Novembre 2024 Vol 1, No 3

L'harmonie commerciale urbaine

Le bulletin officiel de l'armature commerciale



Comprendre le risque commercial urbain

Un texte de Pierre Laflamme

Le risque commercial demeure caché. Peu visible, il ne suscite pas les passions des gestionnaires. Mais ses effets peuvent être redoutables pour le territoire urbain.

Le risque financier

C'est un des effets qui se manifeste en premier. Une diminution de la demande, l'absence d'investisseurs et le spectre d'une dévitalisation commerciale vont se conjuguer pour créer un ralentissement de la croissance commerciale. L'incidence se répercutera sur les valeurs immobilières foncières.

Le risque de marché

Ce risque est associé à un désintéressement de la ville envers le maintien et l'amélioration du parc immobilier commercial. La perte d'attractivité qui en résulte affaiblit la valeur de l'offre d'affaires qui privilégiera d'autres destinations.

Le risque réglementaire

La réglementation joue un rôle prépondérant dans l'arbitrage des logiques privée et urbaine. La réglementation doit appuyer la vision municipale qui porte sur la fonction commerciale et établir des paramètres qui la guide pour la valoriser. Il devient de moins en moins pertinent d'appliquer un modèle de réglementation à tout le territoire. Il y a trop de formats de vocation commerciaux pour le justifier aujourd'hui.

Le risque concurrentiel

Une faible autonomie commerciale augmente la dépendance économique d'un territoire envers un autre. La stratégie de ne rien faire ne mène nulle part ! Les ménages exigent la présence d'une fonction commerciale de base qui sert leurs besoins. Une ville qui ne voit pas ces attentes semble condamnée à être sous le joug de l'offre commerciale des territoires voisins. Cela peut aussi avoir un effet sur la perte d'attractivité de la ville auprès de nouveaux résidents potentiels.

Le risque stratégique

Tous ces risques sont inévitablement liés. Le risque stratégique consiste à ne pas s'adapter aux changements en cours dans le contexte économique, concurrentiel, démographique et de ne pas voir les tendances de marché à l'œuvre.

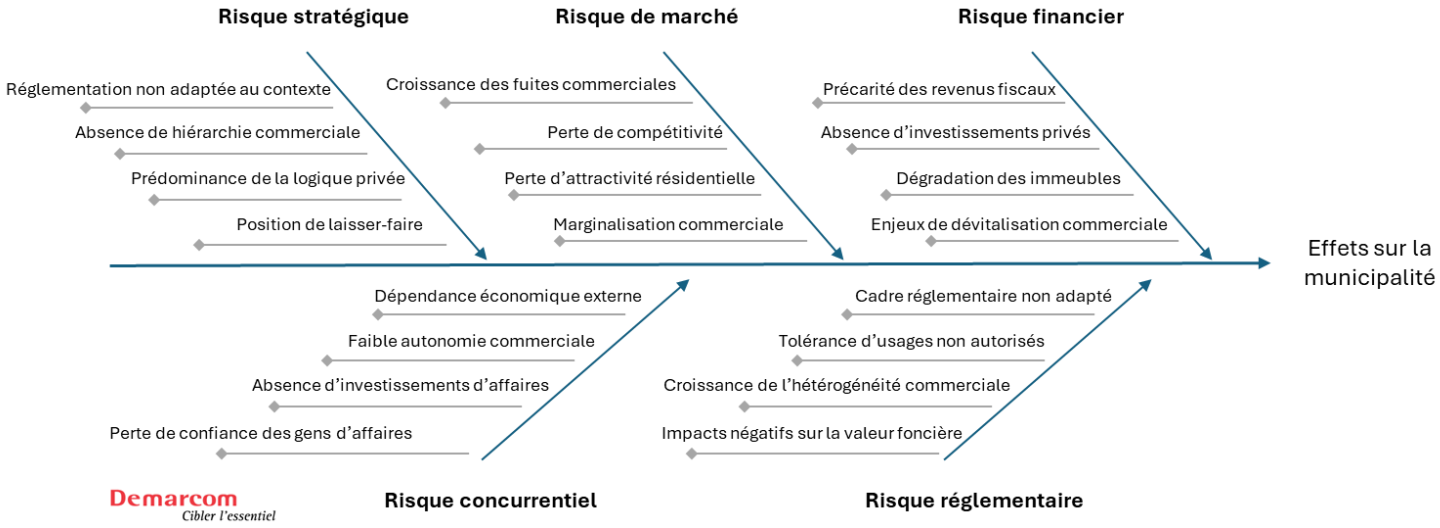
La fonction commerciale représente une composante nécessaire à la ville au même titre que la fonction résidentielle, industrielle et institutionnelle. La fonction commerciale est génératrice de revenus annuels significatifs pour la ville, mais ces revenus peuvent s'amoindrir s'ils ne font pas l'objet d'une attention particulière. Voilà pourquoi de plus en plus de territoires mettent sur pied un service de développement économique qui vise la valorisation de la fonction commerciale à l'échelle du territoire urbain.

Novembre 2024 Vol 1, No 3

L'harmonie commerciale urbaine

Le bulletin officiel de l'armature commerciale

Tous les risques peuvent faire l'objet de modes d'atténuation. Parmi les modes les plus reconnus, mentionnons la prévention (des indicateurs de performance), le transfert (délégation à un tiers), la réduction (mesures qui diminue la gravité du risque), l'acceptation (dans le cas de risque minime), et, si applicable, la planification d'urgence (un plan de réponse efficace). La gestion efficace du risque contribue à une résilience urbaine et à un meilleur avenir !



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

« *Monsieur Laflamme a été plus qu'un consultant à qui l'on confie un mandat pout lequel il nous remet un rapport et s'en va. Au fil du temps et des mandats, sa conception du développement commercial dans nos municipalité a éveillée de nouvelles notions sur le comportement commercial. Profitant d'un nouveau mandat, monsieur Laflamme suscitait une discussion et une réflexion sur notre manière de concevoir et de planifier le développement de la municipalité, il est devenu en quelque sorte un mentor.* »

Benoît Fugère, Urbaniste

Ensemble, créons de la valeur ajoutée !

Pierre Laflamme : plaflamme@demarcom.ca

Cellulaire : 450.672.1101

Prochainement :
La fonction commerciale est de plus en plus complexe. Elle fait désormais l'objet d'une **hiérarchie commerciale**, soit d'une organisation de l'offre qui prend forme physiquement dans la ville.
Ne manquez pas cette occasion de vous informer et d'anticiper les tendances à venir dans notre secteur. Soyez au rendez-vous !

