

L'état

DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

2^e ÉDITION

Pour plus d'informations ou pour
consulter la version anglaise

ETATDUCENTREVILLE.COM

Télétravail et immobilier : des tendances se dessinent

Revoici *L'état du centre-ville*, un rapport trimestriel, gratuit et accessible à tous, qui prend le pouls de l'activité socioéconomique au centre-ville de Montréal. Ce second numéro présente, pour 2020, une mise à jour des données au quatrième trimestre par rapport au deuxième trimestre. Les données sont compilées dans six catégories d'indicateurs : les bureaux, les commerces, l'habitation, le tourisme, l'enseignement supérieur, ainsi que l'achalandage et la mobilité. Le sondage Web a été réalisé entre le 6 et le 14 janvier dernier auprès de 1000 résidents de la région métropolitaine de Montréal. Les questions portaient sur la situation avant le

24 décembre 2020, donc avant la fermeture des commerces non essentiels (25 décembre 2020) et l'imposition du couvre-feu (9 janvier 2021).

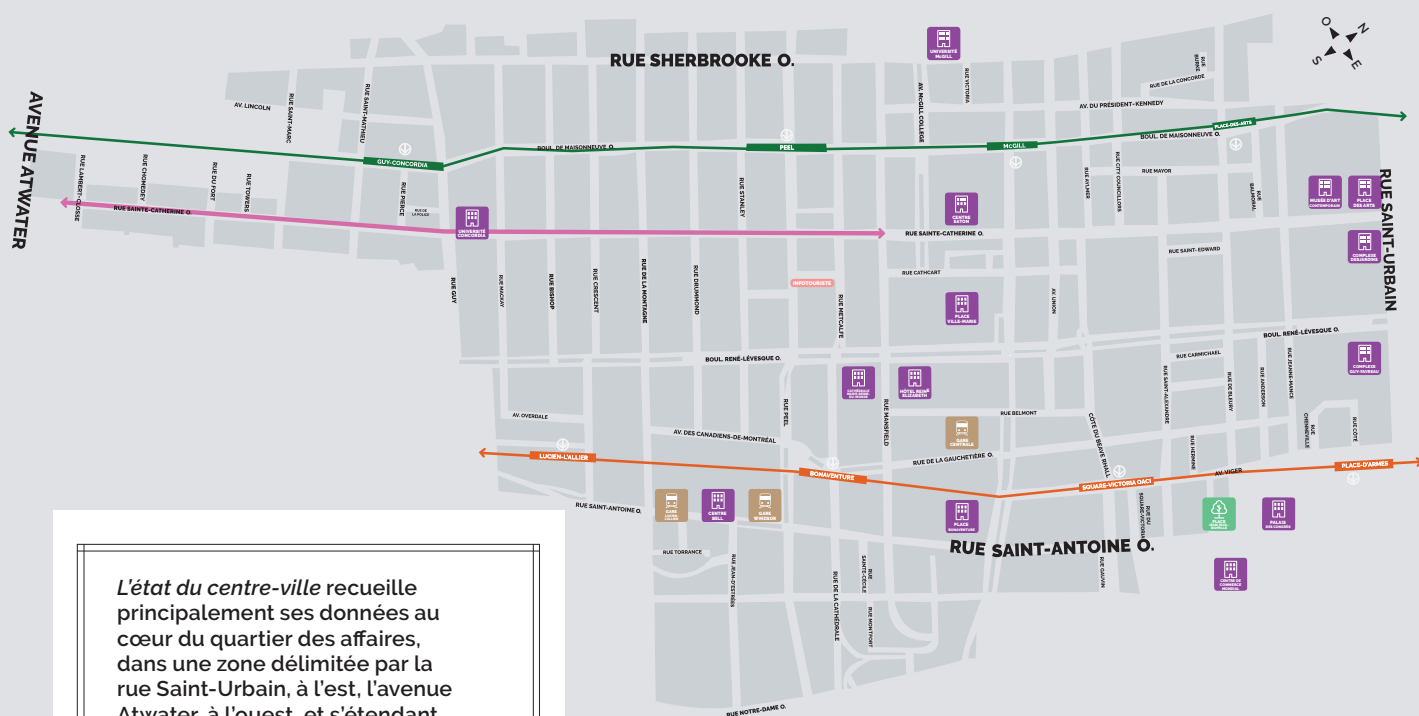
Plusieurs questions, ajoutées au sondage relativement au premier numéro, permettent de mieux cerner le phénomène du télétravail et les attentes des télétravailleurs en vue de l'après-COVID-19. Le télétravail fera sans aucun doute partie de la réalité des employeurs et des travailleurs après la crise, mais son importance variera selon le secteur. Le sondage comportait également plusieurs questions sur le secteur immobilier. Du côté des tours de bureaux, le nombre de pieds carrés

