

Les détaillants de la rue Sainte-Catherine s'adaptent aux habitudes de consommation changeantes

Analyse du commerce de détail
de la rue Sainte-Catherine



Points clés à retenir

1. **Des concepts basés sur les services** tels que la restauration et les divertissements ont renforcé leur présence le long de la rue en raison d'une reprise de l'appétit pour les expériences.
2. **Augmentation du flux de piétons:** La fréquentation piétonne augmente au niveau de la rue, ainsi que dans les stations de métro voisines.
3. **Une plus grande luxuosité:** La liste des locataires de la rue se distingue de plus en plus par des enseignes haut de gamme, avec les locataires de vêtements qui accordent une attention accrue à une clientèle plus fortunée qu'auparavant.
4. **Baisse du taux de vacance:** Le taux de vacance de la rue diminue progressivement et se rapproche des niveaux pré-pandémiques.
5. **Réaménagement en cours:** Les intervenants de la rue attendent avec impatience la fin du projet de réaménagement. La circulation dans la rue est actuellement plus compliquée en raison des travaux en cours. Une fois terminé, les intervenants devraient bénéficier d'une augmentation notable du flux piétonnier et des ventes.



Prédictions pour l'avenir de la rue Sainte-Catherine

Prédictions



Plus de détaillants en alimentation

La rue accueille de plus en plus de nouveaux concepts de restauration. Avec un rebond au niveau des activités basées sur les services, les fondamentaux sont en place pour de futurs ajouts.



Plus de magasins éphémères

Avec l'évolution des dynamiques de vente au détail et la livraison imminente d'un nouvel pôle de luxe à Royalmount, les locataires ont plus d'intérêt à tester les eaux avant de faire une grande entrée.



Plus de commerce de détail axé sur l'expérience

La rue devrait voir apparaître davantage de concepts de vente au détail axés sur l'expérience, tels que des magasins phares, des salles d'exposition interactives et des expériences de marque immersives, afin d'offrir aux acheteurs des éléments que le commerce électronique ne peut pas reproduire.



Le taux de vacance devrait diminuer

Avec la pandémie dans le rétroviseur, le taux de vacance de la rue diminue et se rapproche des niveaux d'avant la pandémie. Une fois les travaux de rénovation de la rue achevés, les locataires auront une raison supplémentaire de choisir la rue Sainte-Catherine comme leur adresse.



Aperçu

LA rue commerçante

Lorsqu'il s'agit de thérapie de détail, la rue Sainte-Catherine occupe la première place en tant que meilleure destination de Montréal. Que vous recherchiez la mode de designer, les tendances avant-gardistes ou les marques emblématiques qui définissent l'esthétique chic de la ville, cette rue animée a tout pour plaire.

Son mélange enchanteur de boutiques haut de gamme, de magasins phares et de marques internationales répond à une large gamme de préférences d'achat. Avec son emplacement central et son architecture visuellement saisissante, la rue offre une expérience de vente au détail inégalée en termes de charme et d'excitation.

Bien que le taux de vacance de la rue soit encore en phase de reprise, l'achèvement prochain du projet REM, ainsi que les travaux de rénovation en cours, attireront davantage de clients sur la rue Sainte-Catherine. Une accessibilité améliorée et un paysage urbain rafraîchi renforceront l'attrait de la rue, en en faisant une destination de vente au détail encore plus attrayante.

