

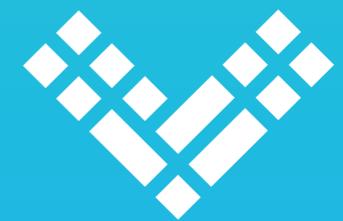
3^e Rendez-vous Collectivités viables

RÉCONCILIER COMMERCE
& DÉVELOPPEMENT
URBAIN DURABLE

10. 05. 2018 – Montréal

#RVCV18

@VivreEnVille



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables

3^e Rendez-vous Collectivités viables
RÉCONCILIER COMMERCE & DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

10. 05. 2018 – Montréal

#RVCV18

PANEL – DES MODÈLES DE PLANIFICATION À
REPENSER

Une offre commerciale à mieux localiser dans nos villes

Jean-François Grenier

Directeur principal, Services-conseils en recherche,
Solutions de données, Groupe Altus



VIVRE EN VILLE



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Les détaillants de type « briques et mortier » dans la tourmente: La faute du commerce électronique?

Jean-François Grenier
Directeur principal, Groupe Altus

10 mai 2018

Altus Solutions analytiques
LOGICIELS | DONNÉES | CONNECTIVITÉ

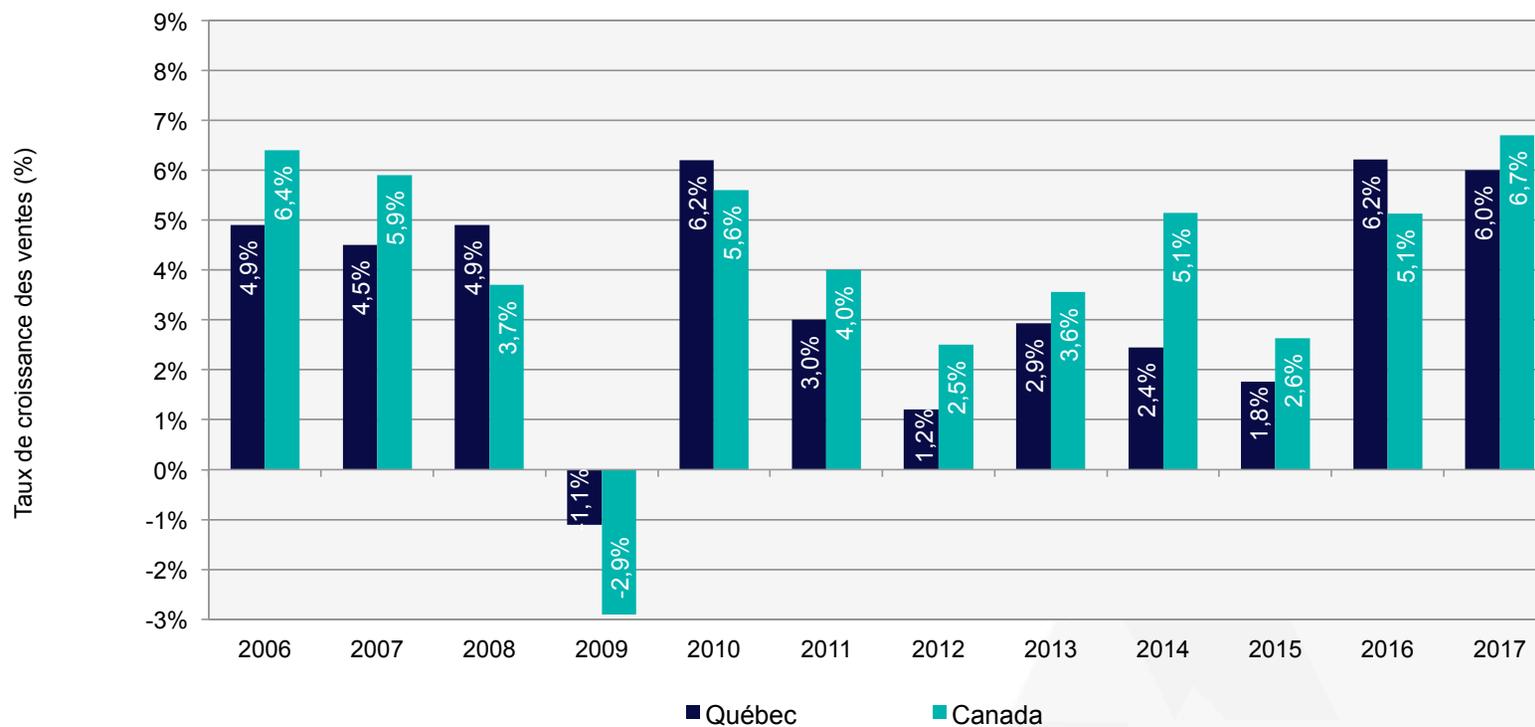
RÉCONCILIER COMMERCE
& DÉVELOPPEMENT
URBAIN DURABLE



Groupe Altus



Évolution des ventes totales du commerce de détail



Source : Statistique Canada, CANSIM, tableau 080-0020

Quelques fermetures dans le paysage canadien de la vente au détail



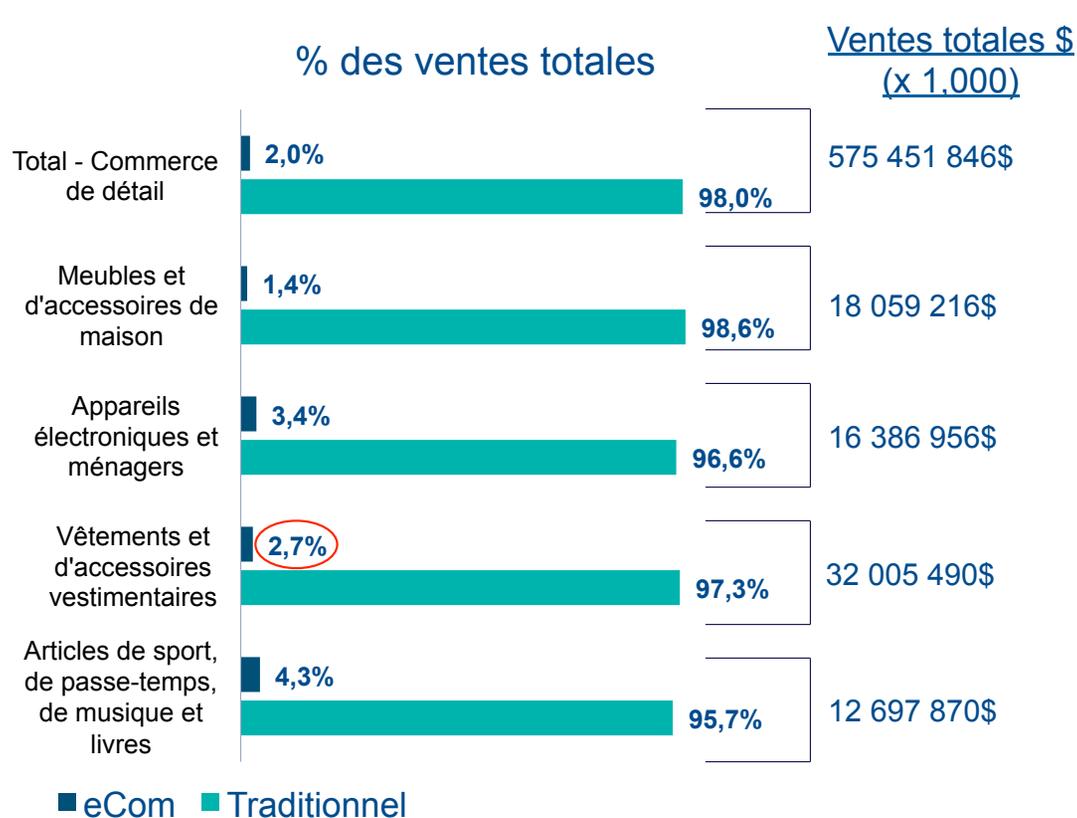
La plupart des analystes du commerce de détail ainsi que les médias blâment le commerce électronique pour ces faillites

