

L'état

DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

3^e ÉDITION

Pour plus d'informations ou pour
consulter la version anglaise

ETATDUCENTREVILLE.COM

L'après-pandémie se dessine lentement

CHANGEMENTS DURABLES LIÉS AU TÉLÉTRAVAIL ET REGAIN D'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

Ce troisième numéro de *L'état du centre-ville* présente des informations inédites permettant d'apprécier l'impact de la crise sanitaire sur l'activité socioéconomique au centre-ville de Montréal alors que la vaccination contre la COVID-19 s'accélère, faisant miroiter les espoirs de reprise. À l'évidence, le télétravail fera durablement partie des habitudes des entreprises et des travailleurs dans l'après-pandémie. Cette organisation hybride influencera les besoins en espaces de bureau, les dépenses de consommation dans les commerces et restaurants de même que la participation aux activités culturelles. Dans ce numéro, plusieurs données et informations aident à comprendre le contexte de la relance qui se profile à l'horizon et à anticiper certains changements. *L'état du centre-ville* présente en outre

un premier compte-rendu d'entrevues réalisées avec des courtiers en location d'espaces à bureaux actifs au centre-ville de Montréal. Ces témoins privilégiés de l'évolution du marché de l'immobilier commercial ont mis en lumière certaines tendances qu'ils observent.

Ce numéro présente également une mise à jour des données au premier trimestre 2021 du niveau d'activité dans six catégories d'indicateurs, soit les bureaux, les commerces, l'habitation, l'enseignement supérieur, le tourisme et la culture ainsi que l'achalandage-mobilité. Les données sont tirées d'un sondage Web réalisé entre le 8 et le 20 avril 2021 auprès de 1 000 résidents de la région métropolitaine de Montréal. Comme dans les parutions précédentes, le sondage comporte aussi un volet sur la perception de la situation, permettant d'ajouter aux données factuelles des éléments d'information relatifs à l'état d'esprit de la population.

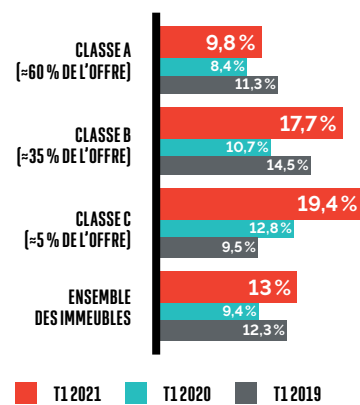


01 Bureaux

LE TAUX DE DISPONIBILITÉ DES IMMEUBLES DE CLASSE A PLUS BAS QU'EN 2019

Le nombre de bureaux inoccupés, qu'il s'agisse de bureaux à louer ou offerts en sous-location, demeure relativement élevé au centre-ville de Montréal, mais la situation n'est pas si sombre qu'on pourrait parfois le croire. Le diagramme suivant présente les taux de disponibilité par catégories d'immeubles aux premiers trimestres des années 2019, 2020 et 2021. On constate une relative stabilité dans les immeubles de classe A, avec une situation qui est même plus favorable au début 2021 que deux ans auparavant. Ces immeubles, qui représentent le gros de l'offre de bureaux, sont les édifices de catégorie supérieure, où logent généralement des entreprises de plus grande envergure. La variabilité est plus forte dans les immeubles de catégories B et C, où les locataires sont plus souvent des entreprises petites ou plus jeunes. Ces données pourraient contribuer à éclairer certaines initiatives d'appui à la relance, notamment auprès de plus petites entreprises.

Disponibilité en % de l'offre selon la classe des immeubles de bureaux



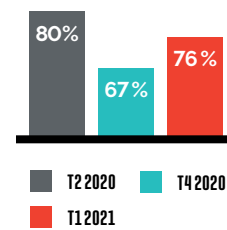
Source: Altus InSite, données trimestrielles.

