

L'état

DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

6^e ÉDITION

Pour plus d'informations ou pour
consulter la version anglaise

ETATDUCENTREVILLE.COM

Le télétravail toujours dominant, l'espace à bureau disponible augmente au centre-ville

Le centre-ville de Montréal a amorcé 2023 sur une tendance positive dans la plupart des indicateurs de vitalité socioéconomique recensés par *L'état du centre-ville*, mais la reprise est inégale et parfois faible. Si le nombre de personnes qui fréquentent le centre-ville tend à augmenter, le retour au travail progresse lentement et le télétravail reste dominant. Cette persistance du télétravail coïncide avec un accroissement de l'espace vacant dans les immeubles de bureaux du centre-ville. Le rythme d'augmentation du pied carré disponible est plus faible à Montréal qu'à Toronto et Vancouver, mais Montréal avait déjà un taux d'inoccupation plus élevé que les deux autres métropoles avant la pandémie. D'autre part, *L'état du centre-ville* met en lumière une chute surprenante des mises en chantier résidentielles en 2022 qui est survenue malgré une forte demande en habitation. L'activité

des commerces, restaurants et lieux culturels du centre-ville a aussi progressé de façon variable. Certains établissements souffrent encore de l'absence d'une partie importante de la clientèle des travailleurs et travailleuses de bureau, tandis que d'autres ont pu profiter du retour des étudiants et des touristes.

Cette sixième édition de *L'état du centre-ville* présente une mise à jour des données dans six catégories d'indicateurs, soit les bureaux, les commerces, l'habitation, la mobilité/transport en commun, le tourisme et l'enseignement supérieur. Les données proviennent d'un sondage Web réalisé en mars 2023 auprès de 1 000 personnes habitant la région métropolitaine de Montréal, ainsi que d'organismes et d'institutions qui collaborent avec *L'état du centre-ville*.



Zone de la collecte de données



L'état du centre-ville recueille principalement ses données au cœur du quartier des affaires, dans une zone délimitée par la rue Saint-Urbain, à l'est, l'avenue Atwater, à l'ouest, et s'étendant de la rue Sherbrooke, au nord, au square Victoria, au sud. Le reste des données est colligé dans l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie.

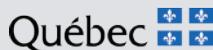
% de l'agglomération

Population	5%
Nombre d'entreprises avec employé(s) 2018	15%
Nombre d'emplois	27%
Établissements hôteliers	63,40%
Bureaux (pi ²)	41,7%
Logements* (Ville-Marie)	7,2%
Valeur foncière (Ville-Marie)	14,6%
Valeur foncière non résidentielle (Ville-Marie)	30,6%

Une initiative de Montréal centre-ville et de l'Institut du développement urbain du Québec



Avec la participation financière de :



SOURCES DES DONNÉES

- ▶ Association des hôtels du Grand Montréal
- ▶ BIXI
- ▶ Compteurs d'achalandage de la rue Sainte-Catherine
- ▶ Établissements d'enseignement supérieur
- ▶ Indigo, propriétaires immobiliers, APCIQ et SCHL
- ▶ Société de transport de Montréal
- ▶ Tourisme Montréal
- ▶ Ville de Montréal
- ▶ Sondage Web auprès de 1000 Montréalais
- ▶ Groupe Altus
- ▶ Montréal centre-ville

ÉQUIPE DE L'ÉTAT DU CENTRE-VILLE

COMITÉ DE SUIVI DES DONNÉES

JEAN-FRANÇOIS GRENIER (GROUPE ALTUS)
 JEAN-MARC FOURNIER (IDU)
 CARL CLOUTIER (IDU)
 GLENN CASTANHEIRA (MONTRÉAL CENTRE-VILLE)
 PATRICE SERVANT (TACT)

CONCEPTION GRAPHIQUE ET DIFFUSION WEB

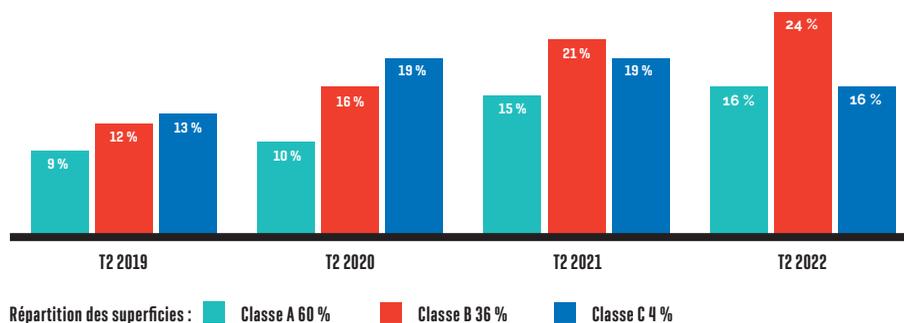
SONIA ROBITAILLE (OSEDESIGN)
 EMMANUELLE ALLAIRE (MCV)
 ALICIA ORLOWSKI (MCV)

01 Bureau

A) LE TAUX D'INOCCUPATION RESTE PRÉOCCUPANT

Un peu plus de 7,5 millions de pieds carrés de superficie locative étaient inoccupés dans les immeubles de bureaux du centre-ville de Montréal au quatrième trimestre de 2022. Comme on le voit sur le graphique suivant, la situation semble s'être stabilisée dans les immeubles de classe A entre les deuxièmes trimestres de 2021 et 2022, alors que l'espace vacant dans les immeubles de classe B a continué de croître.

