

Guide d'implantation des commerces



**Entreprendre
Sherbrooke**

Entreprendre Sherbrooke

Entreprendre Sherbrooke a pour mission d'accompagner les entrepreneurs qui souhaitent implanter un projet commercial à Sherbrooke. Que ce soit lors de la phase d'idéation du plan d'affaires, au cours de la prospection d'un local commercial ou du déploiement d'une stratégie pour le lancement du commerce, notre équipe a contribué à plusieurs succès d'affaires à Sherbrooke au cours des dernières années.

L'expérience nous a démontré que le processus de lancement d'un commerce peut parfois s'avérer hasardeux pour les entrepreneurs et que les informations pertinentes et fiables sont parfois difficiles à dénicher. Sans remplacer les documents et procédures officielles de la Ville de Sherbrooke, ce guide vise à résumer de façon simple et efficace les étapes importantes à considérer pour implanter avec succès votre commerce à Sherbrooke.

Vous y trouverez de l'information précieuse, répartie selon les sujets suivants :

Coup d'oeil sur Sherbrooke	04
Carte des pôles et axes commerciaux de Sherbrooke	06
L'Observatoire commercial	08
Mieux comprendre le cadre réglementaire à Sherbrooke	
Zonage	11
Permis et certificats	12
Coûts d'implantation	13
Programme d'aide à la rénovation	14
Aide-mémoire et coordonnées	15

Bonne lecture...et bon succès!

Découvrez le potentiel commercial de Sherbrooke

De quelles informations avez-vous besoin pour bonifier votre projet commercial? Des statistiques sur des segments de marché dans le commerce de détail et de service à Sherbrooke? De données d'achalandage automobile devant divers locaux commerciaux que vous évaluez? Ou encore, vous cherchez à établir le profil type des consommateurs d'un secteur particulier de la ville?

L'équipe d'Entreprendre Sherbrooke est votre alliée! Nous mettons à votre service notre fine connaissance du marché de Sherbrooke afin de vous aider à prendre les meilleures décisions.

- Des données gratuites et accessibles sur Sherbrooke
- Un inventaire des locaux vacants à Sherbrooke
- De l'accompagnement sur le cadre réglementaire de la Ville de Sherbrooke
- De l'aide lors du lancement du commerce

Voyez comment Entreprendre Sherbrooke peut simplifier vos démarches aux pages 8 et 9!



Coup d'oeil sur Sherbrooke

Ville dynamique sise au cœur d'une nature généreuse, Sherbrooke est la sixième ville en importance au Québec. Présentant plus de la moitié du poids démographique de l'Estrie, Sherbrooke en est le pôle commercial, culturel, administratif et institutionnel. Parions que vous aurez un coup de cœur en découvrant tous ses atouts!

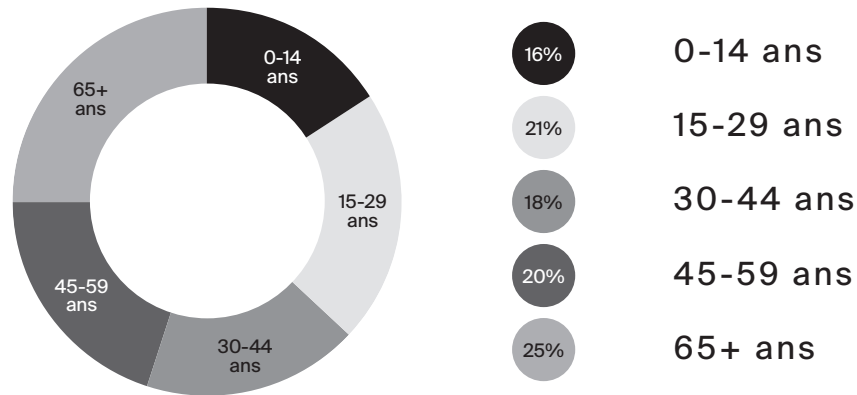
Population

173 000 HABITANTS



ville en importance
au Québec

Population par groupe d'âge



Revenu moyen des ménages

66 000\$



universités



collèges

2
milliards de \$
en demande commerciale

360 K
consommateurs
potentiels à l'échelle régionale



La structure commerciale de Sherbrooke se décline en plusieurs pôles ou axes commerciaux. Vous pourrez les découvrir en pages 6 et 7 pour une meilleure compréhension de la dynamique commerciale, selon les types de commerces qu'on y retrouve et les tailles de marchés qu'ils desservent. Ces concentrations de commerces constituent des emplacements de choix pour votre projet commercial. Jetez un coup d'œil à la carte, elle regroupe des informations très pertinentes!