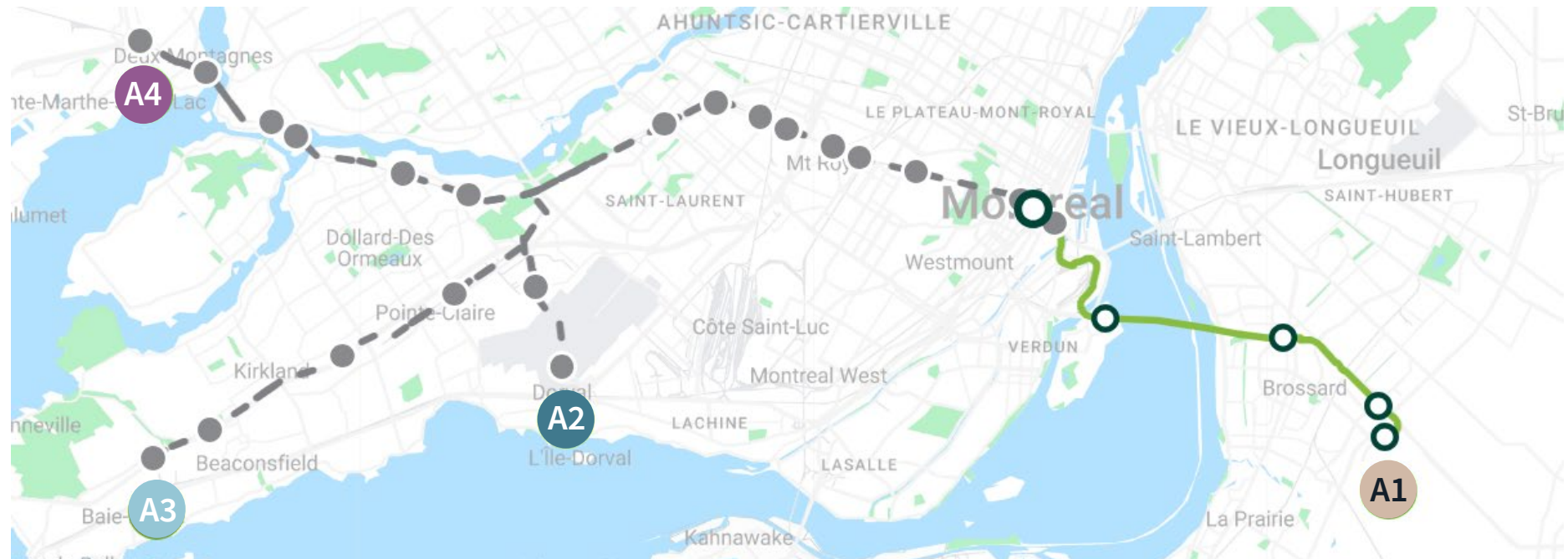


Mise à jour du projet REM

Détails de la construction, calendrier et temps de trajet

- **Ligne A1** a déjà ajouté 5 stations au réseau, 8 stations sont encore en construction et devraient être livrées au second semestre 2024.
- **Ligne A2** est actuellement en construction, ajoutant 2 stations au réseau d'ici 2027.
- **Ligne A3** est actuellement en construction, ajoutant 4 stations dans l'ouest de l'île au réseau d'ici à la fin de l'année.
- **Ligne A4** est actuellement en construction, ajoutant 4 stations dans la Rive-Nord et 2 stations dans l'ouest de l'île au réseau d'ici à la fin de l'année.

A1	A 18 minutes du centre-ville
A2	A 25 minutes du centre-ville
A3	A 34 minutes du centre-ville
A4	A 34 minutes du centre-ville



Aperçu de la rue: Rue Sainte-Catherine Ouest



Analyse SWOT

Forces

Emplacement central et accessibilité

Réputation de meilleur corridor commercial de Montréal

Opportunités

Croissance de la population du centre-ville

Amélioration prévue de la rue

Un accès plus facile une fois que le projet REM sera terminé.

Faiblesses

Le trafic piétonnier est faible pendant les mois d'hiver

Possibilités de stationnement limitées

Menaces

Travaux et fermetures en cours

Adoucissement des conditions du marché

S
W
O
T



Portée de l'étude

Afin de mieux comprendre l'évolution de la rue Sainte-Catherine au fil des années récentes, nous avons recueilli des données des locataires situés sur une tranche de 900 mètres de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre la rue Bishop et le boulevard Robert-Bourassa.

Les données ont été collectées entre 2019 et 2024 afin de découvrir comment la répartition des locataires de la rue a évolué au fil du temps et de prévoir les changements à venir.



Recherche préliminaire

Recherche préliminaire

Décélération de la croissance des ventes

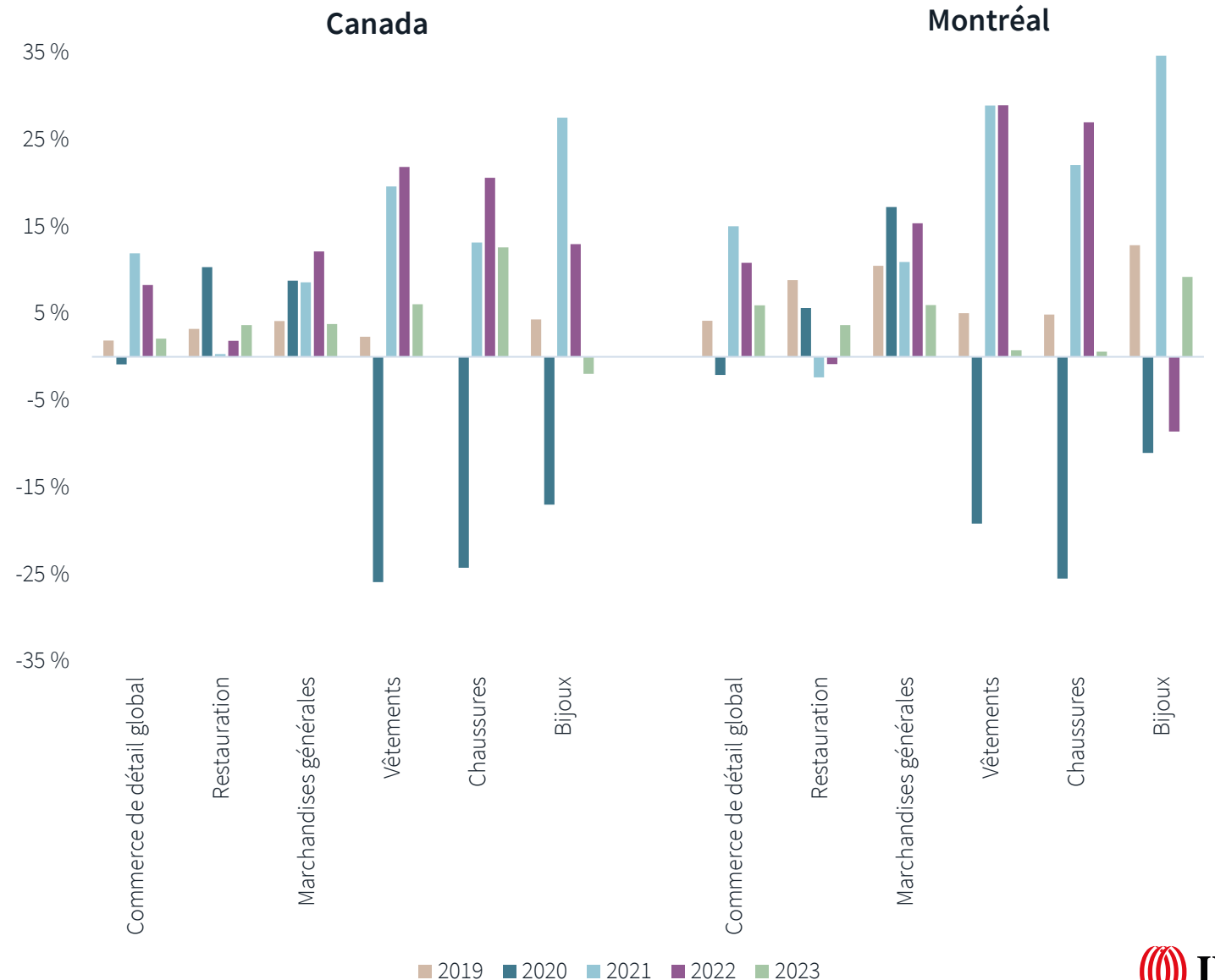
Les espaces occupés situés sur la rue Sainte-Catherine entre le boulevard Robert-Bourassa et la rue Bishop sont occupés à 37 % par des locataires de vêtements, à 14 % par des concepts de restauration et à 13 % par des magasins de chaussures.

