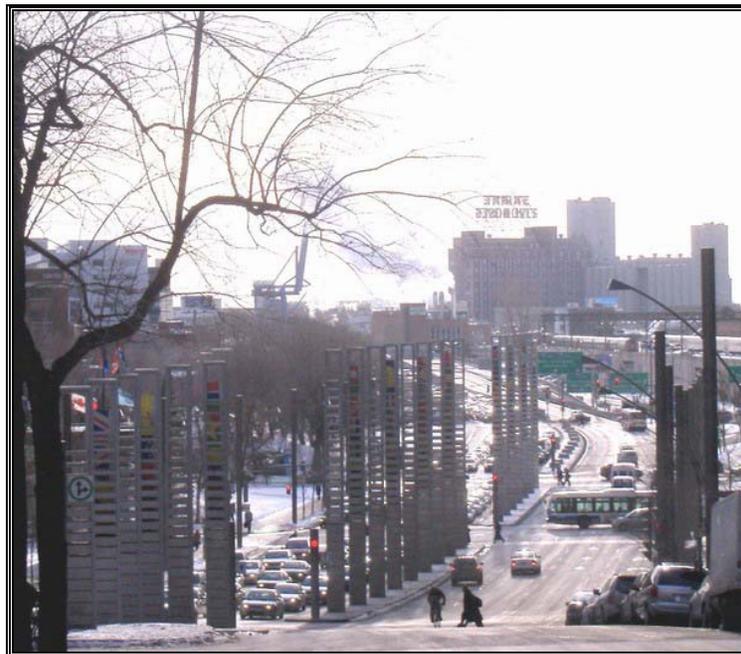


**MISE À JOUR :  
ANALYSE D'OPPORTUNITÉ  
QUANT AU POTENTIEL HÔTELIER :  
RÉAMÉNAGEMENT DE L'AUTOROUTE BONAVENTURE  
PHASE 1 – À L'ENTRÉE DU CENTRE-VILLE**



*Hôtellerie et tourisme*

**Août 2008**

Le 18 août 2008

Madame Nancy Dubé  
Chargée de projets  
**Société du Havre de Montréal**  
303, rue Notre Dame Est  
Bureau 3.100  
Montréal (Québec)  
H2Y 3Y8

**Sujet : Mise à jour :**  
**Analyse d'opportunité quant au potentiel hôtelier :**  
**Réaménagement de l'autoroute Bonaventure – Phase 1**

Madame,

À la suite du mandat que vous nous avez confié, nous vous transmettons par la présente le rapport dont le titre est cité en rubrique. Cette mise à jour de notre étude originale du potentiel pour un projet hôtelier présente les résultats découlant de notre étude de l'environnement immédiat, plus particulièrement des sites qui seront dégagés de par le réaménagement de l'autoroute Bonaventure, en ce qui concerne le potentiel d'y développer un produit hôtelier. Ces analyses nous ont permis de projeter les résultats d'exploitation potentiels du projet en question selon les hypothèses résumées dans le rapport qui suit.

Nous n'avons pas considéré l'étude de la réglementation qui pourrait affecter un tel projet, dont le zonage ou tout autre pré requis gouvernementaux comme les permis, les licences ou autres. De plus, nous n'avons pas étudié les effets éventuels sur le projet des modifications législatives récentes ou éventuelles aux niveaux municipal et/ou fédéral.

Les conclusions et les recommandations présentées dans cette mise à jour de notre étude originale du potentiel pour un projet hôtelier, et qui date du 12 février 2007, reflètent l'état du marché au moment de nos travaux de recherche, achevés en août 2008. Les hypothèses retenues dans le cadre de nos projections ont été fondées sur les résultats de notre étude du marché, notre expertise dans les domaines de l'hôtellerie et du tourisme et sur les informations que vous, ou vos collaborateurs, avez fournies.

Les projections ont été préparées à partir des résultats du marché concurrentiel et des hypothèses retenues. Cependant, certaines de ces hypothèses pourraient ne pas se matérialiser alors que le contexte du marché ou la situation d'exploitation d'un établissement pourrait subir des changements imprévus, causant une divergence entre les résultats réels éventuels et les projections présentées dans ce document.

De plus, notre mandat n'incluait pas l'évaluation des gestionnaires futurs. Nous ne sommes donc pas responsables des efforts de marketing ou autres décisions de la part des gestionnaires sur lesquelles les résultats futurs peuvent dépendre.

Ce rapport devrait faire l'objet d'une révision périodique afin de prendre en considération la conjoncture économique et les changements qui peuvent toucher la rentabilité de l'industrie hôtelière en général dans les zones considérées.

