



GUIDE PRATIQUE

L'IMPLANTATION DE
*vo***tre** **COMMERCE**
À SAINT-EUSTACHE



UNE ÉQUIPE
POUR *vous*
SOUTENIR DANS
VOS PROJETS

L'ÉQUIPE D'IDÉ SAINT-EUSTACHE

PEUT VOUS OFFRIR UNE PANOPLIE DE SERVICES POUR VOUS SOUTENIR DANS VOTRE PROJET DE DÉMARRAGE OU D'EXPANSION D'ENTREPRISE.

- Services-conseils et accompagnement;
- Aide à la localisation (recherche de locaux et de terrains);
- Identification de programmes gouvernementaux;
- Données statistiques;
 - Profil socio-économique
 - Portrait de la main-d'œuvre et de la circulation
 - Étude sur les habitudes de consommation
 - Analyse de marché (données sur la consommation des ménages)
- Accompagnement auprès du personnel technique du service de l'urbanisme (permis et autorisations);
- Recherche de financement;
- Soutien pour l'ouverture d'une entreprise.

IDÉ Saint-Eustache s'assure également de faire rayonner sa collectivité d'affaires, notamment par l'accueil de ses nouveaux commerces et la mise en valeur des « Succès en affaire » des entreprises locales.

N'hésitez pas à prendre contact avec nos conseillers en développement économique :

📍 **IDÉ SAINT-EUSTACHE**
idesaint-eustache.ca
info@idesaint-eustache.ca
450 974-5001 poste 5243

Prendre note que ce document a été créé à titre de référence uniquement. Nous tenons à préciser qu'une vérification auprès des différentes instances mentionnées dans ce document demeure une étape essentielle lors de vos démarches pour l'implantation de votre entreprise. Tous les tarifs indiqués sont en vigueur au 1^{er} janvier 2024 et sont sujets à changement.

Portrait DE LA VILLE

46 434
HABITANTS [2023]

67 596 \$
REVENU TOTAL MÉDIAN
DES MÉNAGES [2021]