disponibles est en forte hausse, surtout dans les immeubles de catégories B et C. En ce qui a trait au marché résidentiel, les signes d'un rééquilibrage apparaissent; l'avantage dont profitent les vendeurs s'atténue à la faveur des acheteurs.

L'état du centre-ville est piloté par Montréal centre-ville et l'Institut de développement urbain du Québec (IDU), en partenariat avec la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec. Plusieurs organisations publiques et privées contribuent aux données, qui sont colligées par le Groupe Altus.



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.

Poids du centre-ville au sein de l'agglomération de Montréal

Population	5%
Nombre d'entreprises avec employé(s) 2018	15%
Nombre d'emplois	27%
Établissements hôteliers	63,4%
Bureaux (p ²)	41,7%
Logements* (Ville-Marie)	7,2%
Valeur foncière (Ville-Marie)	14,6%
Valeur foncière non résidentielle (Ville-Marie)	30,6%

Le premier numéro bien accueilli

Le premier numéro de *L'état du centre-ville*, publié le 23 octobre dernier, a reçu un bel accueil. Plus de 600 personnes ont participé au webinaire de lancement, et plus de 3300 personnes ont visité le site Web. Le rapport a aussi été intégré dans le magazine Montréal centre-ville et diffusé comme un cahier spécial de La Presse +.

Toujours gratuit et accessible à tous

L'état du centre-ville a été pensé pour les décideurs publics, les gens d'affaires, les chercheurs universitaires et les citoyens. Le rapport a pour but de suivre l'évolution de la crise liée à la COVID-19, d'éclairer les efforts de relance et d'aider les gouvernements et les gestionnaires privés dans la prise de décision. *L'état du centre-ville* n'a aucune coloration politique ou partisane. Les données publiées peuvent être utilisées par tout groupe, entreprise ou citoyen ayant à cœur le succès de Montréal.

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

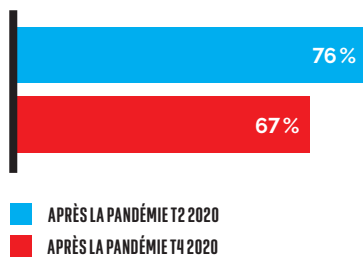
JULIETTE RUER (COLAB STUDIO)
KARINE CHARBONNEAU (COLAB STUDIO)
LOUIS-PHILIPPE VERRIER (COLAB STUDIO)
YVAN PERRON (COLAB STUDIO)
LISON BUDZYN (COLAB STUDIO)
MARTIN BOIS (COLAB STUDIO)

01 Bureaux

LE TÉLÉTRAVAIL : NI PASSAGER NI PANACÉE

Avant l'annonce des nouvelles mesures de contrôle de la contagion, le télétravail occupait une place prépondérante. Environ 70% des travailleurs du centre-ville réalisaient leurs activités professionnelles à la maison plus de trois jours par semaine. Le sondage indique qu'au quatrième trimestre, les deux tiers des répondants (67%) souhaitaient continuer en télétravail la majeure partie du temps après la pandémie, alors qu'au deuxième trimestre, cette proportion s'élevait à 76%.

Seriez-vous intéressé à travailler de la maison après la pandémie?

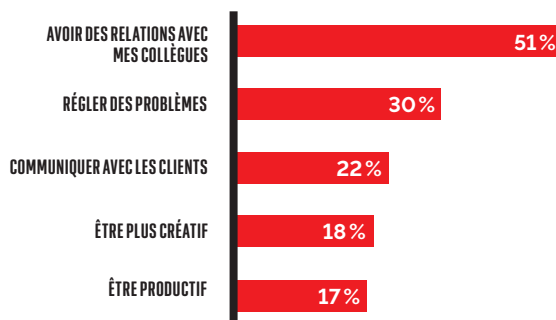


Sources : sondage Web réalisé entre le 6 et le 14 janvier 2021 auprès de 1000 résidents de la région métropolitaine de Montréal.