Alors que le secteur de l'habillement et des chaussures continue de connaître une croissance, la plupart de la demande accumulée pendant les années de la pandémie a diminué, ce qui a entraîné une décélération marquée de la croissance des ventes.

Le secteur de l'alimentation et des boissons fait un retour en force, grâce à un regain d'appétit pour les activités liées aux services.

Bien que la croissance des ventes à Montréal ait ralenti en 2023, on s'attend à ce que la rue Sainte-Catherine surpasse la moyenne du marché, compte tenu du retour progressif des employés de bureau et de la pleine reprise de l'activité touristique.

Croissance des ventes par année



Redéveloppement de Sainte-Catherine

Redéveloppement de Sainte-Catherine

Détails et chronologie de la construction

Le processus de réaménagement de la rue Sainte-Catherine est divisé en trois phases:

- **La 1ère phase** a déjà été réalisée, avec l'amélioration du segment De Bleury-Mansfield.
- **La 2e phase** est en cours et devrait être achevée dans le courant de l'année 2025, ce qui améliorera éventuellement le segment de rue entre Atwater et Mansfield.
- **La 3e phase** vise à améliorer l'avenue McGill College, qui croise la rue Sainte-Catherine.

- 1 Bleury à Mansfield
- 2 Mansfield à Atwater
- 3 McGill College à Sherbrooke jusqu'à Cathcart



Impacts du redéveloppement



Amélioration de la circulation à pied

Grâce à l'élargissement de certaines parties de la rue (jusqu'à 60 %), les piétons pourront circuler plus facilement sur l'artère.



Amélioration de l'esthétique

L'ajout de verdure et de mobilier urbain améliorera le confort, l'apparence et l'ambiance de la rue.

Moins d'espaces de stationnement



Certaines places de stationnement devront être supprimées afin de permettre les améliorations mentionnées ci-dessus. Malgré la perte de places, la ville est en train de développer une application de stationnement pour aider les conducteurs à trouver plus facilement des places à proximité.



Augmentation des ventes

Grâce aux impacts mentionnés ci-dessus, la rue devient plus axée sur les piétons, ce qui incite les principaux usagers de la rue à consacrer de plus en plus de temps à s'arrêter et à faire des achats.



Image fournie par Lemay : Centre-ville de Montréal.