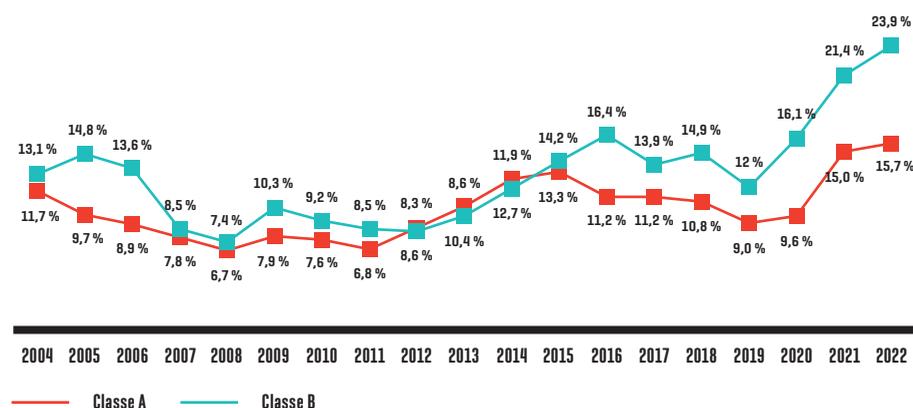
Disponibilité des bureaux au centre-ville



Source des données : Groupe Altus - Altus Data Studio
Taux d'occupation : Disponibilités en % de l'offre

Ce second graphique montre l'évolution de la disponibilité des espaces à bureau dans les immeubles de classe A et de classe B qui regroupent plus de 95 % de la superficie existante au centre-ville. On constate une accélération de la disponibilité dans les immeubles de classe B à partir de 2019, une tendance qui peut s'expliquer par un intérêt accru de la part de certains employeurs pour des locaux plus attractifs en vue d'inciter leurs employés à revenir au bureau. On peut également expliquer cette tendance par la durée plus courte des baux dans les immeubles de classe B, lesquels accueillent davantage des petites entreprises dont les besoins en termes de superficie d'espace ne sont plus nécessairement les mêmes face à l'adoption rapide et massive du télétravail. Par ailleurs, les courbes sur 20 ans montrent des fluctuations importantes dans les taux de disponibilité indiquant que le marché immobilier s'adapte aux besoins et à la demande. Toutefois, cette vue à long terme illustre le caractère exceptionnel de la poussée de la disponibilité dans les immeubles de classe B.

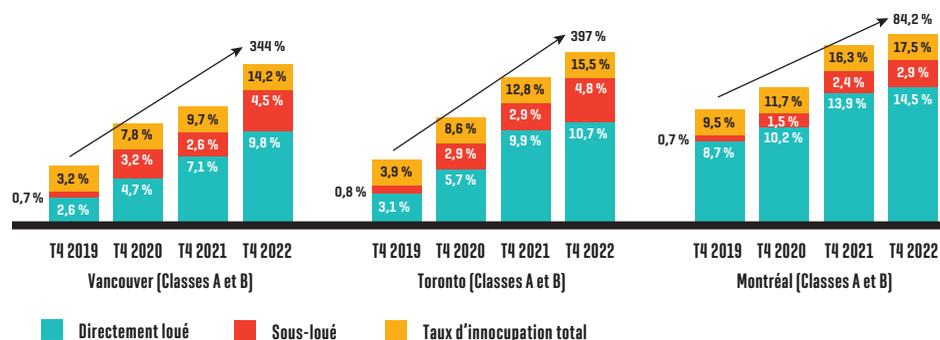
Évolution (en %) du taux de disponibilité des bureaux des classes A et B du centre-ville de Montréal



Source des données : Groupe Altus - Altus InSite
Taux d'innoculation : Disponibilités en % de l'offre

La comparaison avec Vancouver et Toronto démontre que Montréal conserve un taux de disponibilité plus élevé, même si la progression est plus rapide dans les deux autres villes. Les zones hachurées en rouge indiquent que la sous-location est plus élevée à Toronto et Vancouver. Or, la sous-location est vue comme un indice précurseur de la disponibilité prochaine, laissant présager une dégradation plus importante au sein de ces deux métropoles.

Comparaison de l'évolution des taux de disponibilité dans les centres-villes de Vancouver, Toronto, Montréal

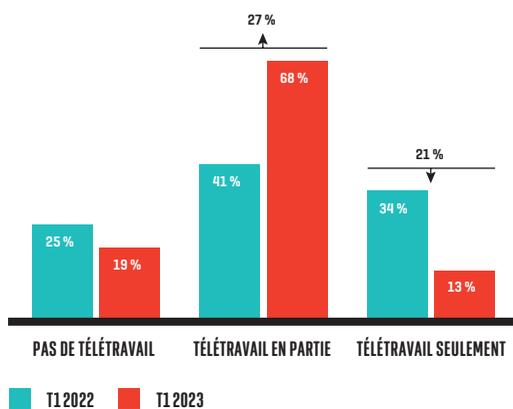


Source des données : Groupe Altus - Altus Data Studio
Taux d'innoculation : Disponibilités en % de l'offre

B) LE MODÈLE HYBRIDE S'IMPOSE, LE RETOUR AU BUREAU SE FAIT ATTENDRE

Les quatre graphiques suivants confirment que le télétravail fait partie de la vie des entreprises et des travailleurs et qu'il s'impose comme une transformation durable. Alors qu'on observe une hausse du côté des employeurs ayant opté pour un retour ferme au bureau, le mode de travail hybride est largement adopté et se concentre en milieu de semaine. Même lors des journées les plus achalandées, moins des deux tiers des travailleurs et travailleuses sont présents au centre-ville. Le milieu des affaires et les commerçants perçoivent l'entrée en service prochaine du REM comme un facteur clé pouvant stimuler le retour des travailleurs au centre-ville.

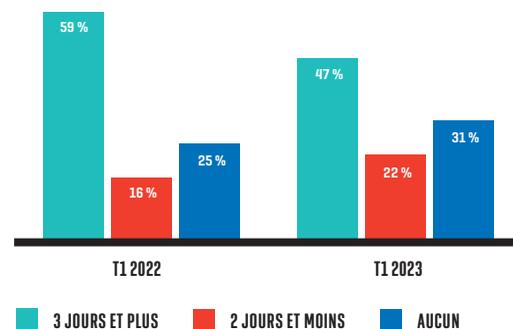
Importance du télétravail dans la vie des gens dont le bureau est au centre-ville Comparaison entre les trimestres 1 de 2022 et 2023



Source des données : Groupe Altus – Sondage Web auprès de 1 000 répondants, mars 2023

Le graphique ci-dessus indique qu'entre les premiers trimestres de 2022 et 2023, il y a eu une forte progression du « télétravail en partie » (+27 points de pourcentage) et une chute presque correspondante du « télétravail seulement » (-21 points).