59 822 \$
POUR L'ENSEMBLE DU QUÉBEC

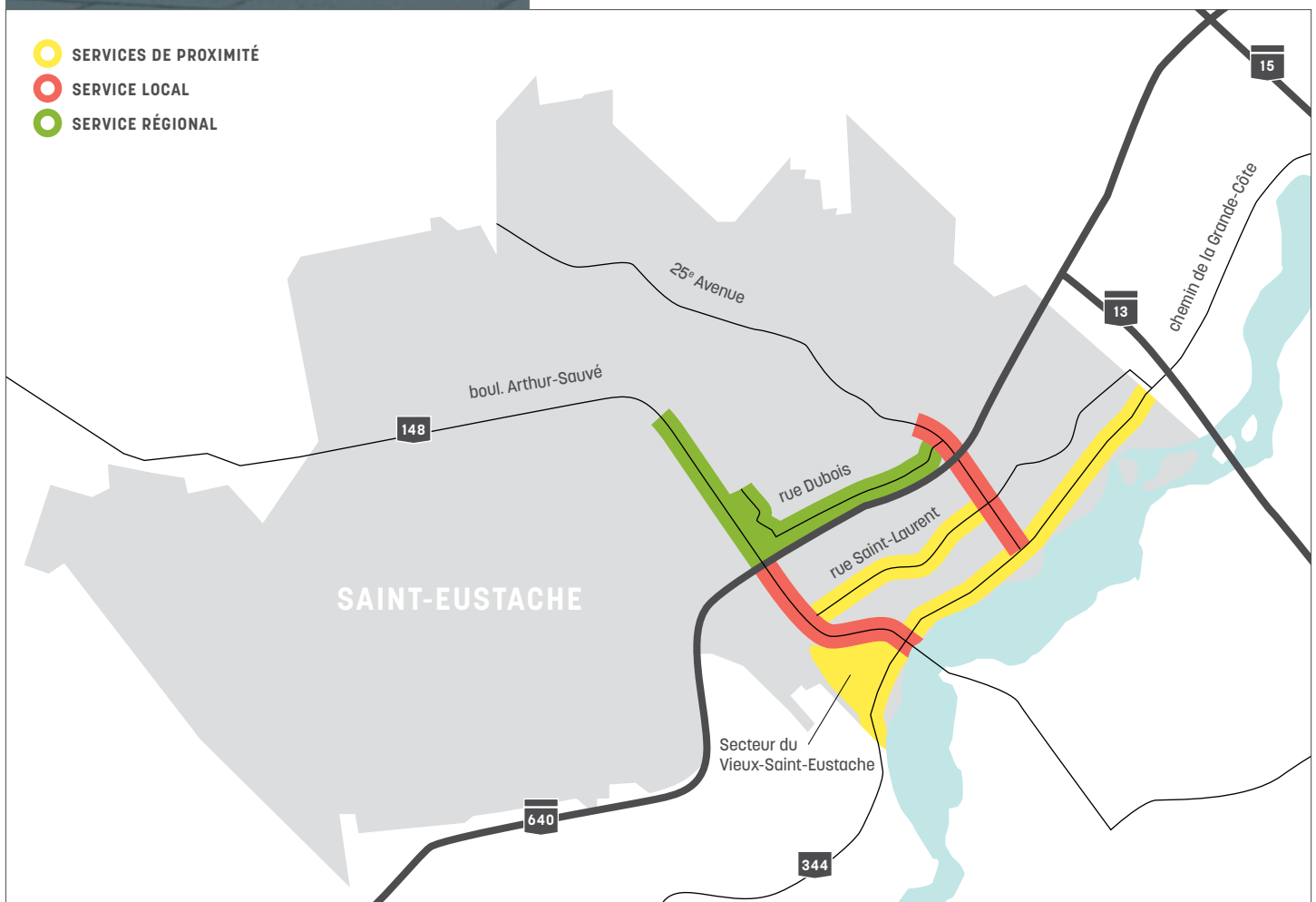
+ DE 1 800
ENTREPRISES ET COMMERCES
SUR LE TERRITOIRE

+ DE 22 000
EMPLOIS

PORTRAIT SOMMAIRE DE LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Par sa localisation stratégique aux croisements des autoroutes A-640 et A-13, la Ville de Saint-Eustache est facilement accessible autant par l'axe nord-sud que l'axe est-ouest. D'ailleurs, sa proximité avec la métropole de Montréal lui permet d'avoir accès à une aire de marché régionale, ce qui représente un avantage concurrentiel majeur.

-  SERVICES DE PROXIMITÉ
-  SERVICE LOCAL
-  SERVICE RÉGIONAL





ÉTAPE
1

LES GRANDES ÉTAPES

PLAN D'AFFAIRES ET SOURCES DE FINANCEMENTS DISPONIBLES

La première étape consiste à la réalisation d'un plan d'affaires. Cet outil vous permettra d'évaluer la rentabilité de votre projet et d'en préciser les orientations. Pour ce faire, vous aurez besoin de comptabiliser plusieurs données.

- Les conseillers en développement économique d'IDÉ Saint-Eustache peuvent vous fournir de nombreuses données statistiques (profil socio-économique, données de consommation des ménages, données de circulation, analyse des zones de marché, etc.).
- La MRC Deux-Montagnes offre également un service d'accompagnement complet en lancement d'entreprise. Ses conseillers seront en mesure de vous aider dans la rédaction de votre plan d'affaires et vous fournir des guides de rédaction. Des formations et du financement y sont également disponibles.
 - mrc2m.qc.ca
 - 450 491-1818

ÉTAPE
2

CHOIX DE LA LOCALISATION

Suite à la réalisation de votre plan d'affaires, vous serez en mesure de déterminer la localisation souhaitée (quartier, secteur) ainsi que la superficie nécessaire pour la tenue de vos activités. Les conseillers en développement économique d'IDÉ Saint-Eustache ont un inventaire à jour des locaux disponibles sur le territoire. N'hésitez pas à communiquer avec eux.