Nous vous savons gré de l'occasion que nous avons eue pour remplir ce mandat et nous espérons que ce document vous donnera toute satisfaction. Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

**HORWATH HTL CONSULTANTS**



PG/JJ

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Page</b>
<b>Cadre du mandat</b>	<b>i</b>
<b>Sommaire exécutif</b>	<b>ii</b>
<b>1.0 Analyse du secteur à l'étude</b>	<b>1</b>
1.1 Description du secteur à l'étude	1
1.2 Conclusion	3
<b>2.0 Analyse de l'offre hôtelière</b>	<b>5</b>
2.1 Marché hôtelière concurrentiel	5
2.2 Ajouts à l'inventaire hôtelière	5
<b>3.0 Analyse – Demande hôtelière</b>	<b>10</b>
3.1 Évolution du marché hôtelière – Marché concurrentiel	10
3.2 Conclusion	15
<b>4.0 Recommandations du produit hôtelière</b>	<b>16</b>
4.1 Recommandations quant aux spécifications de projets hôtelières	16
4.1.1 Terrain « 3-C15 »	17
4.1.2 Terrains « 3-C3 » et « 3-C4 » - Îlot de la Commune (Ateliers de la voirie)	19
<b>5.0 Projections – Taux d'occupation et tarif moyen</b>	<b>21</b>
5.1 Projections de la demande – Marché concurrentiel	21
5.2 Prévisions des taux d'occupation et des prix quotidiens moyens	26

## CADRE DE L'ÉTUDE

Cette mise à jour de notre étude originale du potentiel pour un projet hôtelier, et qui date du 12 février 2007, a été entreprise afin revoir le marché hôtelier à Montréal afin de réévaluer l'opportunité de réaliser, sur des terrains existants ou des terrains dégagés suite au réaménagement de l'autoroute Bonaventure, un ou des projets hôteliers dont la taille, la qualité et les installations de chacun seront à définir selon les besoins et les tendances dans le marché existant et potentiel.

Dans le cadre de cette mise à jour, nous avons donc examiné les caractéristiques socio-économiques de la région métropolitaine de Montréal ainsi que de la ville de Montréal, entre autres, et nous avons analysé les événements prévus, en termes de développement futur, qui pourraient influencer l'évolution et les besoins du secteur hôtelier dans le secteur considéré.

Nous avons aussi analysé l'inventaire hôtelier à proximité dans le but de déterminer la niche de marché qui conviendrait le mieux à toute nouvelle implantation hôtelière. Cette analyse, de pair à la compréhension des clientèles potentielles, nous a permis de préciser les caractéristiques du produit.

À partir de notre analyse du marché actuel, des renseignements recueillis par les diverses recherches effectuées et des données accumulées dans notre banque, nous avons projeté les niveaux de fréquentation éventuels pour un projet hôtelier dans ce secteur, et ce, pour une période de cinq ans.

Les résultats de l'ensemble de ces démarches sont colligés dans le rapport qui suit.

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

### Cadre de l'étude

Horwath HTL Consultants a complété une mise à jour de l'analyse du marché hôtelier à Montréal ainsi présentée en février 2007 afin d'évaluer l'opportunité de réaliser, sur des terrains dégagés suite au réaménagement de l'autoroute Bonaventure, un ou des projets hôteliers dont le calibre qualitatif des installations, les services d'appoints, ainsi que l'élaboration de recommandations complémentaires de chacun, seront à définir.

### Description du secteur à l'étude

Le secteur à l'étude consiste en le tronçon « centre-ville » de l'autoroute Bonaventure qui est délimité par la rue Saint-Jacques au nord, les rues Queen et King à l'est, la rue de la Commune Ouest au sud, et la rue Dalhousie à l'ouest. La configuration retenue pour le secteur prend la forme d'artères urbaines dont les chaussées se situent de part et d'autre d'îlots centraux tantôt construit, tantôt paysagé.

Quant au potentiel de développement dans le secteur hôtelier, nous avons considéré le terrain « 3-C15 ». De plus, il nous avons aussi considéré le potentiel quant à un projet hôtelier éventuel dans une zone plus au sud, soit les terrains « 3-C3 » et « 3-C4 ».

Compte tenu des améliorations continues que connaissent actuellement le Vieux-Montréal et le Quartier international de Montréal, entre autres, de pair à l'agrandissement du Palais des congrès de Montréal en 2002, et l'évolution du secteur hôtelier dans cette zone, nous sommes d'avis que les sites considérés comportent le potentiel nécessaire pour un ou plusieurs développements hôteliers à moyen et long terme, soit de cinq à dix ans.

### Analyse de l'offre hôtelière

Quant à l'hôtellerie, le secteur à l'étude, de pair au Quartier international et le Vieux-Montréal, devient d'ailleurs un axe hôtelier de plus en plus important et convoité. Réalisés pour la plupart entre 2001 et 2007, les hôtels de ce secteur créent une nouvelle synergie et viennent renforcer le secteur comme pôle alternatif au centre-ville pour l'hébergement commercial et touristique.

Afin de déterminer les occasions de développement hôtelier sur les terrains considérés, nous avons défini le « marché concurrentiel », soit les d'établissements de plus de 25 unités classés trois étoiles et plus par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (« CITQ »). De plus, ces hôtels se retrouvent dans un rayon d'un kilomètre du secteur à l'étude.

Montréal a connu un record d'achalandage hôtelier en affichant un taux d'occupation de plus de 71 % en 2000. Malgré les attentats du 11 septembre 2001, les guerres en Afghanistan et en Iraq, les épisodes de SRAS et de la vache folle, les taux d'occupation récents de la métropole sont demeurés supérieurs à ceux connus de 1993 à 1996. Ainsi, les développeurs continuent à s'intéresser à Montréal.