LA POPULARITÉ DU TÉLÉTRAVAIL NE SE DÉMENT PAS

Où se situera le point d'équilibre entre télétravail et présence au bureau? La réponse variera selon les organisations, les personnes, les fonctions, etc. De là le désir de souplesse des locataires de bureaux. Chose certaine, le télétravail sera désiré par les travailleurs, comme le montrent les données qui suivent. Ainsi, 76% des personnes interrogées au premier trimestre 2021 disaient souhaiter travailler de la maison plus de la moitié de la semaine lorsque les mesures sanitaires auront été levées et que la majorité des personnes auront été vaccinées. Bien que des variations soient observées d'un trimestre à l'autre, la popularité du télétravail reste très élevée.

Après la levée des mesures entourant la pandémie et la vaccination de la majorité des personnes, seriez-vous intéressé à travailler de la maison?

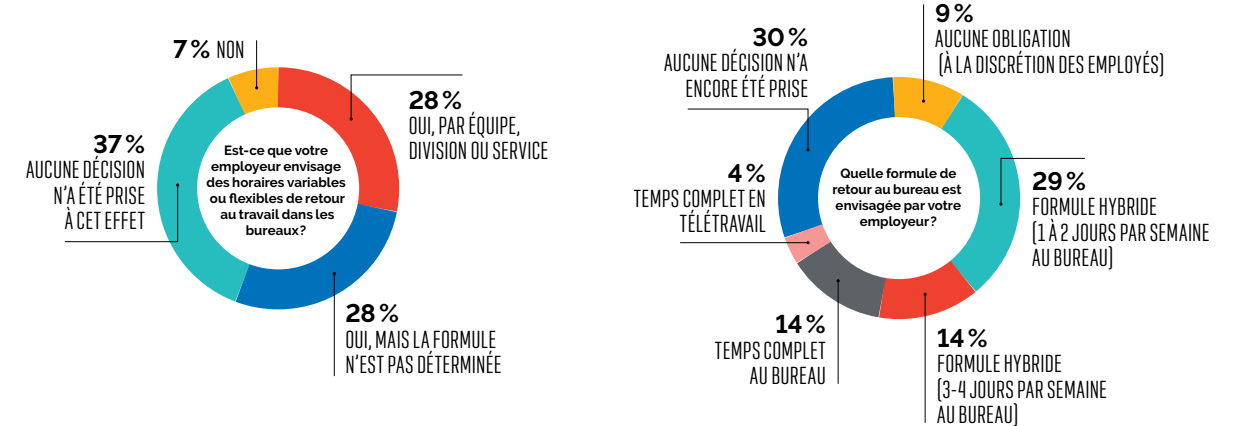
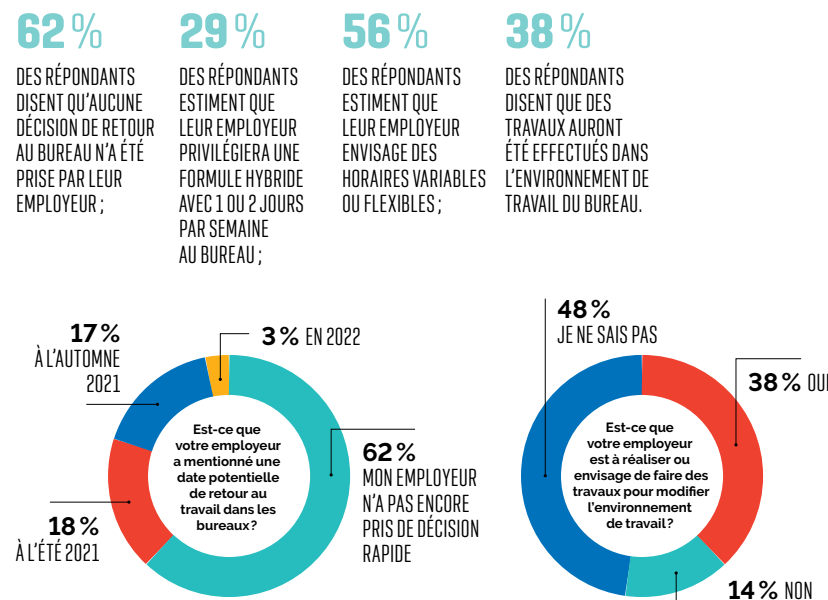
Proportion des répondants qui ont dit «la moitié de la semaine et plus».



Source: Sondage Web réalisé auprès de 1 000 répondants dans la RMR de Montréal.

