

MONTREAL  
CENTRE  
—VILLE

État du  
centre-ville  
2025

8<sup>e</sup> édition

Un

centre-ville en

transformation

Une initiative de  
Montréal centre-ville

# MONTRÉAL CENTRE —VILLE

## Zone de collecte des données



La Société de développement commercial (SDC) Montréal centre-ville regroupe et représente près de 5 000 entreprises membres sur son territoire. Elle a pour mission de contribuer au dynamisme économique, à l'attractivité commerciale et à l'amélioration de la qualité de vie du territoire.

Design et visualisations par Voilà: | [chezVoila.com](http://chezVoila.com)  
Photographie : Kenan Alboshi

## Sources des données

- APCIQ et SCHL
- Association des hôtels du Grand Montréal
- Eco-Compteur : compteurs d'achalandage
- Établissements d'enseignement supérieur
- Groupe Altus
- Léger 360
- L'Observateur
- Moneris
- Palais des congrès de Montréal
- Service de police de la Ville de Montréal
- Société de transport de Montréal

# Table des matières

---

↗ Faits saillants

p. 5

↗ Bureau et télétravail

p. 13

↗ Commerces

p. 17

↗ Habitation

p. 20

↗ Mobilité et transports en commun

p. 25

↗ Tourisme et congrès

p. 28

↗ Enseignement supérieur

p. 30

↗ Sécurité et cohabitation sociale

---

# Faits saillants

8<sup>e</sup> édition : 2025

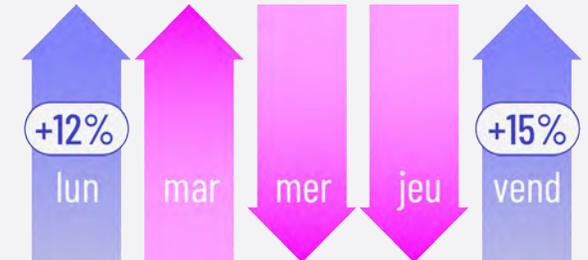
## 1 Télétravail complet : un palier atteint



Le télétravail à temps plein plafonne, ne concernant plus que 13 % des employés depuis trois ans. Le modèle hybride s'impose comme la norme, offrant à la majorité un équilibre entre présentiel et télétravail.

p. 6

## 2 Fréquentation des travailleurs plus équilibrée



Les tendances révèlent une fréquentation plus équilibrée des travailleurs au centre-ville, signe d'un retour régulier tout au long de la semaine.

p. 8

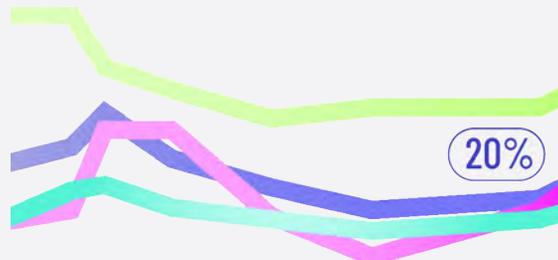
## 3 Bureaux occupés



Le taux de disponibilité des bureaux est à la baisse, ce qui confirme l'attractivité du centre-ville et la plus-value des espaces de travail pour les employeurs.

p. 10

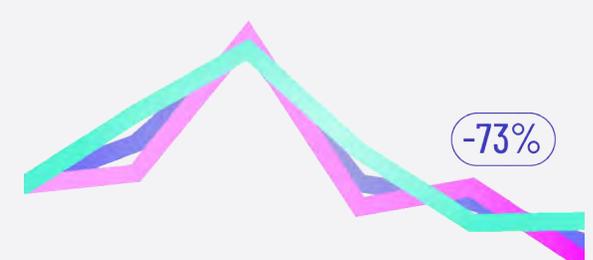
## 4 Vacance commerciale persistante



La stagnation du taux de vacance autour de 20 % rend la situation préoccupante.

p. 14

## 5 Chute des mises en chantier résidentielles



Après avoir connu la plus forte croissance démographique au Canada (Statistique Canada, 2022), le centre-ville de Montréal connaît une chute drastique des mises en chantier résidentielles.

p. 18

### Autres thèmes

↗ Commerces

↗ Habitation

↗ Mobilité et transports en commun

↗ Tourisme et congrès

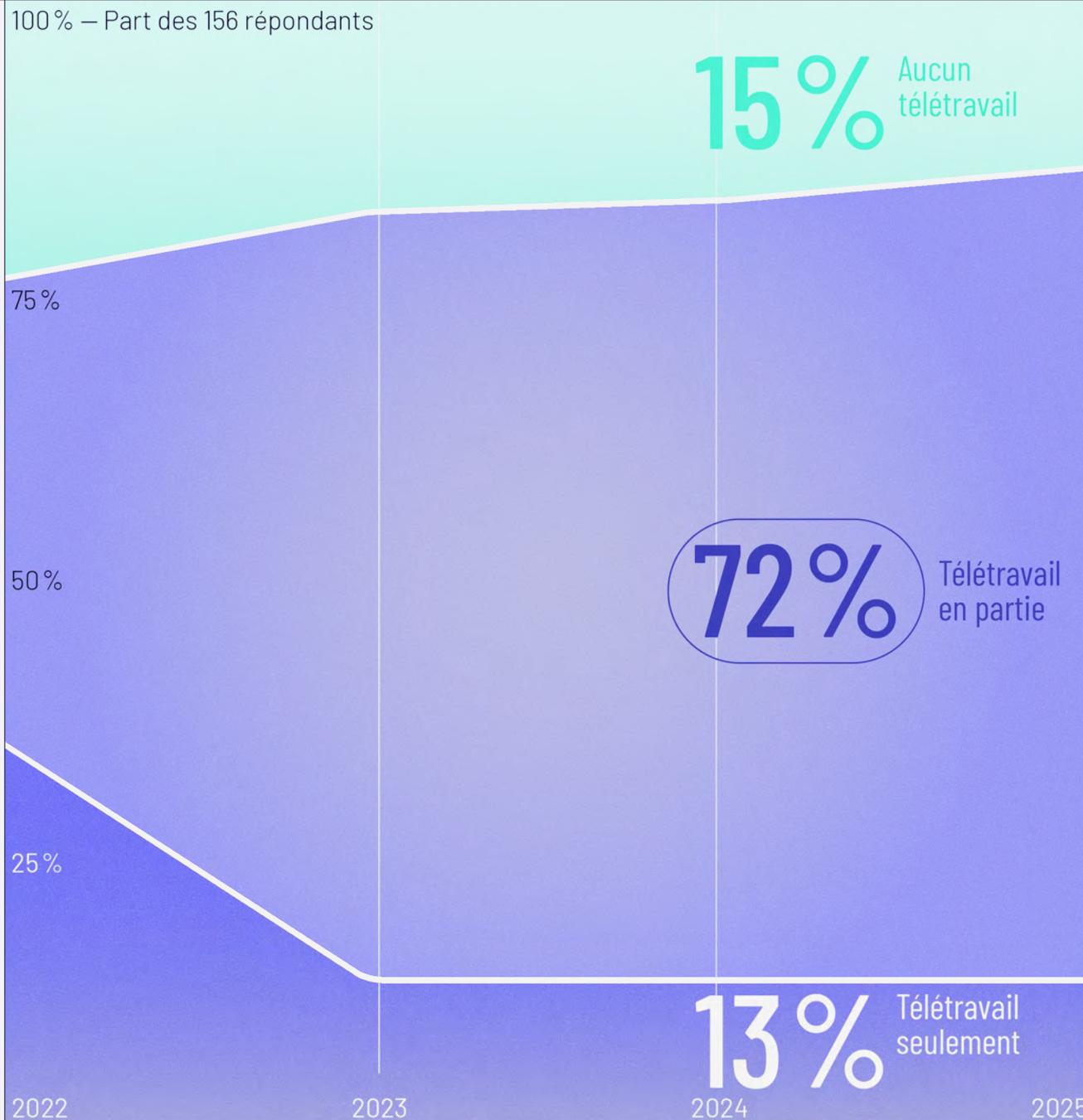
↗ Enseignement supérieur

↗ Sécurité et cohabitation sociale

# Bureau et télétravail

## Modèle hybride et retour au bureau

La tendance vers le télétravail complet atteint un plateau, tandis que le modèle hybride s'impose comme la norme et que le retour au bureau se poursuit progressivement.



**FIGURE 1**

Période : T1 2025  
Source : Groupe Altus, Sondage auprès  
de 1000 répondants

## Préférences de travail

Le travail hybride demeure le mode privilégié des employés, ● 71% d'entre eux y voyant un avantage, qu'il résulte d'un choix personnel ou d'une décision de leur employeur.

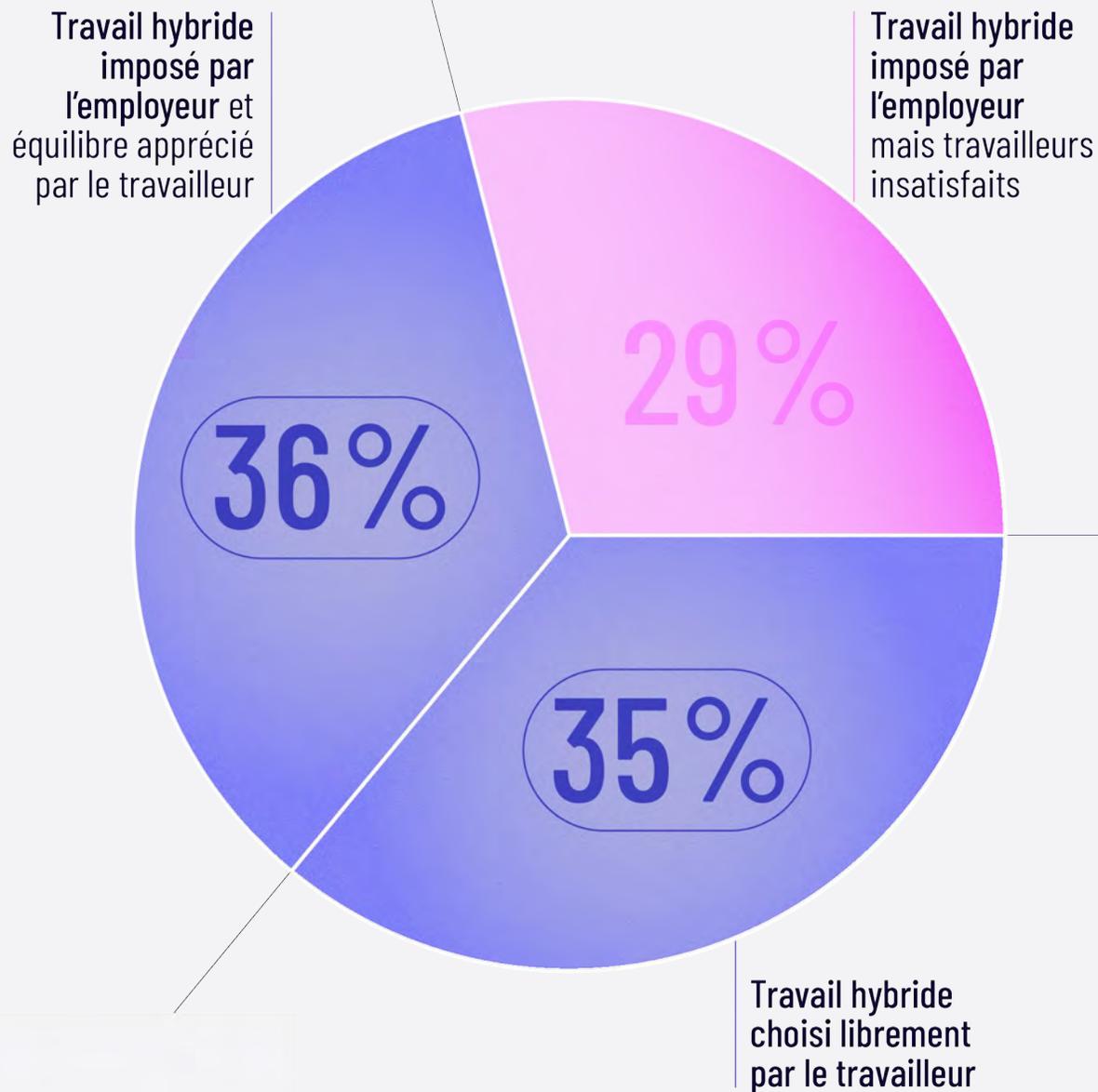


FIGURE 2

Période : T1 2025  
Source : Groupe Altus, Sondage auprès de 1000 répondants

## Répartition hebdomadaire du travail en personne

La hausse marquée de la fréquentation les lundis et vendredis depuis 2023 indique que la présence au centre-ville se répartit désormais plus uniformément sur la semaine, signe d'un retour plus régulier et équilibré des employés.