Taux de vacance dans la RMR de Montréal

Centres	2015	2016	2017
Power Centre / Lifestyle	7,2%	5,7%	4,2%
Super-Regional	7,1%	6,4%	3,5%
Régional	13,1%	13,9%	8,5%
Communautaire	10,8%	7,5%	5,7%
Retail Mixed-Use	8,5%	11,1%	11,2%
Artères commerciales	9,8%	11,8%	10,7%

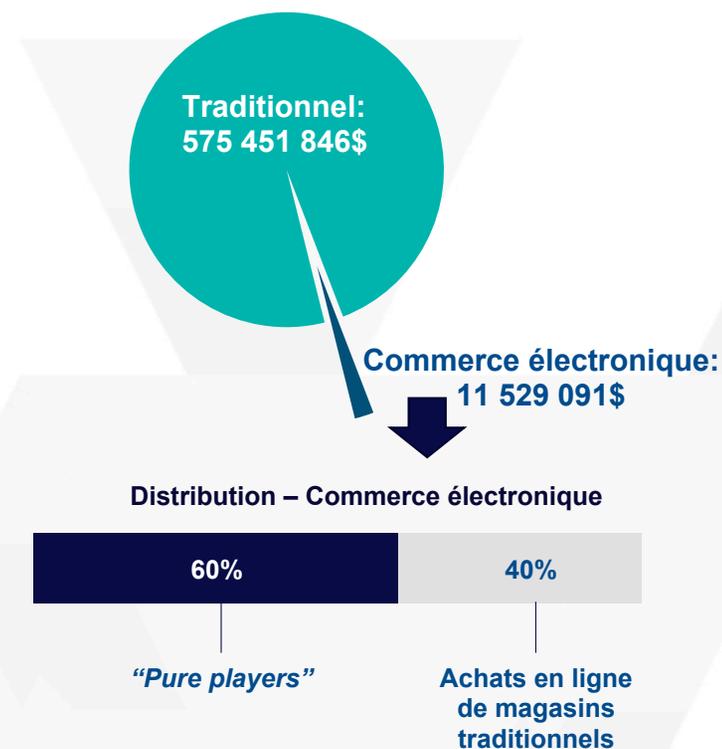
Géographie (excluant les artères)	2015	2016	2017
Centre-ville de Montréal	8,5%	11,1%	11,2%
Reste de l'île de Montréal	8,0%	7,5%	4,9%
Laval	10,6%	7,4%	6,1%
Rive-Nord	9,7%	8,2%	3,5%
Rive-Sud	8,6%	6,9%	5,4%