LE RETOUR AU BUREAU: QUAND, COMMENT? LES DÉCISIONS NE SONT PAS PRISES.

Plusieurs questions ont été ajoutées au sondage afin de mieux comprendre le contexte dans lequel se présente un retour éventuel au bureau. De façon générale, on constate qu'au premier trimestre de 2021 peu d'organisations avaient élaboré un plan. Dans les graphiques suivants, on peut voir notamment que:



Source: Sondage Web réalisé auprès de 1 000 répondants dans la RMR de Montréal.

LES LOCATAIRES D'ESPACES À BUREAUX CHERCHENT DE LA SOUPLASSE

L'état du centre-ville a questionné six importants courtiers en location de bureaux actifs au centre-ville de Montréal pour avoir leur perception de la situation. Ces experts ont négocié au fil des ans des centaines de baux, pour des millions de pieds carrés, dans différentes catégories d'immeubles. Les entrevues individuelles ont été réalisées dans le respect de la confidentialité des ententes commerciales et avec l'objectif de mettre en lumière les principales tendances susceptibles de marquer la reprise dans le marché de l'immobilier commercial. Cinq tendances ont retenu l'attention. Elles traduisent une prudence des locataires et un désir de souplesse afin de pouvoir s'adapter à une situation qui comportera de nombreuses inconnues.

- **Réduction de la superficie totale louée:** Selon l'appréciation des courtiers, une proportion significative de locataires de bureaux cherchent à réduire les superficies louées lors des renouvellements de baux pour réduire les dépenses.
- **Hausse des espaces en sous-location:** Un nombre croissant de locataires dont le bail n'est pas encore à échéance tentent de sous-louer leurs locaux non utilisés à d'autres entreprises.
- **Renouvellement pour une plus courte période:** L'incertitude associée aux mesures sanitaires et à l'importance que prendra le télétravail dans les mois à venir fait que plusieurs locataires cherchent à prolonger leur bail avec des ententes à court terme.

- **Relocalisation vers des espaces de qualité supérieure:** En réduisant les superficies louées, des locataires saisissent l'occasion pour améliorer la qualité de leurs locaux ou pour migrer vers un immeuble de catégorie supérieure offrant de meilleurs services et situé dans un secteur plus attrayant, et ce, grâce aux économies liées à la réduction des espaces. L'intention est de stimuler chez les employés le sentiment d'appartenance et l'envie de revenir au centre-ville.
- **Création d'espaces secondaires en périphérie:** On constate peu de relocalisations à l'extérieur du centre-ville. Toutefois, plusieurs locataires envisagent l'aménagement de bureaux satellites en périphérie, notamment à proximité de futures stations du REM, afin de se rapprocher du domicile de leurs employés tout en profitant de loyers plus abordables.

Phénomène	Tendance
Réduction de la superficie totale louée	↑
Sous-location	↑
Renouvellement pour une courte période	↑
Relocalisation vers des espaces de qualité supérieure	↑
Création d'espaces secondaires en périphérie	↗

Source: Entrevues réalisées par Altus.

L'état du centre-ville de Montréal

02 Commerces

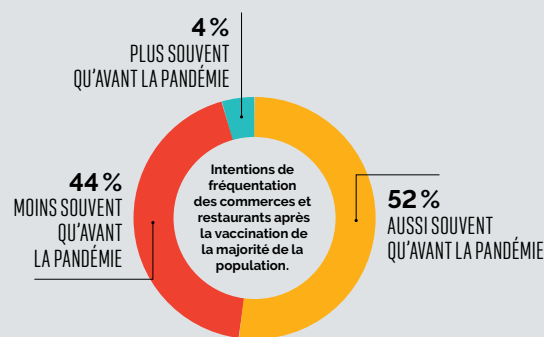
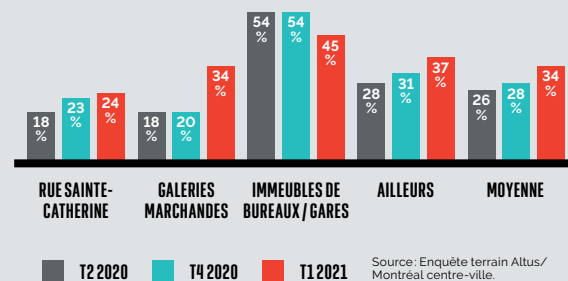
COMMERCE : L'HIBERNATION SE POURSUIT