Part des 342 répondants qui travaillent au bureau

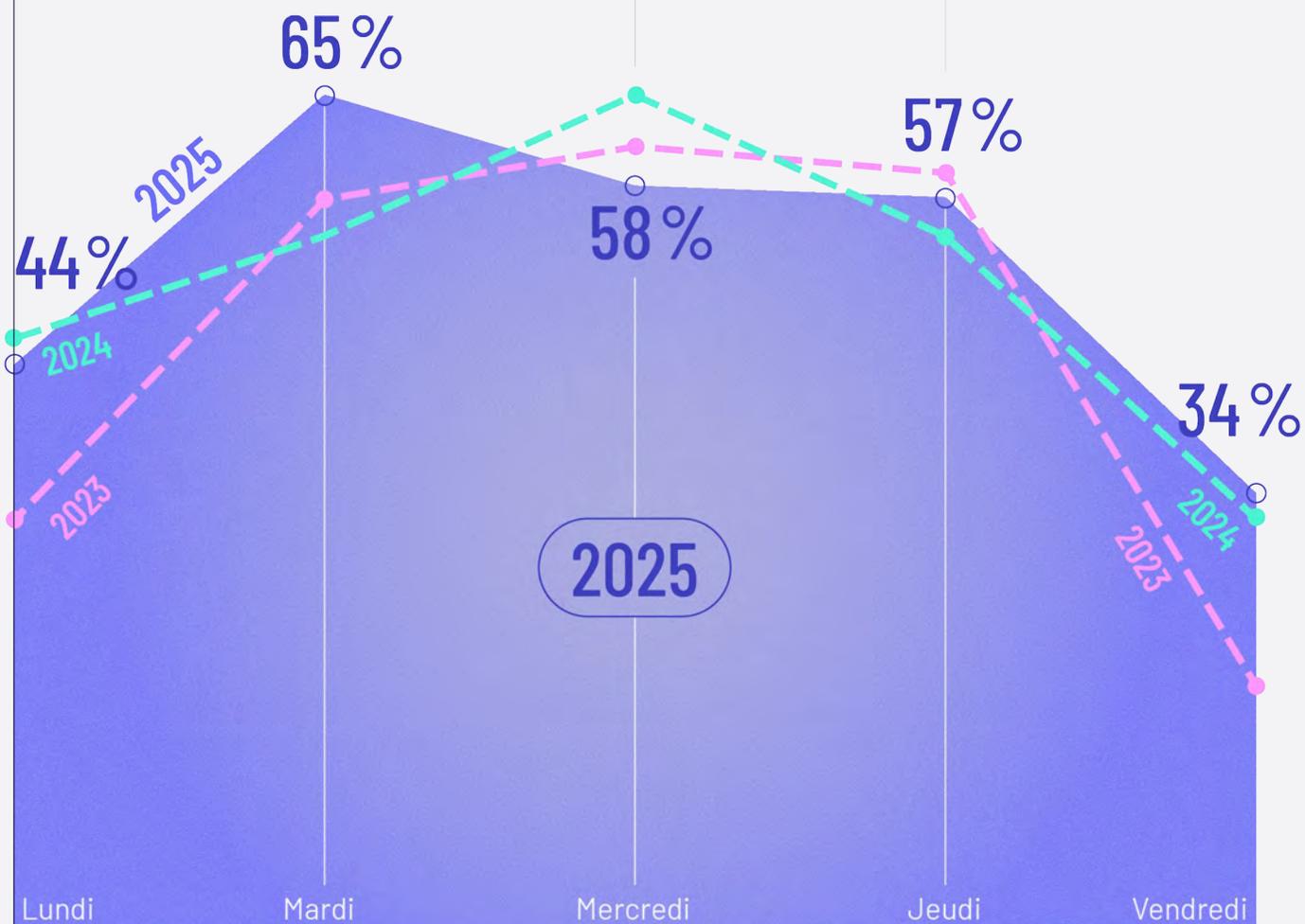


FIGURE 3

Période : T1 2025  
Source : Groupe Altus, Sondage auprès de 1000 répondants

### Incitatifs au travail en présentiel

Les incitatifs des employeurs sous forme d'événements sociaux et de repas dominent tandis que les remboursements des frais de transport en commun (Carte OPUS) et Bixi sont en hausse, signe d'un soutien croissant à la mobilité durable des travailleurs.

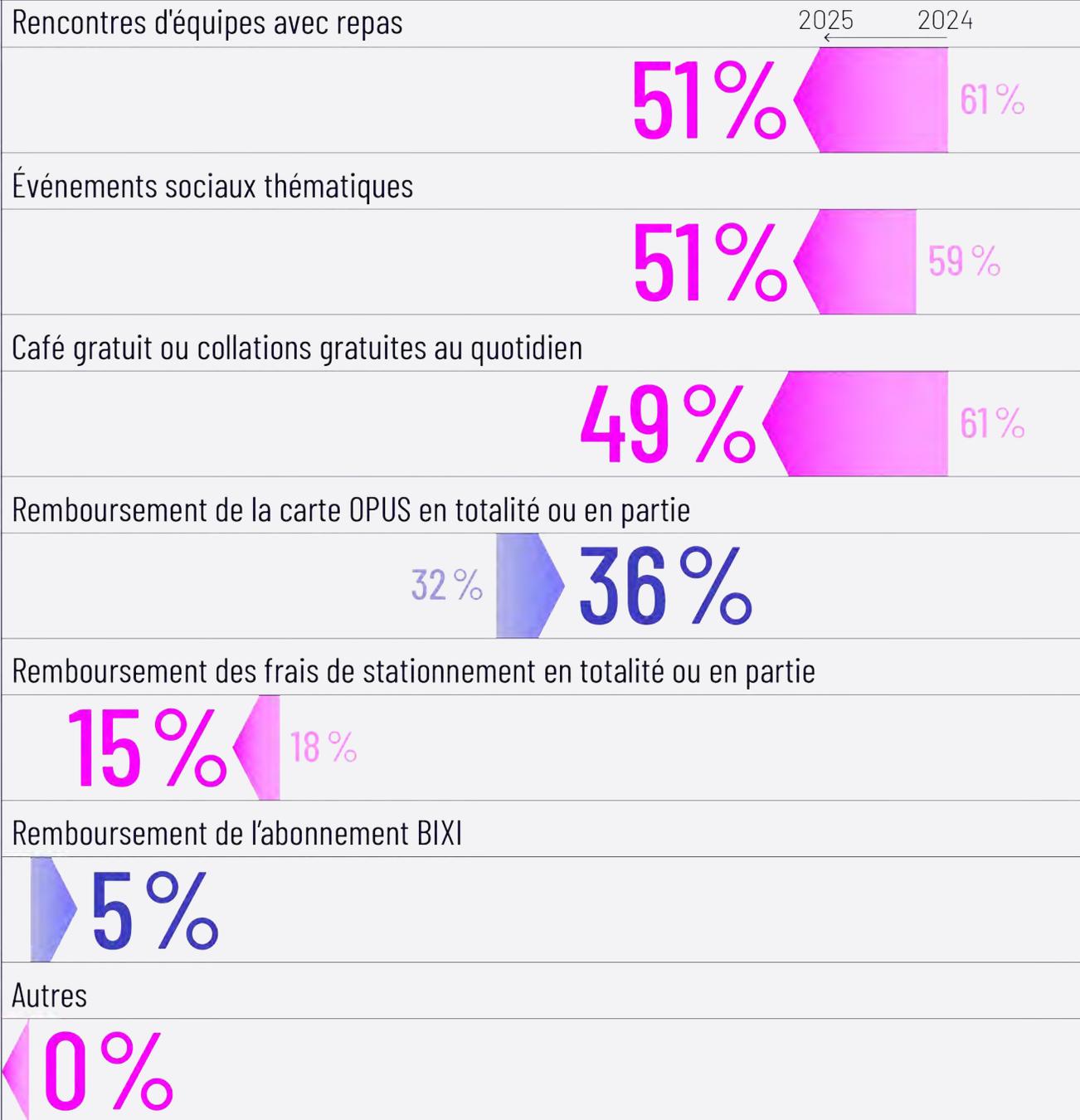


FIGURE 4

Période : T1 2025  
Source : Groupe Altus, Sondage auprès de 1000 répondants

## Disponibilités des espaces de bureaux

La quête vers la qualité se poursuit alors que les immeubles de ● classe A se remplissent plus rapidement que les immeubles de ● classe B.

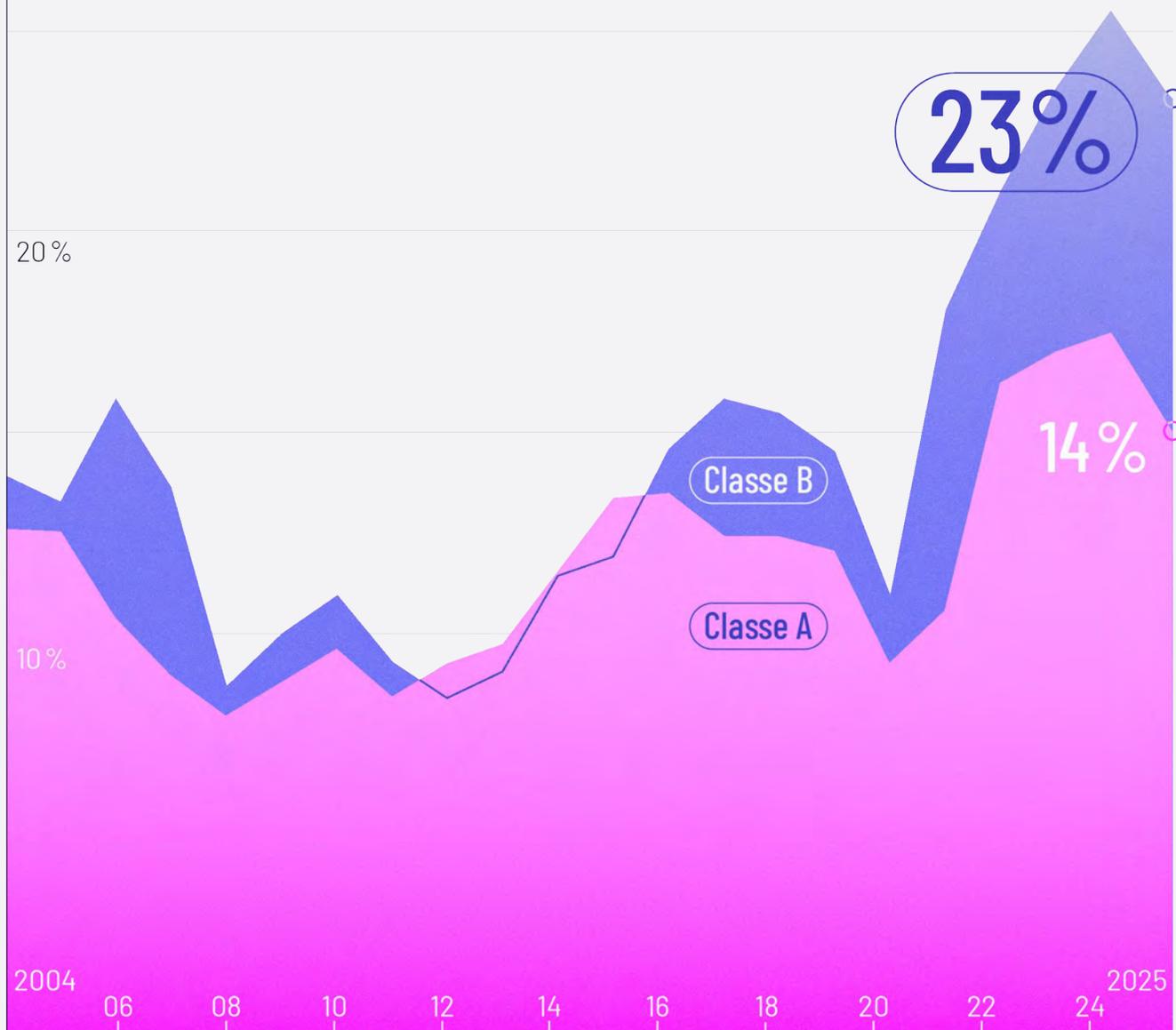
● Immeubles de classe A  
(60% du parc immobilier)  
Immeubles haut de gamme, situés dans des emplacements prestigieux, construits avec des matériaux de qualité supérieure, offrant des services complets contre des loyers élevés.