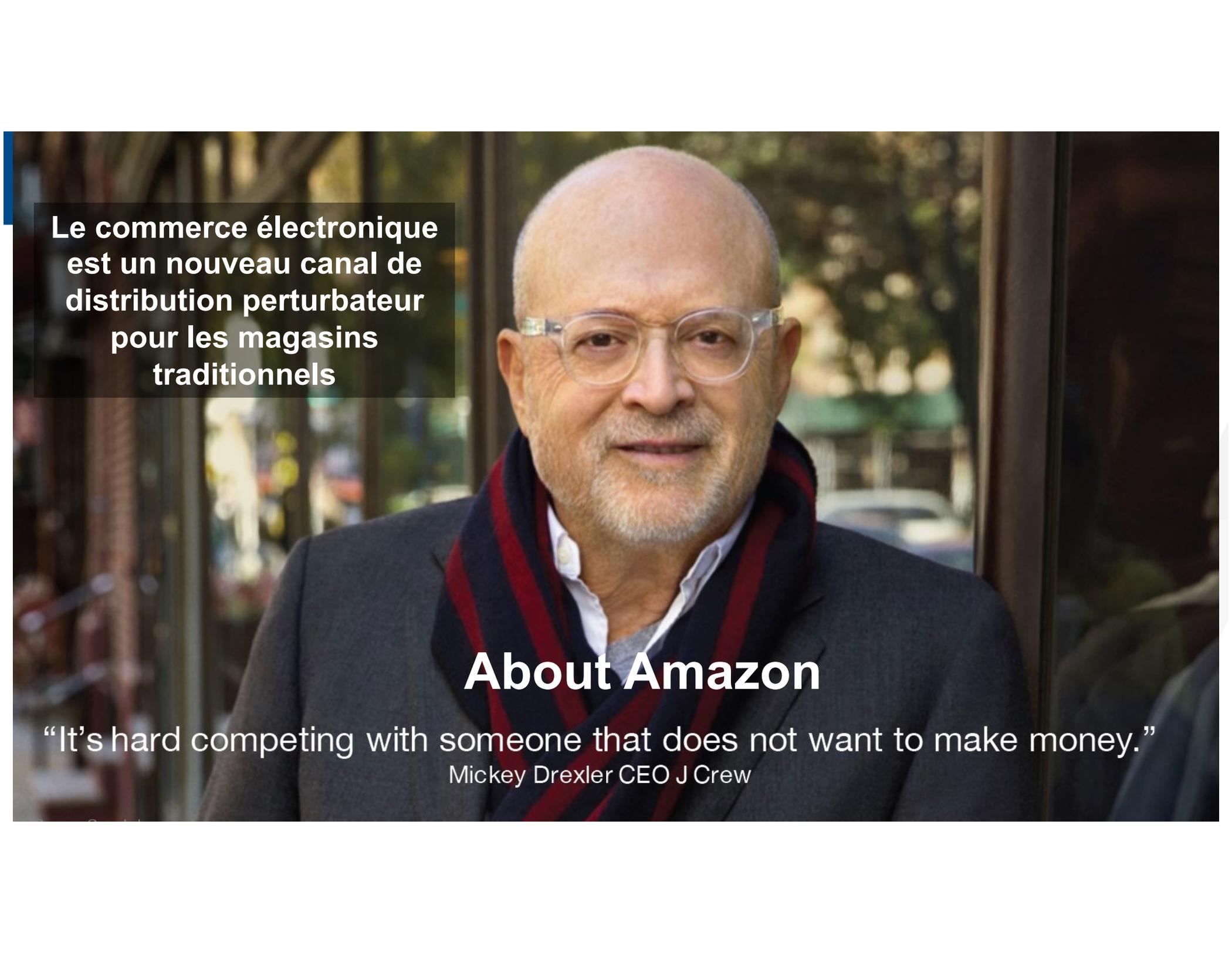
Part de marché réelle du commerce électronique au Canada en 2015



Source : Stat Can, CANSIM

Ventes totales – Commerce de détail \$ (x 1,000)





**Le commerce électronique
est un nouveau canal de
distribution perturbateur
pour les magasins
traditionnels**

About Amazon

“It’s hard competing with someone that does not want to make money.”

Mickey Drexler CEO J.Crew

Et la contribution municipale d'Amazon au Canada



AMAZON

- Des ventes estimées à environ 5 milliards de \$ avec 6 entrepôts dont aucun au Québec.
- Une maigre contribution annuelle de 6 millions en taxes foncières.



MONTRÉAL

- Des taxes foncières et scolaires annuelles de 91 millions \$ pour les cinq grands centres de la RMR de Montréal : Galeries d'Anjou, Fairview Pointe-Claire, Carrefour Laval, Dix/30 et les Promenades St-Bruno.



MONTRÉAL

- Des taxes foncières et scolaires annuelles de 85 millions \$ pour les 2200 unités commerciales du Plateau Mont-Royal.