La situation des commerces reste difficile. Les magasins situés dans les galeries marchandes ont connu une hausse de 14 points de pourcentage de leur taux d'inactivité entre le quatrième trimestre de 2020 et le premier trimestre de 2021, comme on le voit dans le graphique suivant. Le fait que plusieurs foires alimentaires soient temporairement fermées et que des bannières de renom (Aldo, Reitmans, Tristan) se soient placées sous la protection de la Loi sur les arrangements avec les créanciers explique en partie la situation. Sur la rue Sainte-Catherine, le portrait est resté inchangé entre la fin 2020 et le début 2021. Signe encourageant, les commerces situés dans les immeubles de bureaux et les gares, qui avaient été frappés de plein fouet dès le début de la crise sanitaire, affichent une baisse de 9 points de pourcentage du taux d'inactivité.

*cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/new-york-city-area-marketbeats

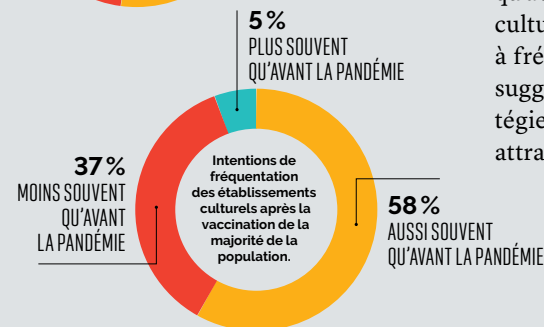
À cet égard, il peut être intéressant de comparer la situation de Montréal avec d'autres grandes villes nord-américaines. Par exemple, une étude récente de Cusham & Wakefield¹ indique des taux d'inoccupation plus élevés sur des rues mythiques de New York que sur la rue Sainte-Catherine (24%) au premier trimestre 2021. Ainsi, à Manhattan, le taux d'inoccupation des commerces est de 28% sur 5th Avenue, de 40% sur Madison Avenue et de 31% à Time Square.

Taux d'inactivité commercial par secteur d'activité



QUEL SERA L'IMPACT DE LA POPULARITÉ DU TÉLÉTRAVAIL SUR LA FRÉQUENTATION DES RESTAURANTS, COMMERCE ET LIEUX CULTURELS ?

La popularité du télétravail devrait avoir une influence sur les habitudes de consommation, mais il est difficile d'y voir clair pour le moment. Les graphiques suivants nous montrent que, si des proportions de répondants avoisinant les 40% s'attendent à fréquenter moins qu'avant les commerces, restaurants et établissements culturels, ils sont néanmoins majoritaires à s'attendre à fréquenter ces lieux autant qu'avant. Ces données suggèrent l'importance qu'il y aura à déployer des stratégies pour recréer une ambiance et des expériences attrayantes au centre-ville.



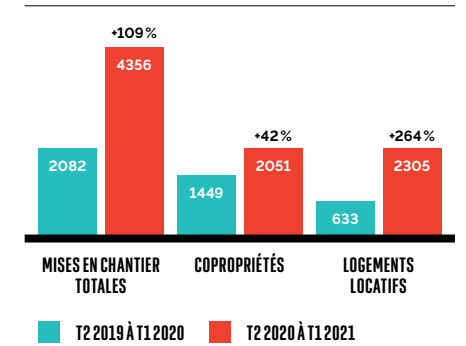
Source: Sondage Web réalisé auprès de 1 000 répondants dans la RMR de Montréal.

03 Résidentiel

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : FORTE HAUSSE DES MISES EN CHANTIER DANS LE MARCHÉ LOCATIF

Des mouvements sont notables dans le domaine de l'habitation au centre-ville de Montréal. Le premier graphique porte sur les mises en chantier. En comparant deux périodes de quatre trimestres consécutives (T2 2019 à T1 2020, en rouge, et T2 2020 à T1 2021, en bleu), on constate d'abord une forte progression des mises en chantier de 109%. Cette donnée se décompose en une très forte poussée de 264% dans la mise en chantier de logements locatifs et en une croissance plus modérée de 42% du côté des copropriétés. La SCHL a expliqué ces chiffres par l'autorisation d'un nombre élevé de projets qui étaient en attente d'approbation. L'enclenchement des travaux témoigne d'autre part que les promoteurs ont gardé confiance en Montréal et son centre-ville.