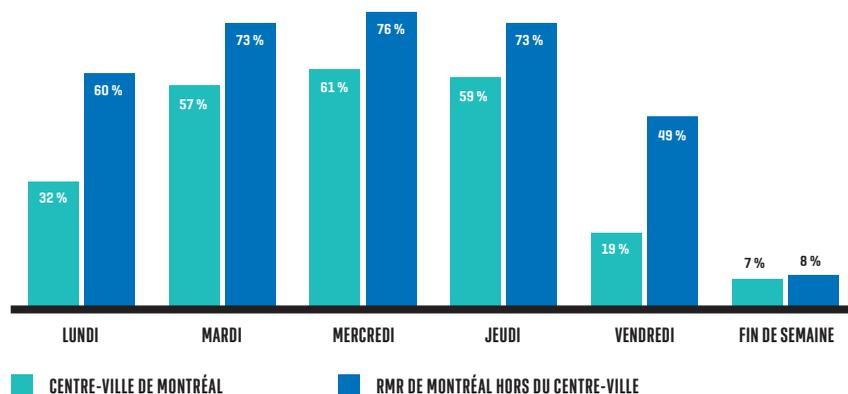
Nombre de jours de télétravail pour les gens dont le bureau est au centre-ville Comparaison entre les trimestres 1 de 2022 et 2023



Source des données : Groupe Altus – Sondage Web auprès de 1 000 répondants, mars 2023

Le nombre de jours de télétravail a diminué entre les premiers trimestres de 2022 et 2023. Moins de travailleurs et travailleuses ont télétravaillé « 3 jours et plus » (59 % à 47 %), plus de personnes ont télétravaillé « 2 jours et moins » (16 % à 22 %), et plus de personnes n'ont fait « aucun » télétravail (25 % à 31 %).

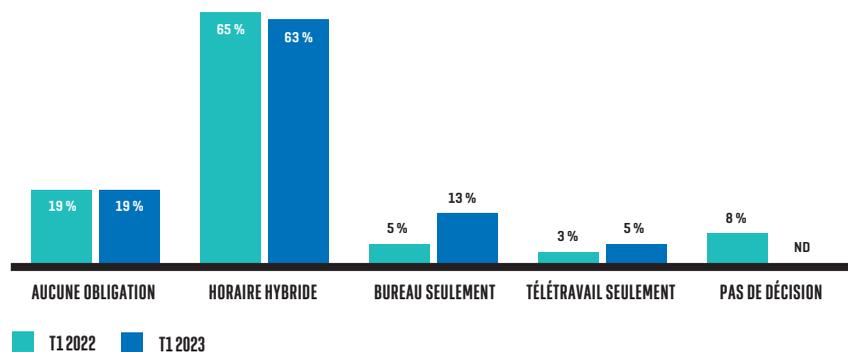
Principales journées de présence au bureau au 1^{er} trimestre 2023 Comparaison entre les gens dont le bureau est au centre-ville ou ailleurs dans la RMR



Source des données : Groupe Altus – Sondage Web auprès de 1 000 répondants, mars 2023

Le graphique ci-dessus montre que le télétravail est adopté plus massivement au centre-ville qu'ailleurs dans la RMR. Entre 70 % et 80 % des travailleurs et travailleuses du centre-ville sont en télétravail les lundis et vendredis. Les mercredis, jour de plus forte affluence, la présence au bureau n'atteint que 61 % au centre-ville.

Politiques d'organisation du travail des entreprises du centre-ville Comparaison entre les trimestres 1 de 2022 et 2023



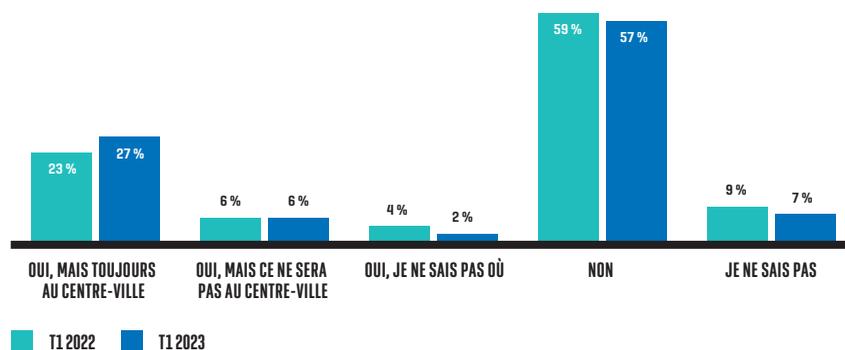
Source des données : Groupe Altus – Sondage Web auprès de 1 000 répondants, mars 2023

Entre les premiers trimestres de 2022 et 2023, le nombre d'employeurs qui ont adopté une politique ferme de travail au bureau a presque triplé, passant de 5 % à 13 %. L'horaire hybride est resté sensiblement stable, en vigueur chez environ les deux tiers des employeurs. Pour un employeur sur 5, il n'y a aucune obligation.

c) INTENTIONS DE DÉMÉNAGEMENT

Si le télétravail s'incruste dans la vie professionnelle, les entreprises installées au centre-ville n'ont pas pour autant davantage l'intention de le quitter. En effet, on n'observe aucune variation importante dans les intentions de déménagement entre les premiers trimestres de 2022 et 2023. Alors que presque 60 % des entreprises n'ont pas l'intention de déménager, celles qui songent à le faire sont plus nombreuses à vouloir s'installer ailleurs au centre-ville en 2023 (27 %) qu'elles ne l'étaient en 2022 (23 %). La proportion d'entreprises voulant quitter le centre-ville est demeurée stable à 6 %. La rétention des entreprises dans le coeur de la métropole démontre une certaine forme de confiance des employeurs envers le centre-ville de Montréal comme quartier des affaires.

