

L'état

DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

4^e ÉDITION

Pour plus d'informations ou pour
consulter la version anglaise

ETATDUCENTREVILLE.COM

Un peu de lumière malgré les difficultés

Le centre-ville de Montréal a vu un regain d'activité au cours de l'été 2021. Toutefois, si le ciel montre des éclaircies, les nuages demeurent nombreux. Malgré un taux de vaccination élevé et l'entrée en vigueur du passeport vaccinal, une quatrième vague associée au variant Delta est venue prolonger l'incertitude. Le rétablissement d'un niveau d'activité générale semblable à celui d'avant la pandémie demeure hors de vue. Le quatrième numéro de *L'état du centre-ville* dévoile une situation complexe et dynamique où s'entremêlent espoirs et inquiétudes. Dans les derniers mois, le taux d'inoccupation des bureaux a augmenté et la situation des commerces ne s'est que faiblement améliorée. En revanche, le retour de la population étudiante et des touristes a été une injection de vitalité. Une forte hausse dans la vente et la revente de condos indique en outre que le centre-ville conserve son attrait.

Cette édition présente une mise à jour des données au troisième trimestre de 2021 sur le niveau d'activité dans six catégories d'indicateurs soit les bureaux, les commerces, l'habitation, l'enseignement supérieur, le tourisme et l'achalandage-mobilité. Les données sont tirées d'un sondage Web réalisé au début du mois de septembre 2021 auprès de 1 000 résidents de la région métropolitaine de Montréal. Quelques questions ont été ajoutées, notamment pour mieux comprendre la dynamique hybride bureau-télétravail qui est en train de s'installer dans beaucoup d'entreprises. À nouveau, des entrevues ont été effectuées avec des courtiers experts en location d'espaces à bureau pour mieux distinguer les tendances dans l'immobilier commercial. Comme dans chaque parution, 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'humeur de la population.

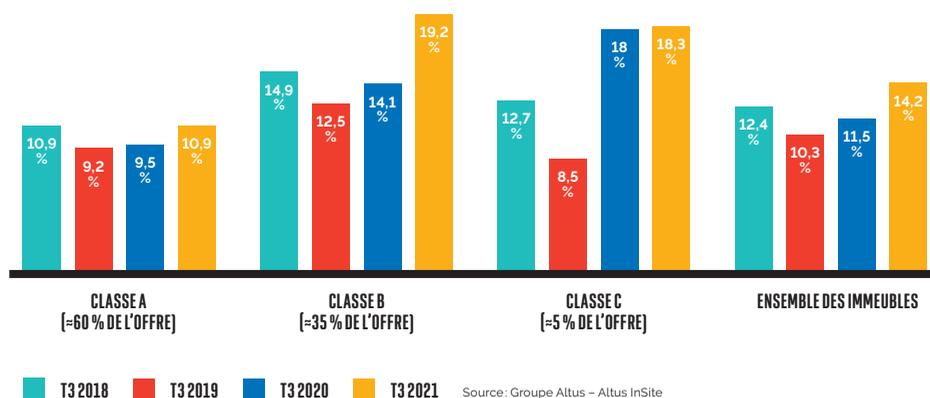


01 Bureaux

AUGMENTATION DE L'ESPACE DISPONIBLE DANS TOUTES LES CATÉGORIES D'IMMEUBLES

Dans toutes les catégories d'immeubles, il y avait davantage de bureaux inoccupés au centre-ville de Montréal au troisième trimestre de 2021 qu'aux troisième trimestres de 2020 et de 2019. Dans les immeubles de classe B, la situation s'est dégradée avec une hausse de la superficie disponible de 5,1 points de pourcentage entre les troisième trimestres de 2020 et 2021. Dans les immeubles de classe C, le mouvement récent a été plus faible (+0,3 point), mais une forte poussée de près de 10 points des espaces inoccupés avait été enregistrée entre 2019 et 2020. Comme on le voit sur la figure suivante, la situation paraît plus stable dans les immeubles de classe A. Néanmoins, dans cette catégorie qui représente le cœur de l'offre d'espaces à bureaux du centre-ville, autant en superficie qu'en qualité, le taux de disponibilité des espaces est en hausse depuis deux ans. On note que la progression s'amplifie : l'écart de + 0,3 point en 2020 par rapport à 2019 est passé à 1,4 point en 2021 par rapport à 2020. Le taux d'inoccupation actuel de 10,9 % des immeubles de classe A est égal à celui du troisième trimestre de 2018.