● Immeubles de classe B  
(36% du parc immobilier)  
Immeubles de qualité moyenne, bien entretenus mais plus anciens, avec des systèmes fonctionnels, des loyers modérés et un potentiel de rénovation.

FIGURE 5

Période : T2 2025  
Source : Groupe Altus

30 % – Taux de disponibilité



### Mobilité des entreprises

Peu d'employeurs ont déménagé leur entreprise ; ceux qui l'ont fait ont choisi de demeurer au centre-ville.

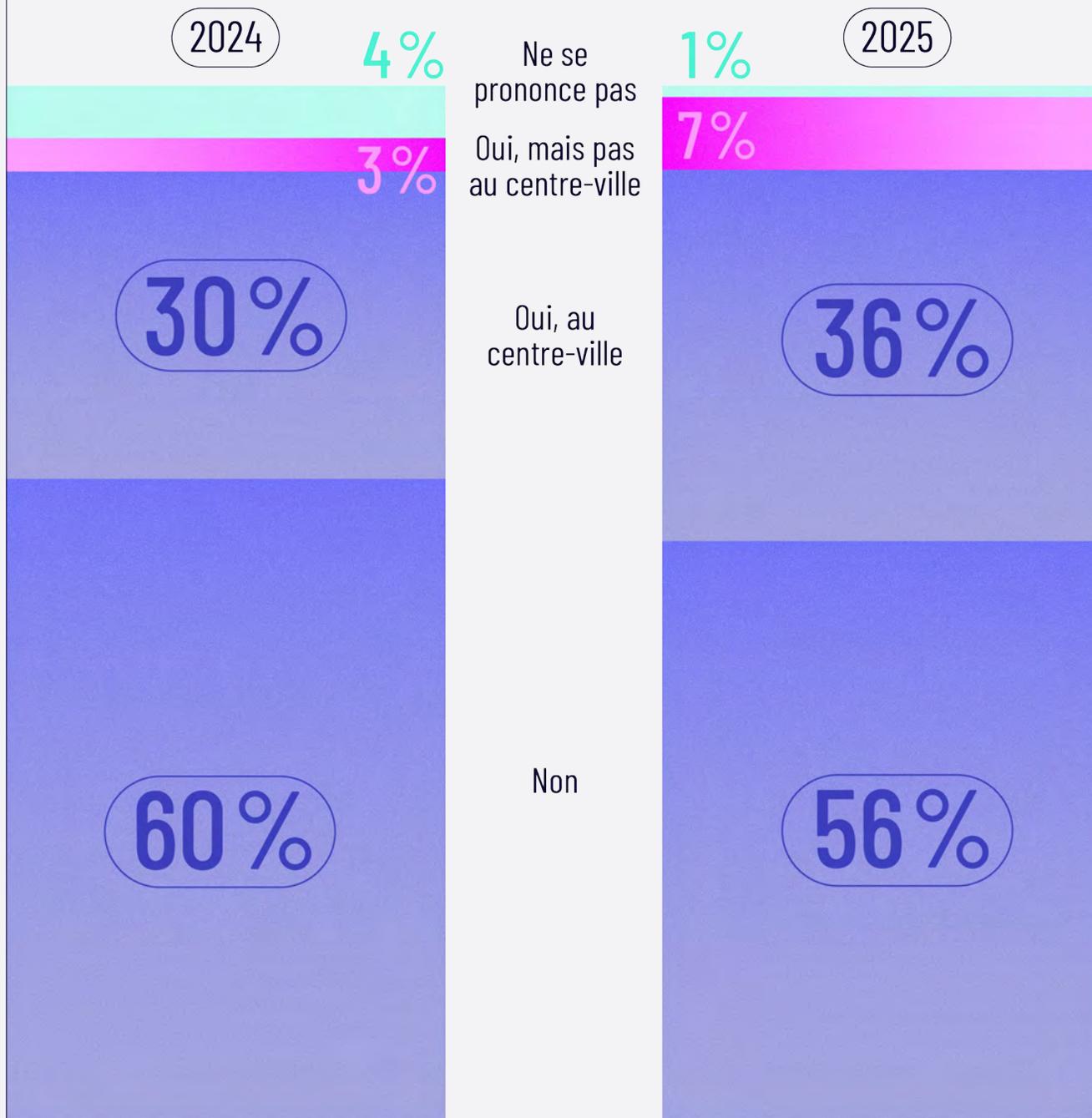


FIGURE 6

Période : T1 2025  
Source : Groupe Altus, Sondage auprès de 1000 répondants

### Disponibilité des bureaux

Depuis 2019, le taux de disponibilité a augmenté beaucoup plus rapidement à Vancouver (de 3% à 16%) et Toronto (de 4% à 18%) qu'à Montréal (de 11% à 19%), qui continue de démontrer une résilience relative face aux aléas du marché.

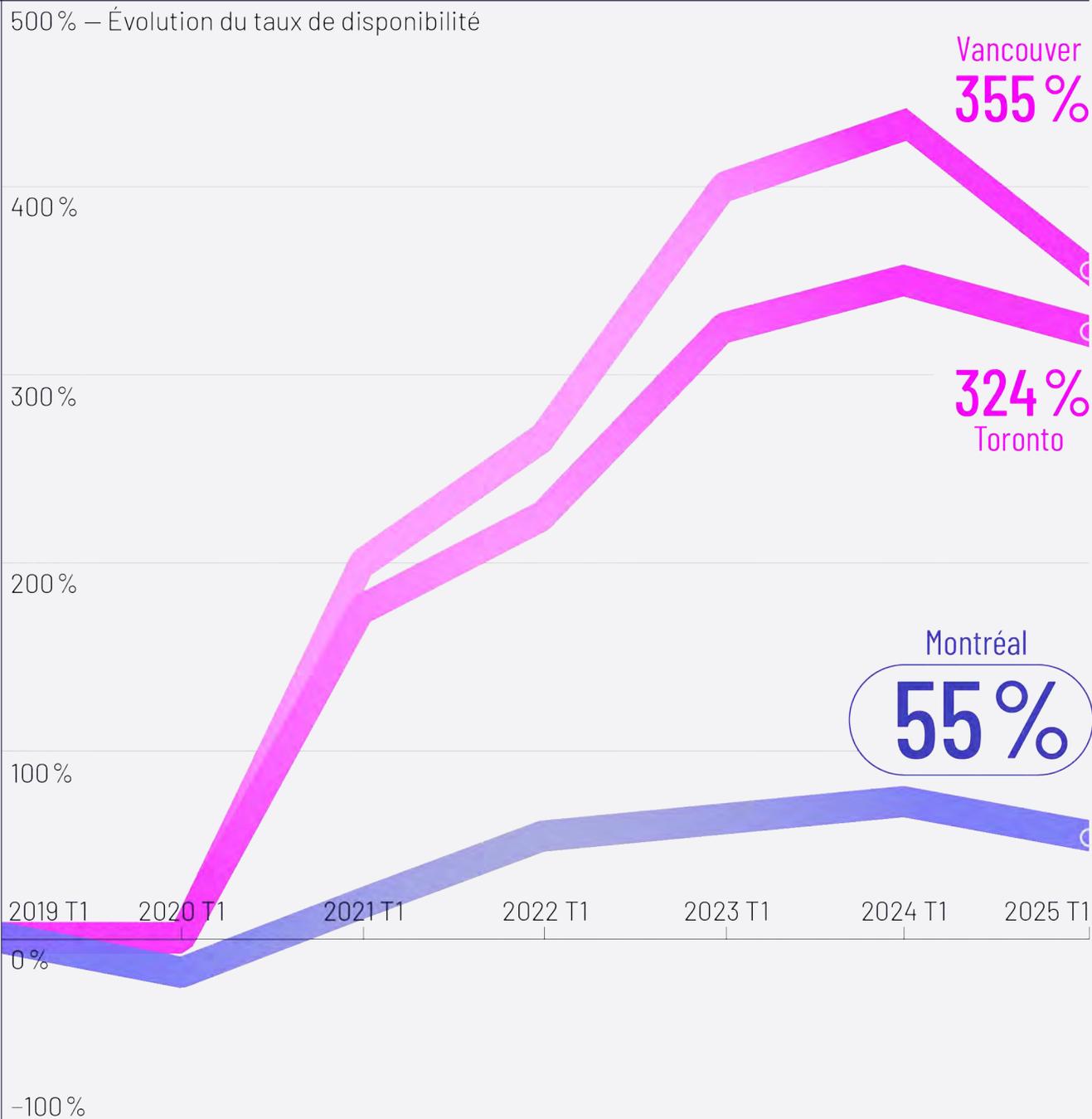


FIGURE 7

Période : T2 2025  
Source : Groupe Altus

### Autres thèmes

↗ Bureau et télétravail

↗ Habitation

↗ Mobilité et transports en commun

↗ Tourisme et congrès

↗ Enseignement supérieur

↗ Sécurité et cohabitation sociale

# Commerces

### Vacance commerciale

Les taux de vacances au centre-ville sont à la hausse, quelle que soit leur localisation : dans ● les commerces des tours à bureaux, ● sur la rue Sainte-Catherine O., destination commerciale majeure, dans ● les galeries marchandes ou ● ailleurs sur le territoire.

Malgré cette progression, les taux d'inoccupation demeurent stables, ce qui laisse présager une certaine prudence dans un contexte d'instabilité économique.

