



—

PO R T R A I T S O M M A I R E

DE LA *ville* **DE**

S A I N T - E U S T A C H E

—

UNE VILLE
riche
EN HISTOIRE



SAINT-EUSTACHE
EN
chiffres

45 467

HABITANTS [2021]

67 596 \$

REVENU TOTAL MÉDIAN
DES MÉNAGES [2021]

+ DE 1 800

ENTREPRISES ET COMMERCES

22 000

EMPLOIS

70,61 km²

SUPERFICIE TOTALE

+ DE 36 km

PISTES CYCLABLES

42

PARCS

1

PARC NATURE

70 %

DU TERRITOIRE EN ZONE VERTE

À MOINS DE 4 km

DES 2 GARES DU REM
[RÉSEAU EXPRESS MÉTROPOLITAIN]



LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE

La Ville de Saint-Eustache est stratégiquement positionnée au croisement des autoroutes 640 et 13. Sa proximité avec la métropole de Montréal permet d'avoir un accès privilégié à une aire de marché régionale.

En plus d'être judicieusement localisée, Saint-Eustache est une ville animée et dynamique. On y retrouve de nombreuses activités à grand déploiement comme des festivals, un marché public, et de nombreuses activités sportives.

UN PROFIL ÉCONOMIQUE QUI SE DISTINGUE



Un parc industriel régional



Un pôle santé comprenant l'Hôpital de Saint-Eustache



Un secteur historique patrimonial



Un milieu commercial dynamique comprenant plus de 1 800 commerces et entreprises

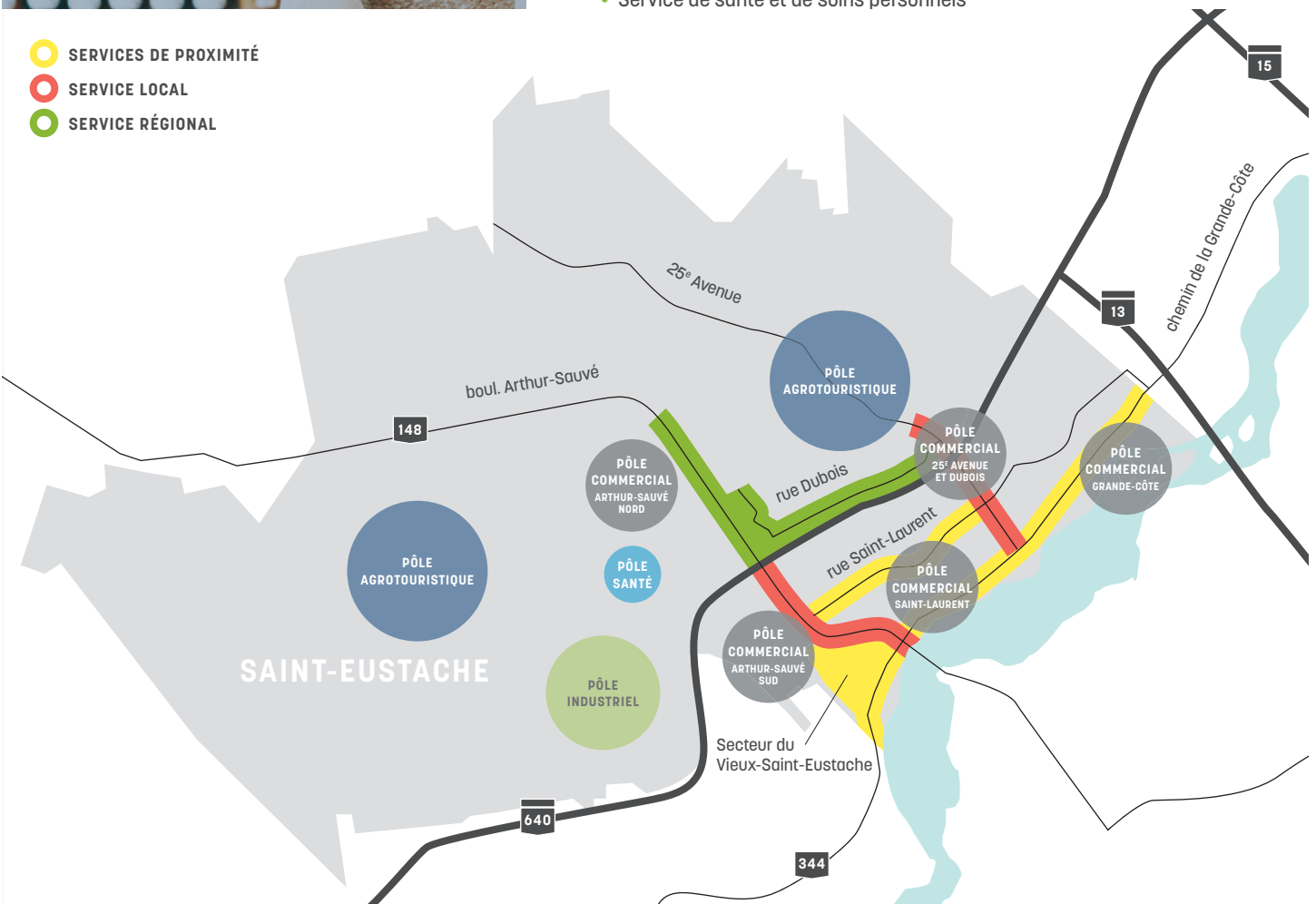


UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE

SAINT-EUSTACHE SE DÉMARQUE PAR LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES ENTREPRISES ET DES COMMERCE PRÉSENTS SUR SON TERRITOIRE.

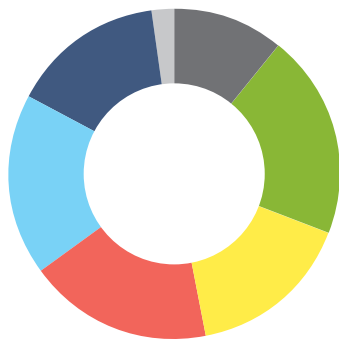
- Production agricole
- Agrotourisme
- Microbrasserie et production artisanale
- Restauration
- Grande chaîne de commerce de détail
- Commerce régional
- Commerce indépendant
- Service de santé et de soins personnels

- SERVICES DE PROXIMITÉ
- SERVICE LOCAL
- SERVICE RÉGIONAL



PORTRAIT commercial

MIX COMMERCIAL (2023)



- ALIMENTATION ET RESTAURATION : 160 / 11 %
- SERVICES PROFESSIONNELS : 294 / 20 %
- SERVICES DE SOINS PERSONNELS : 226 / 16 %
- COMMERCE DE DÉTAIL : 255 / 18 %
- COMMERCE EN LIEN AVEC L'AUTOMOBILE : 264 / 18 %
- INDUSTRIEL : 216 / 15 %
- DIVERTISSEMENT : 30 / 2 %

OPPORTUNITÉS ET FUTURES COMMERCIALES (ÉTUDE DE MARCHÉ, 2023)

TYPES DE COMMERCES	OPPORTUNITÉ DU MARCHÉ	COMMERCES ACTUELS
Supermarchés et autres épiceries, sauf les dépanneurs	122 441 516,99 \$	6
Marchés de fruits et de légumes	21 120 512,11 \$	8
Boulangeries-pâtisseries	34 585 180,12 \$	13
Boucheries	45 971 957,85 \$	8
Magasins de bière, de vin et de spiritueux	23 218 066,20 \$	6
Magasins de vêtements pour femmes	41 043 081,90 \$	11
Magasins de vêtements pour hommes	28 784 191,85 \$	4

TAUX DE VACANCES COMMERCIAL (2023)

