

GUIDE

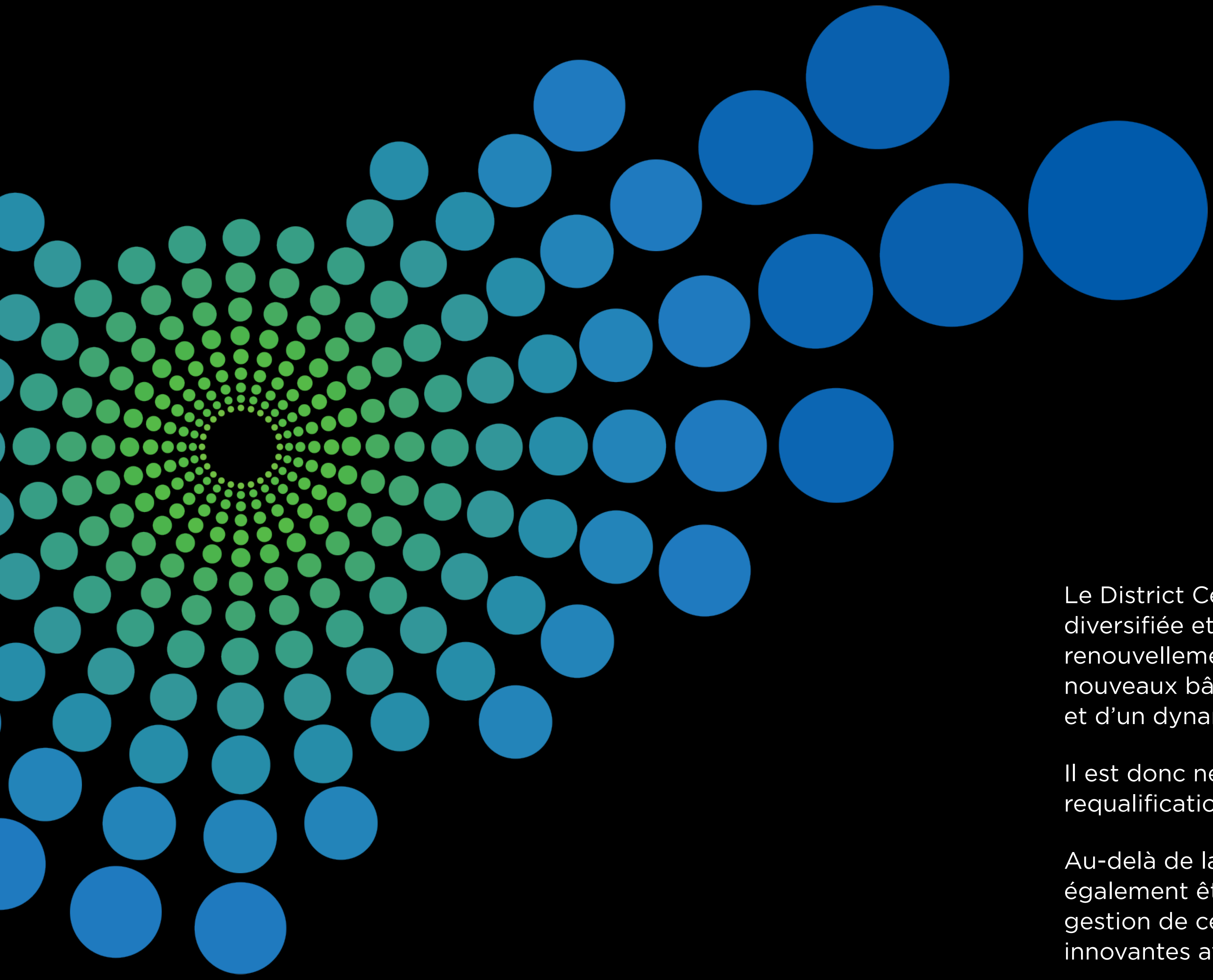
# 10 Ca tation

d'espace  
commercial  
à court terme



DISTRICT CENTRAL





Le District Central est aujourd'hui au cœur d'une ambiance distincte, diversifiée et complémentaire aux autres offres de Montréal. Le territoire en renouvellement par la venue de nouvelles entreprises et la construction de nouveaux bâtiments résidentiels démontrent autant de signes d'émergence et d'un dynamisme commercial à venir.

