



Rapport du marché des commerces de détail du centre-ville de Montréal

1^{er} semestre 2024

**AVISON
YOUNG**

Résumé du marché des commerces de détail à Montréal

12,65 %

taux de disponibilité totale
au S1 2024

63,96 \$

loyer net moyen demandé (par pi²)
dans tous les corridors étudiés

142,00 \$

loyer net moyen demandé (par pi²)
sur la rue **Sainte-Catherine Ouest**
entre Guy et Robert-Bourassa

83,21 \$

loyer brut moyen demandé (par pi²)
dans tous les corridors étudiés

980

Nombre total de vitrines
dans tous les corridors étudiés
au S1 2024

124

Nombre total de vitrines disponibles
dans tous les corridors étudiés
au S1 2024

Tendances du marché à Montréal

L'activité commerciale dans le centre-ville de Montréal connaît une forte reprise, à mesure que les travailleurs retournent au bureau. Cette augmentation de la fréquentation a contribué à la revitalisation de destinations commerciales clés comme la rue Sainte-Catherine, le square Phillips et la ville souterraine.

Le secteur de la restauration a été le plus actif sur le plan de la location, alimenté par une forte demande de restaurants rapides haut de gamme, de restauration rapide et de restaurants traditionnels dans des zones à forte densité de population comme le quartier des affaires, en particulier autour de la Place Ville Marie.

Le secteur de l'habillement et les produits de luxe continuent de susciter de l'intérêt dans des rues réputées comme Sainte-Catherine et De La Montagne, mais aussi des centres commerciaux en vue comme le Centre Eaton.

Parallèlement au retour de la main-d'œuvre au bureau, la reprise au centre-ville de Montréal a été renforcée par l'augmentation du tourisme et des événements.

Des investissements majeurs, tels que la construction du REM, le nouveau métro léger, améliorent la connectivité avec le centre-ville de Montréal. Cela devrait continuer à attirer davantage de visiteurs des zones voisines et des banlieues.

Les commerçants profitent de cette conjoncture favorable pour investir dans des agrandissements, des rénovations et des boutiques éphémères, notamment le long de la rue Sainte-Catherine et du boulevard De Maisonneuve, qui connaissent une augmentation significative de leur fréquentation, et ce, malgré les importants travaux de réfection de la rue Sainte-Catherine Ouest.

Cette reprise de l'activité commerciale laisse entrevoir des perspectives prometteuses pour la poursuite de la croissance du centre-ville de Montréal.

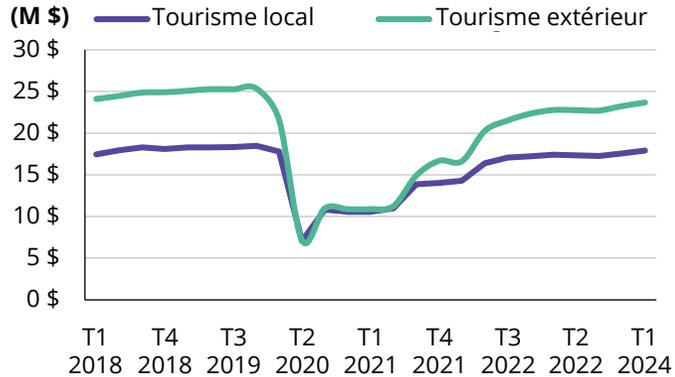
Faits saillants

- Le nouveau complexe de luxe Royalmount a ouvert ses portes, le 5 septembre. Il rassemble marques haut de gamme, restaurants, et proposera des installations inédites, dont un aquarium, une fois les travaux terminés.
- Les ventes d'immeubles commerciaux à Montréal ont atteint 1,12 milliard de dollars au S1 2024, soit une hausse de 6,4 % par rapport à l'année dernière. Les services essentiels et les propriétés liées à l'alimentation sont en forte demande.
- Montréal a connu une forte augmentation du nombre de visiteurs au cours de ce semestre, avec une hausse de 5,8 % pour les voyageurs aériens et de 7 % pour l'ensemble du tourisme.

