

# Aperçu du commerce de détail à Montréal

La croissance des ventes au détail à Montréal devrait s'essouffler en raison des conditions économiques incertaines, malgré les prochaines livraisons de projets

 **JLL** VERS UN AVENIR LUMINEUX



Recherche

Montréal

Commerce de détail

Printemps 2024

[jll.com](http://jll.com)



# Montréal

- Les ventes au détail à Montréal ont ralenti en 2023. On s'attend à une croissance décélérée cette année en raison des vents économiques contraires et persistants. Alors que les dépenses des consommateurs se sont éloignées des biens pour la maison et de l'électronique, on constate une croissance soutenue des ventes dans les secteurs des soins de santé et de la beauté personnelle, de l'épicerie et de la marchandise générale.
- Avec la reprise du tourisme sur l'île, on observe un intérêt croissant pour les projets hôteliers et de divertissement.
- Dans la seconde moitié de 2024, Montréal verra la réalisation du projet Royalmount, ainsi que l'achèvement de nouvelles stations du REM, ce qui améliorera l'accessibilité des transports en commun et les possibilités de vente au détail.

## Stabilisation du marché de la location

Bien que les taux effectifs de location de locaux commerciaux à Montréal connaissent une légère augmentation d'une année sur l'autre, leur taux de croissance a été plus élevé que celui de Toronto, de Vancouver et de la moyenne nationale. Le taux d'inoccupation a diminué et cette tendance devrait se maintenir, car le coût associé à la création de nouveaux locaux commerciaux est prohibitif. On s'attend à ce que les loyers demandés augmentent et enregistrent des gains plus élevés en 2025, à mesure que les pressions inflationnistes diminueront.

## Ralentissement de la croissance des ventes au détail

Le rythme de croissance des ventes à Montréal s'essouffle, avec une augmentation annuelle de 6,4 % par rapport au taux de croissance de 10,8 % pour 2022. Les pressions économiques tenaces ont incité les consommateurs à limiter leurs dépenses non essentielles, ce qui signale la fin du cycle de croissance des ventes de l'ère pandémique. Malgré cela, des secteurs tels que la santé et les soins personnels, les produits de dépannage et les produits d'épicerie ont connu une croissance robuste de leur chiffre d'affaires. En revanche, les secteurs

traditionnellement générateurs de ventes, tels que les chaussures et les vêtements, n'ont pas réussi à augmenter leurs ventes d'au moins 3 %.

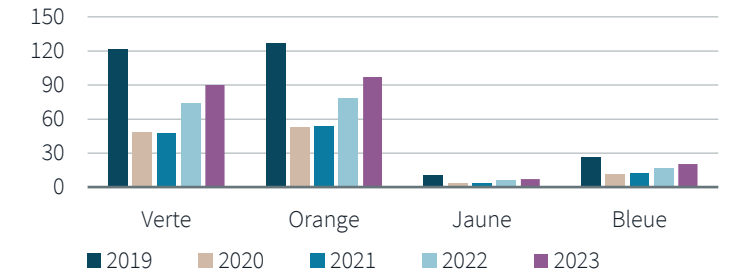
## Le tourisme avance à grands pas

Malgré les difficultés économiques, le tourisme a fait un retour remarquable en 2023, confirmant une forte reprise depuis la pandémie. Au cours de l'été, la proportion de voyageurs étrangers a augmenté de 15 % par rapport à 2019. De plus, le trafic aérien de passagers a crû de 32 % d'une année à l'autre, dépassant de près de 4 % les niveaux de 2019. La reprise du tourisme à Montréal a à son tour poussé les taux d'occupation et les revenus des hôtels à la hausse, dépassant les niveaux de 2022.

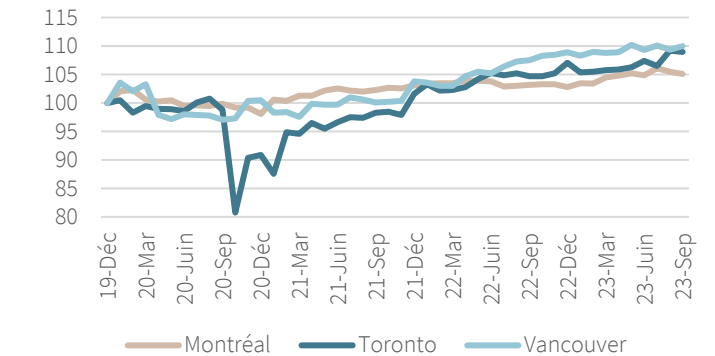
## Un ensemble de projets digne d'un voyage

Avec le retour du tourisme à Montréal, de nombreux projets ont été lancés afin de profiter de l'amélioration de la dynamique des voyages. Loto-Québec a annoncé la conception d'un hôtel de 200 chambres à proximité du Casino de Montréal, dont la livraison est prévue dans quelques années, ce qui renforcera l'attrait qu'exerce déjà le casino sur les Montréalais et les touristes.