PLAN D'ENSEMBLE (PROJET) – RÉAMÉNAGEMENT DE L'AUTOROUTE BONAVENTURE



Source : Société du Havre de Montréal.

## HÔTELS CONCURRENTIELS DANS LE SECTEUR À L'ÉTUDE

	ÉTABLISSEMENT	COTE	UNITÉS	ANNÉE (1)
1	FAIRMONT LE REINE ÉLIZABETH	5	1 039	1958
2	HILTON MONTRÉAL BONAVENTURE	5	395	1967
3	HÔTEL INTERCONTINENTAL MONTRÉAL	5	357	1991
4	W HOTEL	5	152	2004
5	HÔTEL SAINT JAMES	5	61	2002
6	LE CRYSTAL DE LA MONTAGNE	N.D.	131	2008
7	LE CENTRE SHERATON MONTRÉAL	4	825	1982
8	DELTA CENTRE-VILLE	4	711	1977
9	MARRIOTT CHÂTEAU CHAMPLAIN	4	611	1967
10	HYATT REGENCY MONTRÉAL	4	605	1976
11	HOLIDAY INN SELECT MONTREAL	4	235	1992
12	NOVOTEL MONTRÉAL CENTRE	4	227	1991
13	EMBASSY SUITES BY HILTON	4	210	2007
14	HÔTEL LE SQUARE PHILLIP	4	160	2004
15	LE PLACE D'ARMES HÔTEL & SUITES	4	135	2000-2005
16	HÔTEL SPRINGHILL SUITES	4	124	2001
17	HOTEL ST-PAUL	4	120	2001
18	HÔTEL LE SAINT SULPICE	4	108	2002
19	HÔTEL NELLIGAN	4	63	2002-2007
20	HÔTEL XIX SIECLE	4	56	2001
21	AUBERGE BONAPARTE	4	31	1999
22	HÔTEL GAULT	4	30	2002
23	AUBERGE DU VIEUX PORT	4	27	1997
24	HÔTEL EUROPA BEST WESTERN	3	182	N.D.
25	LE TOUR CENTRE-VILLE	3	148	N.D.
26	HÔTEL LE DAUPHIN CENTRE-VILLE	3	72	2006
	<b>UNITÉS LOCATIVES TOTALES</b>		<b>6 815</b>	

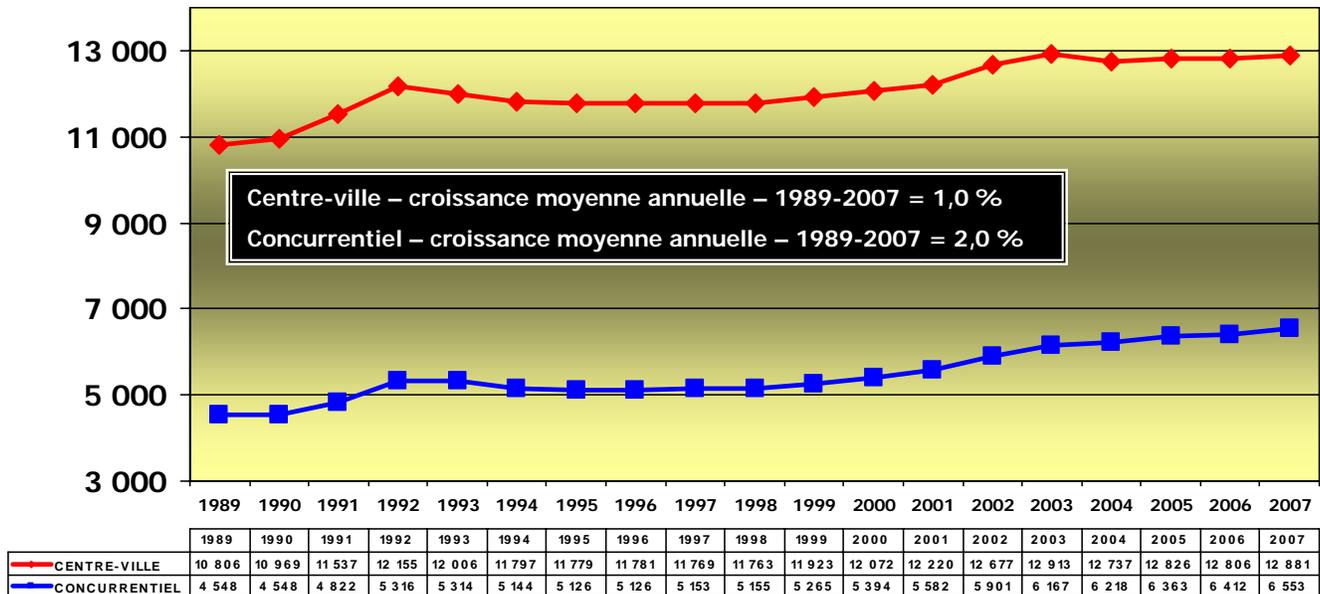
(1) Année d'ouverture et/ou d'agrandissement

Source : Compilation spéciale — Horwath HTL Consultants.

