ÇA SE PASSE DANS L'EST

Rue Ontario Montréal, QC

#### Préparé pour :

Chambre de commerce de l'Est de Montréal

20 juin 2019

Accélérateur de réussite.



# Sommaire du jour :

L'ÉQUIPE

Une équipe de soutien professionnelle.

02

APERÇU DU COMMERCE DE DÉTAIL

Nouvelles réalités du marché du commerce de détail.

03

APERÇU DE LA RUE ONTARIO

Situation actuelle et survol du quartier en quelques photos.

**ANALYSE** 

Forces, faiblesses, opportunités et réalité du marché.



# L'ÉQUIPE

#### Marie-Claude Breault



Associée Courtier immobilier commercial

Passionnée par le commerce du détail, Marie-Claude Breault s'est jointe à Colliers International à titre d'Associée offrant un service de grande qualité, une présentation professionnelle et une mise en marché efficace.

Ayant un parcours professionnel varié dans ce domaine, elle connaît la nouvelle réalité et tendance du marché. Elle comprend que certaines stratégies et styles de mise en marché ne peuvent s'appliquer dans tous les genres de localisation. Selon elle, le succès est dans l'exécution. L'engagement et le respect des besoins et délais fixés au départ. Marie-Claude détient des compétences en gestion, en organisation et en planification qui couvre l'ensemble des opérations d'un département de gestion de ventes.

Ses profondes connaissances en commerce du détail, sa discipline, son attitude audacieuse et son sens de l'organisation font d'elle un atout considérable pour ses clients et collègues.









## Stephanie Nicholls-Dempsey



**Associée** Intelligence de données

Stephanie s'est jointe à l'équipe d'intelligence de données 2017 en se spécialisant dans le domaine bureau. Diplômée d'un baccalauréat en commerce avec une spécialisation en marketing, elle a développé durant ses débuts à Colliers un intérêt pour l'immobilier et la recherche.

Jusqu'à présent, Stephanie a réalisé de nombreux projets au niveau régional et national. Elle a coordonné la création d'une base de données pour le groupe de capitaux privés et a complété des recherches dans le domaine aérospatial et technologique. Son expertise en CRM+ et en Power BI lui a permis de développer des rapports dynamiques en manipulant des données afin de raconter l'histoire de différents marchés.











# APERÇU DU MARCHÉ: COMMERCE DE DÉTAIL

#### Nouvelles réalités du commerce de détail

Les trois « E » pour lesquels les gens se déplacent vers un commerce

- Éducation
- Entertainment (Divertissement)
- Expérience

Selon Statistiques Canada, en 2018 la croissance du marché de détail était de :

- + 7,6 % à Montréal
- + 3,3 % au Québec
- + 3,2 % au Canada

En 2019 le marché est toujours croissance mais plus lent.

### Nouvelles réalités du commerce de détail



BOPIS: « BUY ON LINE AND PICK UP IN STORE »

(Acheter en ligne et ramasser en magasin)



Vos clients sont des « locataires » qui ont pour valeurs:

- La transparence
- Le développement durable
- L'authenticité



**Environnement** 

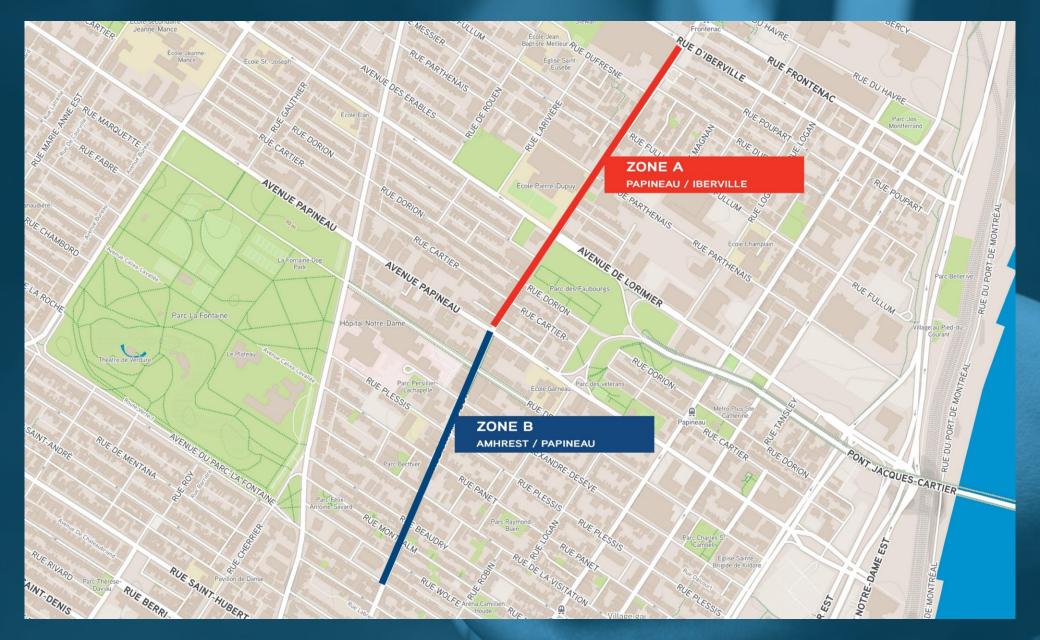
### En résumé

- Analyser et bien comprendre son actif
- Positionnement de nos trois E
- Mixité des locataires :
  - o Création de microenvironnements





## APERÇU DE LA RUE ONTARIO

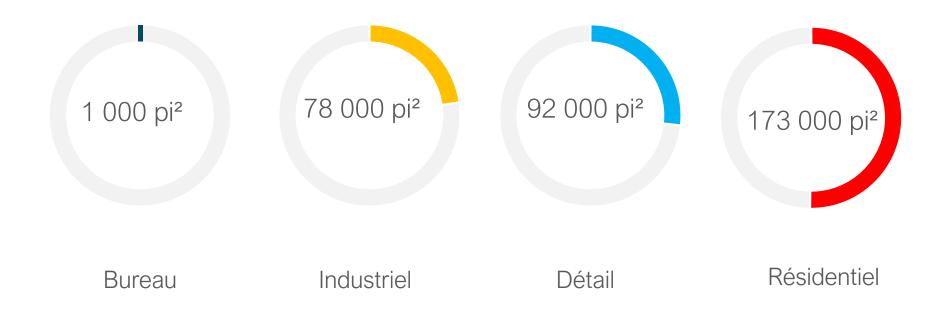


#### Points clés du POTLOC

- Le plus grand facteur de fréquentation de la rue est la proximité.
- L'esthétique désuet est le grand facteur de non-fréquentation.
- Les gens demandent une SAQ sur la rue.
- Les citoyens ont exprimé un besoin d'avoir plus de restaurants sur la rue Ontario, plus précisément des restaurants de déjeuner/brunch et tapas/café.
- Les gens demandent une épicerie générale.