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



01 Bureaux (suite)

ENTREVUES AVEC LES COURTIERS

Le centre-ville conserve son attrait, mais la tendance est à la réduction de la durée des baux et des superficies.

L'état du centre-ville a réalisé des entrevues avec plusieurs courtiers experts en location d'espaces à bureaux au centre-ville de Montréal, offrant un regard privilégié sur les tendances dans le secteur des édifices à bureaux. Leur constat est clair : si on a pu craindre à un moment un exode massif du centre-ville, il n'en est rien. Les entreprises sont désireuses de rester au centre-ville. Les entrevues avec les courtiers ont permis d'analyser 47 ententes finalisées entre les mois d'avril et d'août 2021 :

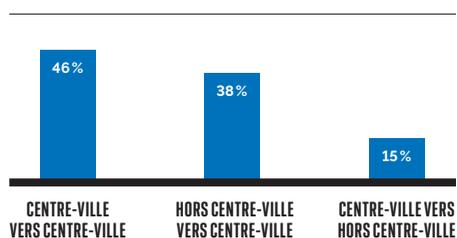
- ▶ 53% de ces ententes portaient sur des renouvellements de bail;
- ▶ 28% étaient de nouvelles ententes de location;
- ▶ Et 19% étaient des cessions de bail.

Les trois illustrations suivantes permettent d'en faire état de façon plus détaillée. Il est à noter qu'il s'agit d'un nombre limité de courtiers et d'un nombre limité d'ententes. En cela, les données doivent être considérées comme étant indicatives.

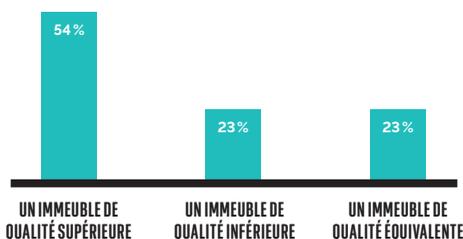
A) LE CENTRE-VILLE DEMEURE ATTRAYANT POUR LES ENTREPRISES

Ainsi, près de la moitié des ententes de relocalisation ont amené une entreprise installée au centre-ville à se loger ailleurs, mais toujours au centre-ville. Dans plus du tiers des relocalisations (38%), une entreprise de l'extérieur est venue au centre-ville. Et dans une minorité de situations (15%), les entreprises ont choisi de quitter le centre-ville. Il est en outre à signaler que dans 54% des relocalisations, le projet a consisté à s'installer dans un édifice de qualité supérieure. On peut présumer que beaucoup d'organisations ont fait le choix suivant : moins de pieds carrés, mais plus de confort et de services.

Relocalisations - lieux et catégories d'immeubles



Les locataires se sont relocalisés dans...

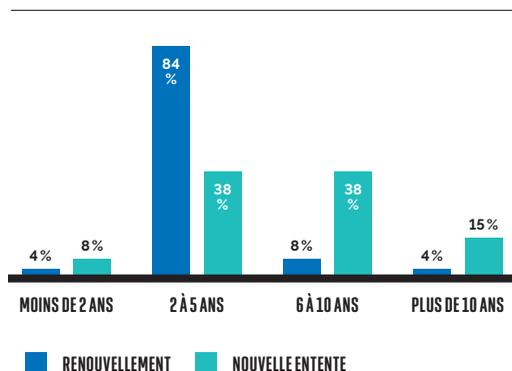


Source: enquête Altus auprès des courtiers (N relocalisations = 13)

B) LES LOCATIONS SONT À PLUS COURT TERME

Les ententes examinées indiquent par ailleurs une certaine prudence des entreprises. Alors que les entreprises ont généralement pour coutume de signer des baux à long terme pour assurer une prévisibilité de leurs frais fixes, les courtiers soulignent que 84% des renouvellements ont porté sur des termes courts de 2 à 5 ans.

Durée des baux

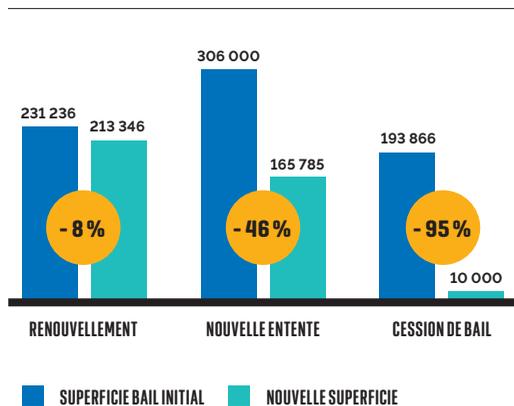


Source: enquête Altus auprès des courtiers

C) LES SUPERFICIES SONT EN BAISSÉ

Lorsque de nouvelles ententes sont négociées, l'espace loué est réduit en moyenne presque de moitié (-46%). Même lors de renouvellements de baux, la superficie est légèrement diminuée (-8%). De manière prévisible, en cas de cession de bail, l'espace conservé est réduit au minimum (-95%).