Intentions de déménagement des employeurs selon leurs employés
Comparaison entre les trimestres 1 de 2022 et 2023



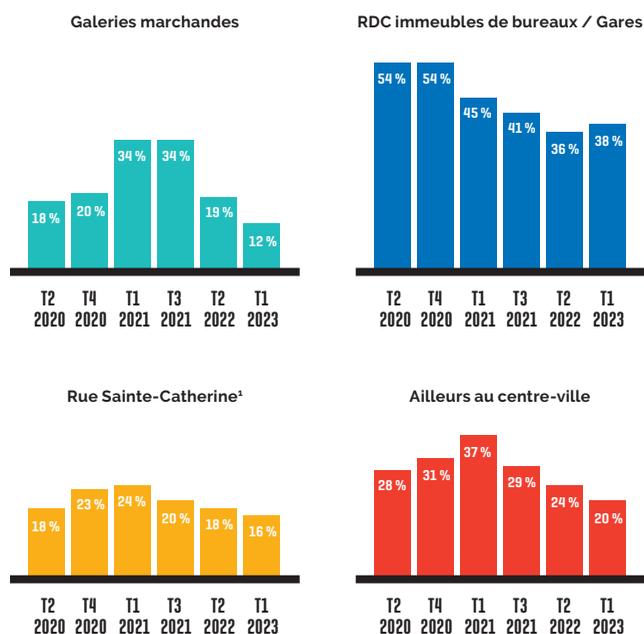
Source des données : Groupe Altus – Sondage Web auprès de 1 000 répondants, mars 2023

02 Commerce

A) L'AMÉLIORATION SE POURSUIT DANS LES COMMERCES

Tel que le démontre le graphique ci-dessous, la situation des commerces du centre-ville continue de s'améliorer, bien que la reprise demeure plus lente pour ceux localisés au rez-de-chaussée des immeubles de bureaux et dans les gares. Ces commerces, qui souvent n'ont pas de façade sur la rue, sont directement tributaires du flot des travailleurs et travailleuses du centre-ville et donc plus affectés par la popularité du télétravail. D'autres facteurs expliquent cette situation dont un changement dans les habitudes de consommation. En effet, les travailleurs et travailleuses qui vont moins souvent au centre-ville semblent vouloir rehausser leur expérience en fréquentant des restaurants et boutiques plus haut de gamme, ce qui pourrait aussi avoir un impact sur les commerces au rez-de-chaussée des immeubles et des gares.

Taux d'inactivité des commerces au centre-ville
Évolution entre le début de la pandémie, au 2^e trimestre 2020, et le 1^{er} trimestre 2023

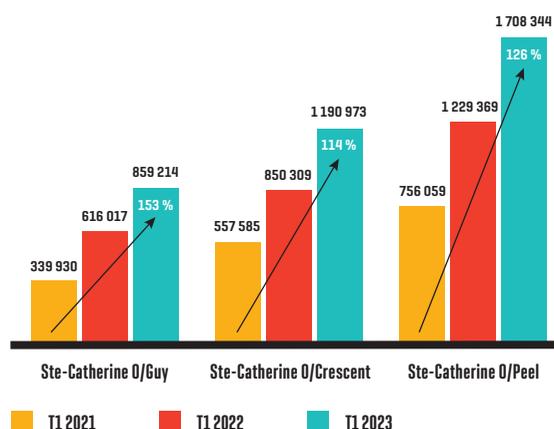


Source des données : Enquête terrain réalisée par le Groupe Altus, mars 2023
1 : Excluant les commerces des galeries marchandes ayant pignon sur rue.

B) AFFLUENCE DANS LES RUES COMMERCIALES

Il est encourageant de constater le regain de vitalité que connaissent les artères commerciales du centre-ville, comme en témoignent les comptages piétonniers effectués à trois intersections de la rue Sainte-Catherine. La croissance de l'achalandage est très dynamique entre les premiers trimestres de 2021 et de 2023. On constate également que les moments les plus occupés sont les soirs et les fins de semaine malgré l'absence des travailleuses et travailleurs de bureaux. La clientèle qui visite le centre-ville pour des motifs autres que le travail semble ainsi surpasser celle des travailleurs de bureau qui, avant la pandémie, affluaient aux heures de pointe.

Évolution des comptages piétonniers*
à trois points de la rue Sainte-Catherine



Source des données : Montréal centre-ville

* Les chiffres ne représentent pas l'achalandage total à une intersection, mais le nombre de passants captés par un compteur situé sur un des coins de rue de chaque intersection.

c) NÉANMOINS UN DÉFICIT DE CLIENTÈLE PERSISTE

Si la tendance est à l'amélioration, il n'en demeure pas moins qu'un nombre important de consommateurs ont réduit leur fréquentation des commerces, restaurants et lieux culturels du centre-ville depuis la pandémie. On constate que plus de 50 % des répondants adultes de 35 à 64 ans fréquentent moins les restaurants et commerces du centre-ville qu'avant la pandémie, mais que cette érosion de la clientèle est moins prononcée pour les lieux culturels. Toutefois, cette baisse de fréquentation n'a pas un impact direct sur le volume du chiffre d'affaires des commerçants. Par exemple, sur la rue Sainte-Catherine, plusieurs commerçants ont enregistré une baisse du nombre de transactions, mais une hausse de leur valeur moyenne. En outre, pour certains commerces, l'impact du télétravail est en partie compensé par le retour des touristes et des étudiants.

03 Habitation

A) BAISSÉ ABRUPTÉ DES MISES EN CHANTIER

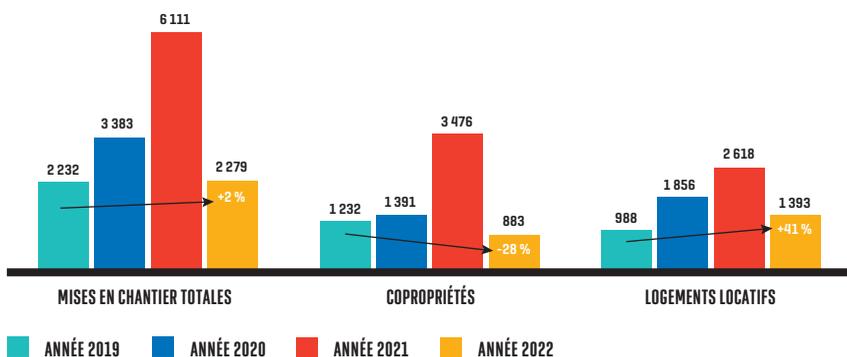
Voici une donnée étonnante de cette édition de *L'état du centre-ville* : une baisse abrupte du nombre de mises en chantier résidentielles dans l'arrondissement de Ville-Marie en 2022. Alors que la forte demande en habitation aurait dû stimuler l'enclenchement de projets, la chute de 2021 à 2022 est très prononcée dans le logement locatif et dans les copropriétés.