Parmi les projets à l'étude, en construction, ou récemment réalisés, dans la zone concurrentielle, notons les suivants :

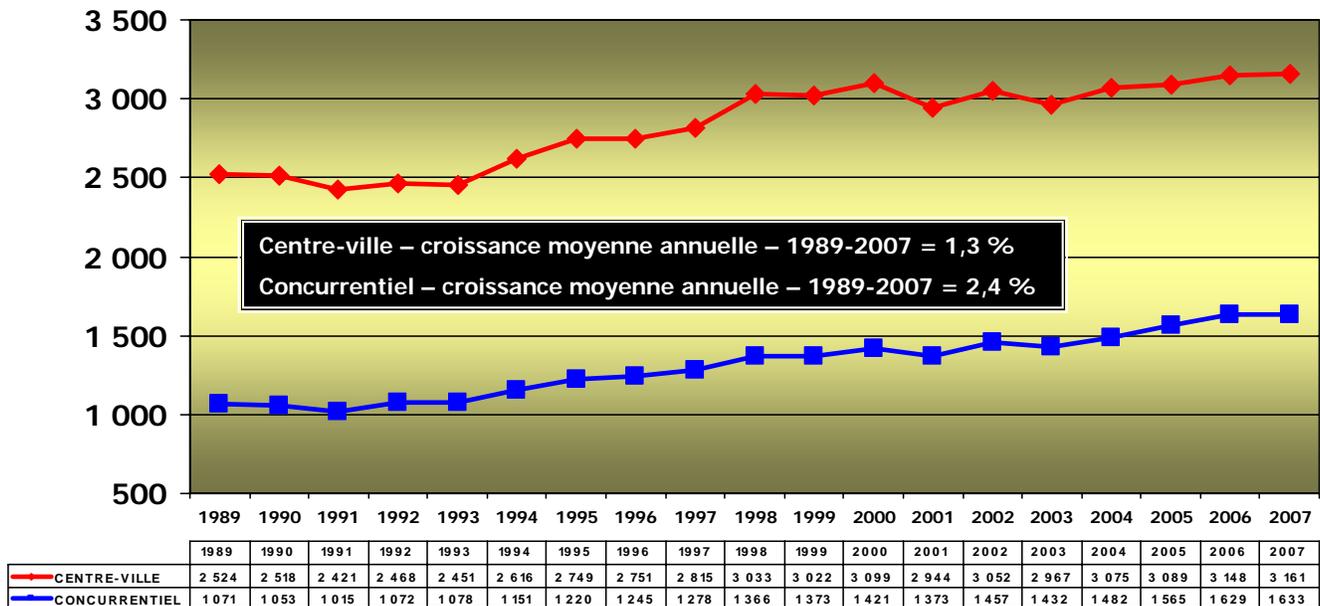
- L'Hôtel « Le Dauphin » – 72 unités ouvertes en décembre 2006.
- L'Hôtel Embassy Suites by Hilton – 210 unités ouvertes en mi-2007.
- « Le Crystal de la Montagne » – 131 unités ouvert en février 2008.
- L'Hôtel Nelligan – agrandissement de ±44 unités en mi-2007.
- L'Hôtel Westin Montréal – 453 unités prévues pour mars 2009.
- Hôtel « Viger » – 227 unités d'hôtels avec services hôtelières – 2009-2010.
- Hôtel de la chaîne « Jaro » – ±300 unités.
- Hôtel « JW Marriott » – 150 unités prévues pour 2010.
- Deux hôtels dans le secteur « Griffintown » – Le premier est estimé à 150-200 unités prévues pour 2011-2012.
- Au moins cinq autres projets hôteliers avec un potentiel de plus de 750 unités.

**OFFRE HÔTELIÈRE – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »**  
(nombre d'unités locatives disponibles quotidiennement)



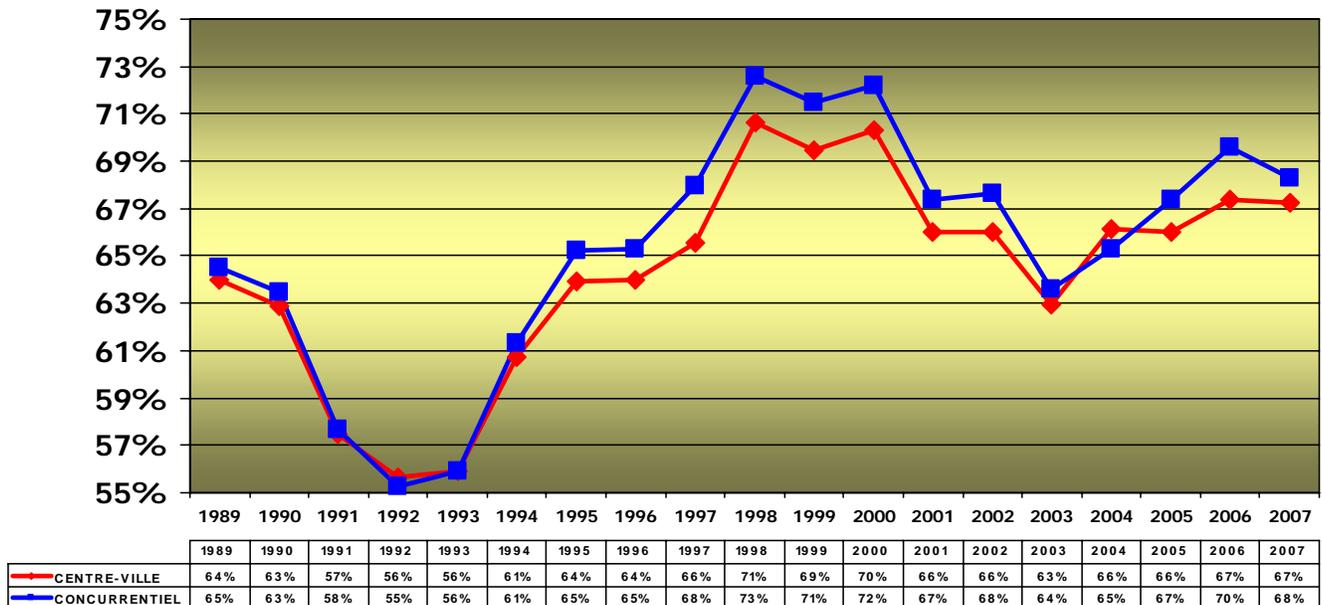
Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

