

CONSTATS ET RECOMMANDATIONS POUR LE COMMERCE DE DÉTAIL DANS LE VIEUX-MONTRÉAL

Présenté par: Jean-François Grenier



Janvier 2013



Montréal

La demande: perspectives démographiques

Évolution de la population du Vieux-Montréal 2001 - 2016

Année	Vieux-Montréal
2001 ¹	2,990
2006 ¹	4,680
2011 ¹	6,005
2013 ²	6,400
2016 ²	7,100
Variations	
2001 / 2006	57%
2006 / 2011	28%
2011 / 2016	18%

¹ Source: Statistique Canada

² Source: Estimation du Groupe Altus

Évolution des ménages du Vieux-Montréal 2001 - 2016

Année	Vieux-Montréal
2001 ¹	1,790
2006 ¹	2,690
2011 ¹	3,680
2013 ²	4,000
2016 ²	4,500
Variations	
2001 / 2006	50%
2006 / 2011	37%
2011 / 2016	22%

¹ Source: Statistique Canada

² Source: Estimation du Groupe Altus

Estimation du potentiel de marché des résidents et des travailleurs

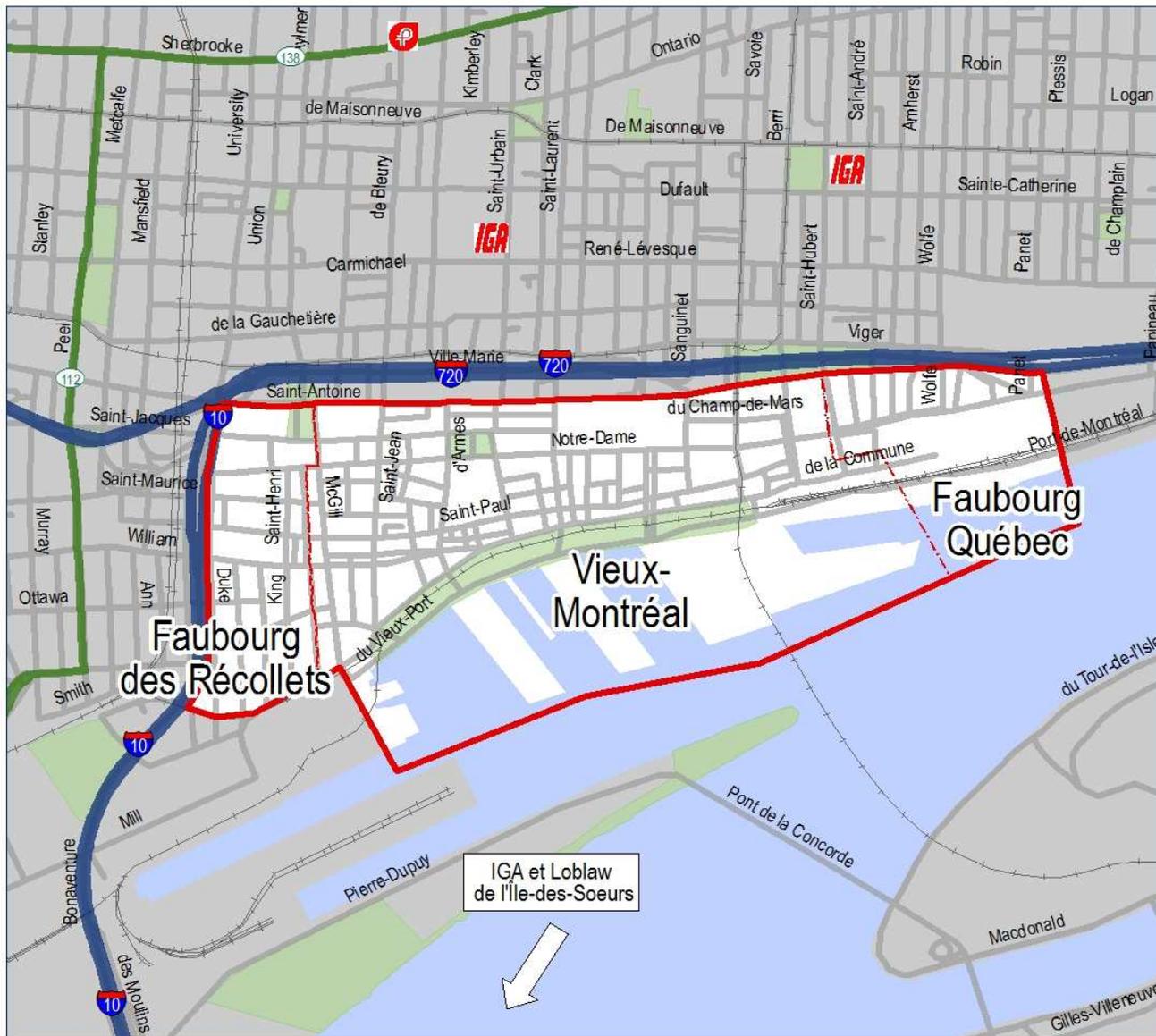
Potentiel de marché des résidents et des travailleurs du Vieux-Montréal [Achats effectués à proximité du lieu de travail]