## Entrées annuelles des stations de métro par ligne, en millions



## Indice des prix des loyers, loyers nets effectifs (100 = 2019)



Source : Statistique Canada, STM



# Montréal

## Un ensemble de projets digne d'un voyage (suite)

De même, un hôtel de 7 étages avec 200 chambres, situé à proximité du Stade olympique, a récemment été annoncé et devrait ouvrir ses portes en 2025. Dans les mois à venir, le toit endommagé du stade commencera à être remplacé, ce qui permettra au stade d'accueillir des événements tout au long de l'année et de retrouver sa gloire d'antan.

## Les transports en commun ont le vent en poupe

La fréquentation des transports en commun à Montréal a connu une croissance significative en 2023, avec une augmentation de 23,8 % des entrées dans les stations de métro par rapport à l'année précédente. Malgré cette amélioration, le volume de fréquentation des voyageurs en 2023 reste inférieur de 24,2 % par rapport aux niveaux observés en 2019. L'analyse des entrées aux stations du centre-ville révèle une différence encore plus marquée, largement influencée par l'adoption généralisée des modèles de travail hybrides.

Avec la finalisation prévue de la phase 2 du REM d'ici la fin de 2024, la fréquentation du centre-ville devrait recevoir un coup de pouce considérable. Cette phase permettra de relier directement le Centre-de-l'île, l'Ouest-de-l'île et certaines parties de la Rive-Nord au réseau de métro, créant ainsi de nouvelles opportunités de déplacement domicile-travail. L'infrastructure et les 18 stations de la phase 2 ont déjà été achevées, l'accent étant désormais mis sur la finalisation des systèmes informatiques et de contrôle.

## Densification des centres commerciaux

L'arrivée prochaine de la station McGill du REM et le projet d'expansion proposé par Ivanhoé Cambridge pour Place Montréal Trust devraient stimuler les ventes dans les années à venir. Avec l'ajout de 13 étages sur une superficie de 250 000 pieds carrés au-dessus du centre commercial, l'intégration d'unités résidentielles offre un potentiel d'augmentation significative des visiteurs locaux.

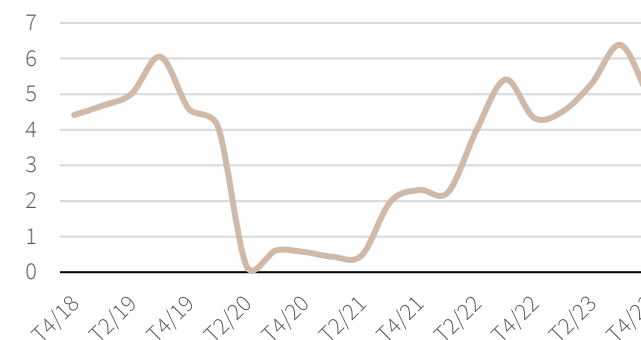
Cadillac Fairview répond également à la pénurie de logements sur l'île avec la création d'une tour de 35 étages comprenant 510 unités à côté du Centre Bell. En 2026, ce bâtiment sera le premier immeuble résidentiel directement relié à la ville souterraine qui bénéficiera ainsi de l'augmentation du trafic piétonnier et des ventes.

## Perspectives

La pression économique a eu un impact sur les perspectives du secteur de la vente au détail à Montréal, ce qui a conduit les consommateurs à resserrer leurs budgets discrétionnaires. De plus, il est prévu que les dépenses réelles des consommateurs stagnent tandis que les revenus personnels diminuent. Cependant, il existe encore des raisons de rester optimiste. La livraison de Royalmount et de nombreuses stations du REM au cours du second semestre de l'année devrait stimuler la croissance des ventes, ainsi que les efforts de densification future du centre-ville menés par les acteurs du commerce de détail. De plus, le tourisme s'est rétabli, favorisant les développements axés sur l'hôtellerie et les divertissements qui renforceront l'attraction internationale de la ville.