Dans le logement locatif, on reste néanmoins en progression par rapport à 2019, mais dans la copropriété, le recul de 28 % par rapport à 2019 est inquiétant et la chute de 2021 à 2022 est importante. Par exemple, la diminution du nombre de mises en chantier de condos entre 2021 et 2022 (2 593), correspond à plus de deux fois

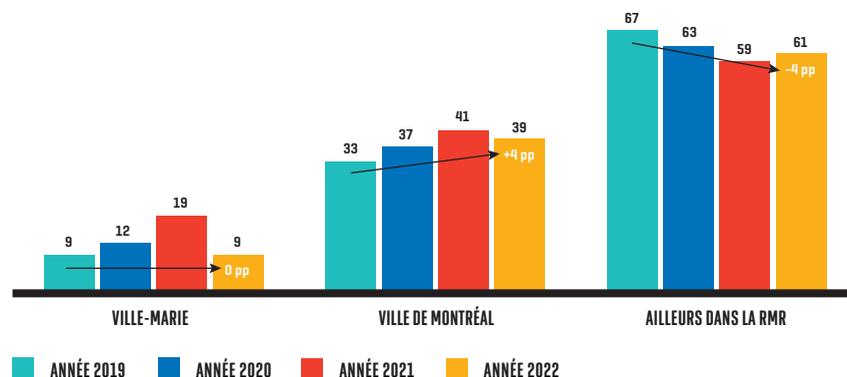
le total des nouvelles mises en chantier de condos en 2019 (1 232). L'effet combiné des baisses est un recul de 10 points de pourcentage de la part de l'arrondissement de Ville-Marie dans la répartition des mises en chantier résidentielles dans la RMR de 2021 à 2022 (de 19 % à 9 %).

Les deux graphiques suivants illustrent la situation au centre-ville et dans la RMR. Il importe de considérer que les projets enclenchés en 2022 avaient été élaborés avant la poussée de l'inflation et des taux d'intérêt. L'année 2023 pourrait ainsi réserver une autre baisse. Cette situation est préoccupante puisque, si le télétravail diminue durablement l'affluence au centre-ville, sa vitalité reposera davantage sur sa population résidente.

Mises en chantier dans l'arrondissement de Ville-Marie



Répartition des mises en chantier résidentielles dans la RMR de Montréal

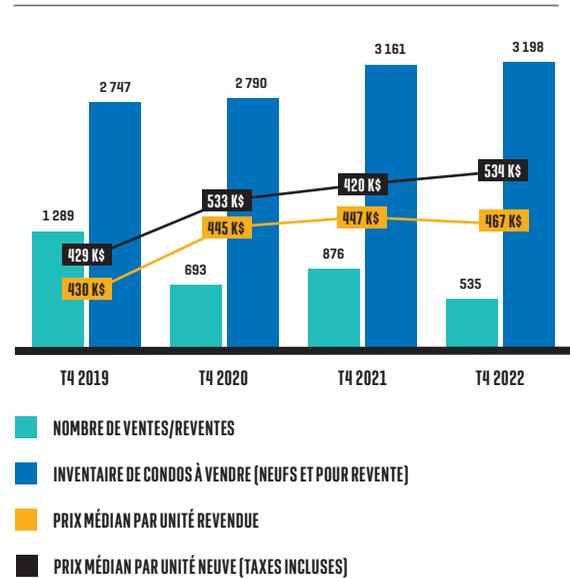


Rappelons qu'une étude* de la SCHL publiée en juin 2022 estimait qu'il faudrait plus que doubler le rythme de construction des nouvelles unités d'habitation au Québec d'ici 2030 pour répondre à la demande et retrouver une saine abordabilité de l'habitation.

B) TIÉDEUR DANS LE MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Dans le marché de la copropriété, on note une diminution importante du nombre de transactions qui est passé de 876 à 535 entre les quatrièmes trimestres de 2021 et 2022. Cette baisse peut être attribuée à la montée des taux d'intérêt. Le graphique qui suit indique que le prix médian des unités vendues (neuves) ou revendues (existantes) a progressé de façon parallèle. Dans le condo en revente, le prix médian a progressé de 7,3 % (de 447 000 \$ au T4 2021 à 480 000 \$ au T4 2022), alors que dans le condo neuf, la croissance du prix médian a été de 7,8 % (de 511 000 \$ au T4 2021 à 551 000 \$ au T4 2022). Pendant cette période, le nombre d'unités à vendre est resté à peu près stable.

Marché de la copropriété : vente (condos neufs et reventes) et inventaire sur le marché



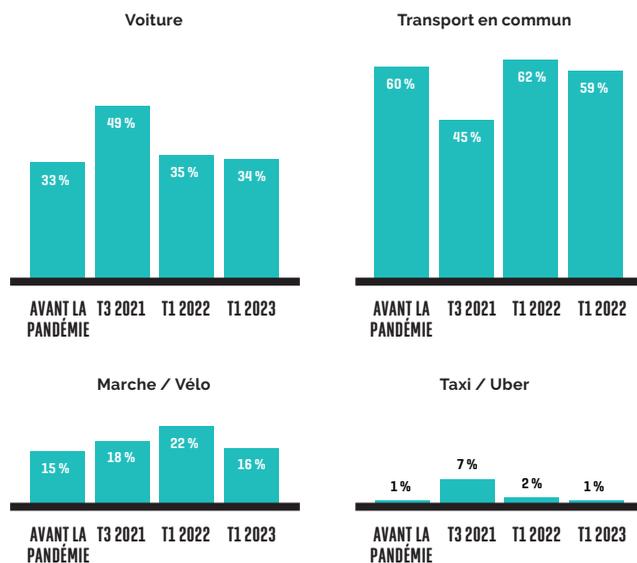
Source des données : Groupe Altus – Outils condo, APCIQ par Centris