4,4 %
TAUX DE VACANCES

34
NOMBRE DE LOCAUX
À LOUER

6
NOMBRE DES TERRAINS
VACANTS À DÉVELOPPER
EN ZONE COMMERCIALE

9
NOMBRE DE BÂTIMENTS
COMMERCIAUX À VENDRE

PORTRAIT commercial

(SUITE)

COMMERCES ET FRANCHISES EN EXPANSION AU QUÉBEC



BANNIÈRES DEMANDÉES PAR LES CITOYENS (ÉTUDE 2017)

ADONIS
AUBAINERIE
BESTBUY

BÂTON ROUGE
IGA
RENAUD-BRAY

PREMIÈRE MOISSON
CAFÉ DÉPÔT
TAU

LA PANTHÈRE VERTE
LES 3 BRASSEURS





LE « NOUVEAU » VIEUX-SAINT-EUSTACHE

LE VIEUX-SAINT-EUSTACHE

EN *chiffres*

+ DE 1 700
HABITANTS

1 300
TRAVAILLEURS

150 000
VISITEURS ET FESTIVALIERS
ANNUELLEMENT

110
ENTREPRISES

1 015
CASES DE STATIONNEMENT
PUBLIC

9
BÂTIMENTS PUBLICS

1
MARCHÉ PUBLIC

1
MARCHÉ DE NOËL

1
SALLE DE SPECTACLES

LE VIEUX-SAINT-EUSTACHE, UN QUARTIER DYNAMIQUE ET FESTIF

En plus de sa riche histoire et de la présence de nombreux bâtiments patrimoniaux, ce quartier accueille la majorité des événements, dont le marché public estival, les spectacles en plein air, des festivités ponctuelles, etc. Situé entre la rivière des Mille îles, le boulevard Arthur-Sauvé et la rue Féré, le Vieux-Saint-Eustache est naturellement attractif grâce à son décor enchanteur agrémenté de la présence de deux cours d'eau et de nombreux parcs et espaces verts. De plus, la mixité de ce quartier autant résidentiel, commercial qu'institutionnel confère à la zone un dynamisme et un achalandage unique.

UN VIEUX-SAINT-EUSTACHE RENOUVÉLÉ

Des travaux de réaménagement de la rue Saint-Eustache se sont achevés, en 2020, selon le principe de rue partagée. En bref, ce concept permet de faciliter les contacts, rendant ainsi la ville plus conviviale. Cette nouvelle rue en pavé uni permet aujourd'hui la tenue de nombreux événements octroyant un caractère festif et unique à ce quartier.

UN PÔLE TOURISTIQUE

Plus de 36 % des répondants à notre sondage interne qui fréquentent cette zone sont des citoyens d'une autre ville, dont les principales étant Deux-Montagnes, Laval, Sainte-Marthe-sur-le-Lac et Mirabel.

VERS UNE SPÉCIALISATION DE LA ZONE ?

Les raisons de fréquentation du Vieux-Saint-Eustache sont associées à un esprit de promenade (71 %), de restauration (62 %) et d'événementiel (59 %).

UNE IMPORTANTE DEMANDE COMMERCIALE LOCALE

Dans le classement général des types de commerces les plus demandés, c'est la catégorie Restaurant et Cafés qui arrive largement en tête avec 39 % des suffrages. À la deuxième position des besoins les plus exprimés, on retrouve la catégorie Culture qui rassemble 16 % des voix. Particularité des demandes : des commerçants locaux et non des chaînes nationales.



L'INNOPARC ALBATROS

UN PÔLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

L'Innoparc Albatros cible cinq créneaux d'activités économiques visant à créer une synergie interentreprises :

- Transports avancés
- Technologies environnementales
- Aéronautique
- Sciences de la vie
- Technologies de l'information et de la communication (TIC)

QUARTIER RÉSIDENTIEL ALBATROS

- À distance de marche de l'Innoparc, le quartier résidentiel Albatros se développe selon un concept urbain et contemporain.
- À terme, le quartier proposera 500 unités d'habitation, condominiums, maisons de ville et maisons unifamiliales.