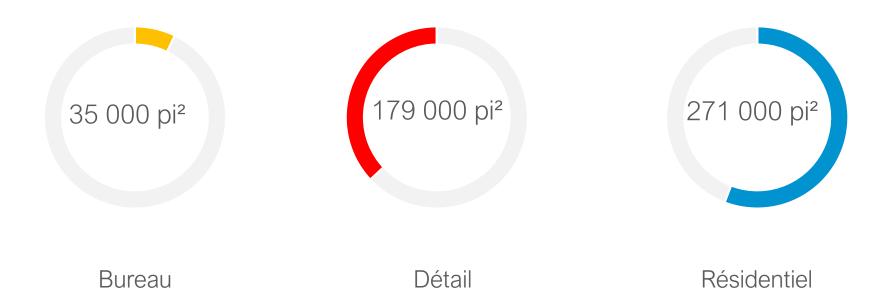
## Aperçu – Zone A

Locataires existants



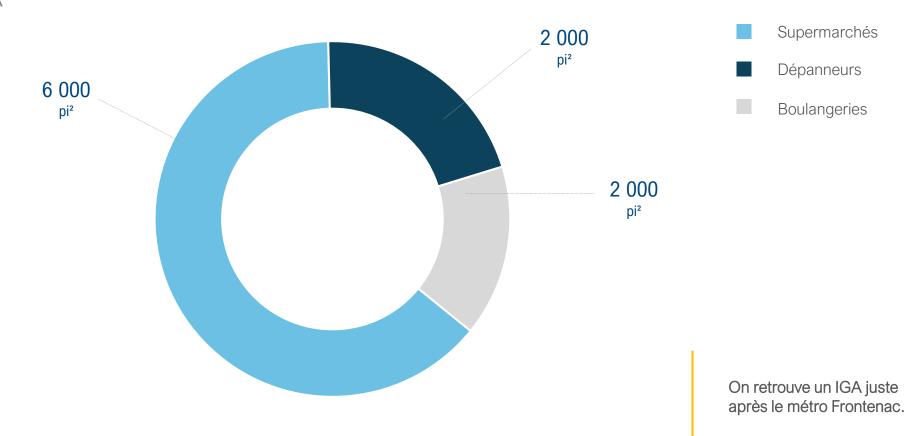
## Aperçu – Zone B

Locataires existants

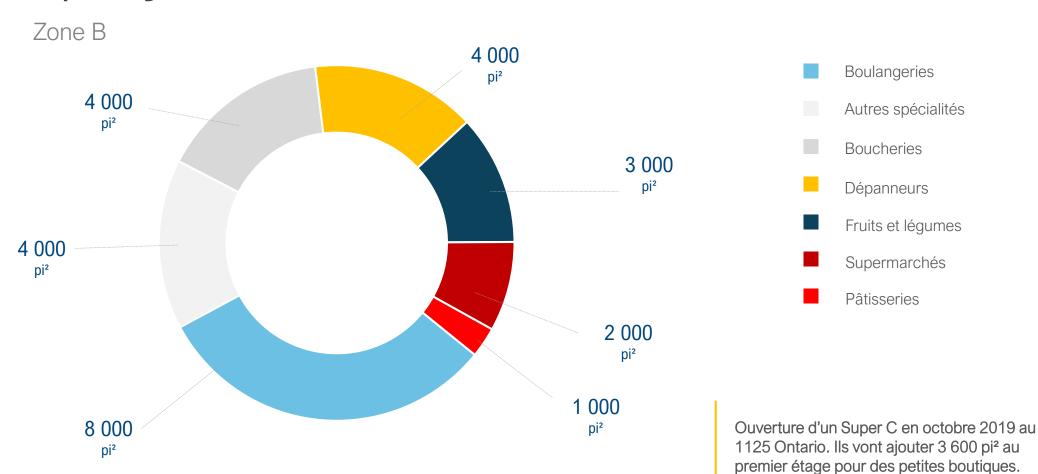


## Aperçu – Commerce d'alimentation

Zone A



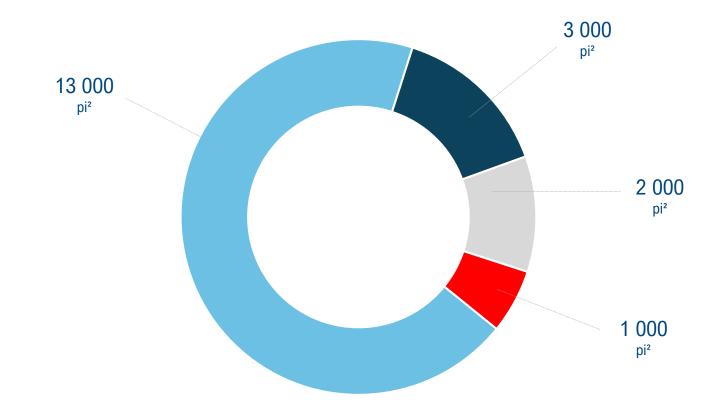
### Aperçu – Commerce d'alimentation



COLLIERS INTERNATIONAL

## Aperçu – Restaurants et cafés

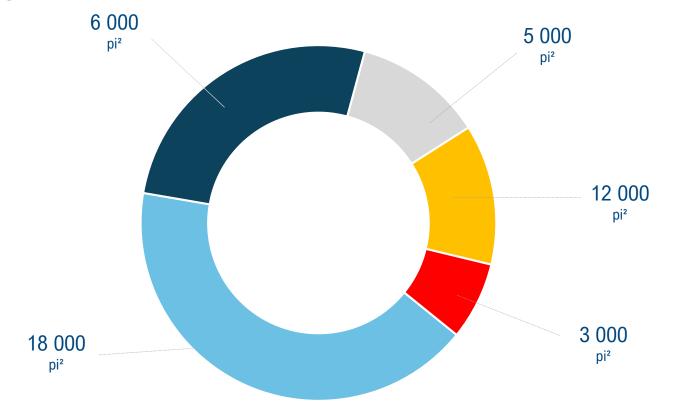
Zone A



- Restaurants
- Pub / Lounge
- Restaurants internationaux
- Cafétéria, buffet grillade

## Aperçu – Restaurants et cafés





- Restaurants
- Pub / Lounge
- Cafétéria, buffet grillade
- Restaurants internationaux
- Restauration rapide



## ANALYSE









- Rue passante
- Densité de population élevée



#### FORCE

- Magasins de spécialités
  - Variétés
  - Cafés



- Majorité de personnes morales
- Travaux de mise à niveau pour recevoir de nouveaux locataires ainsi que des programmes locatifs peu/pas disponible.



### Taux de location

Quelles sont les conditions actuelles du marché?