Variations de superficies des ententes enquêtées



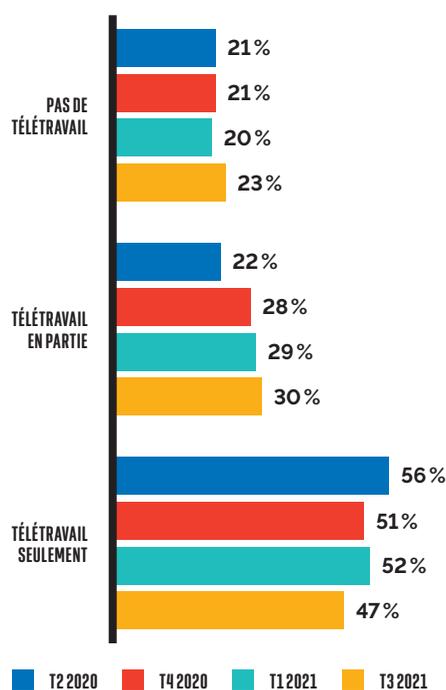
Source: enquête Altus auprès des courtiers (N ententes = 47)

Le point sur le télétravail et le retour au bureau

A) LE TÉLÉTRAVAIL À TEMPS PLEIN EN PERTE DE VITESSE

Pas moins de 77% des répondants au sondage évoluaient partiellement ou totalement en télétravail au premier trimestre de 2021, comme on peut le voir sur le graphique qui suit. On constate toutefois une diminution appréciable du nombre de personnes qui sont totalement en télétravail. Ce ratio a glissé sous les 50% (47%) au troisième trimestre de 2021 pour la première fois depuis le printemps 2020. Réciproquement, la tendance au télétravail partiel est en légère hausse. Le groupe de travailleurs ne pratiquant jamais le télétravail, qui était stable depuis le printemps 2020, a connu une légère augmentation (+0,3 point) au troisième trimestre de 2021. Les enquêtes à venir permettront de voir s'il se dessine une tendance à renoncer au télétravail dans certaines organisations. De façon générale, le retour au bureau s'effectue lentement, ce qui est d'ailleurs conforme au souhait de la Santé publique. Plusieurs grandes entreprises et sociétés d'État ont en outre annoncé avoir repoussé au début 2022 l'appel au retour au bureau.

Situation des travailleurs du centre-ville



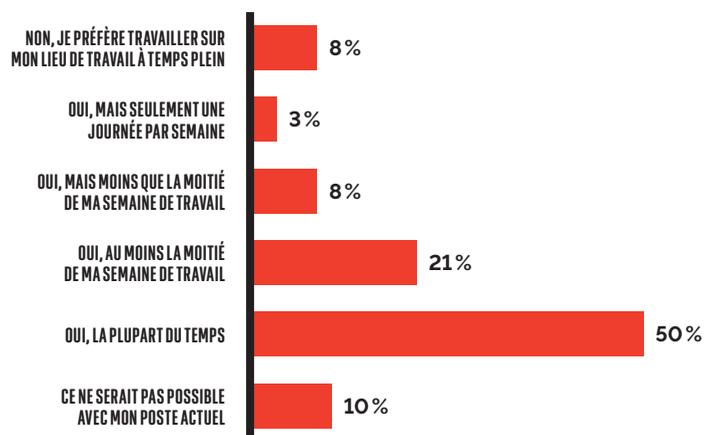
Source des données: Groupe Altus - Sondage Web auprès de 1000 répondants.

01 Bureaux (suite)

B) LA SITUATION ACTUELLE N'EST D'AILLEURS PAS TRÈS LOIN DU SOUHAIT DES TRAVAILLEURS

Comme le montrent les données ci-après, lorsqu'on demande aux gens ce qu'ils préféreraient après la pandémie, 71% d'entre eux disaient, au troisième trimestre de 2021, qu'ils voudraient continuer à travailler de la maison « au moins la moitié de la semaine » ou « la plupart du temps ». Cette proportion a peu changé depuis la fin de 2020.