04

Mobilité et transport en commun

A) RETOUR AUX HABITUDES DE TRANSPORT PRÉ-PANDÉMIQUES

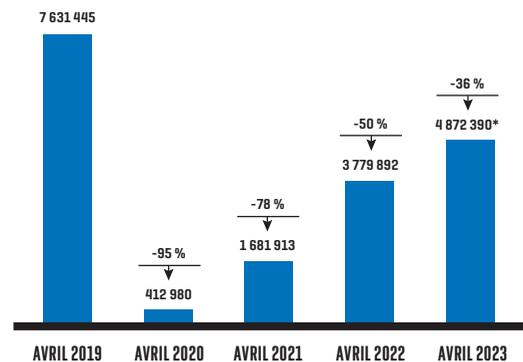
Au premier trimestre de 2023, les personnes qui travaillent au centre-ville ont renoué avec le mode de transport qu'elles utilisaient avant la pandémie. Qu'il s'agisse de la voiture personnelle, du transport en commun, du transport actif (marche, vélo) ou du taxi/Uber, les données du premier trimestre de 2023 sont très similaires à celles observées avant la pandémie, comme le graphique ci-dessous le démontre.

Moyens de transport des travailleurs du centre-ville pour aller au bureau

Source des données : Groupe Altus – Sondage Web auprès de 1 000 répondants, mars 2023
Le total des données annuelles donne plus de 100 %, car plusieurs réponses pouvaient être enregistrées pour une même question.

B) ENCORE UN DÉFICIT DU NOMBRE D'USAGERS DES TRANSPORTS EN COMMUN

Si les gens ont repris leurs habitudes de mobilité, les usagers du transport en commun sont moins nombreux qu'avant la pandémie. En effet, l'évolution des entrées dans les stations de métro du centre-ville démontre un regain pour ce mode de transport dans la dernière année malgré un recul de 36 % en janvier 2023 par rapport à avril 2019. Ce changement observé peut s'expliquer par le télétravail : les gens qui avaient l'habitude d'utiliser les transports en commun ont renoué avec le métro, mais ils vont au centre-ville moins souvent qu'avant la pandémie.

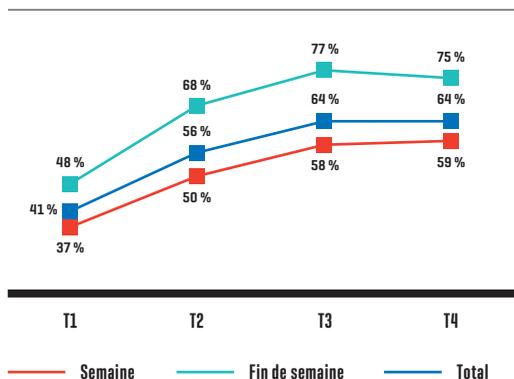
Évolution des entrées dans les stations de métro par rapport à avril 2019

Sources des données : STM
* Données les plus récentes de la STM

c) LE CENTRE-VILLE, UNE DE DESTINATION DE PLAISIR

Cet autre graphique expose un constat intéressant. Tout au long de l'année 2022, c'est le trafic de fin de semaine dans les stations de métro du centre-ville qui a été le plus près de son niveau de 2019. On peut y voir le fait que le centre-ville, en partie délaissé par les travailleurs, retrouve une place de choix comme destination de plaisir la fin de semaine. Cette observation concorde avec la réalité vécue par les commerçants comme démontré précédemment.

Ratio du nombre moyen d'entrants moyens de 2022 sur 2019 dans les stations de métro du centre-ville

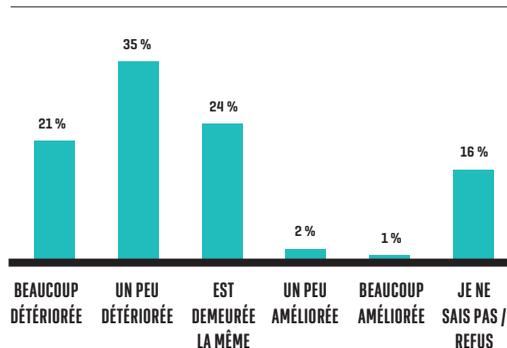


Sources des données : STM

d) SATISFACTION DANS LES TRANSPORTS EN COMMUN, MALGRÉ UNE COHABITATION SOCIALE PLUS DIFFICILE

Les utilisateurs des transports en commun sont globalement satisfaits du service. Toutefois, l'ajout d'une question au sondage relative au climat social dans les transports en commun a révélé une préoccupation émergente. Comme le montre le graphique suivant, une majorité de répondants estime que la situation relative à l'incivilité, l'itinérance et la consommation de substances dans les transports en commun se dégrade. Les causes de cette détérioration de la quiétude peuvent être multiples, allant de la détresse économique aux troubles de santé mentale.

État de la situation en matière d'incivilité, d'itinérance et de consommation de substances dans les transports en commun au centre-ville



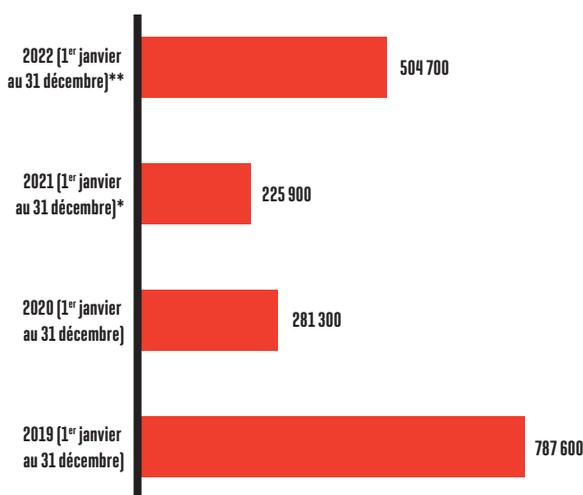
Source des données : Groupe Altus - Sondage Web auprès de 1 000 répondants, mars 2023

05 Tourisme et congrès

A) RETOUR GRADUEL DES CONGRESSISTES

Signe du regain général de l'activité à Montréal, le Palais des congrès a poursuivi sa remontée. L'année 2022 a vu défiler plus de 500 000 visiteurs et participants à des congrès et salons, comme le montre le graphique qui suit. Cela représente 64,1 % de l'affluence de 2019. Les données présentées excluent l'achalandage lié aux opérations de vaccination qui se sont tenues en 2021 et 2022. Notons également qu'en 2022, le Palais des congrès a accueilli plus de 300 événements d'affaires, qui ont mené à une performance financière record.