Données principales: Statistiques d'occupation

Statistiques d'occupation

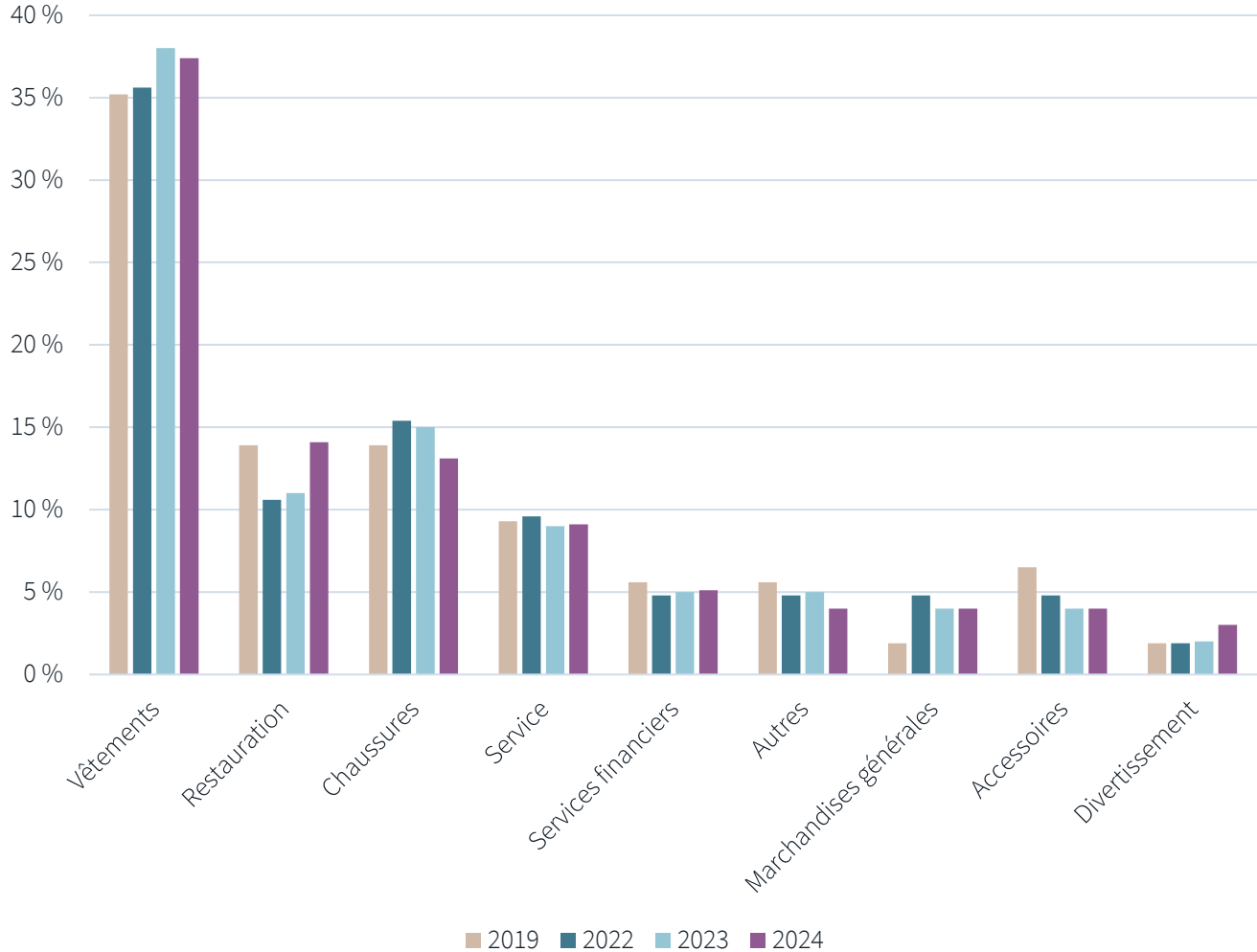
Locataires principaux

Comme les années précédentes, la liste des locataires de la rue Sainte-Catherine en 2024 est principalement composée d'opérateurs de vêtements (37 %), de restauration (14 %) et de chaussures (13 %). Évidemment, le taux d'inoccupation actuel de la rue est encore plus élevé que les niveaux observés en 2019, s'établissant actuellement à 20 %.

L'année dernière, le taux d'inoccupation de la rue était de 21,5 %, ce qui indique une reprise lente mais encourageante pour atteindre le taux de 15,4 % en 2019.

La composition des locataires de la rue reste similaire à celle de l'année précédente ; cependant, le départ de détaillants de chaussures et l'arrivée de nouveaux concepts de restauration ont fait des établissements de restauration le deuxième type de locataires le plus courant de la rue.

Répartition des locataires par type



Détaillants principaux

Détaillants principaux

Vêtements

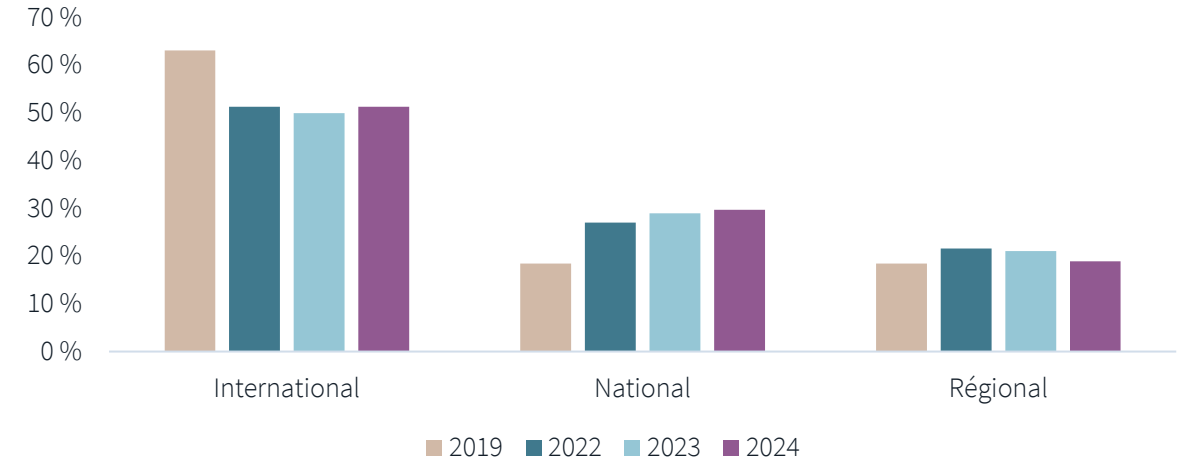
Une fois de plus, la rue continue d'évoluer et de captiver les visiteurs avec son mélange de locataires de plus en plus luxueux. Alors que les détaillants de vêtements de luxe gagnent en importance, la rue offre toujours une grande variété d'options de vêtements de gamme intermédiaire. Avec 56,5 % des détaillants de vêtements appartenant à cette catégorie, la rue reste un centre dynamique où les acheteurs peuvent se laisser tenter par le style à des prix abordables tout en embrassant l'attrait de la mode haut de gamme.

