

8 points déterminants pour choisir l'emplacement de votre commerce

Avant de chercher où établir votre commerce, il est important de définir quels sont vos besoins, tout en tenant compte des ressources de votre entreprise et de votre budget. Effectuer cette analyse demande un temps considérable et représente certains défis, mais il importe d'y accorder une attention particulière car choisir un lieu d'affaires pour son commerce est une décision importante qui pourra difficilement être modifiée par la suite. C'est pourquoi, afin de vous aider dans vos démarches, nous avons préparé un résumé des principaux critères à considérer.

Au passage, n'oubliez pas de [télécharger votre fiche de visite immobilière gratuite!](#)

Publié par le5600.com

1. L'emplacement géographique répond-il aux exigences de votre clientèle et de vos employés?

Il faut d'abord déterminer qui est votre public cible et définir si la proximité des lieux est importante pour lui. Si votre clientèle est principalement locale, est-ce que la population est constituée d'un pourcentage suffisant de clients potentiels? L'économie de la région est-elle stable?

Quelles qualifications vos employés doivent-ils posséder? Est-ce que des gens avec ces compétences sont disponibles dans la région? L'emplacement possède-t-il des attraits intéressants qui pourraient ajouter de la valeur à votre lieu de travail et que vos clients et employés trouveraient agréables d'avoir à proximité (ex : restaurants, écoles, garderies, activités récréatives, transports, coût des logements intéressants, etc.)?

Informez-vous également si des ordonnances ou des restrictions de zonage pourraient affecter votre entreprise d'une quelconque façon. Vérifiez l'emplacement spécifique que vous convoitez ainsi que les propriétés voisines (vous ne voulez probablement pas d'un magasin d'alcool à côté de votre centre de la petite enfance).

2. Une adresse qui parle

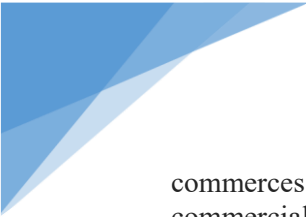
Puisque l'emplacement d'un commerce parle souvent de lui-même, choisissez un lieu cohérent avec l'image de marque de votre entreprise. Êtes-vous plutôt du type bureau dans un loft urbain ou dans un immeuble neutre et raffiné? Si vous êtes un commerçant, voulez-vous une boutique traditionnelle, un espace dans un centre commercial, ou encore un kiosque que vous pourrez déplacer à différents endroits?

3. Action ou discrétion?

Si vous possédez un commerce de détails, vous voudrez favoriser un emplacement visible et accessible avec une circulation élevée. Vous ne voudriez pas vous retrouver coincés dans lieu inaperçu et voir des clients potentiels passer tout droit, sans s'arrêter chez vous. D'un autre côté, si les services que vous offrez requièrent de la discrétion (ex : bureau de psychologue, clinique de chirurgie esthétique, etc.), s'installer au milieu d'un centre commercial n'est sans doute pas la meilleure option. Surveillez le trafic à l'extérieur du local qui vous intéresse à différents moments de la journée et à différentes journées de la semaine pour vous assurer que le volume de la circulation correspond à vos besoins.

4. Bon voisinage

Observer les commerces avoisinants et voyez si le trafic qu'ils attirent pourrait être bénéfique pour vous. Après tout, leurs clients et leurs employés seront peut-être vos futurs clients. N'ayez pas peur de vous établir à proximité d'entreprises complémentaires à la vôtre. Il est parfois plus avantageux de s'établir à proximité d'entreprises similaires plutôt que de s'entourer de locaux vides ou de



commerces qui n'ont absolument rien à voir entre eux (prenons l'exemple des restaurants d'un centre commercial qui sont tous regroupés ensemble, mais qui ne sont pas en concurrence directe puisque chacun propose un menu différent). Par contre, si vous avez l'intention d'ouvrir une *pizzeria* à côté d'une autre *pizzeria*, vous risquez de compliquer la tâche à votre responsable du marketing et il serait peut-être préférable de poursuivre vos recherches.

5. Les extras (\$)

Le loyer constitue la principale dépense dans le tarif que vous aurez à déboursier pour votre local, mais il arrive parfois que certains coûts cachés (les extras!) s'ajoutent à ce montant et viennent déranger votre budget. Il peut s'agir de frais reliés à des taxes (autres que TPS/TVQ), des services publics, des frais d'entretien ménager, etc., et qui ne sont peut-être pas inclus dans votre bail. Si ces frais ne sont pas inclus, demandez à la compagnie de services publics de vous fournir un résumé de l'utilisation de l'année précédente et de la facturation relative à votre local.