UNE DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE

- Aménagement visant à valoriser les composantes naturelles et paysagères du site.
- Corridor écologique de 55 000 m² comprenant des boisés, des plans d'eau et des sentiers cyclables et pédestres.
- Cadre de travail stimulant et aménagements conçus pour les travailleurs.
- Infrastructures adaptées aux transports actifs et collectifs.
- Mobilier urbain écologique, éclairage de rue à énergie renouvelable et fossés végétalisés.

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

- À proximité de grands axes routiers (A-15, A-13, A-50, A-640).
- À 30 km de l'aéroport international Montréal-Trudeau et 50 km du port de Montréal.
- À proximité des deux nouvelles gares du REM.

DES ENTREPRISES À VALEUR *ajoutée*

Des entreprises de différents milieux innovants composent le secteur industriel de Saint-Eustache :

- EMD Technologies (Sciences de la vie)
- B3CG (Électronique)
- NOVA BUS (Transport avancé)
- AP&C une société de GE Additive (Aéronautique et sciences de la vie)
- Meltech Innovation (Pharmaceutique)



LA 25^E AVENUE

LA 25^E AVENUE EN *chiffres*

85

ENTREPRISES

1

SALLE DE SPECTACLES

1

CINÉMA

1

LIGNE D'AUTOBUS

1

PISTE CYCLABLE

1

ÉCOLE PRIMAIRE

LA 25^E AVENUE EST UNE ARTÈRE COMMERCIALE STRATÉGIQUEMENT LOCALISÉE PRÈS DE L'AUTOROUTE 640.

Cette situation géographique particulière lui permet d'attirer une clientèle locale et régionale.

Sa structure commerciale est composée de grandes bannières ainsi que de plusieurs boutiques indépendantes. On y observe également une concentration d'entreprises reliées aux domaines du divertissement, de l'alimentation et de la restauration.

UNE IMPORTANTE FIDÉLITÉ D'ACHAT

75 % des répondants à notre sondage interne s'y rendre au moins une fois par semaine et principalement pour les achats courants (62 %), suivi par le magasinage (48 %) alors que se rendre dans un restaurant-café-bar est l'objectif de 47 % des visites.



LE PÔLE SANTÉ



DES OPPORTUNITÉS

À

considérer

- Le pouvoir d'attraction qu'exerce l'hôpital sur les sites avoisinants
- Le développement et la consolidation de pôles d'emplois
- L'intégration de nouveaux milieux de vie dans un environnement convivial
- La gestion efficace et sécuritaire des déplacements véhiculaires et actifs
- Adresser la question des enjeux environnementaux liés aux îlots de chaleur et à la réduction des gaz à effet de serre
- Revoir la vocation des sites avoisinants afin de favoriser des usages en lien avec le secteur de la santé
- Le maillage économique et la concentration de services spécialisés

LE PÔLE SANTÉ : UN QUARTIER OÙ LA NOTION DE SANTÉ ET DE BIEN-ÊTRE SERA PLACÉE AU CŒUR DE SON AMÉNAGEMENT, ET CE, DE MANIÈRE INTÉGRÉE ET HOLISTIQUE.

Le Pôle santé, qui comprend l'Hôpital de Saint-Eustache, est judicieusement localisé à proximité de l'autoroute 640 et accessible via le boulevard Arthur-Sauvé. Le périmètre du Pôle santé longe le versant nord de l'autoroute 640 et s'étend dans le quadrilatère des rues Bibeau, Charbonneau et du boulevard Industriel.

La dynamique de développement et de redéveloppement anticipés du secteur du Pôle santé suscite une attention particulière en ce qui concerne l'accroissement, la rénovation, la modernisation et l'agrandissement de l'Hôpital de Saint-Eustache, un équipement institutionnel majeur implanté depuis plus de 50 ans au cœur du secteur.