Ajouts et départs notables

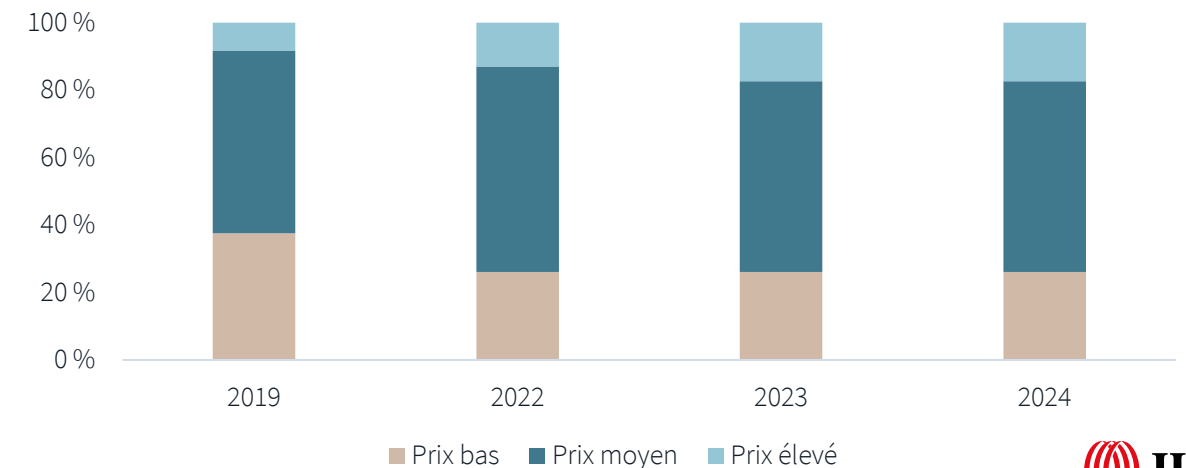
Le portefeuille de locataires de vêtements de la rue a considérablement évolué depuis 2019, avec l'ajout de marques telles que Nike, Influence U, Chlorophylle, Quartz Co., Rudsak, et bien d'autres encore.

Parmi les départs notables depuis 2019, on compte Banana Republic, Forever 21 et American Eagle.

Proportion par localité



Analyse du prix d'une paire de jeans



Détaillants principaux

Restauration

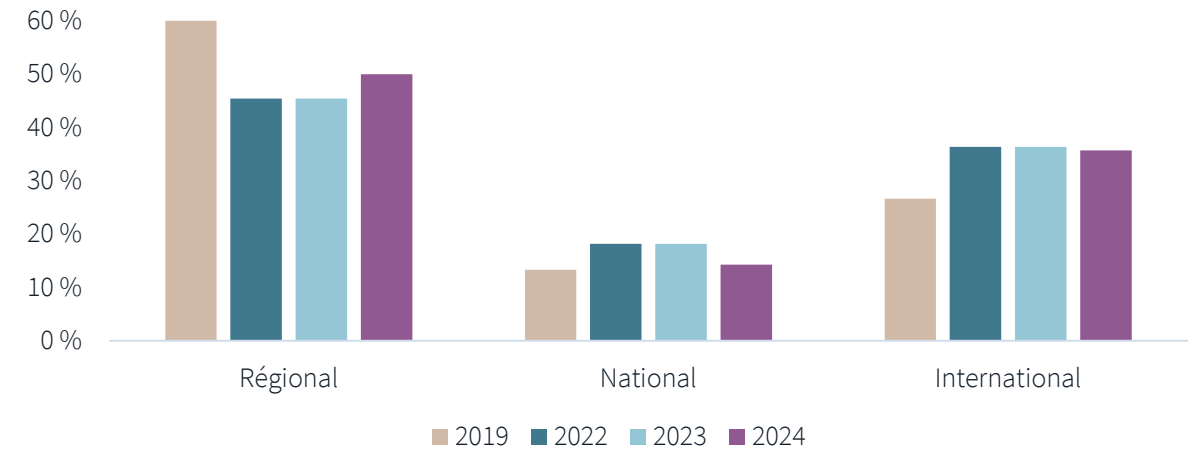
L'année écoulée a vu un fort retour de la restauration sur la rue Sainte-Catherine. Avec un regain d'intérêt pour les sorties au restaurant et le retour des travailleurs de bureau, la rue compte désormais 14 établissements de restauration, dont trois nouvelles additions depuis l'année dernière.