De fortes proportions de travailleurs s'accommodent très bien du télétravail. Cependant, à la question « En télétravail, est-ce plus facile ou plus difficile de...? », les réponses données permettent de porter un autre regard sur ce phénomène. On note que la moitié des répondants (51%) estiment que le télétravail rend les relations de travail plus difficiles, que 30% considèrent qu'il rend la résolution de problèmes plus difficile, et qu'un peu plus de 15% seulement estiment qu'il nuit à la créativité (18%) ou à la productivité (17%). Il faut prendre ces données avec réserve puisqu'elles ne contiennent aucun détail sur les tâches ou les secteurs d'activité. Elles peuvent néanmoins amener les employeurs à s'interroger sur ces différentes variables dans leur réalité.

En télétravail, est-ce plus facile ou plus difficile de...?

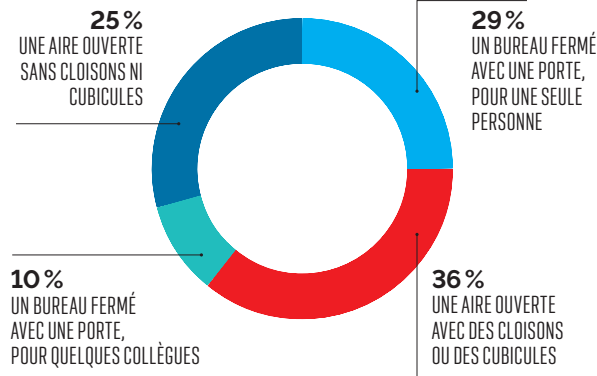
% DES RÉPONDANTS QUI CONSIDÈRENT UN PEU PLUS OU PLUS DIFFICILE DE...



Sources : sondage Web réalisé entre le 6 et le 14 janvier 2021 auprès de 1000 résidents de la région métropolitaine de Montréal.

Quel est l'environnement physique idéal au bureau après la pandémie ?

Sur le plan sanitaire, certaines craintes pourraient persister après la pandémie. Il y a davantage de répondants qui, à leur retour au centre-ville, souhaiteraient travailler dans un bureau fermé (29%) plutôt que dans un espace décloisonné, ou à aire ouverte (25%). Lorsqu'on ajoute tous ceux qui veulent des cloisons, qu'il s'agisse de cubicules ou de pièces fermées, on atteint 75%. L'aménagement des lieux de travail pourrait être remis en question. Le centre-ville conserve un attrait : 51% des répondants disent que l'ambiance qui y règne (en temps normal) les motive à retourner au bureau.



Sources : sondage Web réalisé entre le 6 et le 14 janvier 2021 auprès de 1000 résidents de la région métropolitaine de Montréal.

IMMEUBLES : PLUS D'ESPACES VACANTS ET DES SITUATIONS DIFFÉRENTES SELON LES CATÉGORIES

Dans les tours de bureaux du centre-ville, la hausse du nombre de locaux disponibles s'est poursuivie. En effet, le taux général d'inoccupation s'est établi à 12,4% au quatrième trimestre de 2020, en hausse de 2,6 points de pourcentage par rapport au deuxième trimestre. Cette donnée générale contient toutefois des réalités contrastées. Alors que la situation a relativement peu bougé dans les édifices de classe A entre les deuxième et quatrième trimestres de 2020, la détérioration a été significative dans les immeubles de classe B, qui affichent un taux d'inoccupation de 15,7% (en hausse de 4,2 points), et encore plus dans les immeubles de classe C, où 20,3% des locaux sont inoccupés (en hausse de 6,5 points). On note aussi une variation à la hausse des offres de sous-location, principalement dans les immeubles de classe C, qui représentent à eux seuls 18% des espaces totaux en sous-location dans l'arrondissement de Ville-Marie.