UNE ZONE COMMERCIALE CENTRALE DE SAINT-EUSTACHE

Arthur-Sauvé Nord est la zone la plus fréquentée à Saint-Eustache puisque 40 % des répondants de notre étude affirment y fréquenter de manière régulière.

UN PÔLE D'ATTRACTIVITÉ RÉGIONALE

33 % des répondants qui fréquentent cette zone sont des citoyens d'une autre ville, dont les principales sont Deux-Montagnes, Laval, Sainte-Marthe-sur-le-Lac et Mirabel.



ARTHUR-SAUVÉ SUD

ARTHUR-SAUVÉ SUD EN *chiffres*

1

TERMINUS D'AUTOBUS

3

BÂTIMENTS PUBLICS

155

ENTREPRISES

4 KM

DES 2 GARES DU REM
[RÉSEAU EXPRESS MÉTROPOLITAIN]

La section du boulevard Arthur-Sauvé situé au sud de l'autoroute 640 a une structure commerciale composée de grandes bannières telles que : IGA, Mc Donald, Canadian Tire, etc. Toutefois, on y retrouve également des bureaux et des services publics (aréna et piscine municipale). Sa connexion stratégique à l'autoroute 640 impacte directement le réseau routier et l'affluence du secteur puisqu'on y dénombre près de 55 000 véhicules journaliers. Cette zone est également très bien desservie par le transport collectif puisqu'on y observe la présence du terminus d'autobus.

UNE ZONE COMMERCIALE PRATIQUE À REVITALISER

70 % des répondants s'y rendre au moins une fois par semaine pour des raisons de magasinage courants.

UN RENOUVEAU COMMERCIAL DEMANDÉ

21 % des répondants estiment qu'un restaurant (italien, gastronomique et fruits de mer) serait une belle amélioration de l'offre commerciale et les inciteraient à fréquenter plus régulièrement.

UN RAFRAICHISSEMENT URBAIN ET COMMERCIAL NÉCESSAIRE

Une étude sur la vitalité commerciale a démontré un manque d'investissement et de « rafraichissement » de la Place Saint-Eustache qui ne semble pas encourager les citoyens à fréquenter davantage cette zone. Le laissé-pour-compte et le manque de nouvelles boutiques répondant à différents types de clientèle y sont fréquemment mentionnés.



LA ZONE D'INNOVATION AGRICOLE (ZIA)

LA ZONE D'INNOVATION AGRICOLE COMPREND

trois

GRANDS VOILETS

FERME ÉCOLE

Ferme école de niveau collégial (Collège Lionel-Groulx) offrant un ou des programmes de formation en agriculture, notamment le programme « Gestion et technologies d'entreprise agricole ».

INCUBATEUR AGRICOLE

Une structure d'accueil pour accompagner de jeunes entrepreneurs dans la concrétisation de leur projet d'entreprise agricole, principalement des petites fermes maraîchères biologiques.

PARC AGRICOLE

Un territoire destiné à l'établissement de petites fermes biologiques permettant de dynamiser le territoire agricole et d'en maximiser l'occupation en facilitant l'accès à la terre.

En 2018, la Ville de Saint-Eustache a fait l'acquisition d'une propriété agricole de 6 hectares qu'elle souhaitait destiner à un projet agricole innovant afin de permettre simultanément :

- d'offrir les conditions favorables à la concrétisation de projets d'entreprises agricoles ;
- de valoriser les programmes d'études en agriculture présents dans la région.

Le projet retenu prendra la forme d'un nouveau système bioalimentaire eustachois, une « zone d'innovation agricole », qui inclura une deuxième composante facilitant l'établissement permanent des entreprises agricoles.

Le projet permettra de :

- Proposer une piste de solution aux enjeux relatifs à l'accès à la terre, à la sécurité alimentaire, à la rentabilité des exploitations et à la diversification des productions ;
- Explorer les possibilités d'un modèle agricole innovant, dynamique, durable, de proximité et répondant aux besoins de la population. Une agriculture à échelle humaine.



