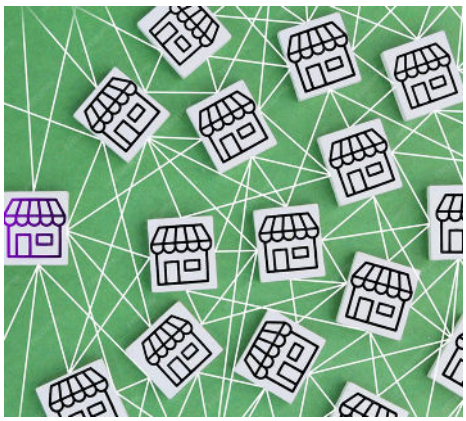
Avril 2026 Vol 2, No 8

Le bulletin de l'armature commerciale urbaine

L'étalement commercial : un phénomène mal compris.

Un texte de Pierre Laflamme. Président de DEMARCOM inc, une firme dédiée à la gestion de l'armature commerciale urbaine depuis 2008.

Les villes dénoncent l'étalement commercial … mais contribuent souvent à les créer.



Pourquoi ce phénomène pose-t-il autant de défis aux municipalités ? Parce qu'il ne touche jamais un seul enjeu. Il agit simultanément sur les commerces, les déplacements et la structure même du territoire, révélant des déséquilibres plus profonds qu'il n'y paraît.

Pourtant, cette réalité n'a pas toujours été perçue comme problématique. Pendant longtemps, la dispersion des activités commerciales s'inscrivait naturellement dans le développement urbain. Ce n'est que progressivement que le regard collectif a changé, à mesure que les effets cumulés de cette dispersion ont commencé à fragiliser les équilibres territoriaux.

Une question de perspective territoriale



L'étalement n'est pas une réalité absolue. Il dépend du point de référence que l'on adopte. Dès qu'une centralité s'impose comme norme, tout ce qui s'en éloigne devient automatiquement périphérique.

Mais dans des villes nord-américaines construites sur l'abondance d'espace, ce qui est périphérique aujourd'hui peut très bien devenir central demain. L'étalement est donc moins une anomalie qu'un phénomène lié à la manière dont on lit le territoire.

Les formes multiples de l'étalement



Ce qui pose véritablement problème, ce n'est pas son existence, mais la manière dont il s'organise.



Il se manifeste dans des entrées de ville sans cohérence, dans des pôles commerciaux structurés autour des axes autoroutiers, dans l'implantation de grandes surfaces en périphérie ou encore dans certaines requalifications qui déplacent les équilibres existants. Parfois subi, parfois planifié, l'étalement est aussi, dans certains cas, encouragé.



Des impacts qui dépassent largement le commerce

Ses effets dépassent largement la seule question commerciale.

Pour la ville, il fragmente l'armature commerciale en multipliant des pôles dispersés, affaiblit les centralités existantes et augmente les coûts liés aux infrastructures et aux services publics.

Pour les commerces, il redirige les flux de clientèle sans nécessairement générer de nouvelle demande, affaiblit les synergies et laisse derrière lui des espaces vacants difficiles à requalifier.

DEMARCOM
Cibler l'essentiel

Le bulletin de l'armature commerciale urbaine

Il en résulte un déséquilibre systémique qui affecte à la fois la vitalité économique, l'efficacité des investissements publics et la qualité des milieux de vie.

Encadrer sans freiner : un enjeu de gouvernance

Encadrer l'étalement ne consiste pas à l'interdire, mais à le structurer.

Cela suppose d'abord une vision claire du territoire, capable de définir des vocations commerciales, de consolider des pôles et d'orienter le développement. La réglementation constitue un levier important, mais elle ne peut être efficace sans une lecture stratégique d'ensemble du territoire.

Une question rarement posée : et si la ville en était aussi à l'origine ?

Reste une question plus délicate.