Ajouts notables

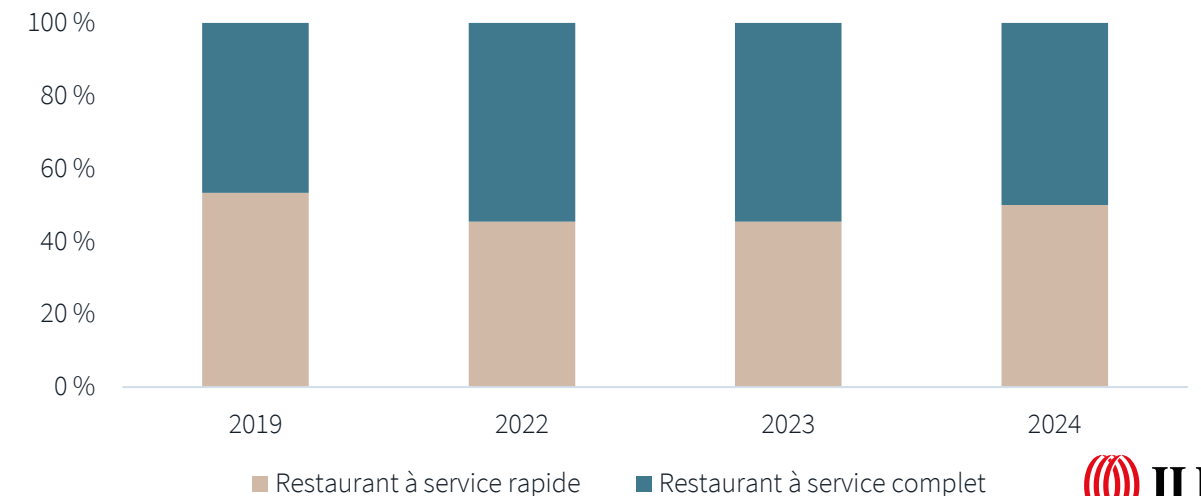
Bien que le portefeuille de la restauration sur la rue n'ait pas beaucoup évolué en termes de type et de localisation depuis 2019, il y a eu des changements significatifs dans l'alignement des locataires.

Parmi les nouvelles additions passionnantes au cours de la dernière année, on compte Poulet Rouge, Shawarmaz et Fondue Haidilao. Ils ont été rejoints depuis 2019 par Columbus Café, CoCo et Starbucks, apportant une expérience culinaire nouvelle et diversifiée à la rue Sainte-Catherine.

Proportion par localité



Proportion par type



Détaillants principaux

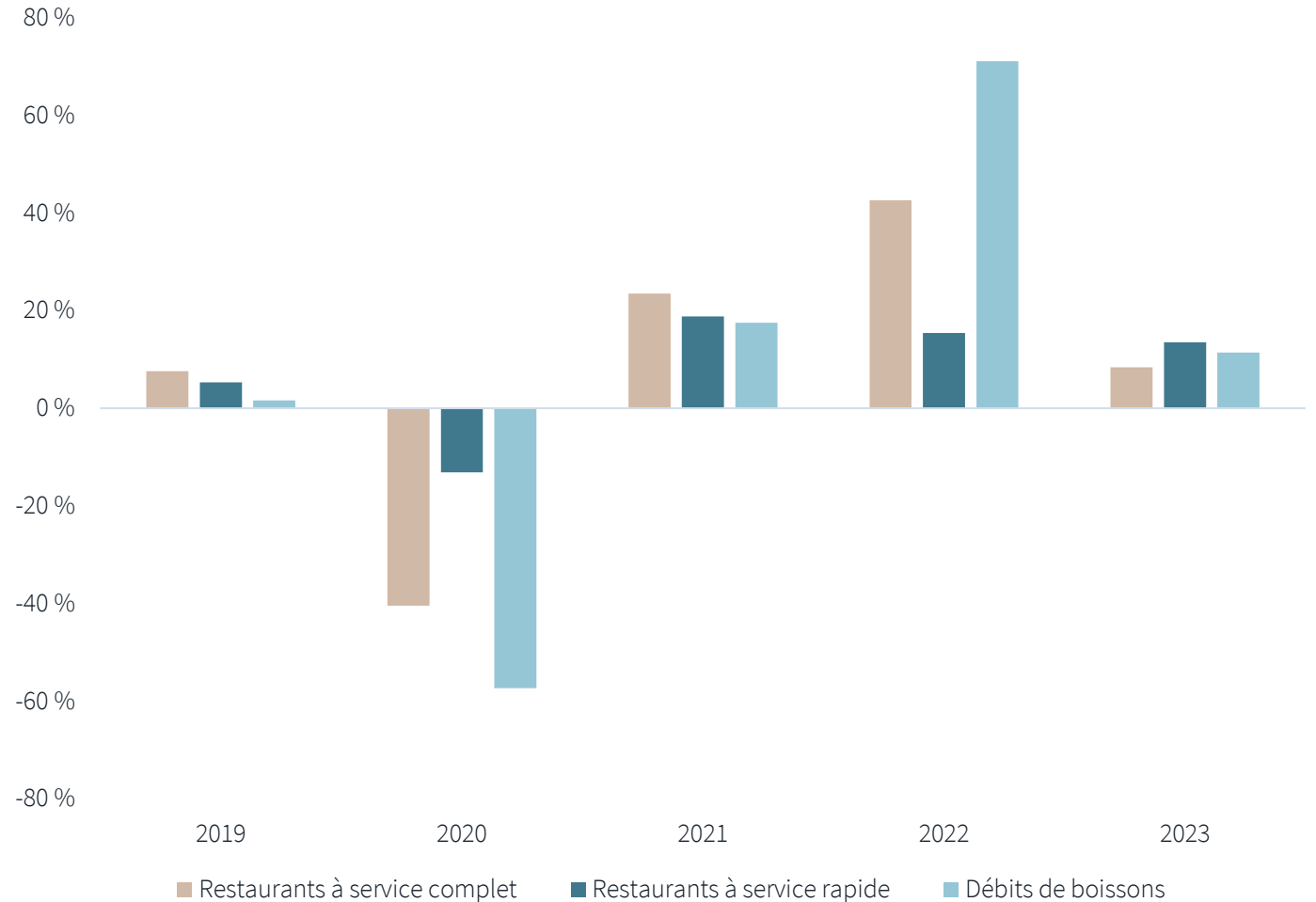
La croissance des ventes dans le secteur de la restauration ralentit, cependant les fondamentaux restent solides