Voudriez-vous continuer de travailler de la maison ?

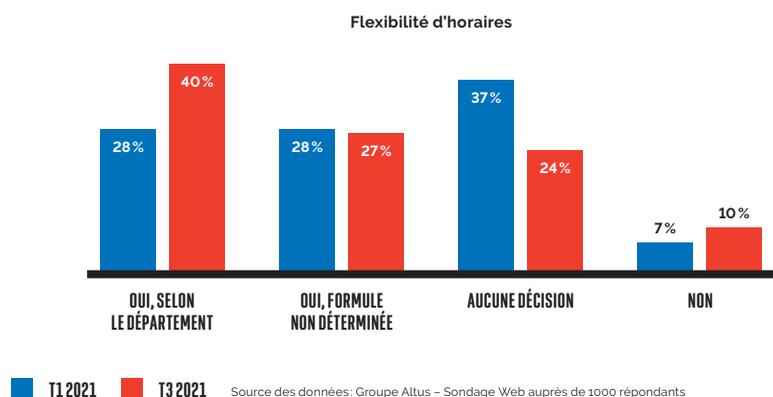
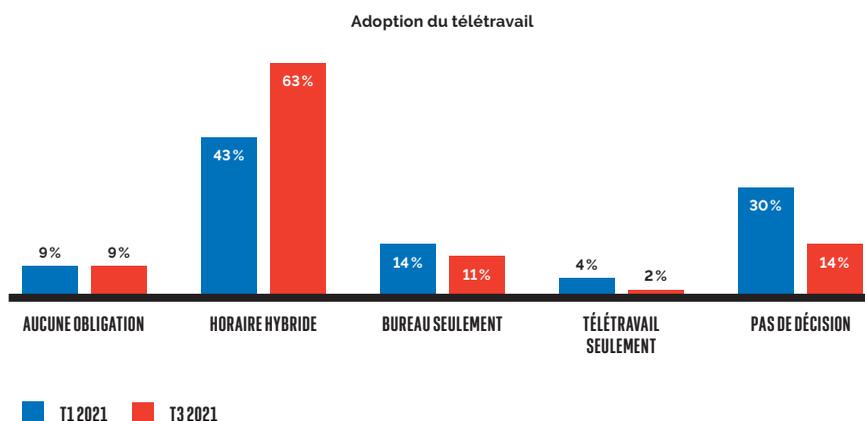


T3 2021 Source des données: Groupe Altus - Sondage Web auprès de 1000 répondants

C) LES EMPLOYEURS PRÉPARENT UN RETOUR AU BUREAU EN MODE HYBRIDE

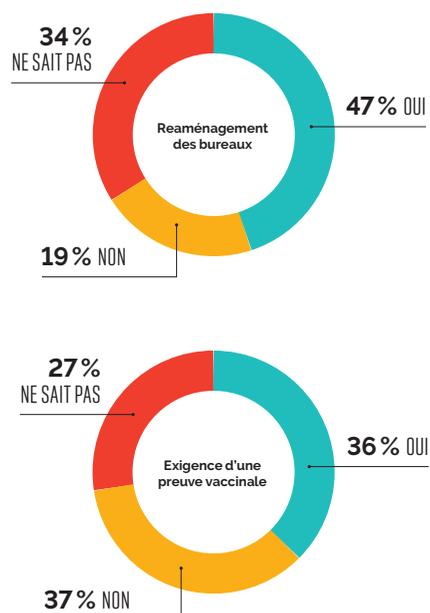
Même si la situation sanitaire demeure volatile, les employeurs ont besoin d'organiser la suite des choses. Les graphiques suivants montrent que les décisions se prennent et que les employeurs se préparent, selon l'avis des employés interrogés. On voit que sur la période comprise entre le premier et le troisième trimestres de 2021, le nombre de personnes travaillant dans une organisation qui avait annoncé un mode hybride a progressé de plus de 20 points de pourcentage. Parallèlement, le nombre de travailleurs évoluant dans une organisation où aucune décision n'avait encore été annoncée a diminué de moitié, passant de 30% au début de 2021 à 14% au troisième trimestre. Quant à la flexibilité des horaires, elle est envisagée dans beaucoup d'organisations comme une façon de faciliter un certain retour au travail, mais la manière reste à préciser dans de nombreux cas. Ainsi, au troisième trimestre de 2021, 27% des employés disaient que le concept de l'horaire flexible sera adopté, mais que le modèle restait à déterminer.