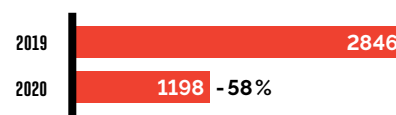
Mises en chantier



REPLI DE LA VENTE DE CONDOS NEUFS

Du côté de la vente de condos neufs, les données tendent à confirmer la baisse constatée dans le dernier numéro de *L'état du centre-ville*. En comparant le cumul des transactions réalisées en 2019 et celui des transactions de 2020, le résultat est un recul important de 58%, comme le montre le graphique suivant. Toutefois, l'annonce récente de projets d'envergure au centre-ville pourrait indiquer que le marché du condo neuf amorce un redressement.

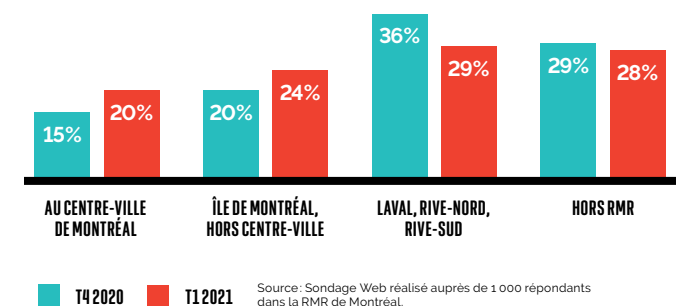
Ventes de copropriétés neuves



LE CENTRE-VILLE CONSERVE SA FORCE D'ATTRACTION

L'autre donnée observée par *L'état du centre-ville* relativement au secteur de l'habitation touche les intentions de déménagement. À ce chapitre, une variation en faveur du centre-ville de Montréal et de l'île de Montréal comparativement à la banlieue ou d'autres régions a été enregistrée entre le quatrième trimestre de 2020 et le premier trimestre de 2021. Comme le montre le tableau suivant, parmi les répondants songeant à déménager, la proportion souhaitant s'installer au centre-ville a progressé (+5 points) de même que celle souhaitant s'établir ailleurs sur l'île de Montréal (+4 points), tandis que l'attrait de la banlieue a fléchi (-7 points) et que la destination « Hors RMR » restait stable.

Zone où l'on a l'intention de déménager selon le lieu de résidence



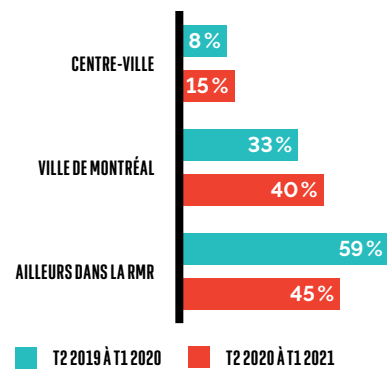
03

Résidentiel (suite)

MONTRÉAL ET LE CENTRE-VILLE ATTIRENT UNE PART CROISSANTE DE PROJETS DOMICILIAIRES

Lorsqu'on regarde les mises en chantier dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR), on constate une augmentation de la part relative de Montréal et du centre-ville de Montréal comme zones d'accueil des nouveaux projets domiciliaires. Le graphique suivant montre une variation positive de sept points de pourcentage des parts de Montréal (ville) et du centre-ville de Montréal dans la répartition de l'ensemble des projets.