Type de biens	Potentiel résidents ¹	Potentiel travailleurs ²	Potentiel total
Biens durables et semi durables			
Meubles et accessoires pour la maison	3 948 800 \$	9 079 400 \$	13 028 200 \$
Électronique et ordinateurs	2 547 200 \$	16 393 300 \$	18 940 500 \$
Biens modes	6 566 400 \$	42 874 900 \$	49 441 300 \$
Articles de sports, musique, librairies	2 944 000 \$	11 349 200 \$	14 293 200 \$
Autres types de biens	13 529 600 \$	2 522 100 \$	16 051 700 \$
Sous-total	29 536 000 \$	82 218 900 \$	111 754 900 \$
Biens courants			
Alimentation	18 105 600 \$	6 052 900 \$	24 158 500 \$
Pharmacie et produits de beauté / santé	9 216 000 \$	8 070 600 \$	17 286 600 \$
Sous-total	27 321 600 \$	14 123 500 \$	41 445 100 \$
Services			
Personnels - Coiffure beauté et esthétique	2 932 000 \$	1 261 000 \$	4 193 000 \$
Personnels - Nettoyeurs à sec	516 000 \$	1 765 400 \$	2 281 400 \$
Location de films et DVD	228 000 \$	252 200 \$	480 200 \$
Sous-total	3 676 000 \$	3 278 600 \$	6 954 600 \$
Restaurants	12 936 000 \$	66 077 700 \$	79 013 700 \$
TOTAL	73 469 600 \$	165 698 700 \$	239 168 300 \$

1) Source: Statistique Canada et Estimation du Groupe Altus.

2) Source: Groupe Altus. Basé sur une enquête en face à face (N = 1 197 répondants)

Délimitation du Vieux-Montréal & Localisation des supermarchés à proximité



BANNIÈRE:

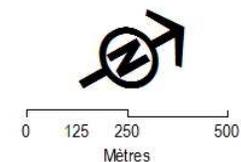
 IGA  Proviso

TERRITOIRE:

 Vieux-Montréal

-  Autoroute
-  Route provinciale
-  Voie locale
-  Voie ferrée

Secteur	Population 2011
Vieux-Montréal	3,470
Faubourg Québec	1,475
Faubourg des Récollets	1,060
Total	6,005



Le commerce de détail dans le Vieux-Montréal

Des éléments positifs pour les résidents et les travailleurs:

- La restauration (± 200)
- Service personnel (± 30)
- Commerces de biens semi-courants (± 80) mais dans des catégories spécifiques
- Commerces de biens courants: dépanneurs (± 15), une SAQ & une petite pharmacie

Par contre un manque flagrant de commerces offrant des biens courants:

- Pas de supermarchés
- Pas même d'épiceries dignes de ce nom
- Pas de vrais spécialistes alimentaires
- Pas de pharmacies
- Pas de quincailleries



Pour les touristes

Une offre variée tant pour la restauration que les commerces de biens:

- Restauration
 - Une bonne variété dans les typologies, les menus et le prix
 - Une tendance pour les chaînes de restauration rapide à s'installer dans certains emplacements particuliers
- Commerces
 - Des commerces offrant des produits pour toutes les bourses
 - Une certaine polarisation selon les types:
 - L'ouverture de certains commerces hauts de gamme près des hôtels de luxe du Vieux-Montréal
 - Des commerces de souvenirs bas de gamme sur la rue Saint-Paul



Recommandations

- Contrôler l'ouverture de nouveaux restaurants de type fast food sur la place Jacques-Cartier afin d'en préserver la diversité.
- Réglementer l'implantation de magasins de souvenirs bas de gamme plus particulièrement sur la rue Saint-Paul afin d'éviter une sur-représentation de cette typologie commerciale.
- Favoriser éventuellement le développement d'un pôle de commerces de proximité (biens courants) afin de mieux desservir les résidents du Vieux Montréal (avec idéalement un stationnement).