Planification du retour au bureau - Organisation



D) RÉAMÉNAGEMENT DES BUREAUX ET PREUVE VACCINALE

Les employeurs consacrent des efforts pour permettre un retour au bureau agréable et sécuritaire et ils adopteront des règles pour protéger les employés et clients. Les graphiques suivants montrent ainsi que près de la moitié des personnes interrogées (47%) travaillent dans des entreprises où les espaces auront été réaménagés en prévision du retour au bureau. D'autre part, afin d'assurer la sécurité des employés, plus du tiers des répondants (36%) ont dit qu'une preuve vaccinale serait nécessaire pour accéder à leurs locaux. (Mentionnons que le sondage a été fait avant que le gouvernement du Québec annonce la vaccination obligatoire des employés du réseau de la santé et que le gouvernement fédéral annonce la vaccination obligatoire de ses employés).



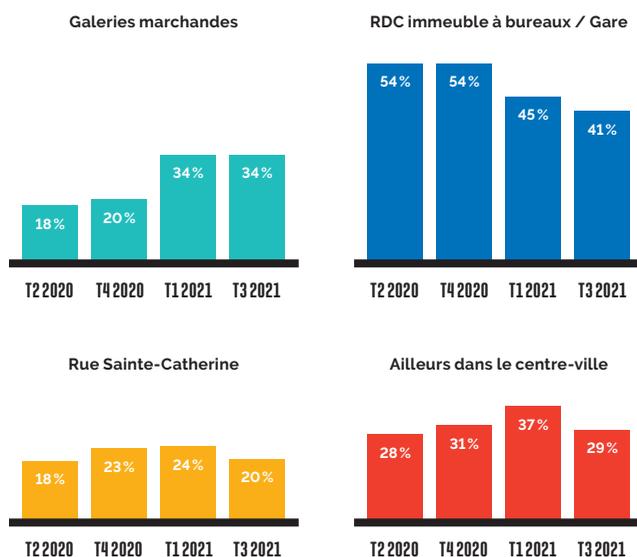
02 Commerces

LES ACTIVITÉS REPRENENT TRÈS LENTEMENT

Le commerce au centre-ville de Montréal a amorcé un redressement. Le nombre de commerces fermés définitivement ou temporairement a diminué ou est resté stable. Néanmoins, la situation au troisième trimestre de 2021 demeurerait généralement plus difficile qu'au deuxième trimestre de 2020.

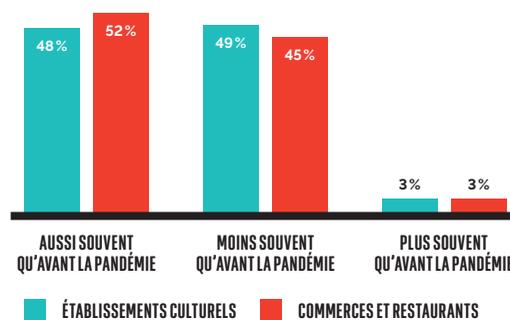
Par catégorie, on note que la situation reste très difficile dans les galeries marchandes qui sont plus directement tributaires de la clientèle des travailleurs de bureau; 34 % des commerces y sont inopérants. Aux rez-de-chaussée des immeubles à bureaux et dans les gares, la situation s'améliore depuis la fin 2020, mais plus de 4 commerces sur 10 y sont encore fermés. Ailleurs au centre-ville, l'amélioration est notable par rapport au premier trimestre de 2021, mais toujours en recul par rapport au deuxième trimestre de 2020. Sur la rue Sainte-Catherine, 20 % des magasins étaient inopérants au troisième trimestre, soit 17 % de locaux vacants et 3 % de commerces temporairement fermés. À titre de comparaison, en 2019, la Sainte-Catherine comptait 13 % de locaux vacants.

Évolution du taux d'inactivité des commerces



Source des données: Enquête terrain réalisée par le Groupe Altus, septembre 2021

Avec l'exigence actuelle d'une preuve vaccinale, est-ce que vous comptez fréquenter les restaurants et les commerces de centre-ville ?