Répartition des mises en chantier résidentielles dans la RMR de Montréal

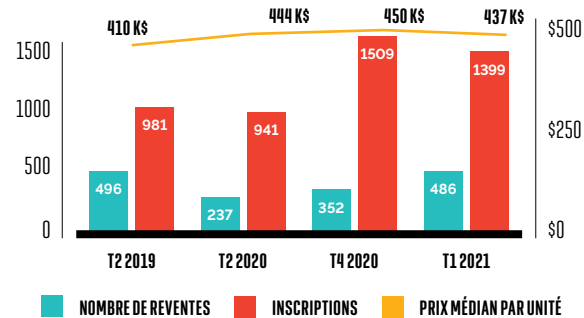


Source: SCHL - Mises en chantier Ville-Marie, Ville de Montréal, RMR.

REVENTE ET INSCRIPTIONS DE CONDOS : LE PIRE EST PASSÉ

Enfin, du côté de la revente et des inscriptions de condos, la tendance est positive. Avec des prises de lecture un an avant la pandémie (T2 2019), en pleine première vague (T2 2020), à la deuxième vague (T4 2020) et au début de 2021, une histoire semble se dessiner. Le nombre de reventes (en turquoise) a décliné dès le début de la pandémie, suggérant des acheteurs incertains et un marché au ralenti. Le nombre d'inscriptions s'enflamme ensuite alors que des propriétaires inquiets songent à quitter Montréal en grand nombre. Puis, au premier trimestre 2021, le calme semble revenir. Le nombre de transactions se redresse, le nombre d'inscriptions baisse. L'autre élément à signaler concerne les prix. Avec une offre abondante, les prix, évoluant à contre-courant de la tendance constatée ailleurs dans la RMR, ont légèrement baissé depuis le début de la pandémie. Le marché de la revente de condos au centre-ville de Montréal deviendrait plus favorable aux acheteurs.

Marché de la revente de copropriétés: reventes (N), inscriptions (N) et prix médians par unité (en milliers \$)



Source: APCIQ par Centris® - Arrondissement Ville-Marie.

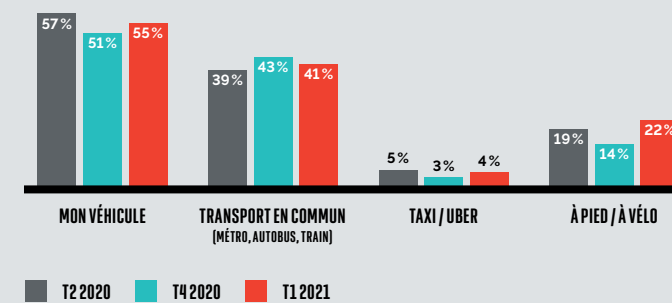
04

Transport et mobilité

UN PEU PLUS DE VÉLO ET DE MARCHÉ

Il y a peu de changements observables dans les habitudes de déplacement vers le centre-ville. Au premier trimestre de 2021, 55% des personnes continuant de travailler au centre-ville disaient utiliser leur véhicule personnel pour s'y rendre. Par rapport au deuxième trimestre de 2020, c'est une baisse légère de 2 points de pourcentage (57%-55%). Sur la même période de comparaison, l'usage du transport en commun a lui aussi peu changé, augmentant de 2 points. Comme on le voit sur le graphique suivant, la variation la plus significative se trouve du côté des transports actifs. Entre le quatrième trimestre de 2020 et le premier trimestre de 2021, les déplacements à vélo ou à pied ont augmenté de 8 points de pourcentage, la principale raison étant sans doute le temps plus clément.

Quel moyen de transport utilisez-vous pour vous rendre à votre travail ?



Source: Sondage Web auprès de 1 000 répondants dans la RMR de Montréal.

05

Enseignement supérieur

RENDEZ-VOUS EN SEPTEMBRE 2021

La fréquentation des établissements d'enseignement supérieur est restée au plus bas au premier trimestre de 2021. Comme au quatrième trimestre de 2020, la quasi-totalité des activités d'enseignement s'est tenue à distance. Ces données devraient connaître une évolution lors de la rentrée de septembre 2021 alors que certaines universités ont déjà annoncé leur intention d'offrir un maximum de cours en présentiel.

