Septembre 2024 Vol 1, No 1

L'harmonie commerciale urbaine

Le bulletin officiel de l'armature commerciale



Valoriser le parc commercial urbain

Un texte de Pierre Laflamme

Il n'y a pas que la ville qui change et évolue, les techniques de gestion et de maîtrise foncière avancent à grands pas également. Quatre causes majeures peuvent expliquer l'origine de ces changements : la rareté de l'espace, les contraintes réglementaires, la fiscalité et le libre marché.

La **rareté de l'espace** disponible au développement

La croissance immobilière urbaine consomme presque tout le territoire. Le solde des quelques sites commerciaux encore vacants demeure sollicité par bien des investisseurs. Mais quel usage faut-il privilégier ? Les contraintes urbaines exigent que l'usage soit rentable pour la ville, complémentaire et compatible avec le parc commercial en place et permettent une mixité d'usages.

Les **contraintes** réglementaires

Elles ajoutent à la complexité de gestion du parc commercial. Que ce soit les enjeux liés au PMAD ou aux exigences d'aménagement du territoire des MRC, cela produit un effet tangible sur l'organisation spatiale de l'offre d'affaires.

Assurément, les solutions à cet enjeu reposent sur une gestion de la densité immobilière, tant horizontale que verticale et sur l'adoption d'une mixité d'usages. Le périmètre commercial fait aussi souvent l'objet d'un resserrement.

La **fiscalité** municipale

Le besoin de générer un flux croissant de nouveaux revenus ne s'apaise pas réellement. Or, le parc commercial est à même d'y contribuer efficacement.

Il faut se rendre compte qu'il y a souvent des améliorations dans la mixité commerciale qui se concrétisent par de nouvelles immobilisations, y compris les projets de requalification immobilière.

Le **libre marché**

Le secteur privé doit désormais apprendre à comprendre les enjeux d'aménagement du territoire en ce qui touche la fonction commerciale. De plus en plus, la hiérarchisation des zones commerciales dicte la nature des besoins à combler. Il en résulte une harmonisation plus pertinente de la composition d'affaires.

Le secteur privé reconnaît les bénéfices issus d'une forte complémentarité de leur établissement avec d'autres : achalandage accru et pouvoir d'attraction rehaussé auprès des clientèles.

Septembre 2024 Vol 1, No 1

L'harmonie commerciale urbaine

Le bulletin officiel de l'armature commerciale

Une nouvelle science …

L'intérêt que portent désormais un nombre croissant de municipalités et de villes à l'organisation de la fonction commerciale dans leur territoire s'explique par ces courants d'idées :

- L'amélioration de l'offre commerciale répond à un **besoin des ménages** qui privilégient fréquenter leur communauté que de se déplacer ailleurs.
- La **valorisation** de l'offre d'affaires permet de rehausser la présence de commerces de proximité.
- L'organisation spatiale par **hiérarchie** optimise l'offre d'affaires et la rend plus pertinente.
- Une hausse de la **fréquentation** des ménages invite de nouveaux concepts d'affaires à s'implanter localement.

… l'harmonie commerciale

Gérer l'armature commerciale urbaine repose sur un nombre de critères et de règles qui nécessitent une **rigueur analytique** et une bonne connaissance de la dynamique d'affaires d'un grand nombre d'établissements commerciaux et de services de proximité.

L'harmonie commerciale urbaine représente une idée qui peut convenir à ceux qui souhaitent jouir d'un parc commercial de qualité.

Comment puis-je vous aider ?

Pierre Laflamme : plaflamme@demarcom.ca

Cellulaire : 450.672.1101

Nous vous remercions d'avoir pris le temps de consulter notre bulletin d'affaires.

Avant de nous quitter, nous sommes ravis de vous donner un aperçu de notre prochaine édition. Restez à l'écoute : nous plongerons dans le **bilan commercial**, une analyse approfondie qui vous aidera à comprendre les leviers de la gestion du parc commercial d'un territoire.

Ne manquez pas cette occasion de vous informer et d'anticiper les tendances à venir dans notre secteur. À très bientôt !

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

« *Monsieur Laflamme connaît bien le développement économique … et cela facilite sa relation avec le milieu économique et politique*. »

Daniel Chaîné, Directeur général, Beauce-Centre économique