Il est donc nécessaire de profiter de cette opportunité pour proposer une requalification et une réadaptation des espaces vacants dans le territoire.

Au-delà de la sphère publique, les propriétaires immobiliers peuvent aussi également être précurseur dans cette intervention, par exemple, dans leur gestion de ces espaces vacants en proposant des approches créatives et innovantes avec des **espaces éphémères**.

# Les avantages des espaces éphémères

Comme son nom l'indique, l'espace éphémère n'a pas la vocation à pérenniser l'activité installée, mais elle permet de créer une rotation dynamique de l'activité commerciale. Elle propose des espaces qui créent des environnements bourdonnants, procure de la visibilité à des marques émergentes comme des expositions d'artistes et anime une communauté d'affaires et de quartier.

L'espace éphémère présente alors un triple intérêt pour un secteur en revitalisation.

C'est pourquoi, la proposition d'espaces éphémères devient un incontournable dans le quartier, une plaque tournante qui vise à venir agrémenter les espaces communs de rue ou d'un immeuble.

**Permettre à des entrepreneurs de tester leurs projets, faire le lancement de nouveaux produits, accéder à de nouveaux marchés ou sortir graduellement du web.**

**Créer un pôle commercial ou un parcours commercial en générant de l'achalandage et de l'attractivité via l'installation d'activités originales, innovantes, régulièrement renouvelées et qui provoquent un effet de « buzz » un goût de revenir ou de passer plus de temps.**

**Générer des revenus pour le propriétaire avec des loyers qui couvrent des charges qui supportent l'énergie, taxes, assurances, maintenance et entretien du local.**





## Lancer votre espace en mutualisation au District Central

La communauté du District Central comprend plusieurs entrepreneurs, créateurs, regroupements d'artistes, qui cherchent à concrétiser leurs marques ou leurs produits en vivant l'expérience éphémère.

La proposition de mutualisation de ressources serait l'occasion de développer de nouvelles opportunités d'affaires et de créer une synergie entre propriétaires et locataires tout en optimisant les retombés pour le territoire. Tout en sachant que la gestion quotidienne d'espaces éphémères peut demander beaucoup de temps (assurer la promotion des espaces, répondre aux demandes d'information, assurer la planification des visites, rédaction du contrat de location, etc.) cette mutualisation serait aussi une belle occasion de démocratiser l'accès à l'immobilier commercial et rendre possible l'organisation d'événements vibrants et rassembleurs.

Le présent guide vise à intervenir à une échelle suffisante pour créer, organiser, structurer et renforcer cette démarche.



# Comment transformer un local brut en espace éphémère ?

**Vous avez un local idéal pour l'aménagement d'un espace éphémère. Certains facteurs sont importants à prendre en considération. Mettre un espace à court terme sur le marché demande de la préparation, mais une fois bien aménagé il permettra d'être polyvalent et personnalisable. Il vous permettra d'attirer divers types de locataires; boutiques de vêtements, bijoux, artistes peintres, restaurants, traiteurs, etc.**



## **Configuration de l'espace**

Murs blancs, grandes pièces lumineuses généralement épurées qui offrent un canevas facile à personnaliser. Inutile donc de prévoir de gros aménagements pour transformer votre espace, mais examinez la configuration des lieux pour optimiser au mieux l'espace disponible. Exploitez le potentiel existant en rendant l'espace attractif, unique et inspirant.

## **Côté déco**

Pour créer un espace éphémère tendance et original, vous pouvez faire appel aux services d'un designer d'intérieur qui vous aidera à personnaliser l'espace et développer l'image de marque.

## **Le choix de l'éclairage**

Il est également un élément important à prendre en considération. Un éclairage de qualité est facilement utilisable pour mettre en valeur les produits.

## **Besoin d'installer des cabines d'essayage ?**

Prévoir tous les portants, présentoirs, miroirs, vitrines...

## **Une vitrine attirante**

Si l'intérieur de votre espace doit charmer vos futurs locataires une fois qu'ils sont dans votre local, la vitrine doit captiver et inciter à en franchir le seuil de porte. Les larges vitrines, propres en bon état, sont idéales pour attirer les passants.