Source des données: Groupe Altus - Sondage Web auprès de 1000 répondants

FRÉQUENTATIONS DES COMMERCES : LA VACCINATION NE CHANGE PAS LES INTENTIONS

Le succès de la campagne de vaccination et la mise en œuvre du passeport vaccinal n'influencent pas les intentions de fréquentation des commerces du centre-ville de Montréal. Par rapport à l'enquête précédente, effectuée avant l'enclenchement de la vaccination, sensiblement le même nombre de répondants s'attendent à visiter les commerces et lieux culturels du centre-ville plus souvent ou moins souvent lorsque la pandémie sera terminée. On en comprend que, comme la vaccination est généralisée et que le passeport vaccinal est exigé partout au Québec, ce ne sont pas des facteurs distinctifs du centre-ville de Montréal. L'élément clé demeure l'achalandage au centre-ville, qui peut être stimulé par une animation rendant l'expérience heureuse, et qui sera influencé par le retour au bureau et la part de télétravail à long terme.

03

Résidentiel

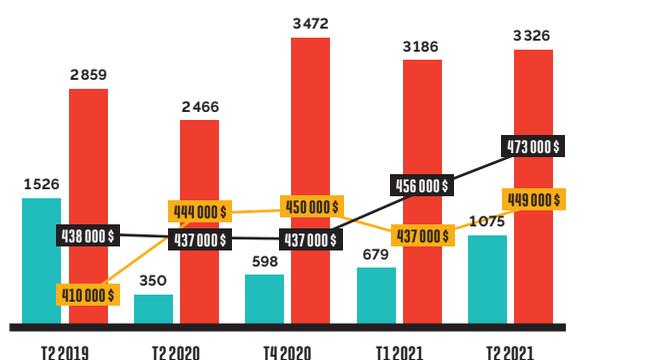
Le centre-ville attire plus de mises en chantier

FORT REBOND DES VENTES ET REVENTES DE CONDOS

Le secteur résidentiel comporte de bonnes nouvelles pour le centre-ville de Montréal. On mesure d'abord une croissance soutenue et ininterrompue depuis le deuxième trimestre de 2020 des ventes de condos neufs et des reventes de condos existants. On est donc loin du désintérêt du deuxième trimestre de 2020, alors que les transactions avaient plongé. Montréal séduit toujours. On constate en outre que les prix médians sont en augmentation et que l'inventaire combiné (en neuf et en revente) se maintient au gré des transactions, des inscriptions et des mises en chantier. Le graphique suivant illustre les différentes tendances d'un marché dynamique.

Du côté des mises en chantier, le centre-ville demeure très actif. En comparant des périodes identiques d'un an, soit T3 2019 à T2 2020 et T3 2020 à T2 2021, on voit une forte hausse des mises en chantier résidentielles dans l'arrondissement de Ville-Marie, avec une poussée un peu plus forte dans les copropriétés (+ 65%) que dans les logements locatifs (+ 53%). Quand on regarde la répartition des mises en chantier dans la RMR de Montréal, on voit alors que c'est le centre-ville qui a enregistré la plus forte progression des mises en chantier (+ 2 points).

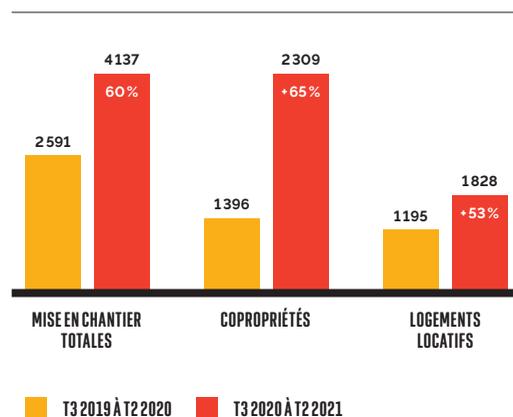
Marché de la copropriété: Ventes (condos neufs et reventes) et inventaire sur le marché



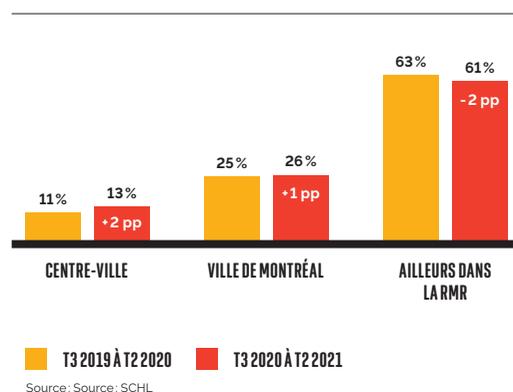
■ NOMBRE DE VENTES/REVENTES ■ INVENTAIRE DE CONDOS À VENDRE (NEUF ET POUR REVENTE)
 ■ PRIX MÉDIAN PAR UNITÉ REVENDUE ■ PRIX MÉDIAN PAR UNITÉ NEUVE (TAXES INCLUSES)