Trop de commerces a cause du commerce en ligne



Les ventes en ligne expliquent seulement une partie des problèmes auxquels font face les commerces traditionnels

Quels sont les autres facteurs?

Ralentissement de la demande



Vieillessement
de la
population



Stagnation
des revenus



Hausse de la
dette des
ménages



Stagnation du
pouvoir
d'achat



Arbitrages
nécessaires



Et du côté de l'offre?



Et du côté de l'offre?

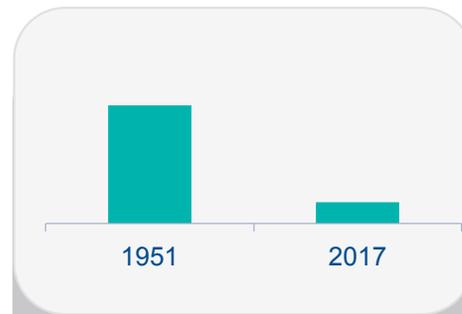
1. La pertinence des concepts commerciaux
2. Des commerces de biens vers des commerces de services
3. Vers une concentration des joueurs
4. une économie de bas prix ?



Qu'en est-il de la pertinence des détaillants?



En 1951, il y
avait 548
chapeliers au
Québec:
1 pour 7 400
personnes



Aujourd'hui, il
n'en reste plus
que 29:
1 pour 277 000
québécois



Mais certains
ont vu de
nouvelles
opportunités

Et les grands magasins?

Aucun concept n'est éternel



Le bon Marché à Paris 1887



DUPUIS

Fermé

EATON'S

Fermé

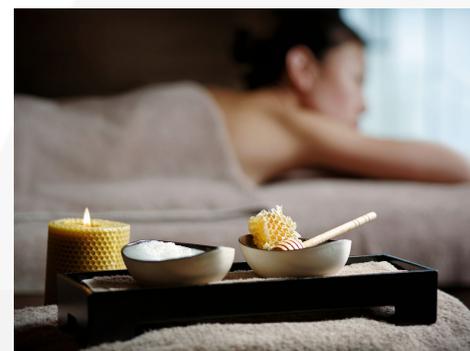
SEARS

Fermé

Vers une économie de services

Évolution du nombre de commerces au Québec

	1951	2017
Restaurants	2 801	20 059
Gyms	12	802
Spas	0	247



Vers une concentration des joueurs

< 1950

- Nombreux petits indépendants
- Quelques chaînes (+ locales)
- Magasins à rayon: uniquement au c-v

1950
-
1985

- Apparition et expansion des centres commerciaux avec magasins à rayons
- Émergence des chaînes dans tous les types de commerces au détriment des indépendants