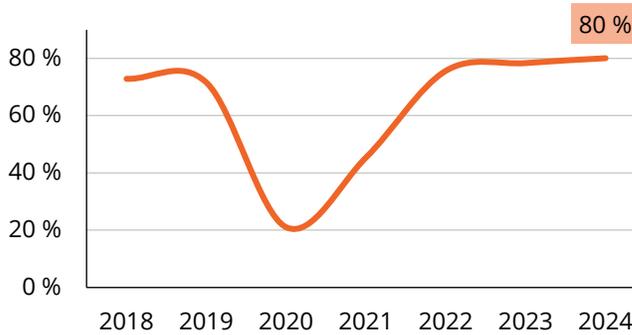


Indicateurs du marché

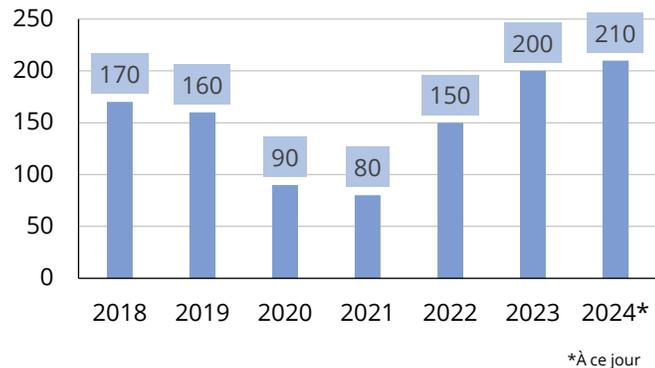
Dépenses touristiques locales et extérieures



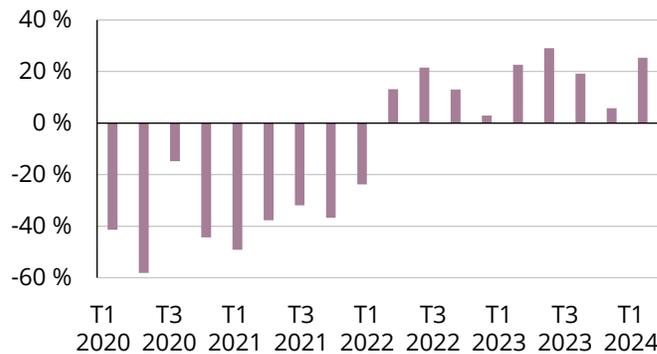
Taux d'occupation des hôtels (%)



Nombre d'événements par année avec plus de 1 000 participants



Dépenses trimestrielles dans la restauration par rapport à la base de référence de 2019



Les dépenses touristiques ont fortement augmenté, en particulier lors d'événements majeurs tels que le Grand Prix de Formule 1.

Le taux d'occupation des hôtels a atteint en moyenne 80 %, ce qui témoigne de la forte reprise due à l'augmentation du tourisme et de l'activité événementielle.

Le festival Osheaga a connu sa plus forte affluence, avec 147 000 personnes en 2024, tandis qu'un record de 68 554 amateurs de tennis s'est réuni pour le Week-end famille IGA.

Les dépenses des restaurants ont augmenté de 8 % par rapport à la même période en 2023, grâce à l'augmentation du tourisme et des événements.

Source: Statistiques Canada and Institut de la statistique du Québec, Tourisme Montréal

Comparaison des corridors

Paramètre des corridors	Nombre de vitrines	Vitrines disponibles	Disponibilité des vitrines en %	Moyenne nette demandée	Moyenne brute demandée
Boulevard De Maisonneuve Ouest Atwater à Guy	36	2	5,56 %	25,00 \$	31,50 \$
Boulevard De Maisonneuve Ouest Guy à Robert-Bourassa	59	9	15,25 %	41,67 \$	64,67 \$
Rue Sainte-Catherine Ouest Atwater à Guy	120	21	17,50 %	127,50 \$	177,50 \$
Rue Sainte-Catherine Ouest Guy à Robert-Bourassa	131	24	18,32 %	142,00 \$	203,02 \$
Rue Sainte-Catherine Ouest et Est Robert-Bourassa à Berri	123	16	13,01 %	50,25 \$	71,25 \$
Rue Sherbrooke Ouest Guy à Robert-Bourassa	59	7	11,86 %	47,80 \$	67,14 \$
Rue Sherbrooke Ouest et Est Robert-Bourassa à Berri	40	4	10,00 %	45,00 \$	63,33 \$
Rue Crescent Sherbrooke Ouest à René-Levesque	94	13	13,83 %	55,56 \$	71,89 \$
Rue De la Montagne Sherbrooke Ouest à William	67	3	4,48 %	70,00 \$	83,50 \$
Rue Peel Sherbrooke Ouest à René-Levesque	32	7	2,88 %	65,42 \$	83,33 \$
Rue Notre-Dame Ouest Atwater à Des Seigneurs	75	1	1,33 %	58,00 \$	69,87 \$
Rue Notre-Dame Ouest Des Seigneurs à Robert Bourassa	62	2	3,23 %	ND	42,00 \$
Rue Notre-Dame Ouest à Est Robert-Bourassa à Berri	82	15	18,29 %	39,29 \$	52,69 \$
Total	980	124	12,65 %	63,96 \$	83,21 \$