Palais des congrès, nombre de participants et visiteurs



Source des données : Palais des congrès de Montréal

* 575 000 visiteurs liés à la clinique de vaccination du Palais des Congrès ne sont pas considérés

** 40 000 visiteurs liés à la clinique de vaccination du Palais des Congrès ne sont pas considérés

B) UN RETOUR EN FORCE DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE

Chez les hôteliers, le dynamisme est revenu. Au quatrième trimestre de 2022, il y avait plus d'unités occupées qu'au quatrième trimestre de 2019, le taux d'occupation était similaire et le prix moyen était en hausse comme le montre le tableau. Le secteur de l'hôtellerie au centre-ville de Montréal a ainsi retrouvé son élan d'avant la pandémie.

Évolution du taux d'occupation des hôtels du centre-ville

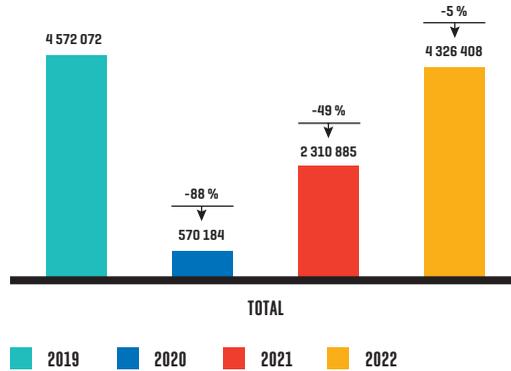
Trimestre	Unité occupée	Taux d'occupation	Prix moyen
T4 2022	836 512	68,4 %	235,58 \$
T4 2021	461 647	39,9 %	182,02 \$
T4 2020	91 812	7,8 %	128,88 \$
T4 2019	800 722	69,9 %	193,21 \$

Sources des données : AHGM et Tourisme Montréal

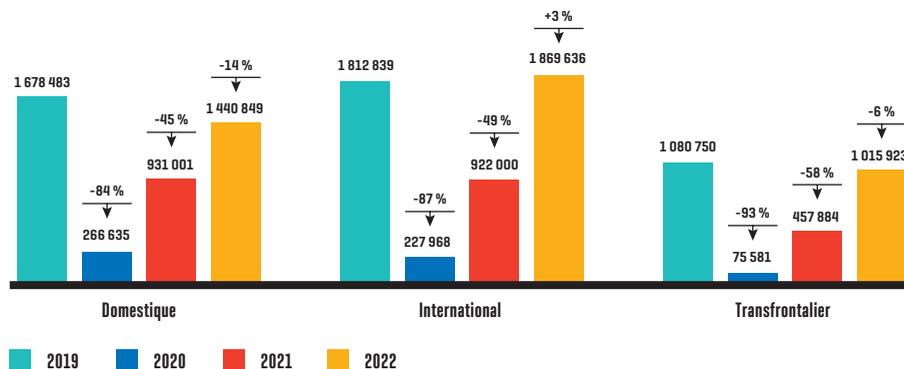
C) LE RETOUR ENTHOUSIASTE DES TOURISTES INTERNATIONAUX

Cette attractivité de Montréal auprès des touristes et congressistes se mesure à l'aéroport international Montréal-Trudeau. Dans les deux graphiques suivants, on peut voir qu'au quatrième trimestre de 2022, le trafic total de passagers était presque équivalent à celui du quatrième trimestre de 2019. Dans le second graphique, on constate que les voyageurs internationaux ont surpassé le niveau du quatrième trimestre de 2019. La « destination Montréal » a effectué un retour en force. La reprise plus faible dans le secteur domestique et transfrontalier s'explique par une baisse des voyages d'affaires de courte distance, comme Montréal-Toronto ou Montréal-New York, résultat combiné du télétravail et des cibles de réduction des émissions de CO₂ adoptées par les entreprises.

Trafic à Montréal-Trudeau, comparaisons des T4 2019 à 2022



Trafic passagers des T4 des quatre dernières années selon le type

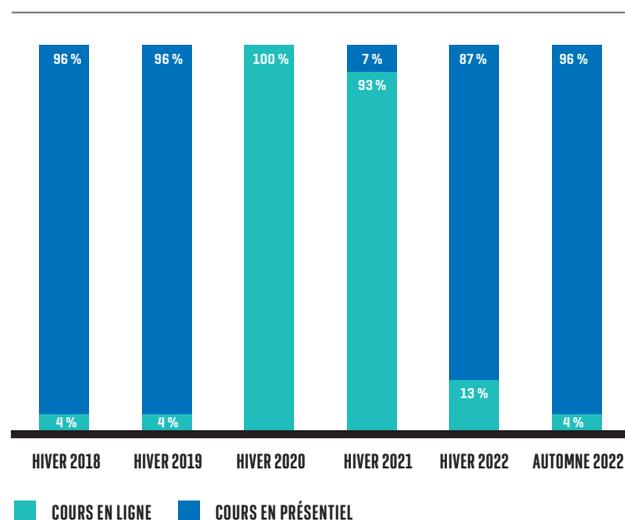


Sources des données : ADM

06 Enseignement supérieur

Montréal, métropole universitaire et d'enseignement supérieur, a retrouvé sa jeunesse étudiante locale et internationale. À l'automne 2022, les cours en présence étaient redevenus la norme pour 96 % des étudiantes et étudiants, les cours en ligne n'étant plus qu'une exception. C'est plus qu'un simple retour à la normale. Après une crise qui a généralisé le télétravail et l'apprentissage en ligne, les étudiants ont effectué un retour en classe et en ville avec bonheur.

Étudiants en ligne et en présence – Variation entre l'hiver 2018 et l'automne 2022



Sources des données : Enquête auprès du Collège Dawson et des universités Concordia, McGill et UQAM
 * Les données pour la session d'hiver 2023 ne sont pas disponibles puisque celle-ci est en cours.