Source: APCIO par Centris® - Arrondissement Ville-Marie et Groupe Altus - Outil Condo - Centre-ville

Mises en chantier dans l'arrondissement Ville-Marie



Répartition des mises en chantier résidentielles dans la RMR de Montréal



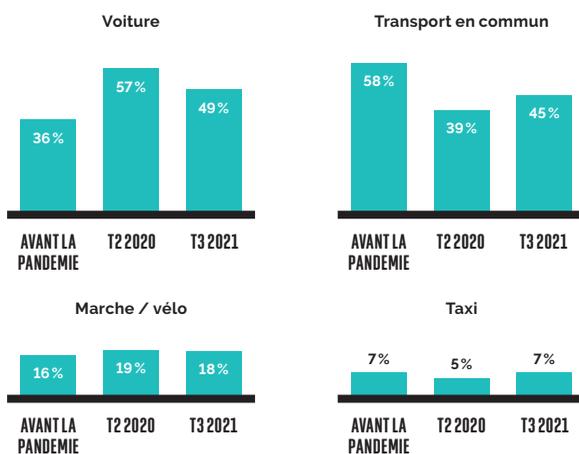
Source: Source: SCHL

04 Transport

RETOUR GRADUEL VERS LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Avant la pandémie, la majorité des déplacements au centre-ville ou vers le centre-ville étaient effectués en transports en commun. Le troisième trimestre de 2021 semble l'amorce d'un retour vers les habitudes pré-pandémiques. L'usage de la voiture, à 49 %, est en net recul par rapport au deuxième trimestre de 2020 (57 %), mais reste encore supérieur à la situation normale antérieure (36 %). En comparaison, la fréquentation des transports en commun a progressé sensiblement. Représentant le choix de 45 % des répondants, les transports en commun retrouvent des usagers. Avant la pandémie, 58 % des déplacements étaient effectués en transports en commun. Plusieurs phénomènes interviennent ici. Des automobilistes ont sans doute délaissé l'automobile, mais notons aussi que le retour des étudiants a contribué à la hausse des déplacements en transports en commun. La pratique du télétravail influence aussi certainement le choix des modes de transport. Également, la fermeture temporaire de la ligne de train Montréal-Deux-Montagnes en janvier 2020, juste avant la pandémie, pour l'aménagement du REM, a certainement aussi eu un impact dans le comportement des usagers qui utilisaient fréquemment les transports collectifs pour se rendre au centre-ville. Enfin, sans surprise, les déplacements actifs et par taxi ont été moins perturbés par la pandémie.

Transport et déplacements



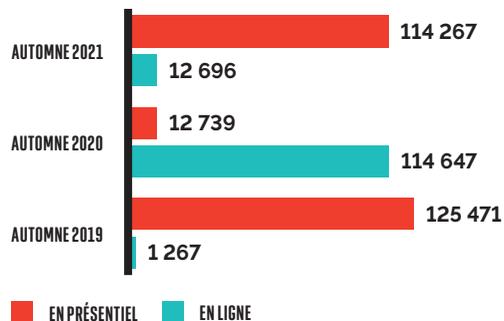
Source des données: Groupe Altus - Sondage Web auprès de 1000 répondants

05 Enseignement supérieur

VIVE LA POPULATION ÉTUDIANTE!

L'une des nouvelles les plus réjouissantes des derniers mois est certes le retour des étudiants au centre-ville de Montréal. La reprise des cours en présentiel dans les cégeps et universités s'est fait sentir dans la ville, dans ses restaurants, dans ses places publiques et dans les transports en commun. Montréal métropole universitaire a renoué avec une de ses caractéristiques profondes. Comme le montre le graphique, le retournement de situation a été complet par rapport à l'automne 2020.

Étudiants en ligne vs en présentiel au centre-ville de Montréal



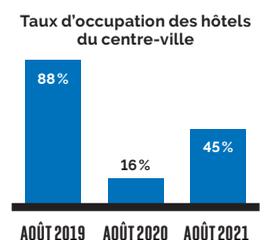
Source: Universités Concordia, McGill et UQAM, Cégep Dawson

06 Tourisme

L'ESPOIR RENAÎT

Le secteur touristique avait été littéralement dévasté par la pandémie. L'été 2021 aura vu un certain retour des touristes. On est encore loin du compte, mais on a néanmoins regagné la moitié de ce qui avait été perdu dans les hôtels, comme on le voit dans le tableau suivant. La tendance est donc favorable, mais le rétablissement pourrait être ralenti par des difficultés de recrutement de main-d'œuvre.