Avez-vous pensé à :

- L'accès pour votre clientèle (stationnement, accessibilité universelle)
- Le coût des améliorations locatives à prévoir
- La possibilité d'agrandissement
- La visibilité du local
- L'achalandage et la proximité des concurrents



ÉTAPE

3

OUVERT

ÉTAPE

4

LES GRANDES ÉTAPES (SUITE)

DEMANDES DE PERMIS, SUBVENTION ET IMPLANTATION

Avant de signer un bail, il est primordial de communiquer avec le Service de l'urbanisme et du développement économique de la Ville de Saint-Eustache afin de valider si l'usage de votre commerce est autorisé à cet endroit. L'agent d'information du service pourra également vous renseigner sur la nature des permis et autorisations à obtenir. Une description sommaire des demandes de permis est présentée à la page suivante.

OUVERTURE ET LANCEMENT

Une fois le bail signé et les améliorations locatives complétées, vous serez enfin prêt à ouvrir votre commerce. Lors de cette période, nous vous suggérons d'utiliser tous les moyens possibles afin de vous faire connaître rapidement :

- Publicité dans les médias sociaux;
- Organiser une conférence de presse avec les médias locaux;
- Aller rencontrer vos nouveaux voisins commerciaux;
- Offrir des rabais sur des services;
- Implication dans votre milieu;
- Communiquer avec IDÉ Saint-Eustache pour recevoir votre trousse d'accueil.



CERTIFICAT
D'OCCUPATION
d'affaires

PERMIS ET RÈGLEMENTATION

CERTIFICAT D'OCCUPATION D'AFFAIRES

QUOI

Le certificat d'occupation d'affaires (commercial, industriel ou institutionnel) est obligatoire avant d'occuper un local, un immeuble ou une partie d'immeuble. Il permet d'assurer la conformité de votre activité aux normes de la Ville. De plus le changement d'un nom d'entreprise doit aussi faire l'objet d'une mise à jour du certificat d'occupation d'affaires existant.

PROCÉDURE

Vous devez en faire la demande au Service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache sur rendez-vous.

Afin d'obtenir ce certificat, veuillez fournir :

- Une copie du bail (si vous êtes locataire);
- Une copie du certificat de localisation (si votre commerce est situé dans une résidence);
- Un plan d'aménagement « à l'échelle » (2 copies);
- Une copie de votre numéro au registre des entreprises du Québec.

COÛT

114 \$ (nouvelle demande)

22,75 \$ (modification du nom de l'entreprise, sans modification à l'usage exercé ou à la superficie occupée)



PERMIS DE
renovation
OU TRANSFORMATION

PERMIS ET RÈGLEMENTATION (SUITE)

PERMIS DE RÉNOVATION OU TRANSFORMATION

QUOI

Un permis est requis pour la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment commercial, industriel ou public.

PROCÉDURE

Une demande de permis de construction doit être complète et déposée en personne au comptoir du Service de l'urbanisme, accompagnée des documents requis (sur rendez-vous).

Merci de contacter le Service de l'urbanisme au 450 974-5000 afin de connaître la liste des documents que vous devez fournir selon votre projet.

Cette étape supplémentaire peut engendrer des délais d'environ deux mois. Si vous respectez les exigences du guide patrimonial, cette procédure supplémentaire est non applicable.

COÛT

- **Construction ou agrandissement d'un bâtiment commercial, industriel ou public :** 11,40 \$ le m² de superficie au sol plus 5,50 \$ le m² de superficie de plancher, pour les étages supérieurs (min. 550,70 \$).
- **Transformation d'un bâtiment commercial, industriel ou public :** 114 \$ de base plus 11,40\$ par 1 000 \$ de valeur estimative des travaux (min. 399 \$).
- **Contribution aux infrastructures :**
La valeur de la contribution est établie en fonction de la valeur des travaux et de la superficie de l'agrandissement ou de la construction.