**DEMANDE HÔTELIÈRE – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »**  
(en milliers de nuitées vendues)



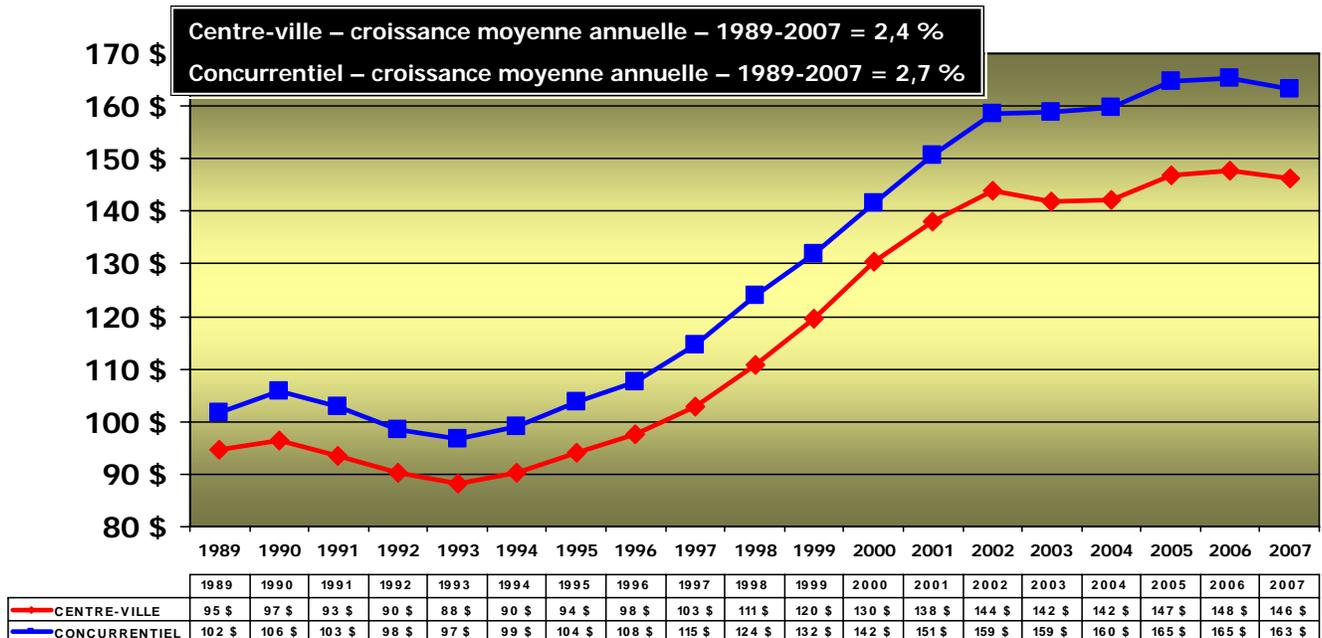
Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

### TAUX D'OCCUPATION – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »



Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

### PRIX QUOTIDIEN MOYEN – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »



Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

## Analyse de la demande

La demande pour l'hébergement commercial au sein du marché concurrentiel provient des sources suivantes : corporatif, gouvernement, réunions d'affaires, congrès, agrément – individuels, agrément – groupes (autocaristes), et autres.

Afin de cerner les tendances qui pourraient influencer les résultats de tout projet hôtelier potentiel, nous avons comparé le marché hôtelier « centre-ville » au marché concurrentiel :

- Les deux marchés connaissent des croissances presque continues du nombre d'unités disponibles (« offre ») depuis au moins 1989. Par contre, le marché concurrentiel enregistre une croissance qui est plus de deux fois celle du marché centre-ville.
- Les deux marchés connaissent des croissances de leur demande hôtelière presque continues depuis 1991, exception faite pour les années 2001 et 2003. Par contre, le marché concurrentiel enregistre une croissance qui est presque double celle du marché centre-ville
- Ainsi, le taux d'occupation du marché concurrentiel varie entre 64 % et 73 % de 1997 à 2006 et ce dernier enregistre une prime de près de 1,4 point de pourcentage vis-à-vis le marché centre-ville.
- Quant au prix quotidien moyen, le marché concurrentiel enregistre une croissance moyenne annuelle de 3,0 % entre 1993 et 2007. De plus, ce marché enregistre une prime de ±15 \$, ou 11 %, par rapport au marché centre-ville depuis 1997.

