Février 2025 Vol 1, No 6

L’harmonie commerciale urbaine

Le bulletin officiel de l’armature commerciale



freepik.com

Discerner les causes d’une vacance commerciale

Un texte de Pierre Laflamme

La vacance commerciale est crainte par la clientèle et les commerçants. Elle signale une problématique que l’on souhaite de courte durée. Mais les causes peuvent être très variées !

Le commerçant

Les causes de vacance, qu'elles soient économiques, démographiques, concurrentielles, ou liées à la gestion commerciale, peuvent entraîner une vacance commerciale dans des rues d'affaires, affectant ainsi l'attractivité du quartier et l'image du secteur commercial dans son ensemble.

Le propriétaire

Lorsqu'une vacance commerciale est générée par le propriétaire de l’immeuble, elle découle souvent de décisions ou d'une gestion inadéquate du bien, qu'il s'agisse des conditions financières (loyer trop élevé), de la gestion du bien (manque d'entretien ou de flexibilité), ou d'une mauvaise adaptation aux besoins du marché commercial. Ces facteurs peuvent rendre un local difficile à louer, même dans des zones potentiellement attractives.

La municipalité

La vacance commerciale causée par la municipalité résulte souvent de décisions liées à l'aménagement urbain, à la réglementation, à la fiscalité ou à la gestion des infrastructures publiques. Une mauvaise planification ou un manque d'initiative pour soutenir les zones commerciales peut nuire à l'attractivité d'une rue d'affaires et, par conséquent, entraîner une vacance prolongée des locaux commerciaux.

L’environnement

Les causes environnementales de la vacance commerciale sont souvent liées à des facteurs externes qui échappent au contrôle direct des commerçants et des propriétaires de locaux, tels que les changements économiques, sociaux, technologiques et urbains. Ces facteurs peuvent transformer une zone commerciale dynamique en une rue d'affaires moins attractive, augmentant ainsi le risque de vacance commerciale. Pour lutter contre cette vacance, il est crucial que les acteurs locaux, y compris les autorités municipales, s'engagent dans une planification urbaine proactive et soutiennent les commerces face aux défis environnementaux.

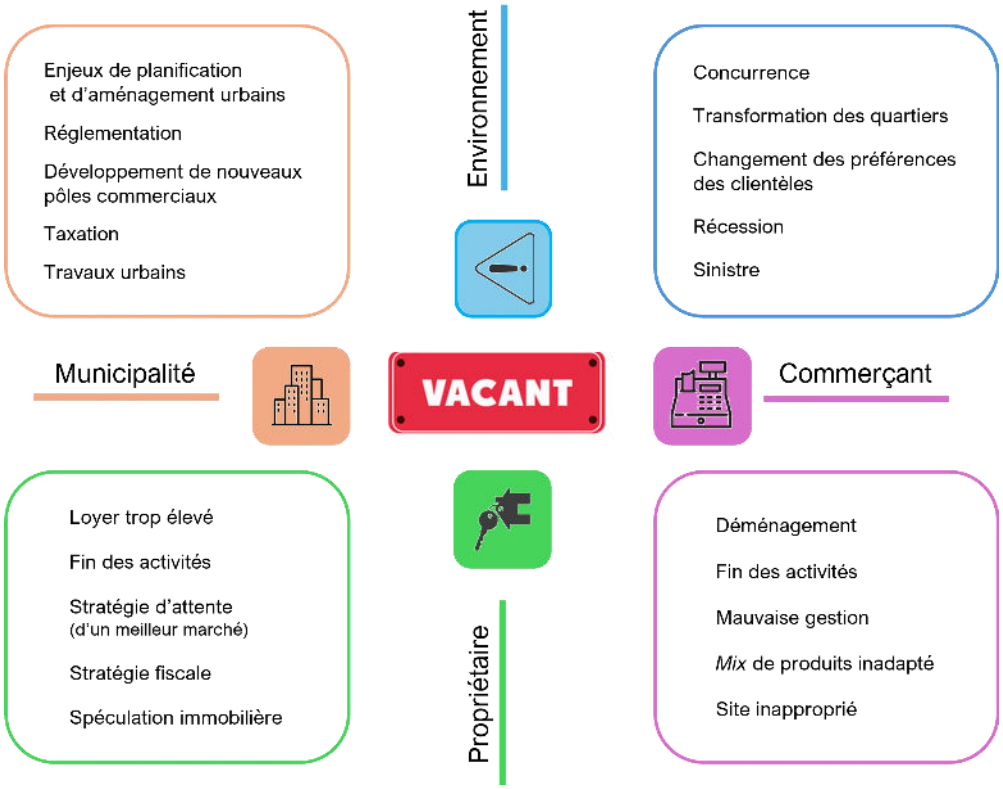
Février 2025 Vol 1, No 6

L'harmonie commerciale urbaine

Le bulletin officiel de l'armature commerciale

L'analyse des causes d'une vacance commerciale laisse entrevoir la nécessité d'alimenter une veille sur l'ensemble des événements qui peuvent impacter le commerce de détail. Les résultats de la veille représentent des données pertinentes qui conduisent à une adaptation au marché et à la résilience des établissements.

Les quelques causes représentées à l'illustration en cachent beaucoup d'autres qui peuvent être mises au jour par le recours à un diagnostic d'affaires du territoire. Une veille stratégique permet aux différents acteurs de mieux comprendre les facteurs externes et d'adapter leurs stratégies pour prévenir ou minimiser la vacance commerciale.



Dans un monde en évolution, que pensent nos partenaires et clients de notre expertise :

"La Ville de Mont-Tremblant a collaboré à différentes occasions avec Demarcom pour la réalisation de mandat d'analyse de la trame commerciale avec la menace anticipée d'un magasin grande surface, de la formation et plus récemment la mise à jour quinquennale du bilan commercial. Ce bilan commercial de l'offre et de la demande est un outil précieux d'aide à la prise de décision pour les membres du conseil et les services techniques concernés. Les résultats de ce bilan sont venus appuyer la prise de décisions pour l'acceptation d'un projet de 50 M$ et la création d'un tout nouveau pôle santé sur le territoire. Le professionnalisme et les conseils de Monsieur Laflamme sont justes et précis. "

Louis-Martin Levac, Directeur, Développement écono-

Vos projets, notre passion, pour des solutions sur mesure !

Pierre Laflamme : plaflamme@demarcom.ca

Cellulaire : 450.672.1101

Prochainement :
Que peut faire une ville pour transformer la fonction commerciale en lien avec sa vision ? Rejoignez-nous pour le prochain bulletin dont le thème sera : **Pourquoi s'occuper de l'armature commerciale selon 4 perspectives?**
Ne manquez pas cette occasion de vous informer et d'anticiper les tendances à venir dans notre secteur. Soyez au rendez-vous !