Carte des pôles et axes commerciaux de sherbrooke

06
07

 Suprarégional

 Régional

Forte attraction pouvant dépasser
le territoire de Sherbrooke

- Grandes bannières
- Boutiques de vêtements
- Centres de rénovation
- Restaurants de fine cuisine
- Grandes surfaces
- Hôtels
- Meubles et électroménagers
- Concessionnaires autos

 Local

Dessert le marché sherbrookoïse

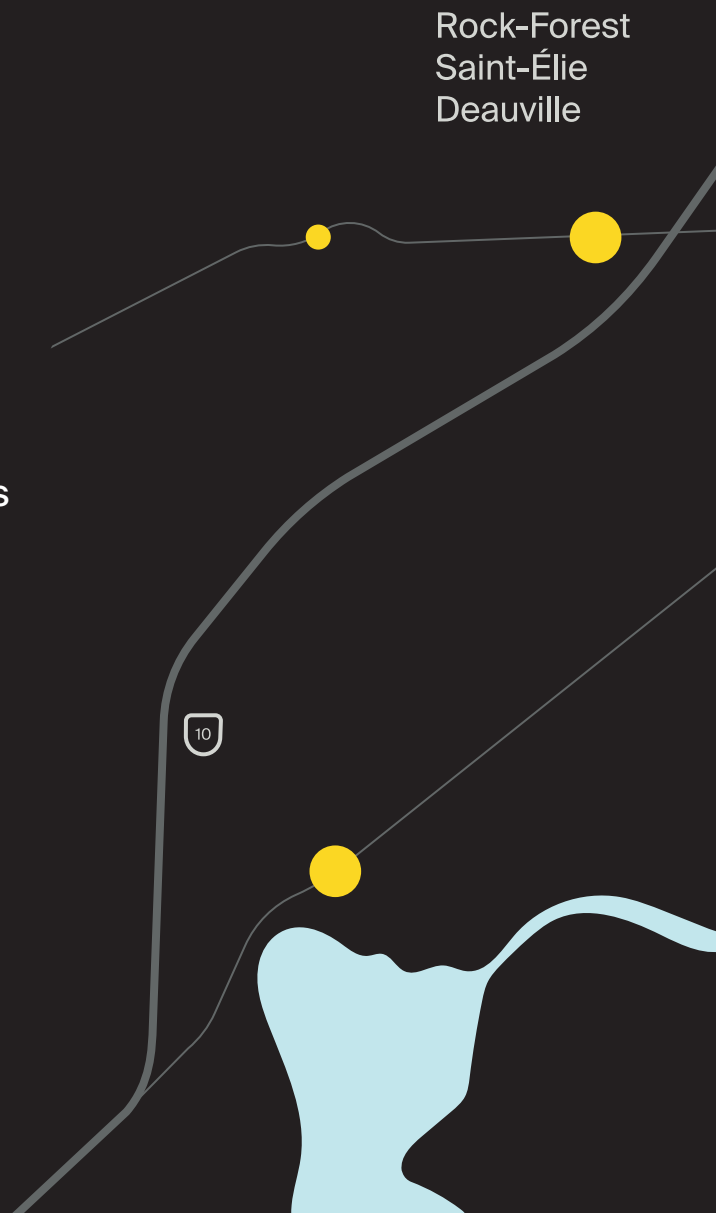
- Supermarchés
- Pharmacies
- Services bancaires
- Librairies / Papeteries