En 2023, les restaurants à service complet, les restaurants à service limité et les débits de boissons dans la province ont connu une croissance significative des ventes de 8,4 %, 13,5 % et 11,4 %, respectivement.

Bien que cette croissance puisse ne pas être aussi élevée que les années précédentes, les fondamentaux sous-jacents restent solides, ce qui indique des perspectives prometteuses pour une expansion future.

L'achèvement imminent des stations REM et l'introduction de nombreux nouveaux projets multifamiliaux au centre-ville de Montréal contribueront au développement d'une clientèle locale et régionale plus forte, incitant les futurs opérateurs de restauration à s'installer sur la rue.

Croissance des ventes par type de restauration



Détaillants principaux

Chaussures

Une fois de plus, la rue continue d'attirer les visiteurs grâce à l'évolution de ses locataires. Alors que les magasins de chaussures haut de gamme gagnent du terrain, la rue conserve son attrait en offrant une gamme diversifiée d'options de chaussures à prix moyen. Avec plus de la moitié des détaillants de chaussures appartenant à cette catégorie, la rue Sainte-Catherine reste une destination dynamique où les acheteurs peuvent profiter de choix élégants à des prix abordables, tout en ayant la possibilité de s'offrir des chaussures plus haut de gamme.

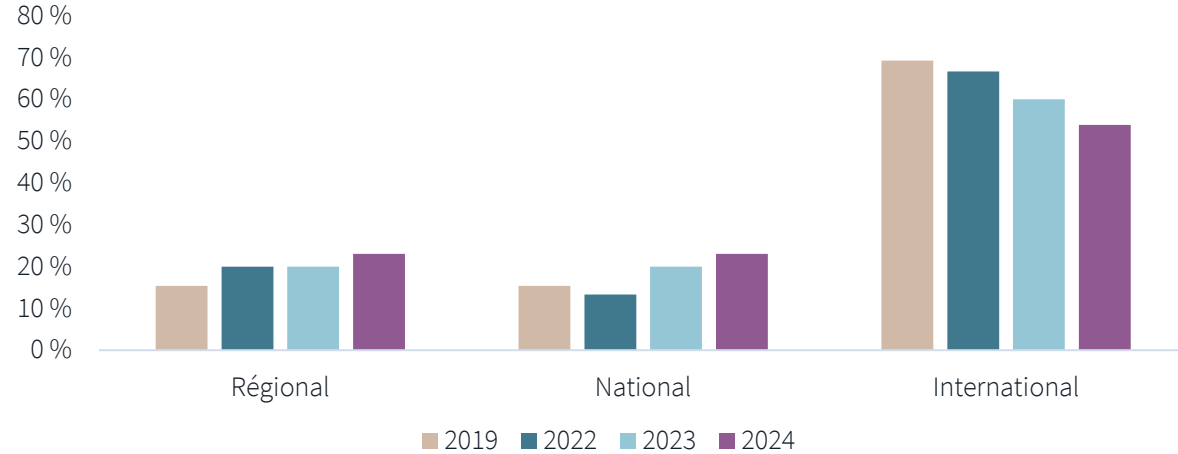
Ajouts et départs notables

En termes d'ajouts notables, la rue a connu des changements limités, à l'exception de l'ouverture de Nike au second semestre 2023.