# Liste de rappel

En utilisant un design à 360°, votre espace permet aux locataires d'exposer tous les aspects de ses produits rapidement.  
Un espace éphémère comprend :



**Un système d'éclairage adéquat**  
Idéalement sur rail



**Une connexion internet facile d'accès**  
Important, car ils doivent assurer le fonctionnement de plateforme de paiement électronique.



**Un système de tablettes aux murs amovible**



**Des meubles d'appoint disponibles pour aménagement selon le locataire**



**Une salle d'entreposage**  
À l'intérieur même de l'espace ou ailleurs dans le bâtiment



**Des salles d'essayage**  
Solides et complètes (miroir, rideaux)



**Vitrines en bon état**  
Avec éclairage adéquat et idéalement possibilité d'aménagement



**Un plancher avec un revêtement propre et facile d'entretien**



**Espace peint en blanc et facile d'entretien**



## Points importants lorsqu'un client/ locataire s'installe dans votre espace



L'installation prend toujours plus de temps que prévu: Le locataire manque parfois d'expérience et a de la difficulté à estimer le temps d'installation. N'hésitez pas à mettre une période d'aménagement raisonnable au contrat de location. Même chose pour le démantèlement.



### LA GESTION DES POUBELLES

Souvent le locataire va planifier de recevoir du nouveau matériel, donc beaucoup d'emballages et déchets divers. Il est important que vous indiquiez les procédures à suivre pour la gestion des poubelles et du recyclage.

### WIFI ET CONNEXIONS DIVERSES

Assurez-vous d'offrir une connexion internet qui répondra aux besoins de votre locataire; borne wifi, terminal de paiement, connexion service de paiement.



# Loyer commercial

L'enjeu dans le District Central est d'anticiper une croissance future de la demande des espaces tout en jonglant avec son niveau de vacances présentement élevé.

Qu'il s'agisse d'une requalification de l'espace avec maintien de la fonction commerciale ou en vue d'une diversification, le projet d'espace éphémère gagne à être accessible financièrement pour chacun des partis.

Plusieurs possibilités de loyer s'offrent à vous.



## LOYER GRATUIT

Cette option permet au propriétaire de recevoir un artiste, créateur, chef cuisinier qui pourront prendre résidence quelque temps.

Autant que cela puisse paraître contradictoire, cette judicieuse manœuvre pourrait agrémenter et augmenter la qualité de vie au travail des travailleurs permanents dans l'édifice. Faire vivre une expérience et ainsi accroître votre notoriété.

## LOYER DE BASE SEULEMENT

Les prix des espaces éphémères à Montréal varient en fonction de l'emplacement, de la superficie en pieds carrés et de la qualité générale de la devanture.



## LOYER DE BASE + UN POURCENTAGE

L'entente à pourcentage vise à créer une relation gagnant-gagnant dans laquelle le locataire profite d'un environnement propice à l'exploitation et le locateur participe au succès de ses locataires temporaires.

La détermination du loyer à pourcentage commence généralement par un calcul de ce qu'on appelle le seuil de rentabilité. Celui-ci représente le montant de ventes à partir duquel un loyer à pourcentage devra être payé.

On calcule ce seuil en divisant le loyer de base établi ou négocié par le loyer à pourcentage établi ou négocié.

À titre  
d'exemple



Loyer de base  
hebdomadaire de  
**500 \$**

(ce loyer de base peut  
se référer au loyer additionnel)



Loyer à pourcentage de vente  
de la semaine établi à

**15 %**

### AINSI LE CALCUL :

$$500 \$ / 15 \% = 3333 \$$$

**3333 \$ indique le seuil de rentabilité**; qui signifie qu'à partir de ce moment le locataire doit au locateur un loyer à pourcentage égal à 15% des ventes hebdomadaire au-delà de 3333 \$.

Dans le cas où les ventes du locataire à la fin de la semaine sont moins ou égal à 3333 \$, aucun loyer à pourcentage n'est dû.

Si les ventes à la fin de la semaine sont de **5500 \$**, le calcul est le suivant :

$$5500 \$ - 3333 \$ = 2167 \$ + 15 \% = 325,05 \$$$

Loyer de base

**500 \$**



Loyer à pourcentage

**325,05 \$**

**825,05 \$**

de loyer total.  
Plus taxes.