 Proximité

Plus petits, tellement pratiques

- Dépanneurs
- Épicerie de quartier
- Garderies
- Salons de coiffure

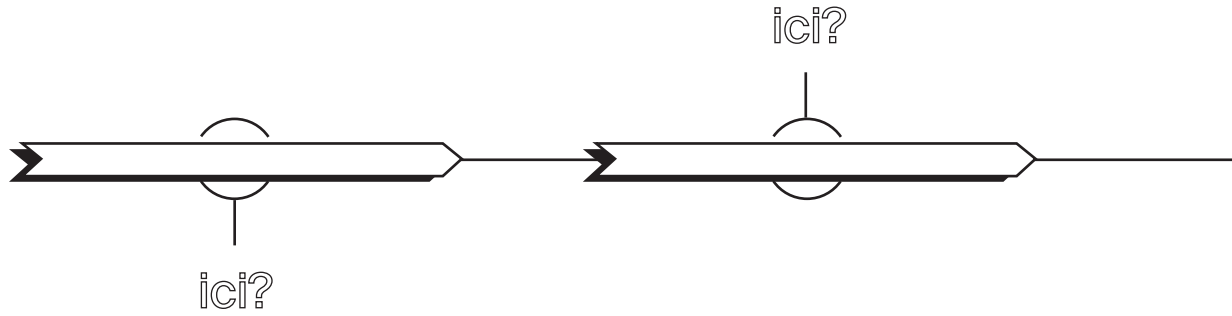
Rock-Forest
Saint-Élie
Deauville





L'expertise d'Entreprendre Sherbrooke à votre service

Quelle que soit l'étape que vous franchissez actuellement, notre équipe peut vous accompagner **gratuitement** dans l'ouverture de votre commerce à Sherbrooke. Ne vous passez pas d'une aide profitable qui pourrait vous sauver de précieuses minutes... et vous éviter des coûts inutiles!



Plan d'affaires et étude de marché

Les données, c'est le nerf de la guerre pour prendre de bonnes décisions. Profitez gratuitement de notre vaste expertise sur le marché sherbrookois.

- Statistiques socio-économiques
- Données sur la consommation des ménages
- Études de circulation
- Analyse des zones de marché

Aide à la localisation

Que vous cherchiez par secteur ou par superficie, nous pouvons vous aider à dénicher le local commercial parfait.

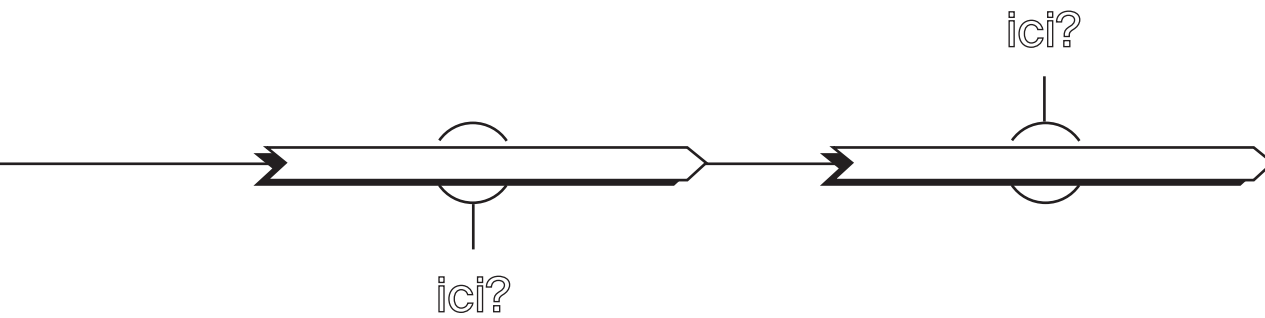
- Inventaire à jour des locaux disponibles
- Expertise sur le marché locatif de Sherbrooke
- Analyse comparative de différents sites d'implantation

p.3

À quelle étape de votre projet
pouvons-nous vous soutenir?

Contactez notre équipe dès maintenant!
(819) 563-1144 --> info@entreprendresherbrooke.com

Où que vous soyez!



Règlementation de la Ville de Sherbrooke

Ne restez pas seuls avec vos questions!

Entreprendre Sherbrooke **joue un rôle de facilitateur** dans votre compréhension du cadre réglementaire de la Ville de Sherbrooke.