Si vous devez fournir votre propre service de conciergerie, quel en sera le coût? Quels sont les taux d'assurance pour la région? Avez-vous à payer un supplément pour le stationnement? Tenez compte de toutes les dépenses liées à la localisation avant de prendre votre décision.

Pour en savoir plus sur les baux et leurs inclusions, consultez notre publication sur [les différents types de baux et leurs particularités](#).

6. Les infrastructures de la bâtisse

Certains bâtiments anciens ne possèdent pas l'infrastructure nécessaire pour répondre aux besoins de la haute technologie des opérations modernes. Assurez-vous que le bâtiment est muni de la climatisation et d'un service de télécommunication adéquat pour répondre à vos besoins actuels et futurs. Il est parfois préférable d'embaucher un ingénieur indépendant afin de vérifier le tout de manière à avoir une évaluation juste et objective.

7. Stationnement et Accessibilité


Évaluez l'accessibilité des installations pour tous les usagers qui s'y rendront (clients, employés, fournisseurs). Si vous êtes situés sur une rue achalandée, sera-t-il relativement simple d'entrer et de sortir de votre stationnement? Y a-t-il suffisamment de stationnement pour vos clients et employés? Comme pour la circulation à pied, prenez le temps de surveiller l'établissement à divers moments de la journée et à différents jours pour voir de quelle façon la demande de stationnement varie. Assurez-vous également le stationnement soit bien entretenu et éclairé de façon adéquate.

L'établissement est-il adapté aux personnes à mobilité réduite? Au niveau des livraisons de vos fournisseurs, il faut considérer que les petits paquets ont besoin d'entrer et de sortir rapidement, et que les entreprises de camionnage ont besoin de routes adéquates et de quais de chargement pour décharger leurs matériaux sur palettes.

Si vous êtes à l'intérieur d'un immeuble à bureaux, y a-t-il des périodes où les portes extérieures sont verrouillées et, si oui, pouvez-vous avoir les clés? Est-ce que les systèmes de chauffage et d'air conditionné fonctionnent également les soirs et les weekends? Y a-t-il des caméras de surveillance et du gardiennage de nuit?

8. Histoire du site

Renseignez-vous sur les locataires précédents. Si vous ouvrez un restaurant où cinq restaurants ont échoué, vous pouvez commencer avec un handicap considérable, soit parce qu'il y a quelque chose



qui cloche avec l'emplacement ou parce que le public prendra pour acquis que votre entreprise ira dans le même sens que les précédents locataires. Si plusieurs types d'entreprises s'y sont établies avant vous et ont échoué, faites des recherches afin de valider si le problème provenait des entreprises elles-mêmes ou de l'emplacement.

Ou encore, si les locataires précédents ont connu du succès, cela laisse certainement présager que l'emplacement soit bon pour s'y établir, mais nuancez tout de même ces informations en comparant les domaines de ces commerces avec le vôtre.

Pour faciliter vos prochaines visites immobilières, nous vous avons préparé une fiche d'évaluation qui vous permettra de recueillir l'information sur les locaux que vous convoitez. Bien que cette fiche ne remplace pas l'évaluation d'un Expert, elle pourra sans doute vous aider à comparer vos locaux potentiels et à faire un choix éclairé!

Vous pensez avoir déniché la perle rare? Voici quelques questions en rafale qui vous permettront de valider le tout :

- Est-ce que le local est situé dans une espace zoné conforme pour votre type d'entreprise?
- L'établissement est-il assez large pour votre entreprise? Offre-t-il l'espace nécessaire pour des bureaux, du rangement, de l'espace de travail, un lieu pour recevoir des clients, etc.
- La bâtisse nécessite-t-elle des réparations?
- La ventilation, la plomberie et l'éclairage sont-ils adéquats, ou nécessitent-ils des ajustements?
- Les termes du bail et les taux du loyer sont-ils favorables?
- L'emplacement géographique du local est-il pratique relativement à votre domicile?
- Les commerces avoisinants sont-ils enclins à attirer une clientèle qui pourrait s'intéresser à vos produits et services?
- Si le local convoité est situé dans un périmètre plus éloigné de votre clientèle, serez-vous en mesure d'assumer des dépenses publicitaires plus élevées pour compenser cette distance?
- Y a-t-il des commerces concurrents à proximité du votre?
- Le lieu est-il desservi par des transports en commun?
- Vos fournisseurs pourront-ils effectuer leurs livraisons aisément?
- Si votre entreprise prend de l'expansion dans le futur, l'établissement sera-t-il en mesure d'accueillir cette expansion?