#### MOYENNE

Loyer brut (par pi²):

23,80 \$

Adresse	Superficie	Loyer net (\$ / pi²)	Loyer additionnel (\$ / pi²)	Loyer brut (\$ / pi²)	Énergie	Amélioration locative ou gratuité
1315, rue Ontario Est	1 200 pi <sup>2</sup>	20,00\$	5,00 \$	25,00 \$	Exclue	Oui, ouvert à certain travaux
1376, rue Ontario Est	1 300 pi²	16,10\$	4,07 \$	20,17\$	Exclue	À discuter
1881, rue Ontario Est	1 240 pi²	20,00\$	6,45 \$	26,45 \$	Exclue	Toilette et divisions
1382, rue Ontario Est	930 pi <sup>2</sup>	16,10\$	4,07 \$	20,17\$	Exclue	À discuter
1667-1669, rue Ontario Est	2 859 pi²	18,00\$	10,50 \$	28,50 \$	Exclue	Local pour bureau seulement Ouvert à des mois gratuits
1886, rue Ontario Est	1 200 pi <sup>2</sup>	20,00\$	2,50 \$	22,50 \$	Exclue	Ouvert à des mois gratuits

## Aperçu de la rue Ontario

Zone A

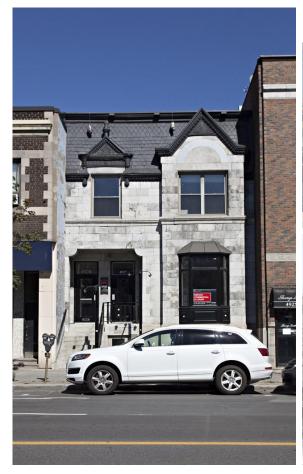


## Aperçu de la rue Ontario

Zone B



#### Cromwell – rue Sherbrooke















Cromwell – rue Sherbrooke

## Shiller Lavy – Plateau Mont-Royal



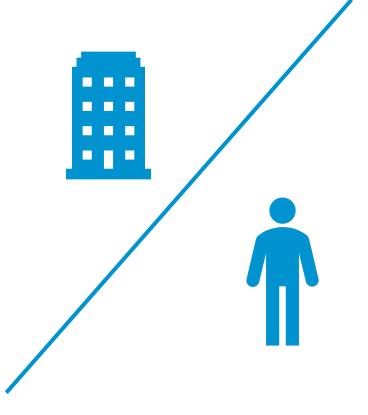




# Propriétaire indépendant ou occupant VS

Personnes morales

- Différence dans la gestion de propriétés
- Impact dans l'investissement
- Plus de standard sur la rue



#### Ce qui se passe ailleurs à Montréal – Rue Saint-Denis

#### Les problèmes majeurs :

- Taux de vacances est monté à 25 %
- Façade d'immeubles défraîchis
- Institut des sourds-muets, déserté depuis 2015
- Manque de verdure
- Débris au sol suite à un incendie depuis 7 mois
- Arthur Quentin ferme ses portes après 43 ans

#### Quelques scénarios de solution :

- Possibilité d'imposer une taxe aux commerces vacants
- Analyses des commerces de détail
- Programme d'aide à la restauration patrimoniale
- Élargir les trottoirs de deux pieds et planter les arbres
- Faire un zonage particulier pour les hôtels et les bureaux
- Installer des œuvres d'art publiques le long de la rue
- Revoir les intersections pour les rendre plus attrayantes
- Installer des traverses piétonnières



#### Le commerce de détail à Montréal

Jacques Nantel, professeur émérite à HEC Montréal et spécialiste du commerce de détail, est d'accord avec Mme Beauvilliers sur un point : la taxation. « La Ville est encore convaincue que la taxe sur les édifices commerciaux, c'est la manne, dit-il. On est la municipalité où les taxes commerciales sont les plus élevées par rapport au résidentiel. Le taux de taxation n'est plus adéquat. C'était peut-être une rue de destination, mais ce n'est plus le cas. »



Source: http://plus.lapresse.ca/screens/041fe312-9253-4df5-a97f-f1d38819c5df\_\_7C\_

La mairesse Valérie Plante a présenté mardi midi la liste des membres d'un nouveau comité consultatif qui sera chargé d'aider la Ville à revoir son « Plan commerce ». Des experts de trois universités, des représentants d'associations et des propriétaires de commerces bien établis – par exemple Lozeau sur la Plaza St-Hubert – vont donc se réunir à quelques reprises pour réfléchir aux moyens de donner un nouveau souffle aux artères commerciales.

Ils auront pour mandat de soumettre des pistes d'action autour de guatre grands thèmes :

- offrir une réponse performante aux problèmes posés par les chantiers;
- soutenir la création et le développement des entreprises commerciales;
- soutenir la transformation numérique des commerces;
- assurer et pérenniser la dynamisation des artères commerciales.



Source: https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1093012/comite-consultatif-plan-commerce-montreal-guy-cormier

# Questions?