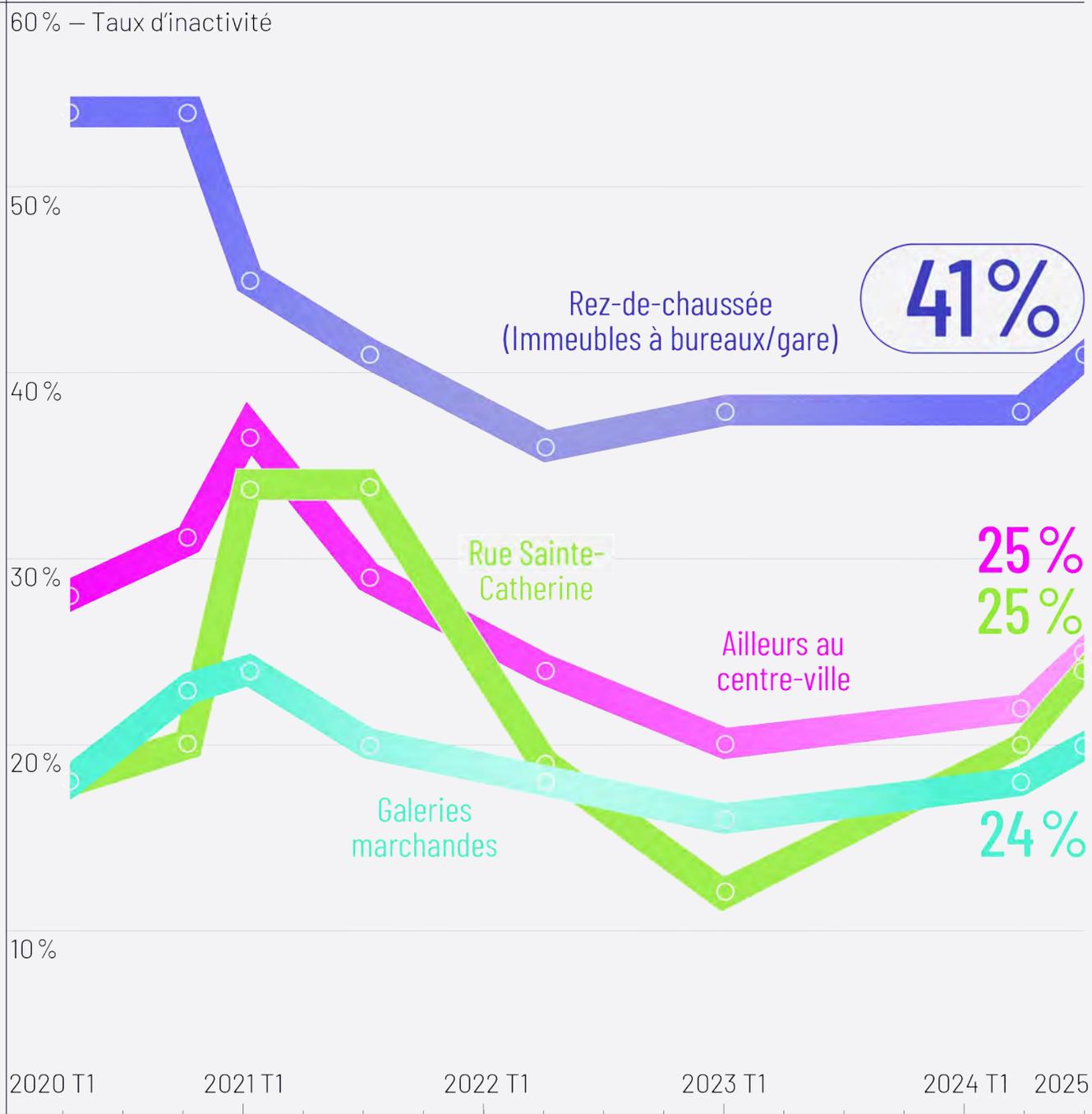


FIGURE 8

Source : Groupe Altus

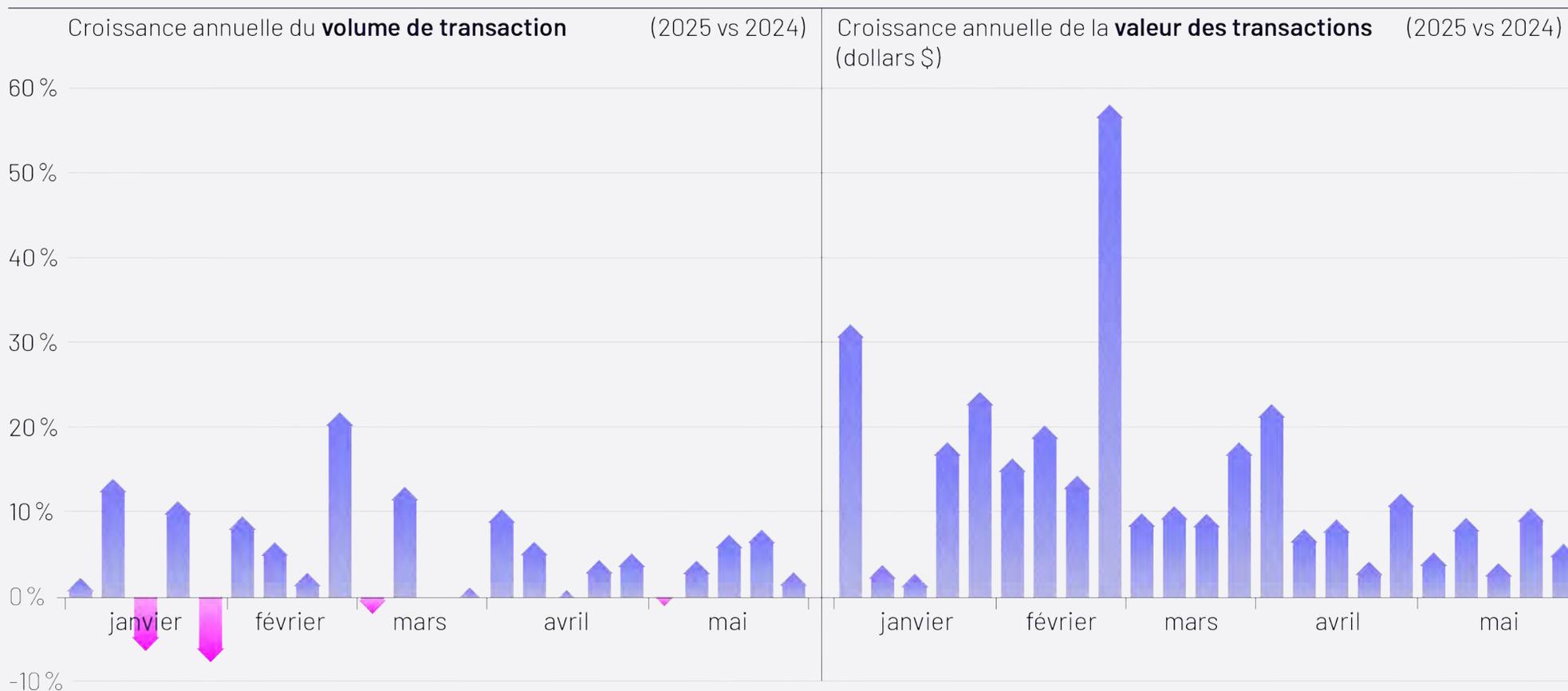
### Données de ventes

Le centre-ville de Montréal demeure un moteur commercial dynamique : malgré quelques

- fluctuations, les ventes et transactions ont
- augmenté par rapport à 2024.

FIGURE 9

Source : Moneris



### Comportements et motivations des visiteurs

Pour les visiteurs, le magasinage et le divertissement demeurent les principales raisons de se rendre au centre-ville, illustrant leur recherche d'une expérience urbaine complète. En 2025, le magasinage connaît un regain marqué, confirmant que le centre-ville reste une destination incontournable pour le magasinage... mais pas seulement.