Indicateurs, croissance annuelle	2023	2024
Dépenses de consommation, réelles	2,2 %	0,4 %
Emploi - Total	3,4 %	-1,5 %
Produit intérieur brut - nominal	0,6 %	0,4 %
Revenu personnel, par habitant, réel	0,9 %	-2,6 %
Population totale	2,2 %	2,2 %
Taux de chômage	4,9 %	6,5 %

## Trafic aérien de passagers à l'aéroport YUL, en millions

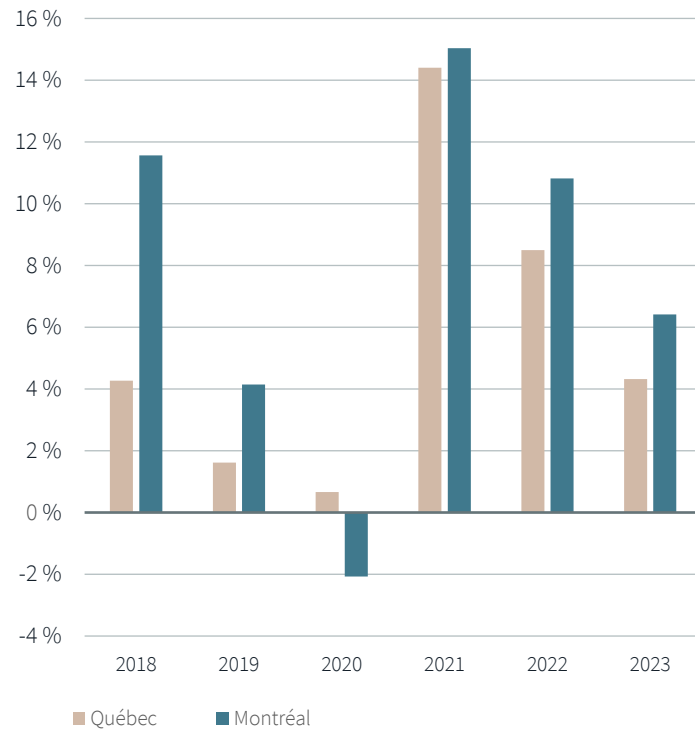


Source : ADMTL, Oxford Economics, CoStar



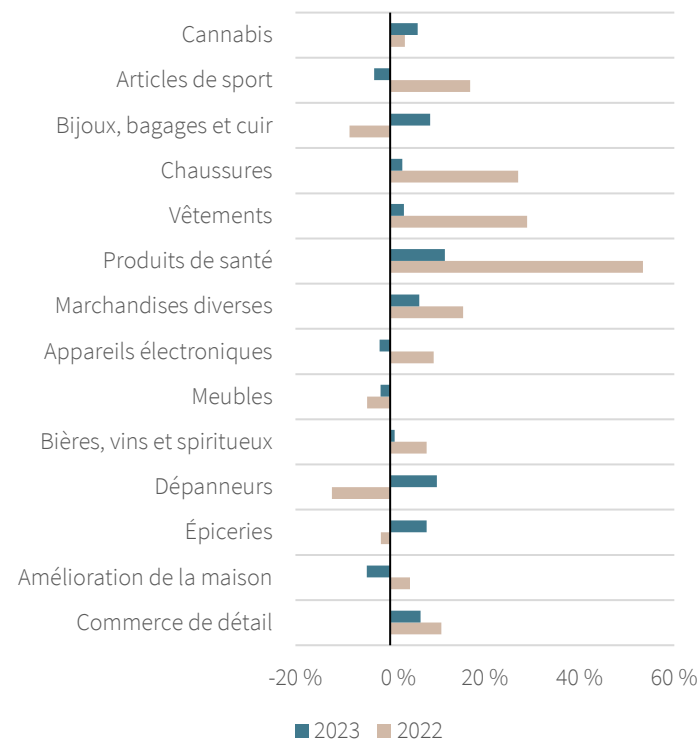
# Croissance des ventes au détail

Ventes totales au détail

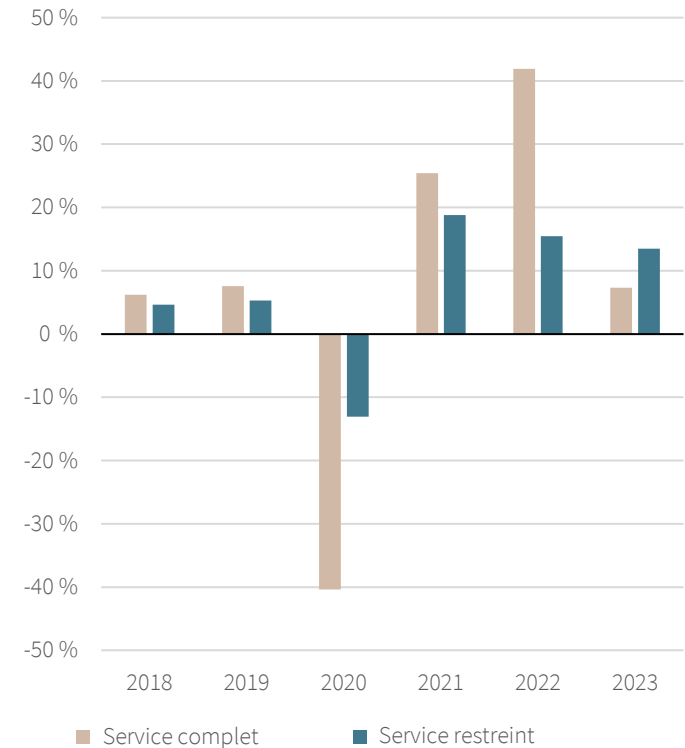


Source : StatCan, nominal, non ajusté

Par catégorie



Ventes des services de restauration dans la province





**Recherche**  
 Montréal  
 Commerce de détail  
 Printemps 2024

### Ouvertures dignes de mention

Année	Mois	Statut	Centre commercial	Magasin	Catégorie
2024	2e semestre	À venir	Centre régional de Chateauguay	Winners	Vêtements
2023	Septembre	Ouvert	CF Fairview Pointe-Claire	Décathlon	Vêtements
2024	2e semestre	À venir	CF Fairview Pointe-Claire	Imaginaire	Articles de collection
2023	Novembre	Ouvert	Forum de Montréal	Dollarama	Rabais
2024	Automne	À venir	Quartier DIX30	T&T Supermarché	Épicerie
2024	Août	À venir	Royalmount	Saint-Laurent	Vêtements
2024	Août	À venir	Royalmount	Louis Vuitton	Vêtements
2024	Août	À venir	Royalmount	Rennaï	Beauté et bien-être
2024	Août	À venir	Royalmount	The Rec Room	Divertissement

### Développements dignes de mention

Nom du projet	Sous-marché	Type de projet	Livraison	Promoteur	Nouvelle offre commerciale (pi2)
Royalmount	Centre-de-l'île	Nouveau projet	2024	Carbonleo	824 000
Marché Central Phase VI	Centre-de-l'île	Nouveau projet	2024	QuadReal	630 000
Centre RioCan	Ouest-de-l'île	Redéveloppement	À déterminer	RioCan	135 000
Place Cité Mirabel	Rive-Nord	Nouveau projet	2024	Groupe Mach	81 000
Condominiums Maestria	Centre-Ville	Nouveau projet	2024	Devimco	45 000

### Auteur de la publication

#### William Schneider

Analyste de recherche principal  
T +1 438 390 2544  
william.schneider1@jll.com

### Pour de plus amples renseignements :

#### Jesse Provost

Vice-president associé,  
Services-conseils, commerce de détail  
T +1 514 347 4433  
jesse.provost@jll.com