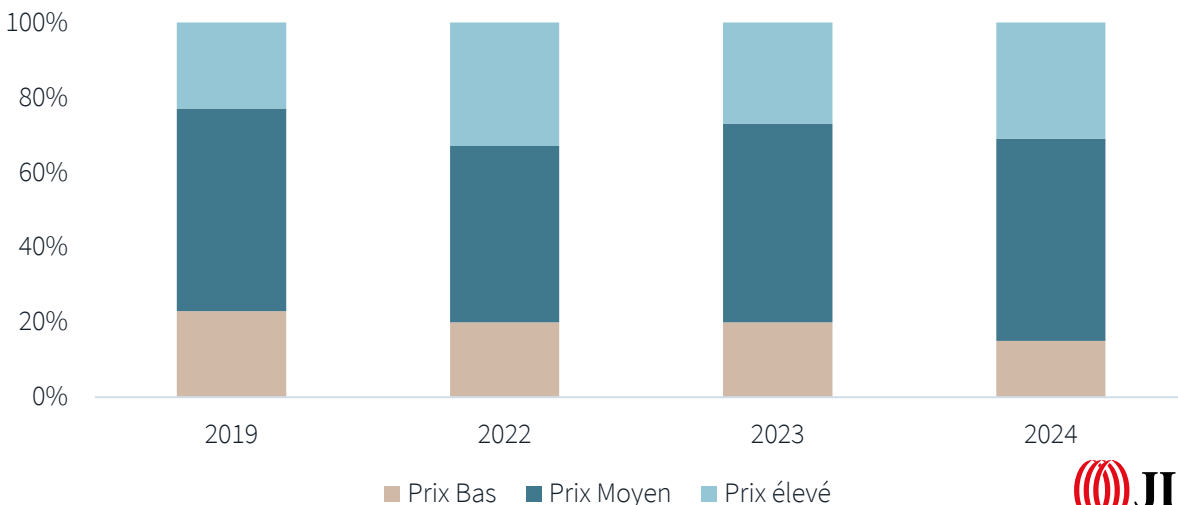
Malgré cela, la rue a connu des changements importants en raison du départ de marques connues telles que Reebok, Ecco, Steve Madden, et d'un magasin Aldo.

De nombreux emplacements vacants ont été occupés par des détaillants de différentes catégories, dont Pandora, Shawarmaz et bien d'autres.

Proportion par localité



Prix moyen des chaussures



Analyse : Rue Sainte-Catherine - De Bishop à Robert-Bourassa

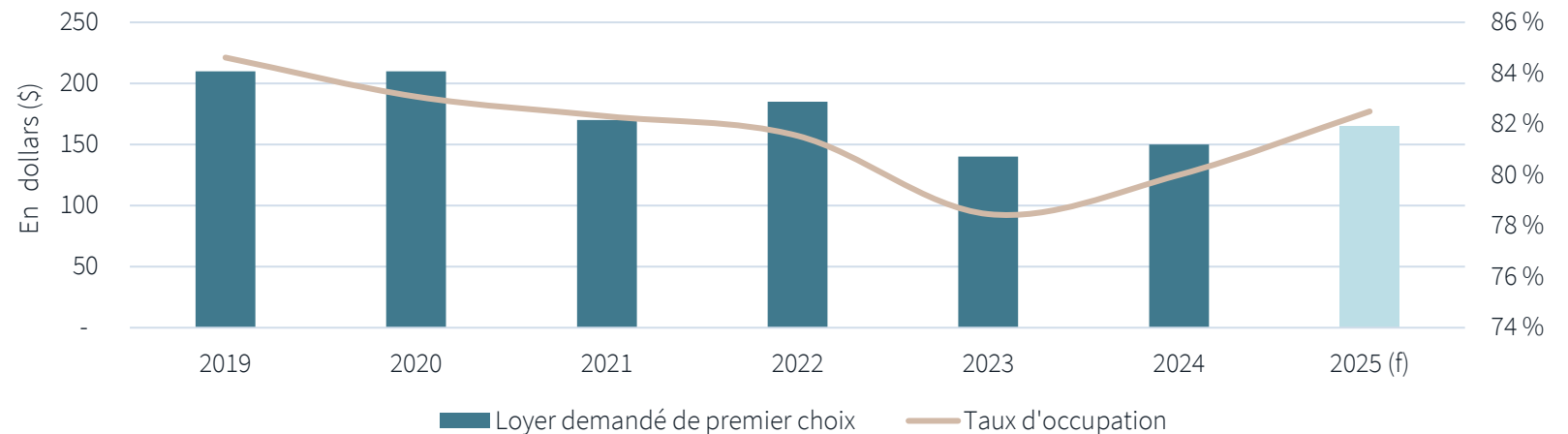
La rue Sainte-Catherine connaît un rebond par rapport à son creux pendant la pandémie. Les données récentes révèlent une tendance positive, avec une augmentation annuelle du taux d'occupation de la rue de 1,5 % et des loyers demandés en hausse de 7,1 %. Cette reprise peut être attribuée à plusieurs facteurs, notamment les efforts de densification en cours et l'achèvement imminent de plusieurs stations du REM dans la grande région de Montréal, ce qui améliorera l'accessibilité et attirera davantage de clients en provenance de la périphérie.

Malgré ces évolutions positives, certaines sections de la rue continuent de souffrir de problèmes d'attrait esthétique liés à la construction, ce qui

représente un défi pour les locataires et les propriétaires. Cependant, une fois les travaux terminés, il est prévu que la rue revitalisée et améliorée suscite un intérêt accru pour les espaces disponibles, ce qui fera augmenter les loyers demandés pour les meilleures locations et le taux d'occupation global.

Dans l'intervalle, on s'attend à ce que les propriétaires continuent d'adopter des stratégies flexibles pour s'assurer que leurs espaces restent loués. Cela inclut la disposition à accueillir des boutiques éphémères et à proposer des baux mensuels pour attirer des locataires temporaires.

Asking Rents & Occupancy – Sainte-Catherine Street



Merci

William Schneider

Analyste de Recherche Principal
William.Schneider1@jll.com

Heli Brecaïlo

Gestionnaire de la Recherche
Heli.Brecaïlo@jll.com