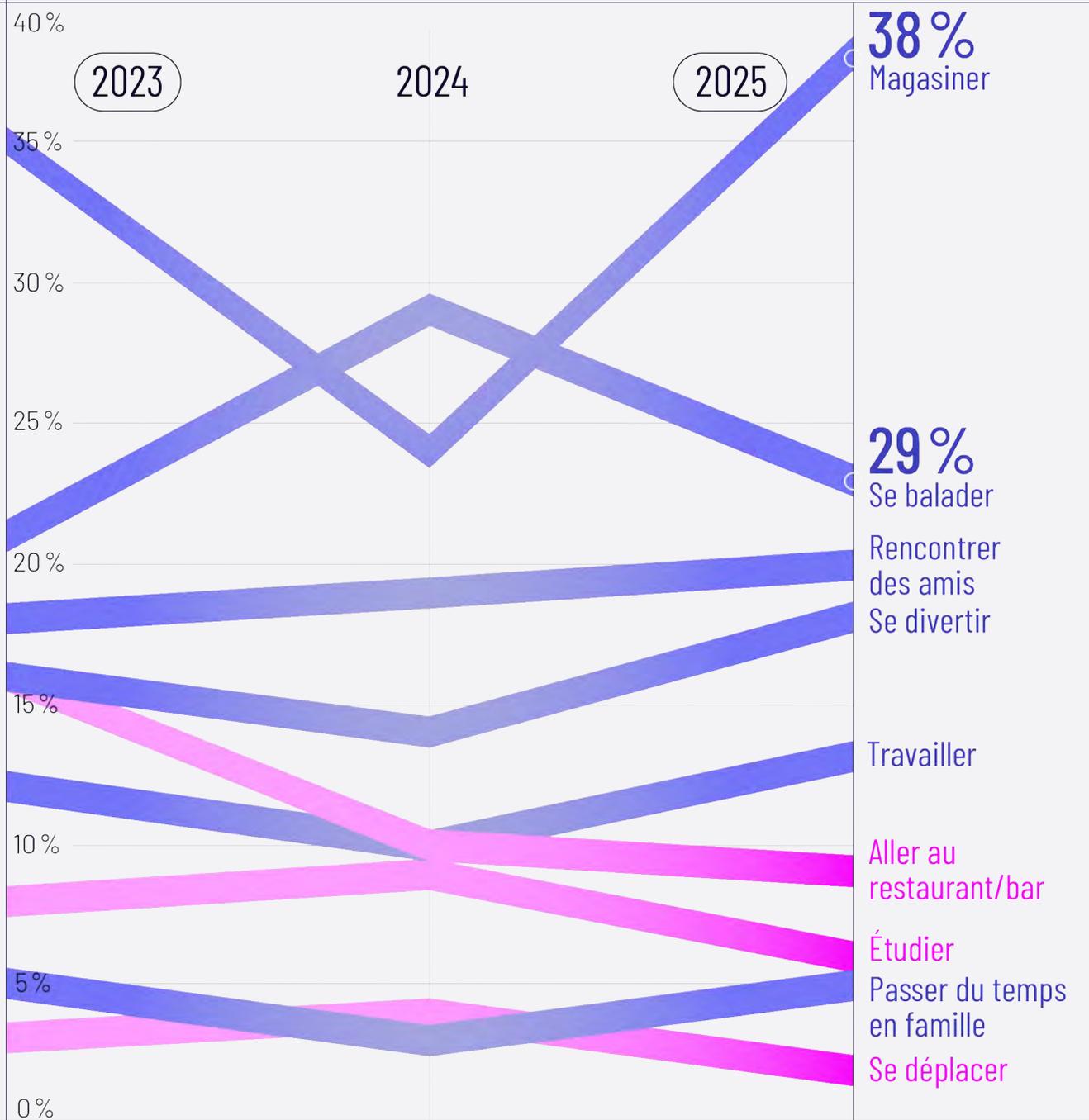


FIGURE 10

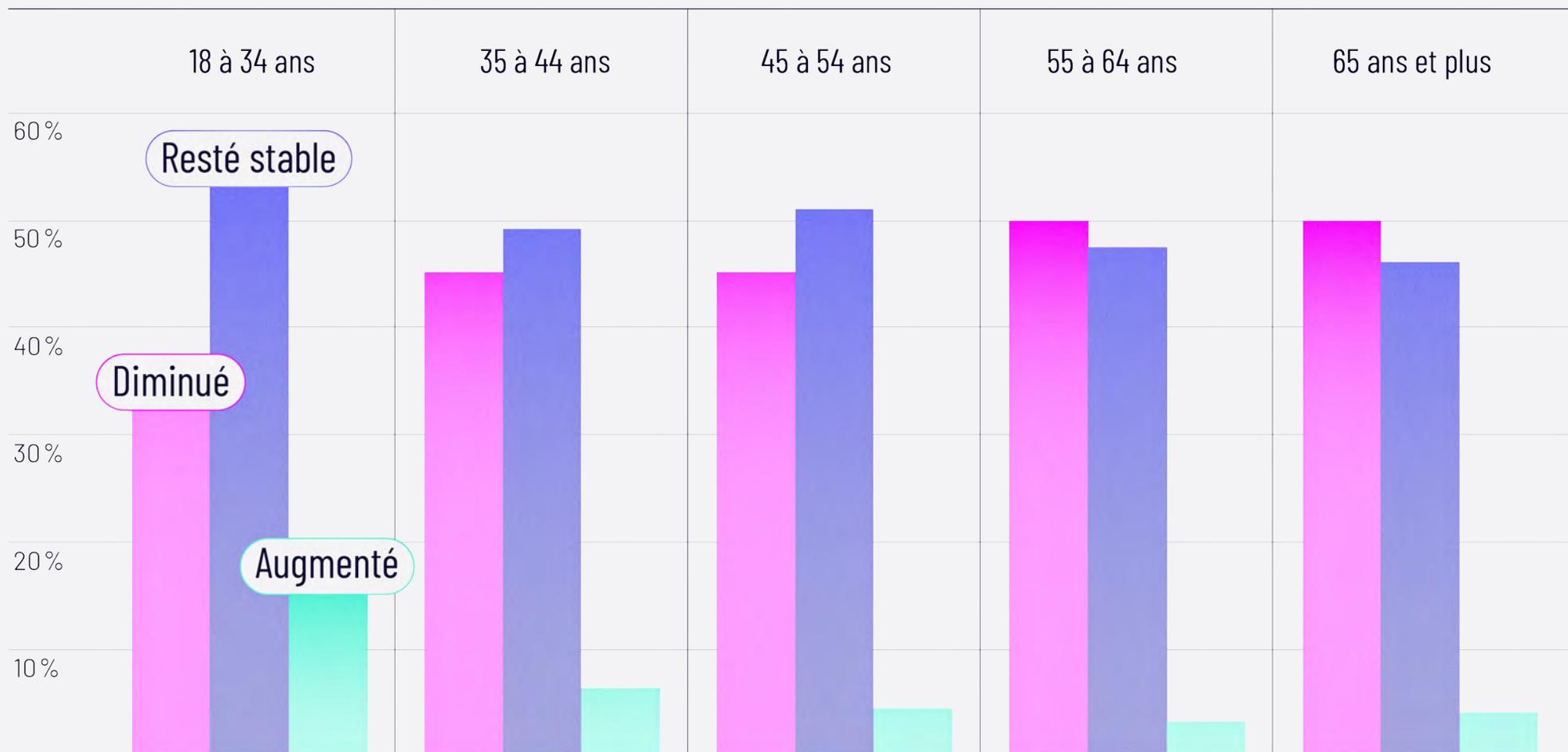
Répondants : 500  
Source : L'Observateur

## Fréquentation des commerces

Dans la majorité des groupes d'âge, la proportion de répondants signalant une diminution reste supérieure à celle observant une hausse, tout en demeurant en dessous de 50 %.

FIGURE 11

Période : T1 2025  
Source : Groupe Altus, Sondage auprès de 1000 répondants



### Autres thèmes

↗ Bureau et télétravail

↗ Commerces

↗ Mobilité et transports en commun

↗ Tourisme et congrès

↗ Enseignement supérieur

↗ Sécurité et cohabitation sociale

# Habitation

### Mise en chantier

Par rapport à 2019, les mises en chantier au centre-ville ont drastiquement chuté de 73%, créant une pression forte sur le marché immobilier dans un contexte de forte demande.

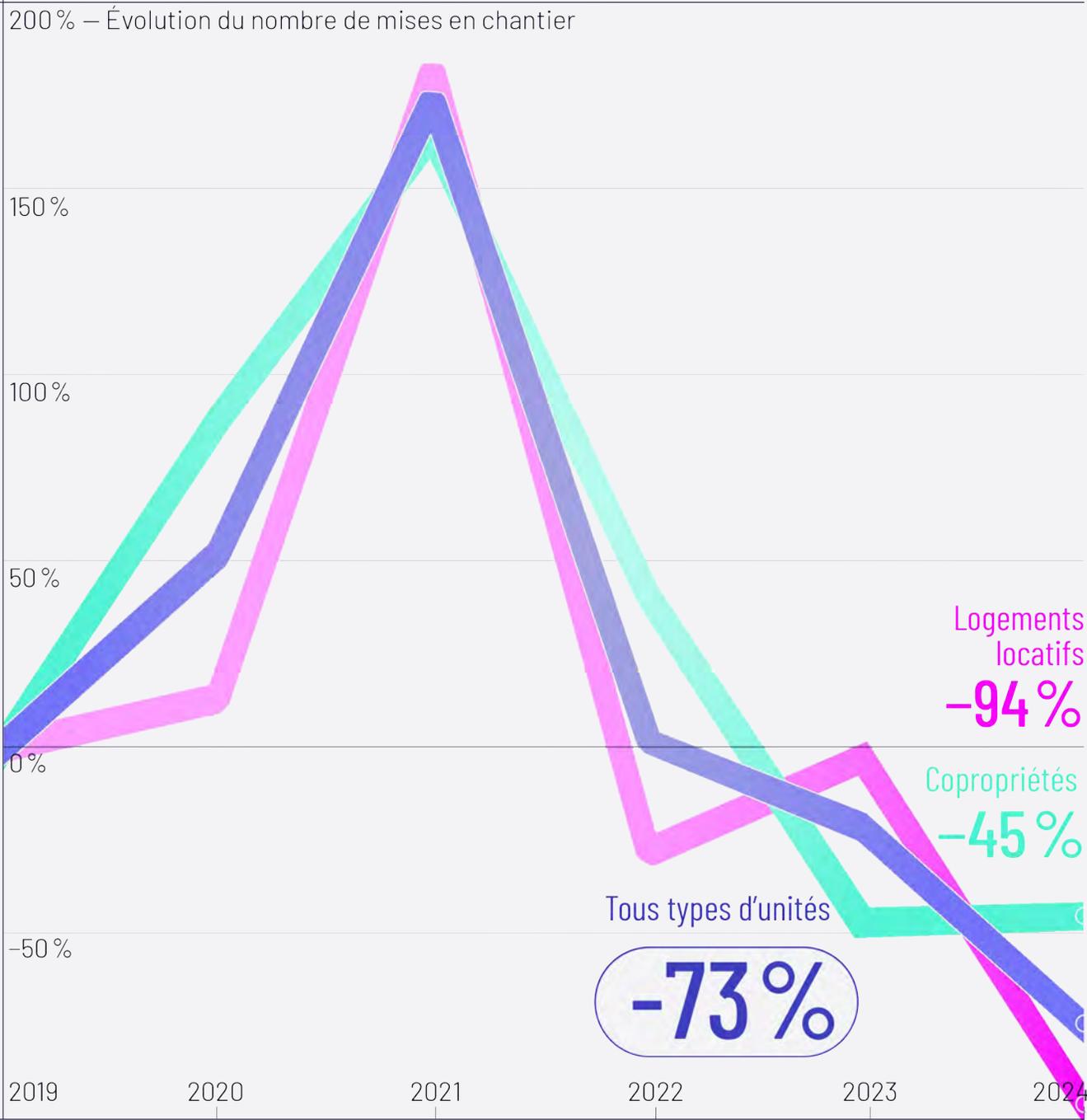


FIGURE 12

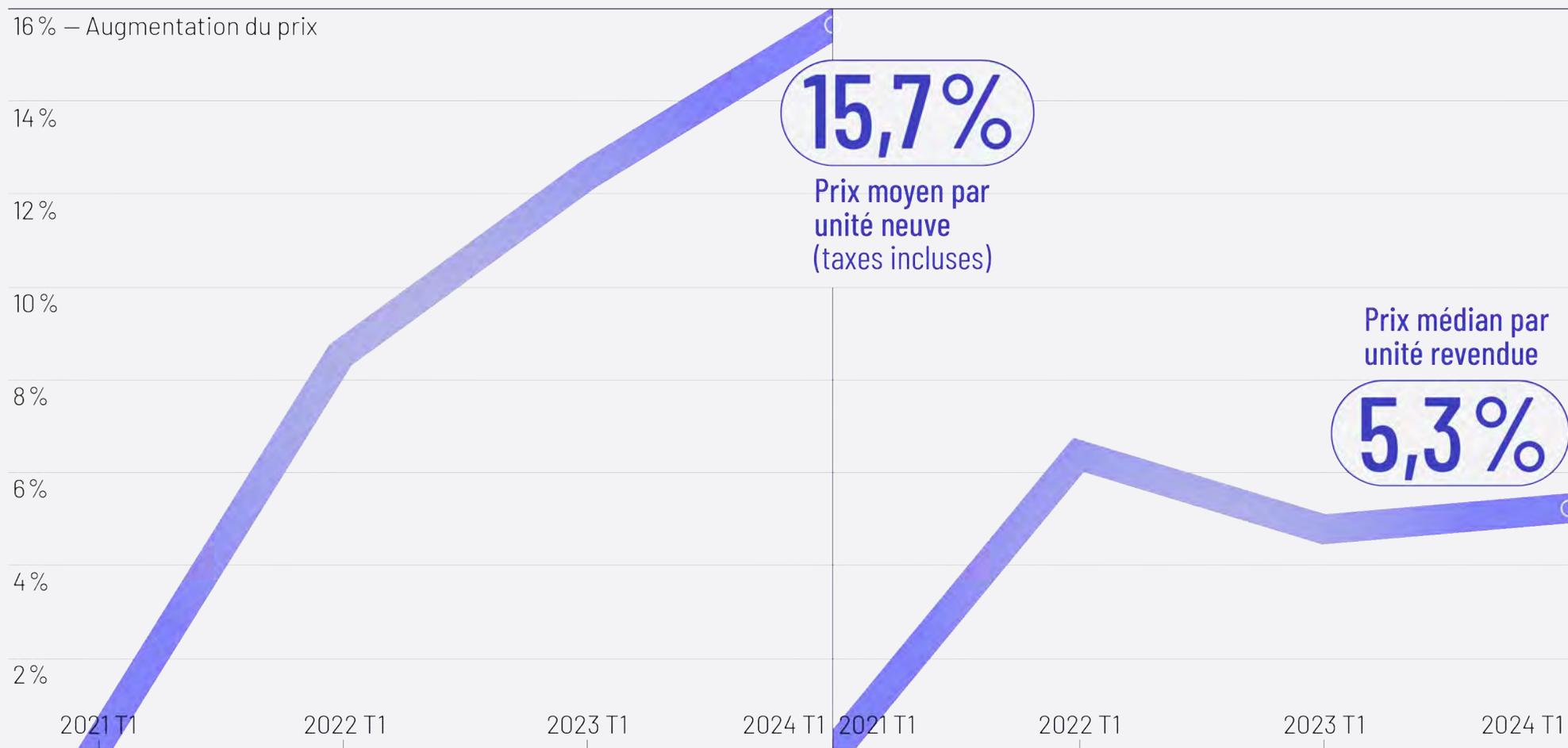
Source : Groupe Altus – SCHL

## Marché de la copropriété

La demande en logements reste élevée, avec une progression notable des prix des condos.