PERMIS POUR UNE *enseigne* COMMERCIALE

EXEMPLES D’AFFICHAGE AUTORISÉ



PERMIS ET RÈGLEMENTATION (SUITE)

PERMIS POUR UNE ENSEIGNE COMMERCIALE

QUOI

L’installation d’une enseigne nécessite un certificat d’autorisation.

PROCÉDURE

Pour présenter votre demande de permis, vous devez déposer 2 copies des plans de l’enseigne avec ses dimensions, sa composition et le message inscrit au Service de l’urbanisme de la Ville de Saint-Eustache situé au 1, Place de la Gare (sur rendez-vous - à prendre en ligne au saint-eustache.ca/affaires/permis-et-certificats).

La compagnie qui fera votre enseigne vous fournira normalement ces plans. Le projet d’enseigne devra être présenté au Comité consultatif d’urbanisme ainsi qu’à la Commission des biens, des sites patrimoniaux et de la toponymie, ce qui peut engendrer des délais supplémentaires (prévoir 2 mois).

Si vous respectez les exigences du guide patrimonial, cette procédure supplémentaire est non applicable.

COÛT

57 \$ par enseigne

AFFICHE EN VITRINE (SANS CERTIFICAT D’AUTORISATION)

- L’affichage est composé d’une pellicule autocollante ou de peinture apposée à l’intérieur ou à l’extérieur;
- La superficie maximale autorisée est établie à 30 % de la surface de la vitrine;
- L’affichage ne doit pas excéder 30 % de la hauteur de la vitrine et est apposé dans la partie supérieure de celle-ci.



PERMIS
d'alcool

PERMIS ET RÈGLEMENTATION (SUITE)

PERMIS D'ALCOOL

QUOI

Pour obtenir le droit de servir ou vendre de l'alcool dans un établissement, il est obligatoire d'obtenir un permis auprès de la Régie des alcools, des courses et des jeux du Québec (RACJ).

PROCÉDURE

La première étape pour la demande de permis d'alcool consiste à faire une demande d'attestation de conformité auprès de la Ville de Saint-Eustache, et ce, conjointement à la demande de certificat d'occupation d'affaires. Un membre de l'équipe du Service de l'urbanisme pourra vous accompagner pour les étapes suivantes.

Prévoyez faire cette demande tôt dans le processus d'ouverture d'un commerce afin d'éviter certains délais.

COÛT

- Frais du permis d'alcool demandé par la Régie des alcools, des courses et des jeux du Québec.
- 117,40 \$ pour l'émission de l'attestation de conformité par la Ville de Saint-Eustache.



PERMIS DE
restauration
ET DE VENTE AU DÉTAIL
DE NOURRITURE

PERMIS ET RÈGLEMENTATION (SUITE)

PERMIS DE RESTAURATION ET DE VENTE AU DÉTAIL DE NOURRITURE

QUOI

Dans le domaine alimentaire, selon la nature d'un établissement et de ses activités, différents types de permis sont requis par le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ).

PROCÉDURE

Veuillez vous référer au lien suivant pour de plus amples informations sur la procédure à suivre par le MAPAQ.

COÛT

Les coûts associés à l'obtention d'un permis de restauration ou de vente au détail de nourriture sont régis par le MAPAQ. Les prix peuvent varier en fonction du type d'entreprise que vous souhaitez opérer. Veuillez vous référer au lien suivant pour consulter la liste des frais du MAPAQ.

Lien: <https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/permis-certifications/permis-restauration-vente-detail>



BAIL *commercial*

LE BAIL COMMERCIAL

Voici une liste d'astuces à prendre en considération avant d'entreprendre la négociation d'un bail commercial. Plusieurs éléments sont à valider en amont de votre projet afin d'établir la bonne stratégie. Un bail bien négocié vous donnera des avantages pour le démarrage de votre entreprise et vous permettra surtout d'éviter certains pièges.