- Le zonage de la Ville de Sherbrooke p.11
- Permis et certificats à obtenir p.12
- Compréhension des coûts d'implantation d'un commerce p.13
- Programme d'aide à la rénovation p.14

Gestion et croissance

La gestion d'une entreprise entraîne son lot de défis quotidiens! Nous disposons d'une solide équipe pour vous accompagner et vous guider sur des sujets aussi variés que:

- Marketing et promotion
- Commerce en ligne et transition numérique
- Financement et prévisions financières
- Validation d'un modèle d'affaires

Entreprendre
Sherbrooke vous
accompagne
dans la com-
préhension du
cadre réglemen-
taire de la Ville de
Sherbrooke.

Le zonage

Les exigences en matière de zonage commercial sont parfois strictes. Avant d'aller de l'avant avec votre projet ou de signer un bail commercial, il est essentiel de savoir si les activités que vous comptez réaliser avec votre commerce sont permises ou non dans le local que vous convoitez.

Sachez qu'une vérification préliminaire peut être réalisée à l'aide de la carte interactive de la Ville de Sherbrooke (disponible sur son site web). Celle-ci permet de consulter rapidement la grille des usages permis dans un secteur donné.

Scénario 1.

Le zonage permet vos activités commerciales?

Rendez-vous à la page suivante afin de déterminer quels permis et certificats sont nécessaires à la réalisation de votre projet.

Scénario 2.

Le zonage ne permet pas vos activités commerciales?

Étendez votre recherche à d'autres secteurs.

Si cette option n'est pas envisageable, sachez qu'il est possible, dans certains cas, de procéder à un amendement du règlement de zonage.

Cette procédure, sujette à une approbation du conseil municipal de la Ville de Sherbrooke, peut durer de 6 à 8 mois et engendrer des frais de 2 250 \$, incluant les frais d'analyse et de publication.

Astuce!

Pour toutes questions spécifiques au zonage, permis et certificats, nous vous recommandons fortement de contacter le Service de la planification urbaine et du développement durable de la Ville de Sherbrooke. Retrouvez ses coordonnées à la page 15.

Permis et certificats

Nous vous invitons à demeurer vigilants lors de l'implantation de votre commerce à Sherbrooke puisque les règlements d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke identifient **une vingtaine de scénarios** qui pourraient nécessiter l'émission d'un permis ou certificat.

Voici les trois permis les plus fréquemment exigés lors de l'implantation d'un nouveau commerce. Sachez qu'ils peuvent prendre jusqu'à 2 semaines avant d'être émis et que leur coût de base est fixé à 25 \$.

Le certificat de changement d'usage

À obtenir si le local que vous convoitez était auparavant occupé par une entreprise dont les activités étaient différentes des vôtres. Il vous sera généralement demandé d'accompagner votre demande d'un plan du local, certifié par un architecte.

→ Exemple : vous souhaitez convertir un ancien local à bureaux en restaurant.

Le permis de construction et de rénovation

À obtenir avant d'entreprendre les travaux si vous prévoyez construire ou rénover votre local.

Le permis d'affichage et d'installation d'enseignes

À obtenir si vous souhaitez installer une enseigne sur la devanture de votre local ou du bâtiment dans lequel vous vous êtes implanté. Vous devrez respecter les normes d'affichage relatives aux dimensions, au nombre, au type d'éclairage, aux matériaux ainsi qu'aux emplacements autorisés par la Ville de Sherbrooke.

Astuce!

Le règlement d'urbanisme ne régit que l'affichage extérieur. Si vous prévoyez installer une pellicule graphique sur votre vitrine, faites-la apposer du côté intérieur de votre local. Vous vous éviterez ainsi bien des soucis!



Coûts d'implantation

Lors de l'implantation d'un commerce à Sherbrooke, vous êtes plusieurs à nous demander si des coûts liés à la taxation sont à prévoir. Voici les trois taxes principales à prévoir dès l'ouverture de votre commerce.

Taxe foncière

Depuis 2007, à Sherbrooke, la taxe foncière est envoyée aux propriétaires d'immeubles.