FIGURE 13

Source : Groupe Altus – Outils condo, APCIQ par Centris



### Autres thèmes

↗ Bureau et télétravail

↗ Commerces

↗ Habitation

↗ Tourisme et congrès

↗ Enseignement supérieur

↗ Sécurité et cohabitation sociale

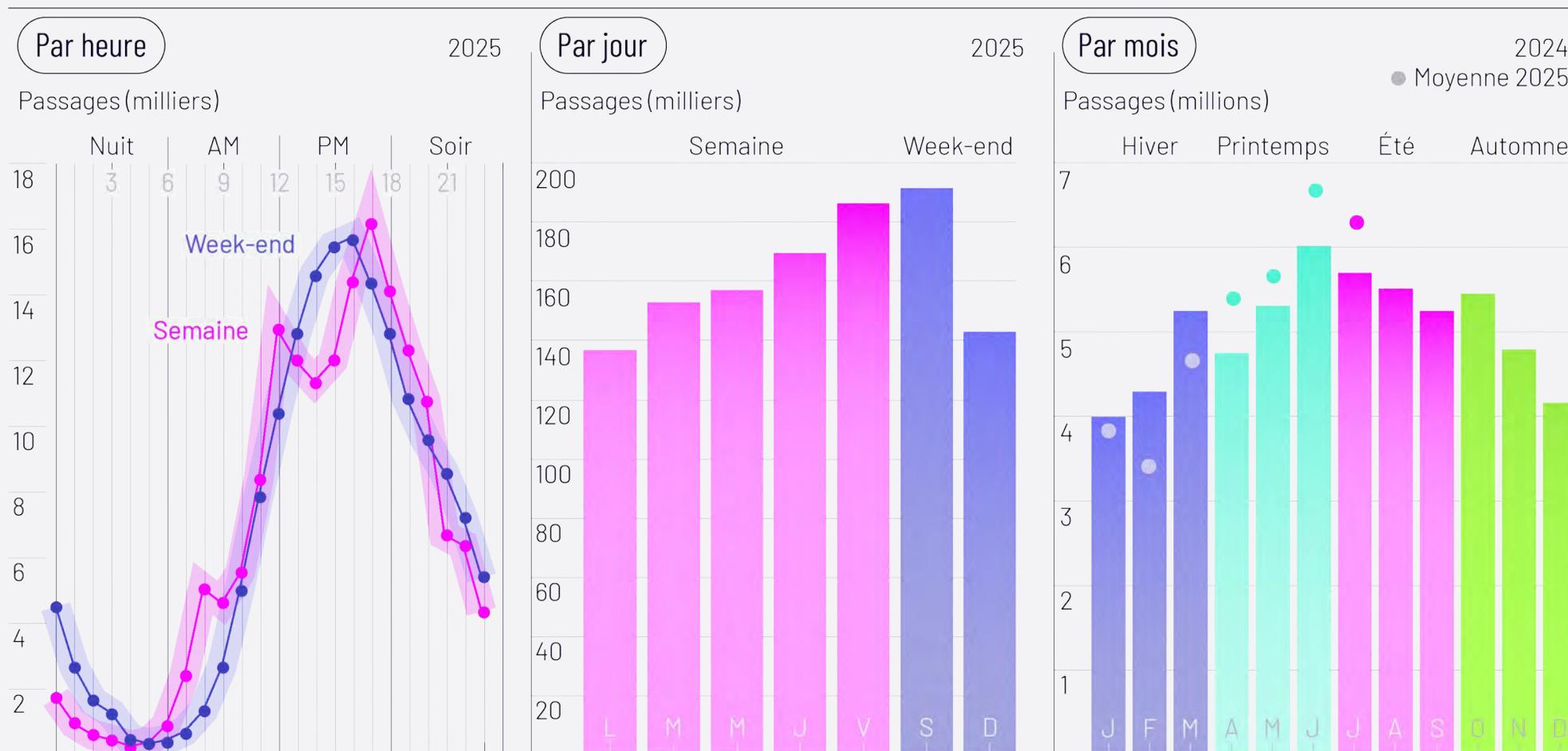
# Mobilité et transports en commun

## Achalandage piéton

Les tendances horaires et quotidiennes montrent que la clientèle de loisir s'ajoute à celle des travailleurs. Le centre-ville est fréquenté toute la journée, toute la semaine, toute l'année. En 2025, malgré un début d'année difficile, la fréquentation s'est bien redressée dès le printemps.

**FIGURE 14**

Source : Écompteurs, Montréal centre-ville



### Achalandage aux stations de métro

Depuis 2021, la fréquentation des stations de métro du centre-ville est en reprise continue. Bien que la progression se poursuive en 2023 et 2024, les niveaux demeurent inférieurs à ceux de 2019, indiquant que la pleine récupération aux seuils pré-pandémiques n'est pas encore atteinte.

Nombre d'entrées (millions)



FIGURE 15

Source : STM

### Sentiment de sécurité dans les transports en commun

Entre 2024 et 2025 la vaste majorité des travailleurs perçoivent une détérioration de la sécurité dans le réseau de transport en commun, une tendance qui s'accroît d'année en année.

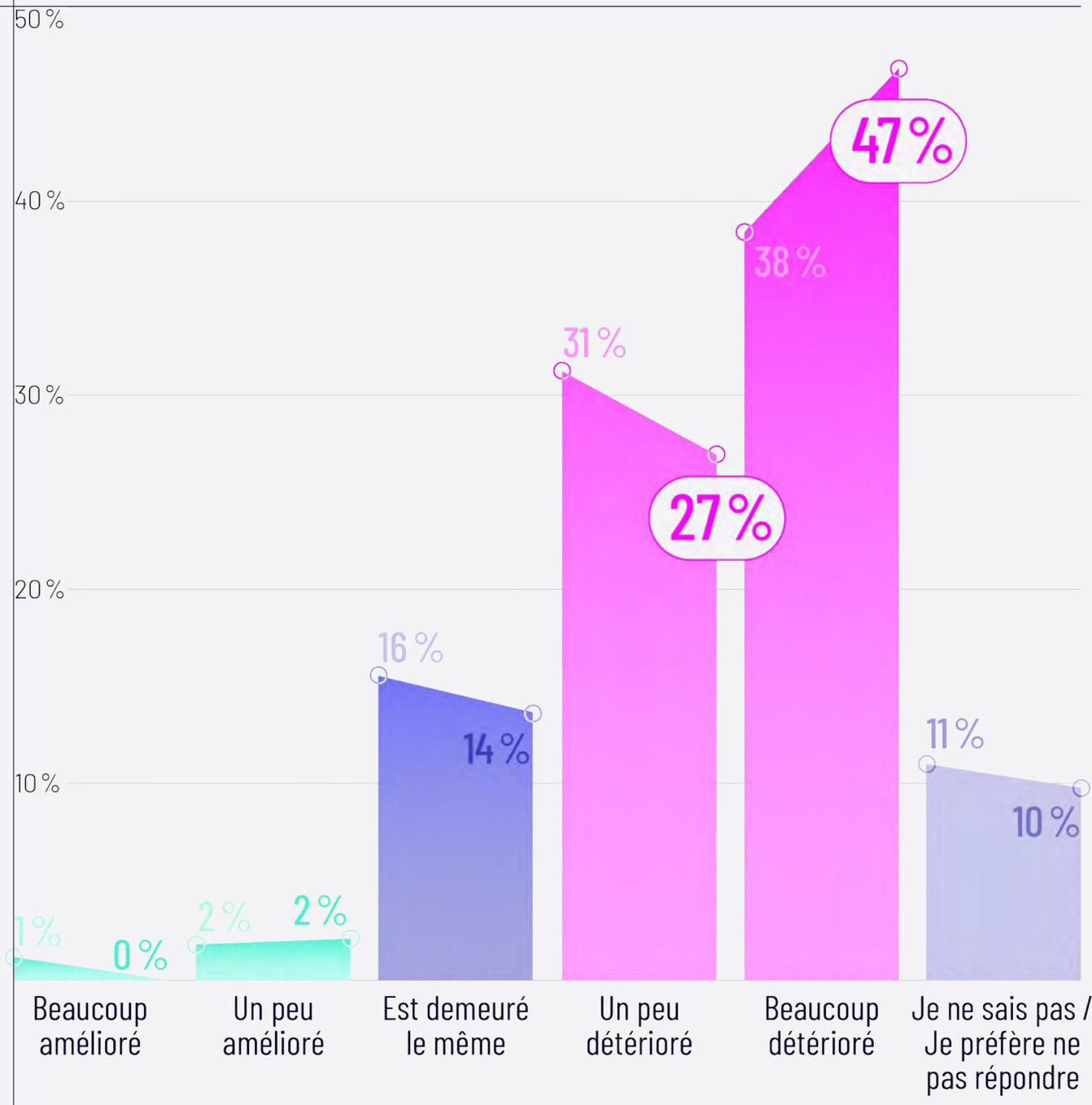


FIGURE 16

Période : T1 2025  
Source : Groupe Altus, Sondage auprès de 1000 répondants

### Autres thèmes

↗ Bureau et télétravail

↗ Commerces

↗ Habitation

↗ Mobilité et transports en commun

↗ Enseignement supérieur

↗ Sécurité et cohabitation sociale

# Tourisme et congrès

## Occupation des hôtels du centre-ville

Après avoir retrouvé et même dépassé les niveaux de 2019 en 2023, le secteur hôtelier a connu un repli en 2024. Les premiers résultats de 2025 invitent à la prudence.

**FIGURE 17**

Source : Association Hôtelière du Grand Montréal

\*À partir de 2024, les hôtels du Vieux-Montréal ne sont plus comptabilisés dans l'inventaire du centre-ville



### Affluence au Palais des congrès

En 2024, le Palais des congrès a accueilli plus de 800 000 visiteurs, dépassant les niveaux de 2019, malgré une légère baisse par rapport à 2023.