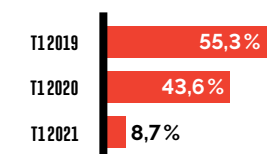
06

Tourisme

UN AUTRE ÉTÉ DIFFICILE EN VUE AVANT LA REPRISE

Même si le premier trimestre de l'année est toujours plus faible, l'activité touristique au premier trimestre de 2021 a été minimale. Le taux d'occupation des chambres des hôtels du centre-ville n'a atteint que 8,7%, une fraction du niveau enregistré à la même période lors des deux années précédentes. Un regain d'activité touristique se profile toutefois. Si le Grand Prix du Canada et Osheaga ont été annulés, d'autres événements emblématiques de l'art de vivre de Montréal ont annoncé des éditions 2021, dont Juste pour rire (en juillet), le Festival international de jazz (en septembre) et les Francofolies (en septembre).

Taux d'occupation des chambres d'hôtel au centre-ville de Montréal



Source: Association des hôtels du Grand Montréal.

L'état du centre-ville de Montréal

Tableau synthèse

Dans chaque numéro de *L'état du centre-ville*, nous présenterons ce tableau synthèse comportant une série d'indicateurs clés dont nous suivrons 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 T1 2019 T1 2021	Indicateur
	T1 2019	T1 2020	T1 2021		
Immeubles de classe A (+60% de l'offre)	11,3%	8,4%	9,8 pp	-1,5 pp	↘
Immeubles de classe B (+35% de l'offre)	14,5%	10,7%	17,7 pp	3,2 pp	↗
Immeubles de classe C (+5% de l'offre)	9,5%	12,8%	19,4 pp	9,9 pp	↑
Ensemble des immeubles	12,3%	9,4%	13,0%	0,7 pp	↔

Source: Altus InSite, données trimestrielles.

Commercial Taux d'inactivité par secteur (temporaire ou vacant)	Résultats			Variation T2 2019 T1 2021	Indicateur
	T2 2020	T4 2020	T1 2021		
Rue Sainte-Catherine	18,0%	22,9%	24,0%	6 pp	↑
Galerias marchandes	18,0%	19,8%	34,0%	16 pp	↑
Immeubles de bureaux / gare	54,0%	54,3%	45,0%	- 9 pp	↓
Ailleurs	28,0%	31,2%	37,0%	9 pp	↑
Moyenne	26,0%	28,0%	34,0%	8 pp	↑

Source: Enquête terrain Altus/Montréal centre-ville, août et décembre, mars 2021.

Résidentiel	Résultats			Variation T2 à T1 2020 T2 à T1 2021	Indicateur
	T2 2019 à T1 2020	T2 2020 à T1 2021	T1 2021		
Mises en chantier totales	2082	4356		109%	↑
Copropriétés	1449	2051		42%	↑
Logements locatifs	633	2305		264%	↑

SCHL: Mises en chantier - Arrondissement Ville-Marie.

Ventes de copropriétés neuves	2019	2020	2019 - 2020	Indicateur
	2846	1198	- 58%	

* Année complète (T1 à T4)
Source: Groupe Altus - Outil Condo - Centre-ville.

	Résultats				Variation T2 2019 T1 2021	Indicateur
	T2 2019	T2 2020	T4 2020	T1 2021		
Reventes de copropriétés						
Nombre de reventes	496	237	352	486	-2%	↘
Prix médian par unité	410 000 \$	444 000 \$	450 000 \$	437 000 \$	7%	↑
Inscriptions	981	941	1509	1399	43%	↑

Source: APCHQ par Centris - Arrondissement Ville-Marie.