## Dépôt de garantie et remise des lieux loués

À la signature du contrat, exigez un dépôt à titre de garantie pour l'exécution par le locataire de toutes les obligations mentionnées dans le contrat de location.

Le dépôt de garantie permet aussi de s'assurer que le locataire est sérieux dans sa démarche de location à court terme.

La remise du lieu loué en bon état est aussi un aspect important. À l'expiration de la durée du contrat, le locataire devra remettre les lieux tel que pris au départ. Toutes les modifications, ajouts et améliorations qui auront été effectués dans les lieux loués devront être enlevés à ses frais.

Le locataire devra, à ses frais, réparer tout dommage causé aux lieux loués à leur installation initiale ou à leur retrait.

Le concept de la boîte blanche prend ici toute sa valeur, car l'entretien de celle-ci est facile.

Un coup de peinture et l'espace sera entièrement rafraîchi!

Enfin toutes modifications des lieux loués, sa disposition ou son l'aménagement de l'espace de quelque nature que ce soit, devraient être sujettes à votre approbation écrite.



## **Bien clarifier l'utilisation de l'espace**

Assurez-vous de bien mettre au contrat l'utilisation permise de l'espace, des produits qui y seront exposés ou vendus. Cette démarche est importante, car vous éviterez que l'espace se transforme en bazar ou en vente de produits ou de services qui n'ont pas été inscrits au contrat ou qui ne coordonnent pas avec les valeurs de l'immeuble, de la rue ou du quartier.

Clarifier si l'espace peut servir de soirée de lancement. En location à court terme, plusieurs entreprises profitent d'espace éphémère pour le lancement de produits ou de nouvelle collection, ce qui est à l'honneur du locataire. Cependant, il est important de mettre des balises afin que cela ne se transforme pas en évènement non désiré ou qui pourrait venir déranger les autres locataires ou résidents du quartier.





# Heures d'ouverture

Le respect des plages d'ouverture augmentera la confiance envers le concept de boutique éphémère dans le quartier. Rien de plus dommageable que de se déplacer vers un endroit supposément ouvert et qui ne l'est pas !

Donc avant la signature du contrat de location il est fortement conseillé de vous entendre sur les heures d'ouverture qui devront être respectées.



## ATTENTION !

Cette étape pourrait être une barrière à la transaction, car certains locataires n'ont pas d'expérience en matière de location d'espace commercial.

## Assurances

Le locataire devra vous fournir la preuve d'assurance qui atteste de la couverture exigée pour votre espace dès la signature du contrat ou à la prise de possession de l'espace.

Nous vous suggérons de bien expliquer en détail ce dont vous avez besoin comme assurance.

Idéalement, vous aurez ces explications sur un document que le locataire pourra faire parvenir directement à son assureur.



# Récapitulatif des points dans votre contrat de location

À titre de guide voici les points importants que votre contrat de location pourrait comprendre :



- ✓ Identification du locataire : numéro de téléphone, courriel, nom d'entreprise, une deuxième personne en référence.
- ✓ Détail de l'utilisation permise dans l'espace
- ✓ Aménagement de l'espace : le locataire devrait fournir une description de son aménagement temporaire
- ✓ Description des affiches extérieures ou enseignes
- ✓ La durée de contrat
- ✓ Dépôt de garantie
- ✓ Modalité pour la réception du rapport de vente
- ✓ Droit de résiliation ou relocalisation
- ✓ Remise des lieux loués
- ✓ Défaut de paiement
- ✓ Inaccessibilité
- ✓ Règlement de conduite
- ✓ Assurances
- ✓ Heures d'ouverture
- ✓ Gestion des déchets et matières recyclables
- ✓ Règlement de livraison, accès quai de chargement
- ✓ Tout autre information que vous croyez importante





[www.district-central.ca](http://www.district-central.ca)  
[info@district-central.ca](mailto:info@district-central.ca)

**T** 514 379.3232  
**F** 514 379.3233

555, rue Chabanel Ouest, bureau R-02A  
Montréal (Québec) H2N 2H7