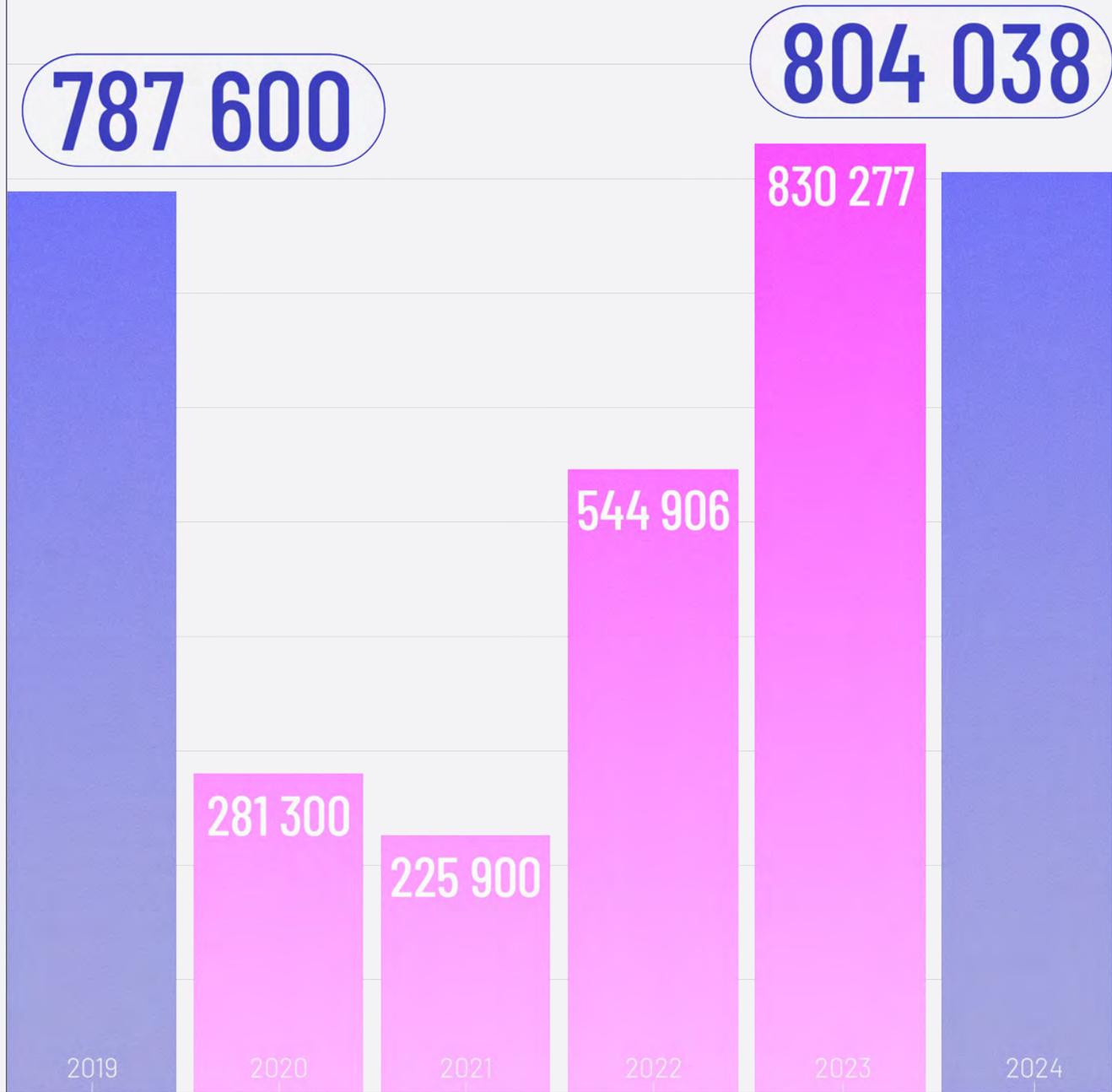


FIGURE 18

Source : Palais des congrès de Montréal

### Autres thèmes

↗ Bureau et télétravail

↗ Commerces

↗ Habitation

↗ Mobilité et transports en commun

↗ Tourisme et congrès

↗ Sécurité et cohabitation sociale

# Enseignement supérieur

### Présence étudiante

Les étudiants ont quasi entièrement délaissé l'apprentissage à distance, avec un retour à 95% sur les campus du centre-ville.

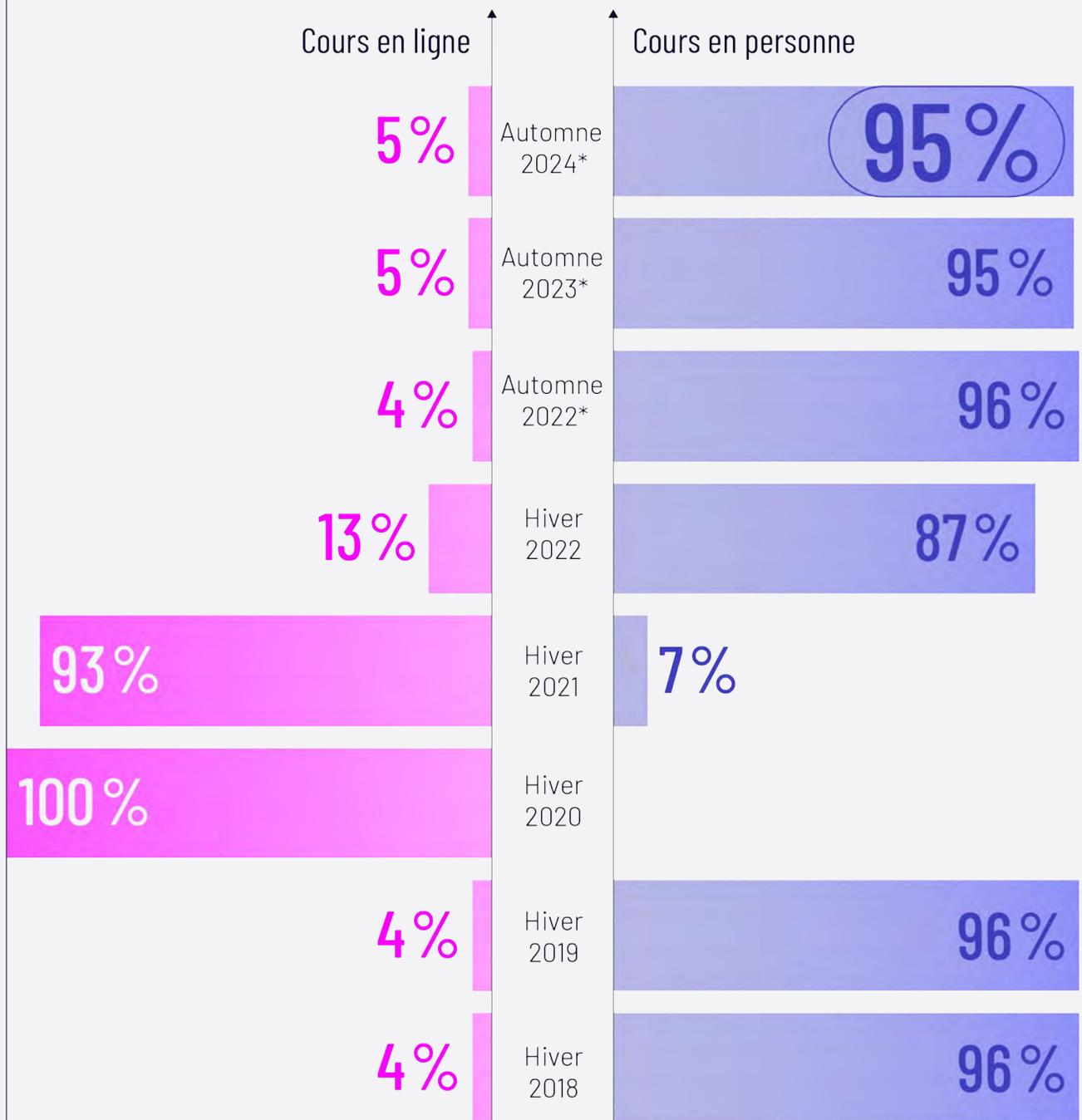


FIGURE 19

Source : Groupe Altus

\*Données provenant uniquement de l'UQAM et de Concordia

### Autres thèmes

↗ Bureau et télétravail

↗ Commerces

↗ Habitation

↗ Mobilité et transports en commun

↗ Tourisme et congrès

↗ Enseignement supérieur

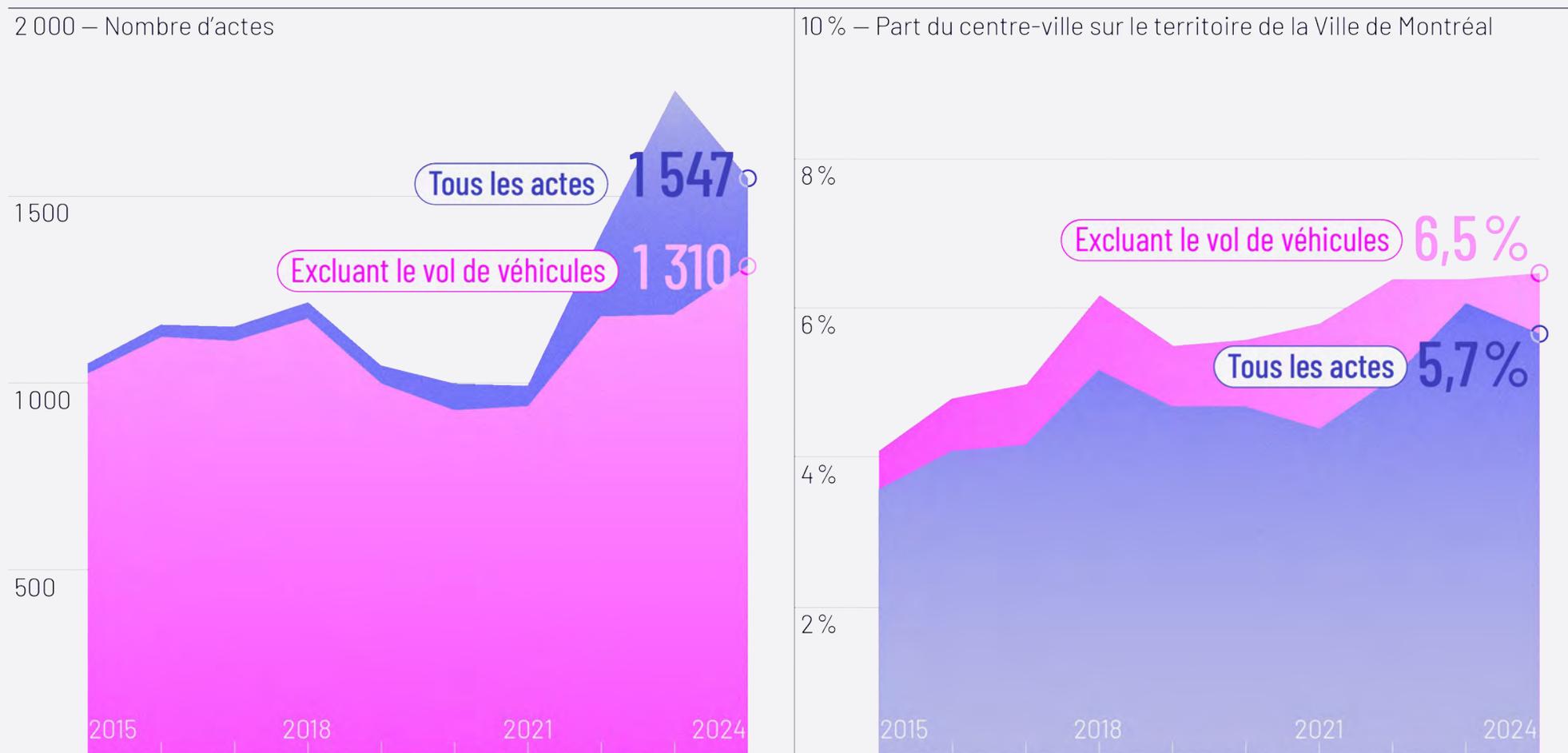
# Sécurité et cohabitation sociale

## Actes criminels signalés

Le centre-ville fait face à une hausse des actes criminels signalés, surtout en matière de vols de véhicules, bien que la part du centre-ville dans l'ensemble des activités criminelles de la ville se maintienne.

