2 374 262	33,647	107.41	603.89	INDUSTRIEL
8	6480 ROUTE 132	2 374 263	21,993	107.41	599.53	INDUSTRIEL
9	BOUL. SAINT-LAURENT	3 671 548	10,663	107.41	185.76	INDUSTRIEL
10	ROUTE 132	2 374 340	55,845	107.41	475.03	INDUSTRIEL
11	ROUTE 132 / AUT. 30	2 374 407	264,486	107.41	713.75	COMMERCIAL ET INDUSTRIEL
11	ROUTE 132 / AUT. 30	2 374 134	71,711	107.41	713.75	COMMERCIAL ET INDUSTRIEL
12	LAURIER	2 374 431	2,114	107.41	25.94	INDUSTRIEL

Site proposé

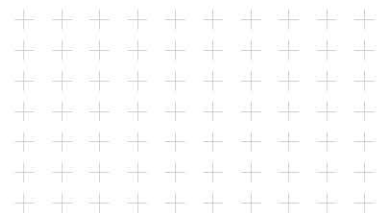
DOMAINES DES PROFESSIONS - VILLE DE SAINTE-CATHERINE

	%
Gestion	9
Affaires, finance et administration	20
Sciences naturelles et appliquées et professions apparentées	6
Secteur de la santé	5
Sciences sociales, enseignement, administration publique et religion	6
Arts, culture, sports et loisirs	1
Ventes et services	25
Métiers, transport et machinerie et professions apparentées	19
Professions propres au secteur primaire	0
Transformation, fabrication et services d'utilité publique	7

Source: Statistique Canada, 2006



- Voie Maritime et quai en eau profonde
- Gare Sainte-Catherine
- Aéroport Montréal-Trudeau
- Voie ferrée



LE SECTEUR INDUSTRIEL : UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE

UN SECTEUR STRATÉGIQUE



Représentant un des secteurs en développement les plus stratégiques de la MRC Roussillon, voire même de la région métropolitaine de Montréal, le périmètre de la zone commerciale et industrielle de la ville de Sainte-Catherine recèle d'opportunités d'affaires pour les commerçants et industriels désirant s'y établir.

De fait, en plus de se retrouver à la porte d'entrée de Montréal, le territoire avoisine les plus grandes villes nord-américaines, telles que Toronto, Boston, New York, Détroit et Chicago. La majorité d'entre elles sont accessibles à moins de 6 heures de trajet routier et à tout au plus 2 heures de vol aérien. Sa proximité de la frontière canado-américaine de Lacolle, la plus achalandée de toutes les douanes québécoises, s'ajoute à tous ses attraits. De fait, on s'y rend en moins d'une heure en empruntant l'autoroute 15.