### La recherche chez JLL

L'équipe de recherche de JLL fournit une intelligence, une analyse et une vision grâce à des rapports et des services de premier plan qui éclairent la dynamique de l'immobilier commercial d'aujourd'hui et identifient les défis et opportunités de demain. Nos plus de 550 professionnels de la recherche à travers le monde suivent et analysent les tendances économiques et immobilières, et prévoient les conditions futures dans plus de 60 pays, offrant des perspectives locales et mondiales inégalées. Notre recherche et notre expertise, alimentées par des informations en temps réel et une réflexion innovante à travers le monde, créent un avantage concurrentiel pour nos clients et orientent des stratégies réussies et des décisions immobilières optimales.

### À propos de JLL

Depuis plus de 200 ans, JLL (NYSE: JLL), une société de premier plan à l'échelle mondiale dans l'immobilier commercial et la gestion de placements, aide ses clients à acheter, construire, occuper, gérer et investir dans divers immeubles commerciaux, industriels, hôteliers, résidentiels et de détail. Une entreprise figurant au classement Fortune 500®, avec un chiffre d'affaires annuel de 20,9 milliards de dollars et des activités dans plus de 80 pays à travers le monde, nos plus de 105 000 employés apportent la puissance d'une plateforme mondiale combinée à une expertise locale. Motivés par notre objectif de façonner l'avenir de l'immobilier pour un monde meilleur, nous aidons nos clients, employés et nos communautés à aller VERS UN AVENIR LUMINEUXSM. JLL est le nom commercial et une marque de commerce déposée de Jones Lang LaSalle Incorporated. Pour obtenir de plus amples renseignements, visitezjll.com.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024

Ce rapport a été préparé uniquement à des fins d'information et ne prétend pas forcément être une analyse complète des sujets abordés, qui sont intrinsèquement imprévisibles. Il est basé sur des sources que nous estimons fiables, mais nous n'avons pas vérifié indépendamment ces sources et nous ne garantissons pas que les informations contenues dans le rapport sont exactes ou complètes. Les opinions exprimées dans le rapport reflètent notre jugement à la date de publication et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes connus et inconnus qui peuvent entraîner des réalités futures sensiblement différentes de celles implicites dans de telles déclarations prospectives. Les conseils que nous donnons à nos clients dans des situations particulières peuvent différer des opinions exprimées dans ce rapport. Aucune décision d'investissement ou d'affaires ne doit être prise uniquement sur la base des opinions exprimées dans ce rapport.