Ainsi, le marché concurrentiel enregistre sensiblement les mêmes tendances que le marché hôtelier du centre-ville de Montréal. Par contre, celui-ci s'est principalement développé depuis 2000 et, malgré ce fait, a su rapidement atteindre, et surpasser même, les résultats du marché centre-ville.

## Recommandations quant aux spécifications de projets hôteliers

Suite à l'analyse de l'offre et de la demande dans le marché concurrentiel, nous recommandons ainsi deux types de développements hôteliers éventuels.

<b>TERRAIN « 3-C15 »</b>	
<b>Hébergement :</b>	250 à 300 unités dont 10 % seraient aménagées en suites
<b>Classification :</b>	4 étoiles - « CITQ »
<b>Positionnement :</b>	Gamme supérieure
<b>Restauration :</b>	Salle à manger 125 à 150 places Bar 40 à 60 places
<b>Salles de réunions :</b>	10 000 à 12 000 pieds carrés
<b>Autres installations ou services :</b>	Centre d'affaires Piscine intérieure Bain tourbillon Sauna Salle d'exercices de ±1 000 pieds carrés Spa

<b>TERRAINS « 3-C3 » ET « 3-C4 » - ÎLOT DE LA COMMUNE</b>	
<b>Hébergement :</b>	150 à 200 unités dont 10 % seraient aménagées en suites
<b>Classification :</b>	±3 étoiles - « CITQ »
<b>Positionnement :</b>	Économique à gamme moyenne
<b>Restauration :</b>	Petite salle à manger décontracté 75 à 100 places Petite bar d'ambiance « tendance » 30 à 50 places
<b>Salles de réunions :</b>	6 000 à 8 000 pieds carrés
<b>Autres installations ou services :</b>	Centre d'affaires Piscine intérieure Bain tourbillon Salle d'exercices de ±500 pieds carrés

### Prévisions des taux d'occupation et des prix quotidiens moyens

Lors de la préparation des prévisions pour un projet hôtelier éventuel, nous nous sommes arrêtés sur un hôtel de 300 unités coté quatre étoiles et situé sur le terrain « 3-C15 ».

Quant aux terrains « 3-C3 » et « 3-C4 » situés au sud de l'autoroute Bonaventure, à l'ouest de la rue Nazareth et au nord de la rue de la Commune Ouest, ceux-ci sont situés à plus ou moins 500 mètres plus au sud que le terrain « 3-C15 », soit à l'entrée même de la ville à partir de l'autoroute Bonaventure. Un projet hôtelier sur ces terrains se retrouvera désavantagé vis-à-vis des grandes tours de bureaux telles que la Tour de la Bourse, l'Organisation de l'aviation civile internationale, le siège administratif de la Caisse de dépôt et placement du Québec, le Centre de commerce mondial de Montréal, Place Bonaventure, le 700 rue de la Gauchetière Ouest (Tour Bell), la Tour Banque Nationale, etc. Par contre, le potentiel d'un tel site pourrait être grandement amélioré à long terme dépendamment de l'évolution du tronçon de l'autoroute Bonaventure entre le pont Victoria et la rue Brennan ainsi que le développement immobilier dans le secteur « Bassin Peel », le Technoparc et le Griffintown.

### ESTIMATION DES TAUX D'OCCUPATION ET DES PRIX QUOTIDIENS MOYENS PROJETÉS PROJET HÔTELIER ÉVENTUEL – 300 UNITÉS – SECTEUR À L'ÉTUDE

ANNÉE	2013	2014	2015	2016	2017
Taux d'occupation - Marché concurrentiel	63%	65%	66%	67%	68%
Taux d'occupation - Projet	60%	65%	70%	70%	70%
<b>Taux de pénétration</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>	<b>105%</b>	<b>104%</b>	<b>103%</b>
Prix quotidien moyen - Projet	205 \$	212 \$	220 \$	227 \$	235 \$
<b>Taux de pénétration</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>
Revenus par chambre dispo. - Projet	122 \$	138 \$	153 \$	159 \$	165 \$
<b>Taux de pénétration</b>	<b>100%</b>	<b>105%</b>	<b>111%</b>	<b>109%</b>	<b>108%</b>

Source : Compilation spéciale – Horwath Horizon Consultants

## 1.0 ANALYSE DU SECTEUR À L'ÉTUDE

### 1.1 Description du secteur à l'étude

Le secteur à l'étude consiste en le tronçon « centre-ville » de l'autoroute Bonaventure et est plus ou moins délimité par les rues suivantes :

- Saint-Jacques au nord.
- Queen, St-Henri et Gauvin à l'est.
- Brennan et De la Commune Ouest au sud.
- Dalhousie à l'ouest.

La configuration retenue pour le réaménagement de l'autoroute Bonaventure entre les rues de la Commune Ouest et Saint-Jacques prend la forme d'artères urbaines dont les chaussées se situent de part et d'autre d'îlots centraux tantôt construit, tantôt paysagé. Cette disposition reprend l'aspect général de la trame historique du secteur en raccordant le faubourg des Récollets et Griffintown.