Corridors commerciaux du centre-ville

RUE SHERBROOKE OUEST-EST

Guy à Robert-Bourassa Disponibilité : 11,86 % Net moy. demandé : 47,80 \$ Brut moy. demandé : 67,14 \$	Robert-Bourassa à Berri Disponibilité : 10,00 % Net moy. demandé : 45,00 \$ Brut moy. demandé : 63,33 \$
---	---

BOULEVARD DE MAISONNEUVE OUEST

Atwater à Guy Disponibilité : 5,56 % Net moy. demandé : 25,00 \$ Brut moy. demandé : 31,50 \$	Guy à Robert-Bourassa Disponibilité : 15,25 % Net moy. demandé : 41,67 \$ Brut moy. demandé : 64,67 \$
--	---

RUE NOTRE DAME OUEST-EST

Atwater à Des Seigneurs Disponibilité : 1,33 % Net moy. demandé : 58,00 \$ Brut moy. demandé : 69,87 \$	Seigneurs à R.-Bourassa Disponibilité : 3,23 % Net moy. demandé : NA \$ Brut moy. demandé : 42,00 \$	Robert-Bourassa à Berri Disponibilité : 18,29 % Net moy. demandé : 39,29 \$ Brut moy. demandé : 52,69 \$
--	---	---

RUE SAINTE-CATHERINE OUEST-EST

Atwater à Guy Disponibilité : 17,50 % Net moy. demandé : 127,50 \$ Brut moy. demandé : 177,50 \$	Guy à Robert-Bourassa Disponibilité : 18,32 % Net moy. demandé : 142,00 \$ Brut moy. demandé : 203,02 \$	Robert-Bourassa à Berri Disponibilité : 13,01 % Net moy. demandé : 50,25 \$ Brut moy. demandé : 71,25 \$
---	---	---

RUE CRESCENT

Sherbrooke à R.-Levesque Disponibilité : 13,83 % Net moy. demandé : 55,56 \$ Brut moy. demandé : 71,89 \$
--

RUE DE LA MONTAGNE

Sherbrooke à William Disponibilité : 4,48 % Net moy. demandé : 70,00 \$ Brut moy. demandé : 83,50 \$

RUE PEEL

Sherbrooke à R.-Levesque Disponibilité : 21,88 % Net moy. demandé : 65,42 \$ Brut moy. demandé : 83,33 \$
--



Pour plus d'informations sur le marché, consultez [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)

Marie-France Benoit

Associée, Directrice
intelligence de marché, Canada
+1 514 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

Frédéric Mackay

Analyste principal,
intelligence de marché
+1 514 360 3641
frederic.mackay@avisonyoung.com

Pascal Easton

Directeur principal,
Marketing
+1 514 392 9389
pascal.easton@avisonyoung.com

Gabriel Nale

Associé Marketing,
Marketing
+1 514 360 9980
gabriel.nale@avisonyoung.com

© 2024. Services immobiliers commerciaux Avison Young, Agence immobilière commerciale. Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources jugées fiables et, bien qu'elles soient considérées justes, n'ont pas été vérifiées. Avison Young ne garantit pas l'exactitude ou l'intégralité des informations présentées et n'assume aucune responsabilité pour toute erreur ou omission vis-à-vis celles-ci. Toute opinion exprimée et donnée fournie aux présentes sont sujettes à changement sans préavis. Ce rapport ne peut être reproduit, partiellement ou intégralement, dans un quelconque format sans le consentement écrit préalable d'Avison Young.