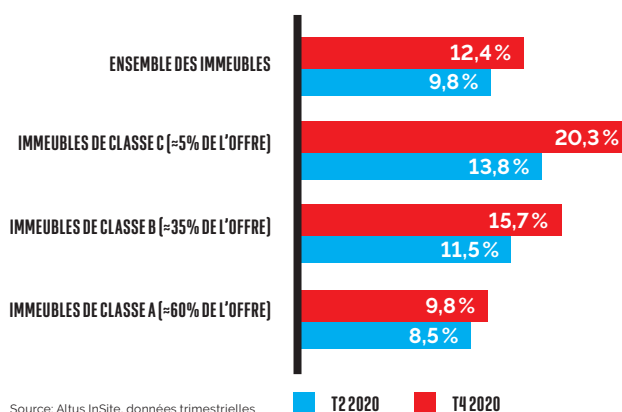
Classification des immeubles

Classe	Description*	Part de l'offre
A	Immeubles de grande hauteur dans le quartier central des affaires.	60%
B	Immeubles un peu plus âgés, avec locataires de qualité et loyers dans la moyenne du marché	35%
C	Immeubles plus âgés, situés sur des rues moins intéressantes, pouvant nécessiter des rénovations	5%

*Source: boma-quebec.org

Cela correspond à plus de 60 000 pi² de locaux inoccupés, uniquement dans les immeubles de classe C. Il faudra surveiller la situation des immeubles dans les mois à venir, car l'offre de sous-location peut présager d'un plus grand nombre de locaux vacants à l'échéance des baux.

Disponibilité en pourcentage (%) de l'offre



Source: Altus InSite, données trimestrielles

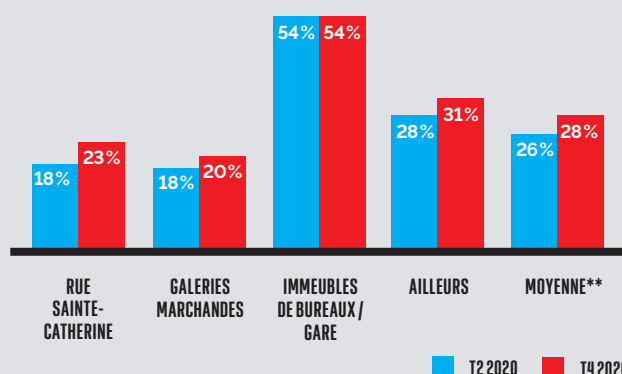
Les immeubles de classe B et de classe C offrent des loyers de moindre coût et abritent beaucoup de petites entreprises ou d'entreprises en démarrage généralement plus vulnérables aux chocs économiques. Si la situation s'aggrave ou se prolonge indûment, la rentabilité, voire la vocation de certains immeubles, pourrait être remise en question.

02 Commerces

UNE SITUATION STABLE ET TOUJOURS DIFFICILE

La situation des commerces demeure difficile au centre-ville. Il y a eu peu de variation entre les deuxième et quatrième trimestres de 2020. Dans les tours de bureaux, plus de la moitié des commerces sont inactifs; dans les galeries marchandes, un local sur cinq est inoccupé. Sur la rue Sainte-Catherine, le nombre de locaux inoccupés a augmenté de 5 points entre le printemps et l'automne. Il s'agit de la seule variation statistiquement significative. L'activité commerciale au centre-ville est particulièrement frappée par la crise, parce qu'elle est grandement tributaire de l'affluence des travailleurs de bureaux et des touristes.

Taux d'inactivité* des commerces



*Le « taux d'inactivité » inclut toutes les causes de non-exploitation ou d'inoccupation des locaux, qu'il s'agisse d'une fermeture temporaire, d'une fermeture pour rénovation ou d'une fermeture permanente.
** Les colonnes « Ailleurs » réfèrent, par exemple, à de petits commerces de rue sur des axes nord-sud dans l'arrondissement de Ville-Marie.

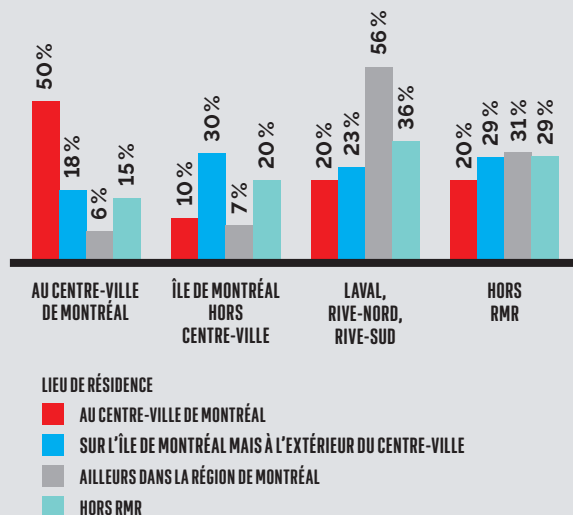
Source : Enquête terrain Altus/Montréal centre-ville, août et décembre 2020