Activité hôtelière de Montréal



Association des hôtels du Grand Montréal (hôtels du centre-ville)

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 T3 2019 T3 2021	Indicateur
	T3 2018	T3 2019	T3 2020	T3 2021		
Immeubles de classe A (+60% de l'offre)	10,9%	9,2%	9,5%	10,9%	1,7 pp	↔
Immeubles de classe B (+35% de l'offre)	14,9%	12,5%	14,1%	19,2%	6,7 pp	↗
Immeubles de classe C (+5% de l'offre)	12,7%	8,5%	18%	18,3%	9,8 pp	↑
Ensemble des immeubles	12,4%	10,3%	11,5%	14,2%	3,9 pp	↔

Source: Altus InSite, données trimestrielles.

Commercial Taux d'inactivité par secteur (temporaire ou vacant)	Résultats				Variation T2 2020 T3 2021	Indicateur
	T2 2020	T4 2020	T1 2021	T3 2021		
Rue Sainte-Catherine	18,0%	23%	24%	20%	2 pp	↔
Galerias marchandes	18,0%	20%	34%	34%	16 pp	↑
Immeubles de bureaux / gare	54,0%	54%	45%	41%	-13 pp	↓
Ailleurs	28,0%	31%	37%	29%	1 pp	↔
Moyenne	26,0%	28,0%	34,0%	30,0%	8 pp	↗

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

Résidentiel	Résultats				Variation T3 à T2 2020 T3 à T2 2021	Indicateur
	T3 2019 à T2 2020	T3 2020 à T2 2021	T3 2020 à T2 2021	T3 2021		
Mises en chantier totales	2591	4137			60%	↑
Copropriétés	1396	2309			65%	↑
Logements locatifs	1195	1828			53%	↑
Part des mises en chantiers au sein de la RMR	11%	13%				

Source: SCHL

Reventes de copropriétés	T2 2019	T2 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	Variation T2 2019 T2 2021	Indicateur
	Nombre de reventes	496	237	352	486		
Prix médian par unité	410 000 \$	444 000 \$	450 000 \$	437 000 \$	449 000 \$	10%	↑
Inscriptions	981	941	1509	1399	1367	39%	↑

Source: APCHQ par Centris - Arrondissement Ville-Marie.

Ventes de copropriétés neuves	T2 2019	T2 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	Variation T2 2019 T2 2021	Indicateur
	Nombre de reventes	1030	113	246	193		
Prix médian par unité	438 000 \$	437 000 \$	450 000 \$	456 000 \$	473 000 \$	8%	↑
Inscriptions	1878	1525	1509	1787	1959	4%	↔

Source: Groupe Altus - Outil Condo - Centre-ville.

Tourisme	Résultats			Variation Août 2019 Août 2021	Indicateur
	Août 2019	Août 2020	Août 2021		
Taux d'occupation*	88%	16%	45%	-43 pp	↓
Chambres occupées*	1 023 459	186 083	523 359	-49%	↓
Tarifs quotidiens moyens*	230 \$	151 \$	n.d.	n.d.	n.d.
Revenu par chambre disponible*	202 \$	23 \$	n.d.	n.d.	n.d.
Fréquentation des musées**	241 515	39 290	n.d.	n.d.	n.d.

Source: Association des hôtels du Grand Montréal (hôtels du centre-ville)
Tourisme Montréal (Centre histoire MTL, Château Ramzay Billeterie, Musée et chapelle Marguerite-Bourgeoys, MAC, Musée des beaux arts)

Transport en commun	Résultats				Variation T2 2020 T1 2021	Indicateur
	T2 2020	T4 2020	T1 2021	T3 2021*		
Entrants dans les stations de métro du centre-ville ¹	-91,0%	-78,0%	-81,0%	-65%	10 pp	↑

STM (Barri-UGAM, Champs-de-Mars, Place-D'Armes, Square-Victoria, Bonaventure, Lucien L'Allier, Saint-Laurent, Place-des-Arts, McGill, Peel, Guy-Concordia, Atwater)

¹ Variation avec la même période de 2019

* Le trimestre n'étant pas complété au moment de la publication, il inclut les mois de juillet et août. (exclut septembre)