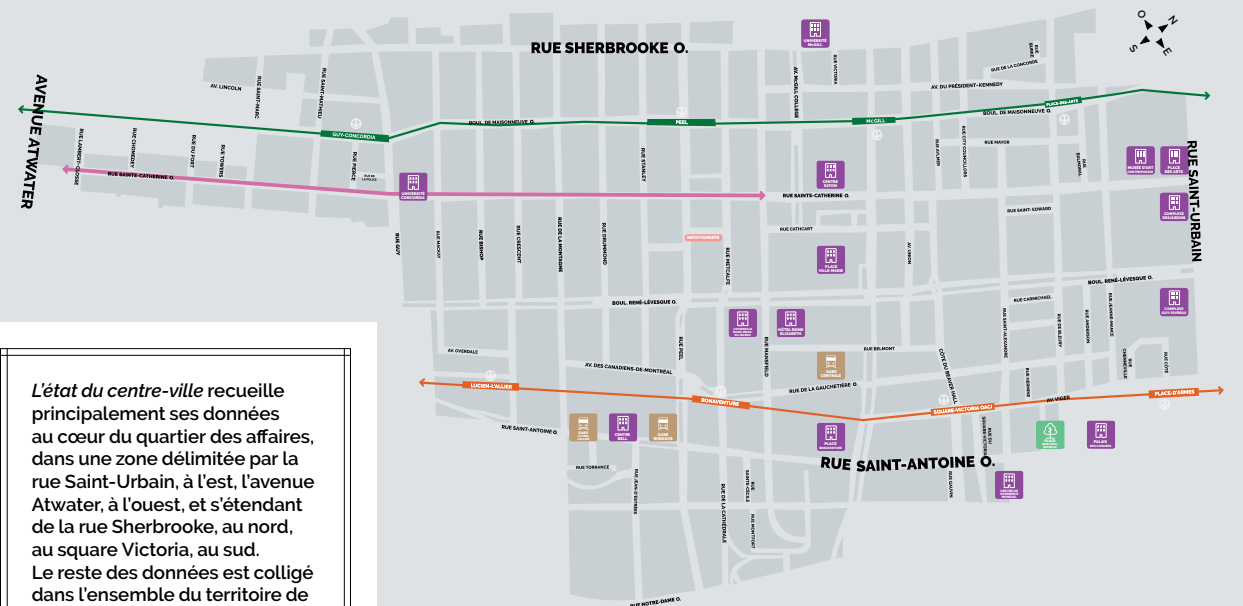
Tourisme	Résultats				Variation T2 2019 T1 2021	Indicateur
	T1 2020	T2 2020	T4 2020	T1 2021		
Taux d'occupation*	43,6%	7,5%	8,3%	8,7%	- 34,9 pp	↓
Chambres occupées*	494 048	85 109	98 021	101 183	- 80%	↓
Tarifs quotidiens moyens*	166 \$	92 \$	125 \$	124 \$	- 25%	↓
Revenu par chambre disponible*	73 \$	7 \$	10 \$	11 \$	- 85%	↓
Fréquentation des musées**	332 478	15 337	923	0	- 100%	↓

Source: Association des hôtels du Grand Montréal (hôtels du centre-ville) et Tourisme Montréal (fréquentation des musées).

Transport en commun	Résultats			Variation T2 2020 T1 2021	Indicateur
	T2 2020	T4 2020	T1 2021		
Entrants dans les stations de métro du centre-ville	- 91,0%	- 78,0%	- 81,0%	10 pp	↑

Source: STM (Berri-UQAM, Champ-de-Mars, Place-D'Armes, Square-Victoria, Bonaventure, Lucien L'Allier, Saint-Laurent, Place-des-Arts, McGill, Peel, Guy-Concordia, Atwater).

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 (p ²)	41,7%
Logements* (Ville-Marie)	7,2%
Valeur foncière (Ville-Marie)	14,6%
Valeur foncière non résidentielle (Ville-Marie)	30,6%

CONTRIBUTEURS FINANCIERS

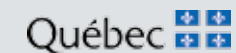
Une initiative de Montréal centre-ville et de l'Institut du développement urbain du Québec.



En partenariat avec:
La Ville de Montréal



Le gouvernement du Québec



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
- ▶ Inventaire des locaux vacants (Montréal centre-ville)
- ▶ 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)
CARL CLOUTIER (IDU)
GLENN CASTANHEIRA (MONTRÉAL CENTRE-VILLE)
PATRICE SERVANT (TACT)
MAHA BERECHID (VILLE DE MONTRÉAL)

CONCEPTION GRAPHIQUE ET DIFFUSION WEB

JULIETTE RUER (COLAB STUDIO)
KARINE CHARBONNEAU (COLAB STUDIO)
LOUIS-PHILIPPE VERRIER (COLAB STUDIO)
YVAN PERRON (COLAB STUDIO)
BLANCA ARELLANO (COLAB STUDIO)
LISON BUDZYN (COLAB STUDIO)
MARTIN BOIS (COLAB STUDIO)