1985
-
2010

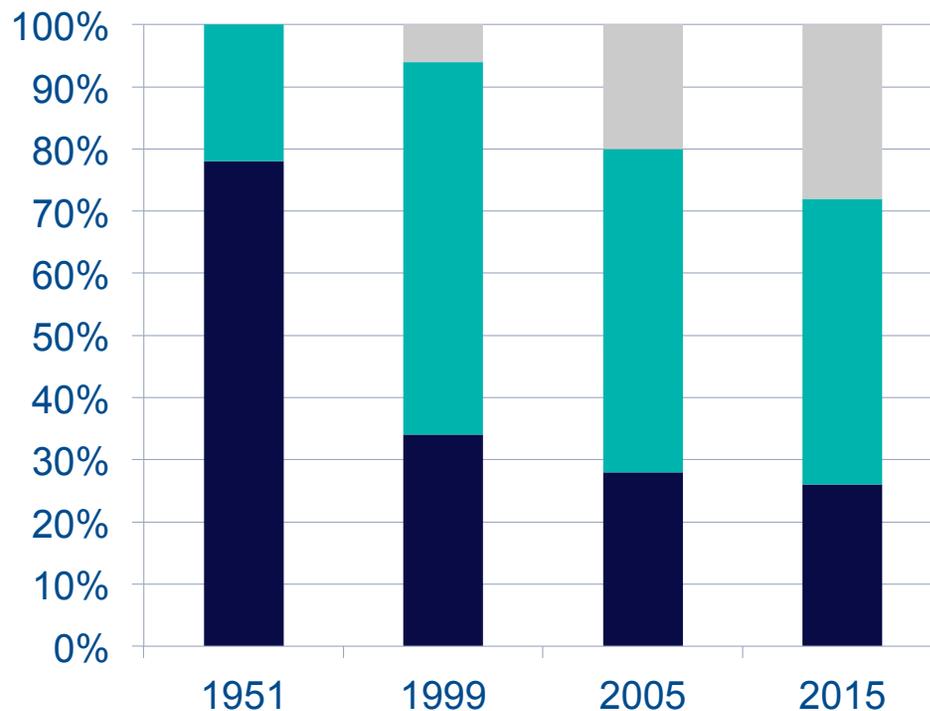
- Apparition des grandes surfaces, axé sur les bas prix et des « *category killers* »
- Apparition des magasins spécialisés provenant de l'expansion de chaînes internationales au détriment des chaînes canadiennes
- Apparition et expansion des mégacentres au détriment des centres commerciaux traditionnels

2010 >

- Montée en puissance des ventes en ligne et plus particulièrement d'un joueur: Amazon, au détriment de tout le commerce traditionnel

Commerce de détail: Une histoire de concentration

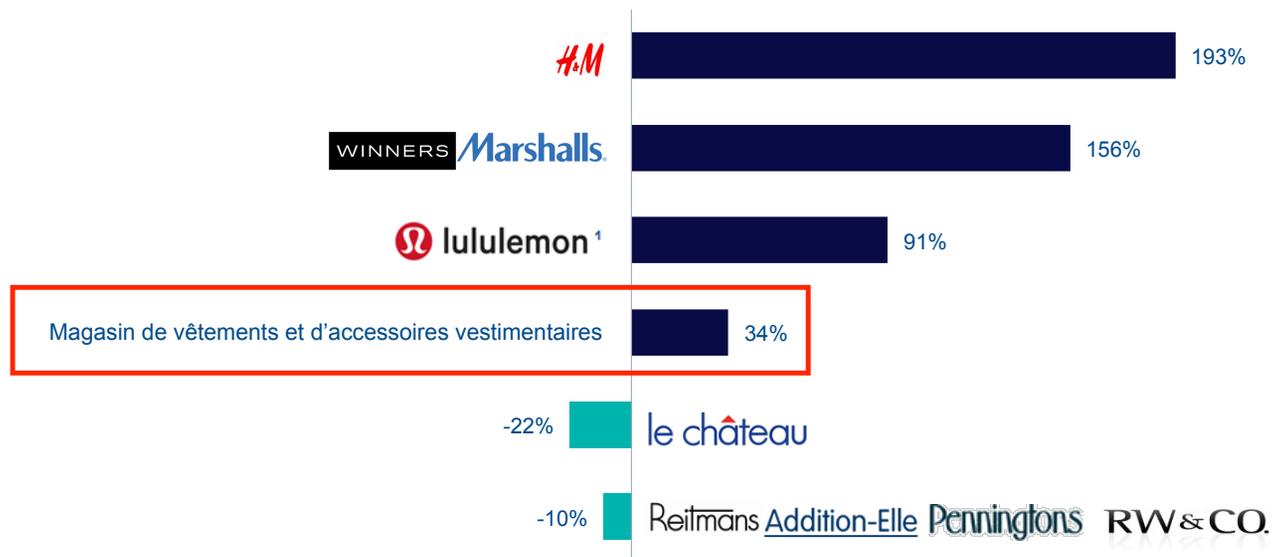
Évolution des parts de marchés des magasins de biens mode au Canada par type



- Chaînes internationales
- Chaînes nationales
- Indépendants

Vers une économie de bas prix

Évolution des ventes, 2007-2016 (dix ans) Magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaire



Vers une économie de bas prix

Évolution des ventes, 2007-2016 (dix ans) Magasins de marchandises diverses



Et le commerce de proximité...