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.

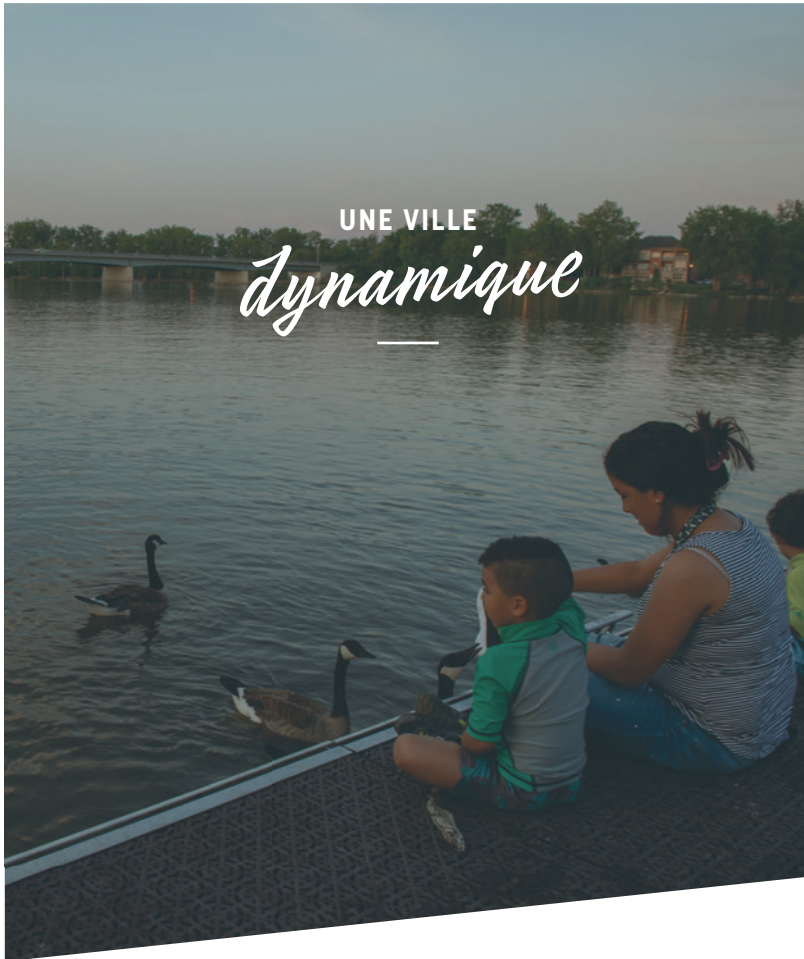
- Services-conseils et accompagnement
- Aide à la localisation (recherche de locaux et de terrains)
- Identification de programmes gouvernementaux
- Données statistiques
 - Profil socio-économique
 - Portrait de la main-d'œuvre et de la circulation
 - Étude sur les habitudes de consommation
 - Analyse 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 affaires » 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.





DE *Bonnes* ADRESSES
À CONNAÎTRE

RESSOURCES

- 📍 **IDÉ SAINT-EUSTACHE**
idesaint-eustache.ca
450 974-5001, poste 5243
info@idesaint-eustache.ca
- 📍 **SERVICE DE L'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE**
saint-eustache.ca
450 974-8722
1, place de la Gare
- 📍 **CCI2M**
chambrecommerce.com
450 491-1991
info@chambrecommerce.com
- 📍 **TOURISME BASSES-LAURENTIDES**
basseslaurentides.com
450 491-4444
- 📍 **MRC DEUX-MONTAGNES**
mrc2m.qc.ca
450 491-1818

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 DES RESTAURATEURS DU QUÉBEC**
restaurateurs.ca
- 📍 **CONSEIL CANADIEN DU COMMERCE DE DÉTAIL**
commercedetail.org
- 📍 **CONSEIL QUÉBÉCOIS DU COMMERCE DE DÉTAIL**
cqcd.org
- 📍 **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