Les coûts de taxation d'un commerçant sont donc établis en fonction des modalités d'ententes précisées lors de la signature du bail de location. Pensez à poser la question à votre locateur.

Vous avez besoin de conseils concernant la négociation d'un bail commercial? Référez-vous à notre Guide sur les baux commerciaux!

Taxe d'eau

La taxe d'eau, pour un local commercial situé dans un immeuble à prédominance non résidentielle, sans compteur d'eau, est fixée à 229,75 \$ (en 2022).

Pour les immeubles dotés de compteurs d'eau et dont la vocation est majoritairement commerciale, le tarif d'abonnement annuel est de 49,55 \$ (en 2022) par local commercial. De son côté, le tarif de consommation est établi à 0,4889 \$ par mètre cube d'eau consommée (en 2022).

Taxe d'assainissement

La taxe d'assainissement pour un local commercial situé dans un immeuble à prédominance non résidentielle, sans compteur d'eau, est de 299,75 \$ (en 2022).

Lors de la présence d'un compteur d'eau dans un immeuble à vocation majoritairement commerciale, le tarif est établi à 0,5109 \$ (en 2022) par mètre cube d'eau consommée.

Pour plus d'informations

Les coûts d'implantation sont présentés ici à titre indicatif seulement, car plusieurs facteurs particuliers peuvent influencer le calcul d'imposition. Nous vous conseillons de vous référer au service de la taxation de la Ville de Sherbrooke pour un calcul précis: www.sherbrooke.ca/fr/services-a-la-population/taxes-et-evaluation/compte-de-taxes-municipales ou 819 821-5626.

Le programme d'aide à la rénovation

Si vous vous établissez dans un immeuble sur une rue commerciale et que vous envisagez d'y effectuer des rénovations, sachez que vous pourriez bénéficier d'une subvention du Programme d'aide à la rénovation des façades de bâtiments de la Ville de Sherbrooke!

La subvention permet au commerçant de se faire rembourser le tiers du coût des travaux admissibles, jusqu'à concurrence de 50 000 \$ dans les secteurs visés.

- RUE KING OUEST ET RUE KING EST
- RUE QUEEN
- CHEMIN DE SAINT-ÉLIE
- BOULEVARD INDUSTRIEL
- NOYAU VILLAGEOIS DE BROMPTON
- CENTRE-VILLE*

* En plus de l'aide à la rénovation des façades des bâtiments, les travaux de rénovation des locaux commerciaux sont également admissibles aux commerçants du centre-ville de Sherbrooke. L'aide équivaut au tiers du coût des rénovations d'un bâtiment, jusqu'à concurrence de 100 000 \$, soit un plafond de 50 000 \$ pour les locaux commerciaux et un plafond de 50 000 \$ pour les façades.

Astuce!

Avant toute démarche de rénovation, nous vous conseillons fortement de contacter le service de la planification urbaine et du développement durable de la Ville de Sherbrooke afin de vérifier si votre édifice est admissible à ce programme!

Contactez-nous pour en savoir plus sur le programme.





Aide-mémoire et coordonnées

Aide-mémoire

Avant de rencontrer un inspecteur de la Ville, assurez-vous d'avoir en votre possession les documents et informations suivantes :

- Une description de votre projet et des activités que vous comptez réaliser ;
 - Un plan ou une esquisse illustrant l'aménagement du bâtiment ou du local ;
 - Une illustration de votre enseigne ainsi que ses dimensions et l'emplacement visé pour son installation ;
 - Un plan du local, certifié par un architecte, dans le cas où un certificat de changement d'usage est nécessaire.
-

N'hésitez pas à demander conseil auprès de notre équipe et de celle de ces services de la Ville de Sherbrooke :

Entreprendre Sherbrooke

819 563-1144
info@entreprendresherbrooke.com
entreprendresherbrooke.com

Ville de Sherbrooke

Service de la planification urbaine et du développement durable

819 821-5905
demandes.permis@sherbrooke.ca
sherbrooke.ca/permis

Subventions à la rénovation sur les artères commerciales

819 821-5905
programmes@sherbrooke.ca

Découvrez l'ensemble de nos services au
entreprenresherbrooke.com