ÉLÉMENTS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION AVANT DE SIGNER VOTRE BAIL

- Le zonage permet-il l'implantation de votre projet ?
- Êtes-vous suffisamment avancé dans votre processus de financement et dans votre plan d'affaires ?
- Avez-vous fait évaluer le local au préalable ? (inspection par un professionnel)
- Les cases de stationnement sont-elles en quantités suffisantes selon l'usage ?

DURÉE DU BAIL

En moyenne la durée d'un bail se situe entre 2 et 10 ans. Plus la durée du bail est longue, plus vous serez en mesure de négocier le prix avec le propriétaire en raison de la stabilité que vous lui offrez. Un bail de longue durée vous permet de fixer le prix et d'éviter des hausses de prix dues aux renouvellements qui sont moins fréquents. Cependant, un bail de longue durée ne vous offre pas de marge de manœuvre advenant un imprévu majeur.

NÉGOCIATION DU BAIL

Saviez-vous qu'il est possible de pratiquement tout négocier dans un bail commercial ? Par exemple, les inclusions, les améliorations locatives (rénovation), premier mois sans loyer pour la période de rénovation, taxes municipales, les frais d'électricité, nombre de cases de stationnement, etc.



LES *bonnes* ADRESSES
À CONNAÎTRE

RESSOURCES

- 📍 **IDÉ SAINT-EUSTACHE**
idesaint-eustache.ca
450 974-5001, poste 5431
info@idesaint-eustache.ca
- 📍 **SERVICE DE L'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE**
saint-eustache.ca
450 974-5000
- 📍 **MRC DEUX-MONTAGNES**
mrc2m.qc.ca
450 491-1818
info@mrc2m.qc.ca
- 📍 **TOURISME BASSES-LAURENTIDES**
basseslaurentides.com
450 491-4444
tourisme@basseslaurentides.com
- 📍 **CCI2M**
chambrecommerce.com
450 491-1991
info@chambrecommerce.com

VISIBILITÉ ET PUBLICITÉ

- 📍 **L'ÉVEIL**
leveil.com
450 472-3440
infojournaux@groupejcl.com
- 📍 **TVBL**
tvbl.ca
450 434-5021
info@tvbl.ca

SITES INTERNET À CONSULTER

- 📍 **ASSOCIATION RESTAURATION QUÉBEC**
restauration.org
- 📍 **CONSEIL CANADIEN DU COMMERCE DE DÉTAIL**
commercedetail.org
- 📍 **CONSEIL QUÉBÉCOIS DU COMMERCE DE DÉTAIL**
cqcd.org
- 📍 **ÉCOLE DES ENTREPRENEURS DU QUÉBEC LAURENTIDES**
laurentides.eequébec.com
- 📍 **EVOL**
evol.ca
- 📍 **INFOENTREPRENEURS**
infoentrepreneurs.org
- 📍 **ENTREPRISES QUÉBEC-PROGRAMME PERLE**
bizpal.ca/fr
- 📍 **FÉDÉRATION CANADIENNE DES ENTREPRISES INDÉPENDANTES**
cfib-fcei.ca



SYSTÈME
AUTOMATISÉ
D'ALERTES

SYSTÈME AUTOMATISÉ D'ALERTES DE LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Soyez informés par téléphone, courriel ou message texte lors de situations urgentes ou importantes telles que : avis d'évacuation, de coupure d'eau, de fermetures de rues, etc.

IMPORTANT : INSCRIVEZ-VOUS !

Transmettez-nous vos coordonnées par un des moyens suivants :

-  **INTERNET** saint-eustache.ca
section « système automatisé d'alertes »
-  **COURRIEL** sem@saint-eustache.ca
-  **TÉLÉPHONE** Saint-Eustache Multiservice (SEM)
au 450 974-5000