03 Résidentiel

UN MARCHÉ EN TRANSFORMATION

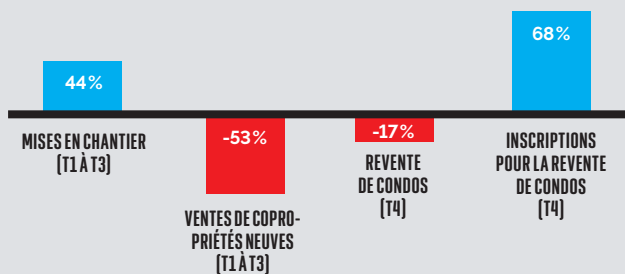
Le sondage a comporté de nouvelles questions sur l'immobilier résidentiel, notamment sur les intentions de déménagement. Dans l'ensemble, 19 % des personnes interrogées dans la grande région de Montréal envisagent de déménager (185 sur 1 000). De façon générale, elles sont nombreuses à vouloir demeurer dans leur secteur actuel de résidence. Le centre-ville de Montréal reste ainsi le quartier de choix pour 50 % des personnes qui y vivent déjà et qui pensent changer d'adresse. Le centre-ville est également la destination pour 10 à 20 % des personnes songeant à déménager et qui habitent actuellement d'autres secteurs. Les petits nombres en cause rendent toutefois les proportions hasardeuses. D'autres enquêtes seront nécessaires pour mieux cerner les tendances et établir les relations avec le marché de la vente et de la revente d'unités d'habitation.

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



Sources: sondage Web réalisé entre le 6 et le 14 janvier 2021 auprès de 1000 résidents de la région métropolitaine de Montréal.

Marché résidentiel dans l'arrondissement de Ville-Marie (Variation entre 2019 et 2020)

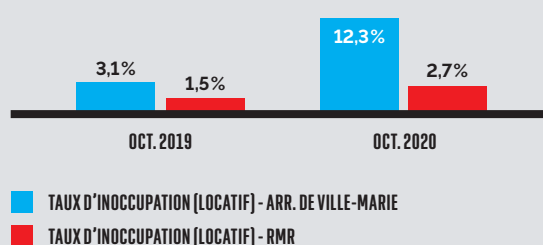


Sources: APCIQ par Centris®, Groupe Altus et SCHL

BEAUCOUP DE CONDOS EN REVENTE

On remarque une chute de 53 % dans les ventes de copropriétés neuves lorsqu'on compare les périodes correspondantes de 2019 et de 2020. Du côté de la revente, si l'on fait la comparaison des quatrième trimestres de 2020 et de 2019, on constate une baisse de 17 % des ventes et une hausse de 68 % des inscriptions. Ces données sur la revente semblent en contradiction avec celles sur les mises en chantier, dont le nombre a progressé de 44 % entre les premier et troisième trimestres de 2019 comparativement à la même période en 2020. Ce sont, pour la plupart, des chantiers qui étaient en préparation avant le début de la crise et qui ont été autorisés dans les derniers mois.

Taux d'inoccupation dans le marché locatif (arrondissement de Ville-Marie)



Sources: SCHL

LE MARCHÉ LOCATIF ATTIRE AUSSI L'ATTENTION.

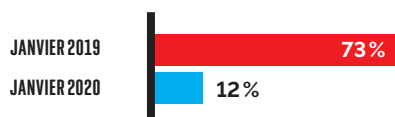
Entre octobre 2019 et octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements à louer dans l'arrondissement de Ville-Marie (plus particulièrement les studios et les appartements de deux chambres) a quadruplé et est passé de 3,1 % à 12,3 %. Plusieurs phénomènes conjoncturels peuvent expliquer la situation, notamment la forte baisse du nombre d'étudiants, une réduction de l'immigration, une augmentation de l'offre de nouvelles unités locatives et une augmentation de l'offre de sous-location d'appartements auparavant utilisés pour des locations à court terme (de type Airbnb). Le marché de l'habitation locative est en mouvance; les tendances devraient se clarifier au cours des prochains mois.