Le concept proposé permettra de dégager sept îlots, soit le « 3-C15 », le « 3-C16 », le « 3-C17 », le « 3-C18 », le « 3-C19 », le « 3-C3 », et le « 3-C4 » sur le plan présenté à la page suivante. Seuls les îlots « 3-C15 », « 3-C16 », et « 3-C18 », pourront ultimement voir la construction de plusieurs tours résidentielles et/ou commerciales.

De plus, ces artères urbaines permettront d'harmoniser tous développements futurs dans le faubourg des Récollets du côté est tout en améliorant le bâtiment-pont-ferroviaire qui sépare le secteur à l'étude de Griffintown, situé du côté ouest dans l'arrondissement Sud-Ouest (Montréal).

Suite à des rencontres de travail entre Horwath HTL Consultants, la Société du Havre de Montréal, Groupe Cardinal Hardy, Tecsub Inc., et des consultants en immobilier (bureau, commercial et résidentiel), il a été convenu que certains terrains existants, ainsi que certains terrains dégagés de par le réaménagement de l'autoroute, pouvaient convenir aux besoins futurs en immobilier, tant bureau, commercial, résidentiel qu'hôtelier.

Quant au potentiel de développement dans le secteur hôtelier, nous avons considéré le terrain « 3-C15 ». De plus, nous avons aussi considéré le potentiel quant à un projet hôtelier éventuel sur les terrains « 3-C3 » et « 3-C4 », soit la zone formée par les rues de la Commune Ouest, l'autoroute Bonaventure, et Nazareth.

Ainsi, et dans un premier temps, nous avons considéré le terrain « 3-C15 » puisqu'il est à proximité des générateurs de la demande hôtelière de ce secteur (corporative, gouvernementale, bureau, commerciale, congressiste et touristique) et des attraits touristiques du Vieux-Montréal.

De plus, un projet hôtelier sur ce site bénéficiera des liens piétonniers souterrains à proximité et de la synergie créée par une zone hôtelière reconnue. Cette zone inclue les hôtels Hilton Montréal Bonaventure, Delta Centre-Ville, W Hôtel, Hôtel InterContinental, Hôtel Le St. James, Hôtel Embassy Suites by Hilton, Hôtel XIXe Siècle, Hôtel Gault et Hôtel St-Paul; tous à moins de 500 mètres du site.



Nous avons aussi considéré ce terrain puisqu'il est possible qu'un développement immobilier de bureaux, tel que le « 701 University », qui est déjà en pourparlers, se construise immédiatement à l'est du site à l'étude.

Si tel est le cas, nous demeurons d'avis qu'un projet hôtelier sur le terrain « 3-C15 » pourrait quand même s'intégrer aux liens piétonniers souterrains qui sont à proximité. De plus, un projet d'hôtel bénéficiera de l'ajout de nouveaux générateurs de la demande hôtelière apportés par l'arrivée de ces nouveaux espaces à bureaux, et qu'il bénéficiera quand même de la synergie créée par la zone hôtelière susmentionnée.

Aux fins d'hôtellerie, nous avons aussi retenu les terrains « 3-C3 » et « 3-C4 » situés au sud de l'autoroute Bonaventure, à l'ouest de la rue Nazareth et au nord de la rue de la Commune Ouest. Ces terrains sont situés à plus ou moins 500 mètres plus au sud que le terrain « 3-C15 », soit à l'entrée même de la ville à partir de l'autoroute Bonaventure. Un projet hôtelier sur ces terrains se retrouvera désavantagé vis-à-vis des grandes tours de bureaux telles que la Tour de la Bourse, l'Organisation de l'aviation civile internationale, le siège administratif de la Caisse de dépôt et placement du Québec, le Centre de commerce mondial de Montréal, Place Bonaventure, le 700 rue de la Gauchetière Ouest (Tour Bell), la Tour Banque Nationale, etc. Par contre, le potentiel d'un tel site pourrait être grandement amélioré à long terme dépendamment de l'évolution du tronçon de l'autoroute Bonaventure entre le pont Victoria et la rue Brennan ainsi que le développement immobilier dans le secteur « Bassin Peel », le Technoparc et le Griffintown.

## 1.2 Conclusion

En bref, les sites à l'étude comportent les avantages et attributs suivants :