Vers un changement de paradigme ?

Un processus de densification a l'horizon

Centre Wilderton



Solar



Espace Montmorency



Et les commerces ?



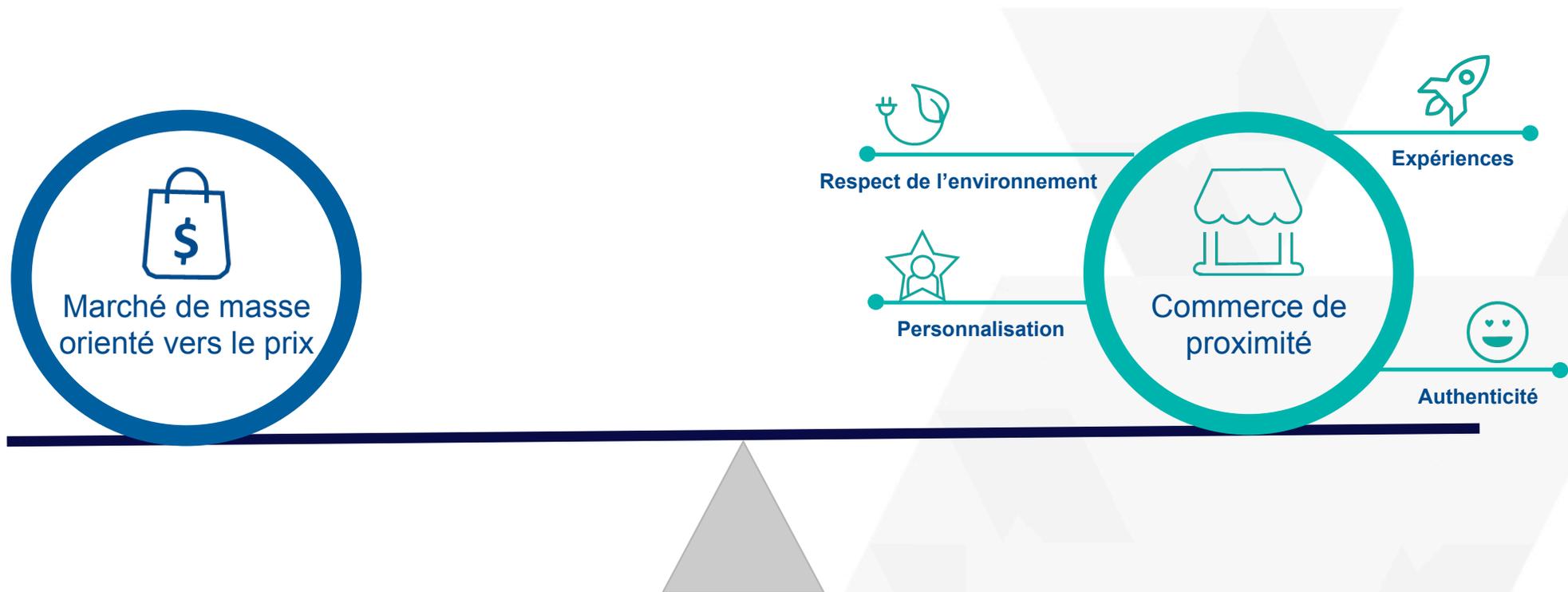
Vers un retour du balancier

Des consommateurs mais aussi des citoyens qui recherchent, de la part des entreprises:



Vers un retour du balancier

Des consommateurs mais aussi des citoyens qui recherchent, de la part des entreprises:



Merci
Merci

Merci.



GroupeAltus