04 Tourisme

ACTIVITÉ AU PLUS BAS

Les statistiques sur le tourisme démontrent, sans surprise, une année difficile. Entre novembre 2019 et novembre 2020, le taux d'occupation des hôtels a chuté de 62 points, le nombre de touristes inscrits dans les hôtels a dégringolé de 84 %, la fréquentation des musées, évidemment, s'est effondrée, puisqu'ils ont été fermés l'essentiel de l'année. Ces données sur le tourisme et sur l'activité culturelle constituent la base qui servira éventuellement à mesurer la reprise. Une récente enquête de Léger indique en outre que les habitués du Quartier des spectacles ont hâte d'y revenir.¹

Taux d'occupation des hôtels sur l'île de Montréal



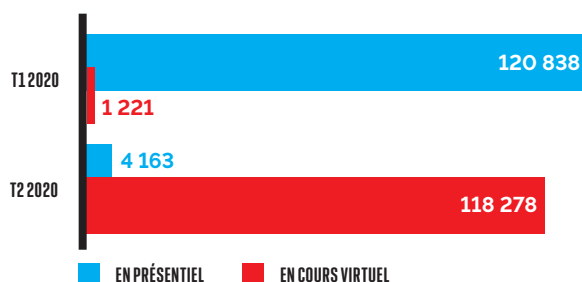
1. Sondage Léger : les visiteurs du Quartier des spectacles prêts à revenir | Quartier des spectacles Montréal
Source: Tourisme Montréal, données mensuelles du mois de novembre

05 Enseignement supérieur

PRESQUE TOUS LES COURS EN VIRTUEL

Le centre-ville de Montréal s'est presque vidé de sa population étudiante, ce qui contribue aussi sans doute aux difficultés des commerces. Une estimation faite à partir de données fournies par l'Université Concordia, l'Université McGill et le Collège Dawson montre un renversement complet des inscriptions en présentiel et en virtuel entre le premier trimestre de 2020 et celui de 2021. Le résultat est frappant, mais pas étonnant puisqu'il est le reflet direct des consignes sanitaires. Les données de la rentrée de septembre prochain seront à surveiller.

Étudiants au centre-ville



Source: Estimé à partir de données provenant du BCI et des universités Concordia et McGill ainsi que du Collège Dawson.

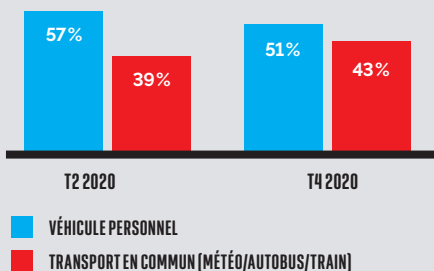
06 Achalandage et mobilité

PROGRESSION DE L'UTILISATION

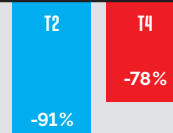
DES RÉSEAUX DE TRANSPORT EN COMMUN

Au quatrième trimestre de 2020, 51 % des personnes interrogées utilisaient leur véhicule pour se rendre au travail, tandis que 43 % prenaient les transports en commun. Comparativement au deuxième trimestre de l'année, il s'agit d'une chute de 6 points de pourcentage de l'utilisation de la voiture personnelle et d'une hausse de 4 points de l'usage des transports en commun. La confiance dans les transports en commun semble augmenter, mais l'achalandage actuel ne représente qu'une fraction de ce qu'il était avant la pandémie. Les données de la Société de transport de Montréal (STM) indiquent une chute de 91 % et de 78 % de la fréquentation des stations de métro du centre-ville au deuxième et au quatrième trimestres de 2020 par rapport aux périodes correspondantes de 2019.

Quel moyen de transport utilisez-vous pour vous rendre au travail?