Tableau synthèse

Dans chaque numéro de *L'état du centre-ville*, nous présentons ce tableau synthèse comportant une série d'indicateurs clés dont nous suivons l'évolution chaque trimestre.

Plusieurs de ces données seront aussi disponibles sur le site Web des Données ouvertes de Montréal, à donnees.montreal.ca.

Bureaux Disponibilité en % de l'offre (vacant + sous-location)	Résultats				Variation T4 2022 T4 2021	Indicateur
	T4 2019	T4 2020	T4 2021	T4 2022		
Immeubles de classe A (+60% de l'offre)	9%	10%	15%	16%	1 pp	↑
Immeubles de classe B (+36% de l'offre)	12%	16%	21%	24%	3 pp	↑
Immeubles de classe C (+4% de l'offre)	13%	19%	19%	16%	-3 pp	↓
Ensemble des immeubles	10%	12%	17%	19%	2 pp	↑

Source: Altus InSite, données trimestrielles

Commercial Taux d'inactivité par secteur (temporaire ou vacant)	Résultats						Variation T1 2023 T2 2020	Indicateur
	T2 2020	T4 2020	T1 2021	T3 2021	T2 2022	T1 2023		
Rue Sainte-Catherine	18%	23%	24%	20%	18%	16%	-2 pp	↓
Galeries marchandes	18%	20%	34%	34%	19%	12%	-7 pp	↓
Immeubles de bureaux / gares	54%	54%	45%	41%	36%	38%	2 pp	↑
Ailleurs	28%	31%	37%	29%	24%	20%	-4 pp	↓
Total	26%	28%	34%	30%	22%	20%	-2 pp	↓

Source: Enquête terrain Altus/Montréal centre-ville, août et décembre 2020, mars 2021, août 2021, mai 2022, mars 2023

Résidentiel	Résultats				Variation 2022 - 2019	Indicateur
	2019	2020	2021	2022		
Mise en chantier						
Copropriétés	1 232	1 391	3 476	883	-28%	↓
Logements locatifs	988	1 856	2 618	1 393	41%	↑
Total	2 232	3 383	6 111	2 279	2%	↑
Part des mises en chantiers au sein de la RMR	9%	12%	19%	9%		

Sources: SCHL - Mises en chantier - Arrondissement Ville-Marie

Répartitions mises en chantier	2019	2020	2020	2022	2021 - 2019	Indicateur
	Ville-Marie	9%	12%	19%		
Ville de Montréal	33%	37%	41%	39%	6 pp	↑
Ailleurs dans la RMR	67%	63%	59%	61%	-6 pp	↓

Sources: SCHL - Mises en chantier - Arrondissement Ville-Marie

Reventes de copropriétés	T4 2019	T4 2020	T4 2021	T4 2022	T4 2022 T4 2021	Indicateur
	Nombre de ventes/reventes	1 289	693	876		
Prix médian par unité	429 000	450 000	440 000	480 000	9%	↑
Inventaire de condos à vendre (neuf et pour revente)	2 747	2 790	3 161	3 198	1%	↓
Ventes de copropriétés neuves	931	246	392	43	-89%	↓
Inventaire de copropriétés neuves	1 795	1 963	1 949	2 153	10%	↑
Nombre de reventes	358	447	484	492	2%	↑
Inscriptions	952	827	1 212	1 045	-14%	↓
Prix médian par unité revendue	430 000\$	445 000\$	446 500\$	480 000\$	8%	↑
Prix médian par unité neuve (taxes incluses)	480 000\$	478 000\$	511 000\$	551 000\$	8%	↑

Source: Groupe Altus - Outils condo, APCIQ par Centris

Tourisme	Résultats				Variation T4 2022 T4 2021	Indicateur
	T4 2019	T4 2020	T4 2021	T4 2022		
Hôtellerie						
Chambre occupées	800 722	91 812	461 647	836 512	81%	↑
Taux d'occupation	69,9%	7,8%	39,9%	68,4%	71%	↑
Prix moyen	193 \$	129 \$	182 \$	236 \$	29%	↑

Source: AHGM et Tourisme Montréal

Passagers à l'aéroport Montréal-Trudeau	T1 2019	T1 2020	T1 2021	T1 2022	T1 2022 T1 2021	Indicateur
	Domestique	1 678 483	266 635	931 001	1 440 849	
International	1 812 839	227 968	922 000	1 869 636	103%	↓
Transfrontalier	1 080 750	75 581	457 884	1 015 923	122%	↓
Total	4 572 072	570 184	2 310 885	4 326 408	87%	↓

Source: ADM, 2023

Palais des congrès de Montréal	2019	2020	2021	2022	2022-2021	Indicateur
	Nombre de participants et visiteurs	787 600	281 300	225 900	504 700	

Année calendaire du 1^{er} janvier au 31 décembre

Transport en commun	Résultats					Variation Janvier 2023 Avril 2022	Indicateur
	Avril 2019	Avril 2020	Avril 2021	Avril 2022	Janvier 2023*		
Entrants dans les stations de métro du centre-ville	7 631 445	412 980	1 681 913	3 779 892	4 872 390	29%	↑
Variation par rapport à Avril 2019		-94,6%	-78,0%	-50,5%	-36,2%		

STM (Berri-UQAM, Champs-de-Mars, Place-D'Armes, Square-Victoria, Bonaventure, Lucien L'Allier, Saint-Laurent, Place-des-Arts, McGill, Peel, Guy-Concordia, Atwater)
*Données la plus récentes de la STM

Étudiants en ligne vs en présentiel au centre-ville de Montréal	Résultats					Variation Automne 2022 Automne 2022 Hiver 2022	Indicateur	
	Hiver 2018	Hiver 2019	Hiver 2020	Hiver 2021	Hiver 2022			
Session								
Cours en ligne	4%	4%	100%	93%	13%	4%	-9 pp	↓
Cours en présentiel	96%	96%	0%	7%	87%	96%	9 pp	↑

Sources des données: Enquête auprès du Collège Dawson et des universités: Concordia, McGill et UQAM