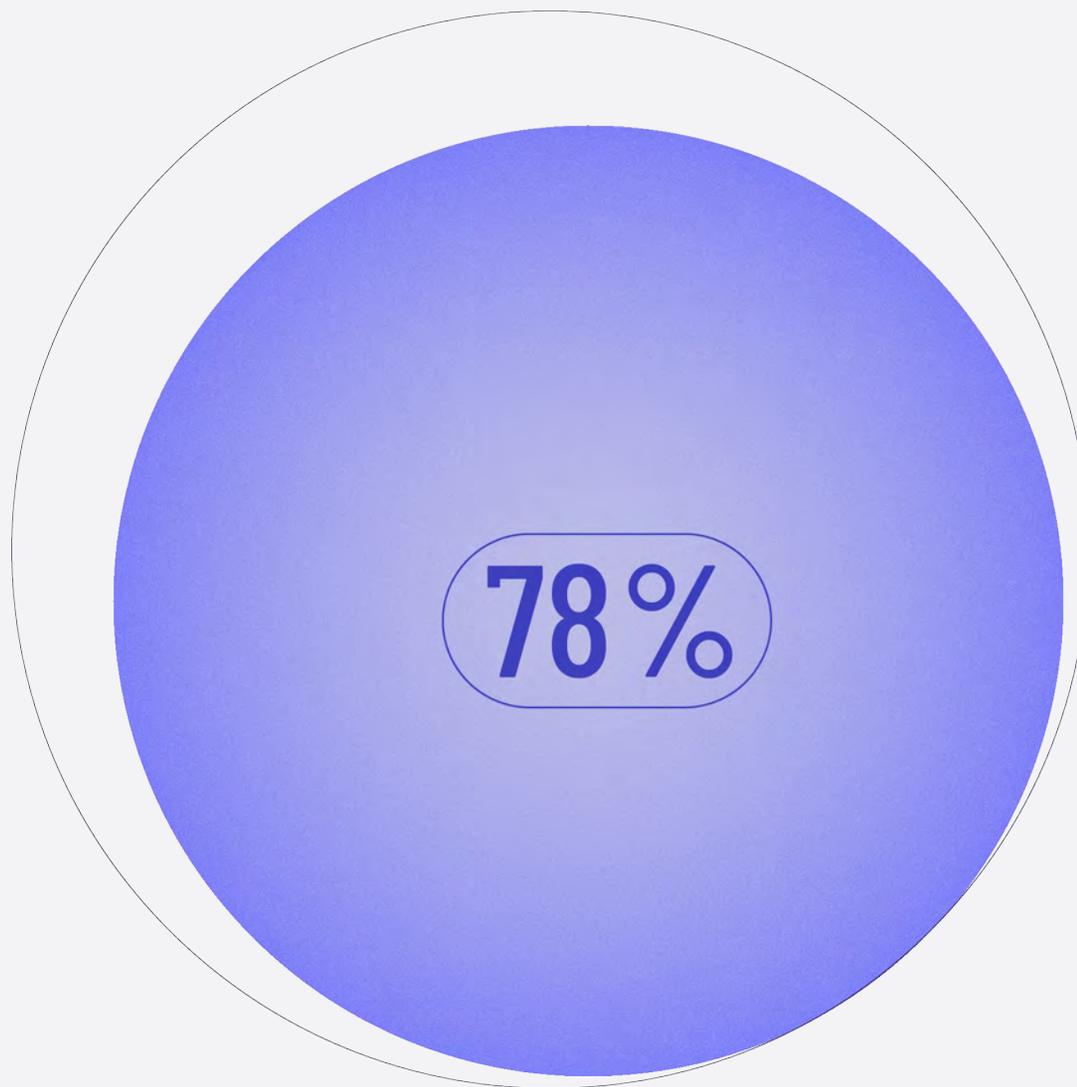
FIGURE 20

Source : Service de police de la Ville de Montréal



## Perception des travailleurs du centre-ville

● 78% des répondants mentionnent l'itinérance comme une raison de se sentir peu ou pas du tout en sécurité dans le secteur aux alentours de leur lieu de travail.



**FIGURE 21**

Répondants : 700 travailleurs du centre-ville  
Source : Léger360, Étude sur l'itinérance au centre-ville de Montréal

### Perception d'un échantillon de Québécois

Bien que la majorité des répondants se sentent en sécurité au centre-ville, ● le quart exprime un sentiment d'insécurité.

La raison principale est l'itinérance pour ● 42% d'entre eux.

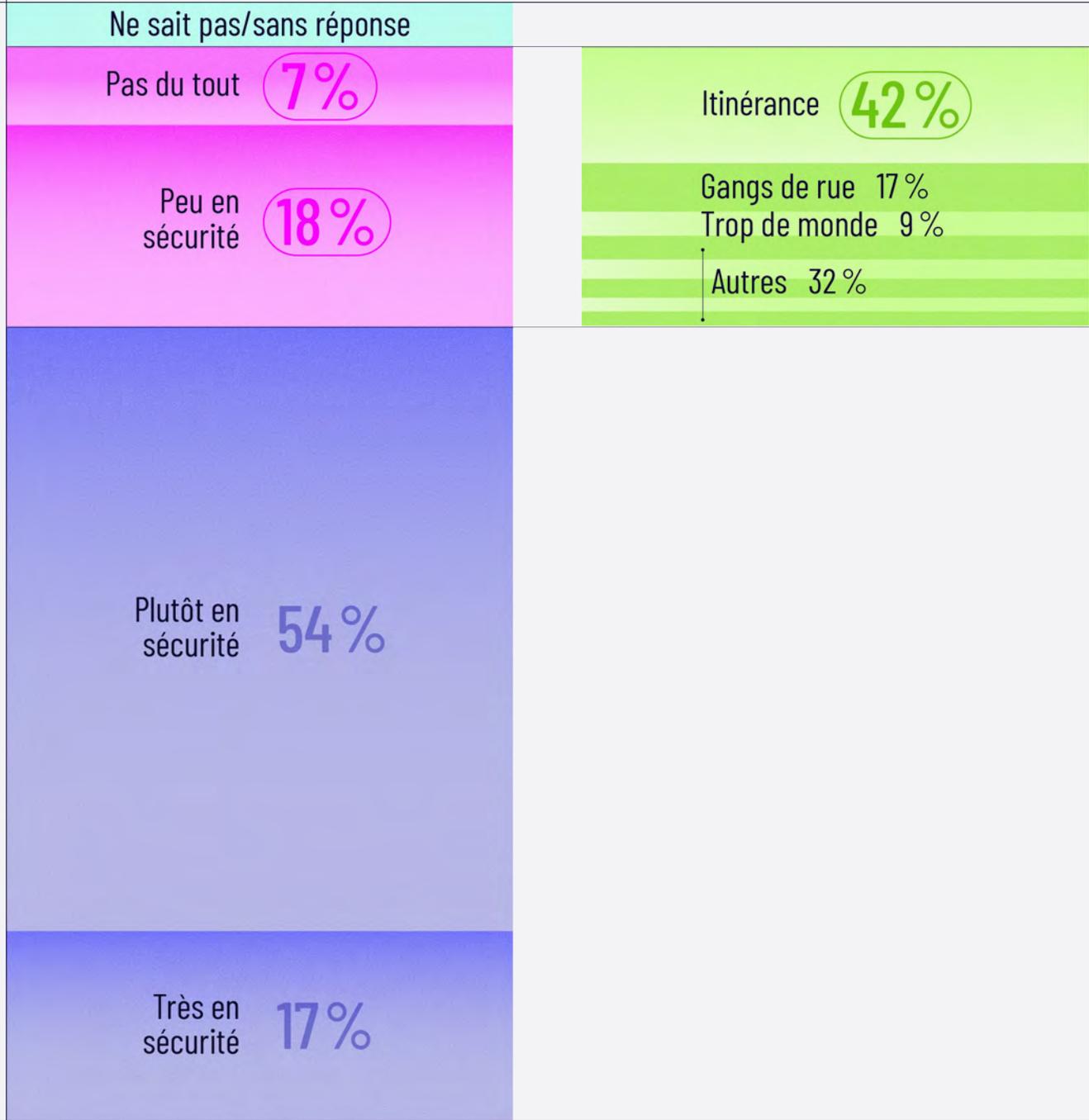


FIGURE 22

Répondants : 1 500 Québécois  
Source : Léger360, Étude sur l'itinérance au centre-ville de Montréal

### Perception des commerçants du centre-ville

En 2024, 46% des commerçants sondés déclarent faire face à des situations conflictuelles au moins une fois par mois.

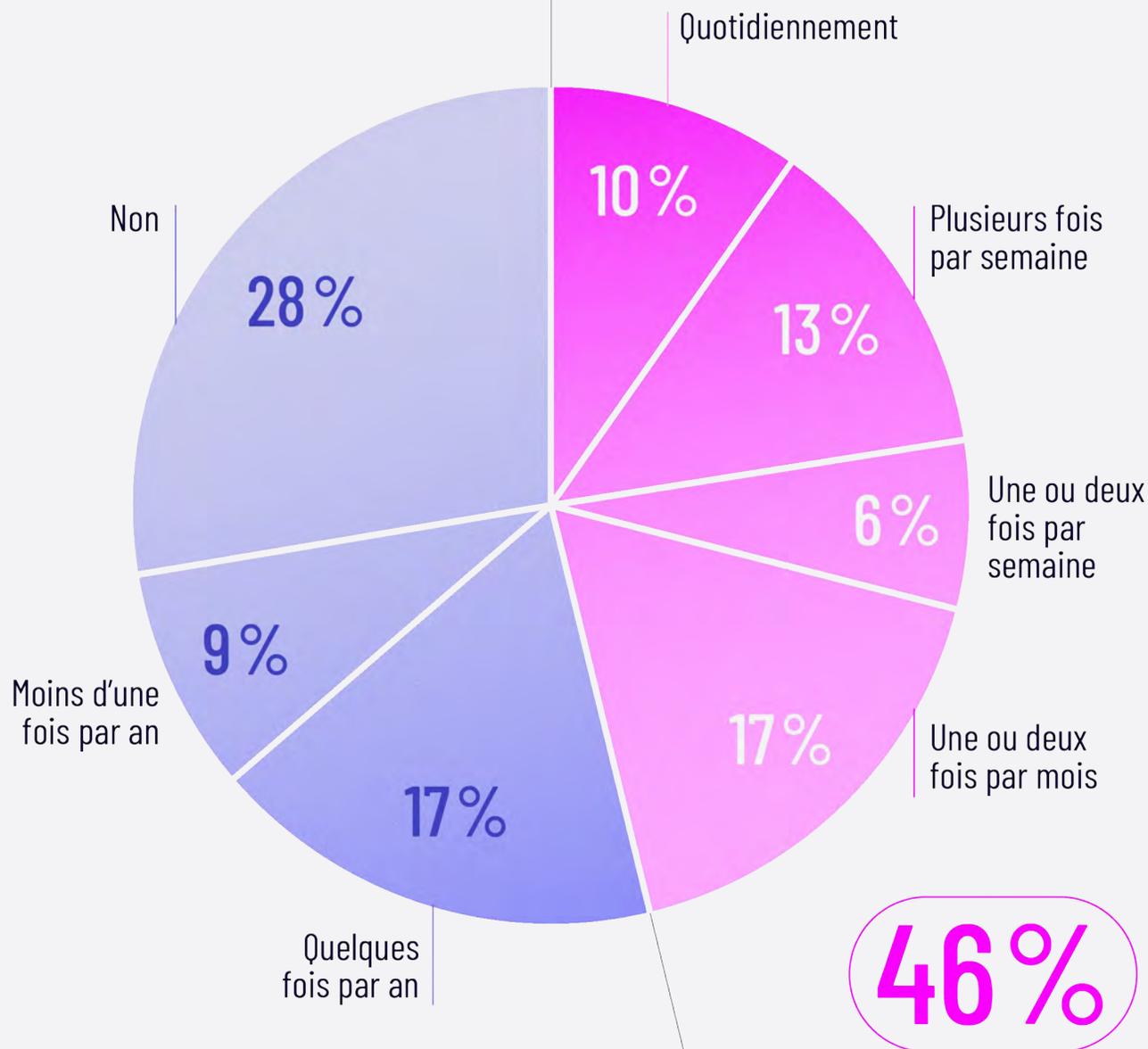


FIGURE 23

Répondants : 300 commerçants du centre-ville  
Source : Léger360, Étude sur l'itinérance au centre-ville de Montréal

---

**MONTREAL  
CENTRE  
—VILLE**