Fréquentation des stations de métro au centre-ville (2019 et 2020)



*Variation du nombre de personnes ayant fréquenté les stations de métro du centre-ville.
Source: STM - Entrants des stations (2019-2020)

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	Indicateur
	T2 2020	T4 2020		
Immeubles de classe A (+60% de l'offre)	8,5%	9,8%	1,3 pp	↔
Immeubles de classe B (+35% de l'offre)	11,5%	15,7%	4,2 pp	↗
Immeubles de classe C (-5% de l'offre)	13,8%	20,3%	6,5 pp	↑
Ensemble des immeubles	9,8%	12,4%	2,6 pp	↗

Source: Altus InSite, données trimestrielles

Bureaux Sous-location en % de l'offre	T2 2020	T4 2020	Variation	Indicateur
Immeubles de classe B (+35% de l'offre)	0,2%	0,9%	0,7 pp	↗
Immeubles de classe C (-5% de l'offre)	0,1%	2,9%	2,8 pp	↑
Ensemble des immeubles	0,4%	0,9%	0,5 pp	↗

Source: Altus InSite, données trimestrielles

Commercial Taux d'inoccupation - Par secteur	Fermeture (temporaire ou vacant) T2 2020	Fermeture (temporaire ou vacant) T4 2020	Variation	Indicateur
	Rue Sainte-Catherine	18%		
Galerias marchandes	18%	20%	2 pp	↗
Immeubles de bureaux / gare	54%	54%	0 pp	↔
Ailleurs	28%	31%	3 pp	↑
Moyenne	26%	28%	2 pp	↗

Commercial Taux d'inoccupation - Par type	Fermeture (temporaire ou vacant) T2 2020	Fermeture (temporaire ou vacant) T4 2020	Variation PP	Indicateur
	Restauration rapide	32%		
Restauration avec service	24%	20%	-4 pp	↓
Boutiques de biens mode	16%	11%	-5 pp	↓
Services personnels	14%	14%	0 pp	↔
Autres	27%	40%	13 pp	↑
Moyenne	26%	28%	2 pp	↗

Source: Enquête terrain Altus/Montréal centre-ville, août et décembre 2020

Résidentiel (arr. Ville-Marie)	Résultats		Variation	Indicateur
	T1 à T3 2019	T1 à T3 2020		
Mises en chantier de copropriétés	1035	1464	41%	↑
Mises en chantier de logements locatifs	1074	1578	47%	↑
Ventes de copropriétés neuves	1915	894	-53%	↓
	T4 2019	T4 2020	Variation	Indicateur
Reventes de condos	425	352	-17%	↓
Inscriptions pour la revente de condos	900	1509	68%	↑
	Oct. 2019	Oct. 2020	Variation PP	Indicateur
Taux d'inoccupation (locatif) - arr. Ville-Marie	3,1%	12,3%	9 pp	↑
Taux d'inoccupation (locatif) - RMR	1,5%	2,7%	1 pp	↗

Sources: APCIO par Centris®, Groupe Altus et SCHL - Enquête sur les logements locatifs (octobre 2019 - octobre 2020)

Tourisme	Résultats		Variation	Indicateur
	Novembre 2019	Novembre 2020		
Taux d'occupation*	73%	12%	-62 pp	↓
Chambres occupées*	420 272	67 083	-84%	↓
Tarifs quotidiens moyens*	174 \$	119 \$	-31%	↓
Revenu par chambre disponible*	127 \$	14 \$	-89%	↓
Nombre de touristes dans les hôtels*	630 408	100 624	-84%	↓
Fréquentation des musées**	169 917	30	-100%	↓

Sources: Tourisme Montréal, données mensuelles du mois de novembre / * Île/Agglomération de Montréal, 68,3% des chambres dans l'arrondissement Ville-Marie sur total Île de Montréal / ** Centre d'histoire de Montréal, Château Ramezay (billetterie), Musée et Chapelle Marguerite-Bourgeoys, Musée McCord, Musée Stewart, Musée des beaux-arts et Musée d'art contemporain

Enseignement supérieur Nombre d'étudiants selon l'origine (Universités et cégeps) *	Résultats		Variation	Indicateur
	T1 2020	T1 2021		
Québec et Canada	98 443	100 310	2%	↔
International	23 616	22 131	-6%	↘
Total	122 059	122 441	0%	↔
	T1 2020	T1 2021	Variation	Indicateur
Nombre d'étudiants inscrits (temps plein et temps partiel, présents au centre-ville de Montréal) *				
En présentiel	120 838	4 163	-97%	↓
En cours virtuel	1 221	118 278	-9 590%	↑
Total	122 059	122 441	0%	↔

Source: Estimé à partir de données provenant du BCI et des universités Concordia et McGill ainsi que du Collège Dawson.