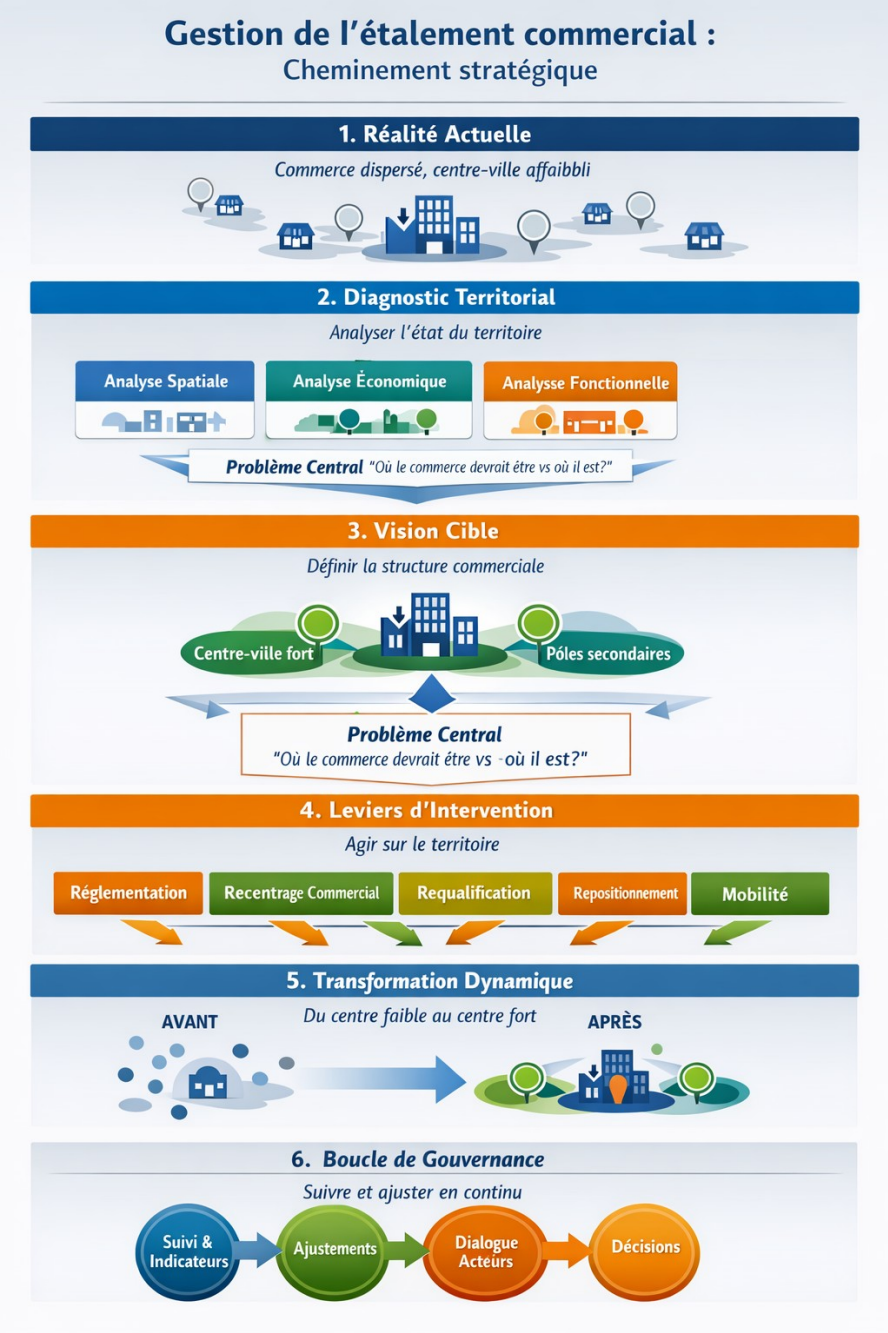
Et si une partie de l'étalement provenait directement des décisions municipales ?

La multiplication des zones commerciales, la recherche de croissance fiscale à court terme ou encore une certaine tolérance à la dispersion contribuent parfois, sans le vouloir, à en organiser les conditions.

Conclusion : un phénomène révélateur

L'étalement commercial n'est donc pas seulement un phénomène à contenir. Il agit surtout comme un révélateur des choix territoriaux.

Et dans votre ville, est-il véritablement subi… ou résulte-t-il de choix que l'on préfère ne pas nommer ?



Le bulletin de mai 2026 :

La fonction commerciale change et évolue constamment. Rejoignez-nous pour le prochain bulletin dont le thème sera :

La densification immobilière commerciale. **Créer des synergies pour un avenir plus prospère !**

Pierre Laflamme : plaflamme@demarcom.ca

Cellulaire : 450.672.1101

DEMARCOM
Cibler l'essentiel