- Ils seront à l'entrée de la ville et du Quartier international de Montréal, permettant ainsi un accès à des générateurs de la demande hôtelière tels que la Place Bonaventure, la Tour de la Bourse, le siège social de l'OACI, la Cité Multimédia, le 700 rue de la Gauchetière Ouest (Tour Bell), la Tour Banque Nationale, le Centre de commerce mondial de Montréal, le Palais des congrès agrandi, et le siège administratif de la Caisse de dépôt et placement du Québec.
- Tout projet hôtelier considéré serait à proximité des attraits touristiques du Vieux-Montréal/Vieux-Port, du Palais de justice de Montréal, de l'Hôtel de Ville ainsi que des nombreux cabinets de professionnels, dont ceux reliés aux secteurs de la justice, de l'architecture et du design.
- Le secteur composé du Quartier international et du Vieux-Montréal a connu des ajouts de nouveaux établissements dont les hôtels Embassy Suites by Hilton, Le Dauphin, W, Le St-James, XIXe siècle, Gault, St-Paul, Le Saint-Sulpice, Nelligan, Place d'Armes et Marriott SpringHill Suites; tous qui sont venus démarquer à leur façon ce secteur. Réalisés entre 2001 et 2006, ces hôtels créent une nouvelle synergie et viennent renforcer le secteur comme pôle alternatif au centre-ville pour l'hébergement commercial et touristique. Ainsi, les terrains considérés comportent déjà une vocation hôtelière potentielle confirmée par le succès des hôtels tel que le Delta Centre-Ville, le W, l'InterContinental, Le St-James et le St-Paul, qui se retrouvent tous à proximité du secteur à l'étude.

- En étant localisé directement sur les nouvelles artères urbaines, tout projet hôtelier devrait jouir d'une excellente visibilité, tout dépendamment de leur architecture. Les vastes zones piétonnières prévues pour le secteur à l'étude favoriseront aussi la visibilité d'un nouveau produit hôtelier tout en procurant un cadre environnemental de qualité qui assurerait une certaine quiétude.
- Alors que nous sommes d'avis que le site « 3-C15 » aura les mêmes contraintes d'accès, soit des rues et des accès à sens unique, que bien d'autres hôtels à Montréal, il aura aussi un défi additionnel puisqu'il aura deux grandes voies de circulation des côtés ouest et est de son emplacement.
- De plus, un projet hôtelier sur le terrain « 3-C15 » devra composer avec le fait qu'environ la moitié de son inventaire d'unités d'hébergement pourrait donner sur le bâtiment-pont-ferroviaire du côté ouest.

## 2.0 ANALYSE DE L'OFFRE HÔTELIÈRE

### 2.1 Marché hôtelier concurrentiel – Secteur à l'étude

La zone à l'étude se retrouve tout juste au sud du Quartier international de Montréal et consiste en grande partie du secteur faubourg des Récollets, ce dernier qui inclut aussi la Cité Multimédia, et du secteur « Griffintown ».

De plus, ce secteur se retrouve à la limite ouest du Vieux-Montréal/Vieux-Port dont le potentiel hôtelier demeure fortement influencé par certains grands établissements hôteliers qui se situent dans sa périphérie et qui desservent une clientèle qui pourra éventuellement être partagée avec le ou les produits hôteliers à l'étude. L'hôtellerie dans le secteur du Vieux-Montréal/Vieux-Port est aussi influencée par un grand nombre de petits hôtels de type « boutique » qui ont récemment ouvert et dont la construction date de moins de cinq ans. Tous ces hôtels pourront donc exercer une concurrence à tout projet éventuel dans le secteur à l'étude.

Lors de la détermination de l'environnement concurrentiel pour tout projet hôtelier éventuel dans le secteur à l'étude, nous avons considéré l'ensemble des établissements situés dans un rayon de plus ou moins un kilomètre du secteur. Cependant, pour mieux refléter les conditions du marché concurrentiel réelles à l'égard du type et de la qualité des installations recommandées pour tout projet éventuel, nous avons retenu les hôtels qui présentaient les facteurs suivants :

- Les établissements de 25 chambres ou plus.
- Les hôtels ayant une classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (« CITQ ») égale ou supérieure à trois (3) étoiles.

Nous avons aussi omis volontairement les établissements comme les gîtes du passant, les établissements d'enseignement et les auberges de jeunesse puisque ces établissements offrent des produits qui s'éloignent nettement de l'hébergement conventionnel.

Nous avons donc retenu 26 hôtels regroupant 6 815 unités locatives pour former le groupe concurrentiel à tout projet hôtelier potentiel dans le secteur à l'étude. Ces hôtels pourraient concurrencer un projet à différents niveaux, soit au sein de certains segments de la clientèle, comme pendant certaines périodes précises de l'année alors qu'ils cibleraient des marchés en commun.

### 2.2 Ajouts potentiels à l'inventaire hôtelier dans le secteur à l'étude

Plusieurs hôtels ont été construits en raison de la conjoncture économique favorable et la croissance de la demande pour l'hébergement commercial entre 1984 et 1991. Ces ajouts d'inventaire, combinés aux effets de la récession, ont contribué à une baisse des taux d'occupation pour les quatre années qui ont suivi. La demande a toutefois augmenté substantiellement depuis, particulièrement entre 1994 et 1998. Ainsi, le grand Montréal a connu, en l'an 2000, un record inégalé d'achalandage hôtelier depuis 23 ans, affichant un taux d'occupation de plus de 71 %. Alors que des événements adverses à l'industrie touristique se sont produits, notamment les attentats du 11 septembre 2001, les guerres en Afghanistan et en Iraq, les épisodes de SRAS et de vache folle, il est important de souligner que les taux d'occupation dans les hôtels de la métropole sont demeurés supérieurs à ceux connus de 1993 à 1996.

## HÔTELS CONCURRENTIELS DANS LE SECTEUR À L'ÉTUDE

	ÉTABLISSEMENT	COTE	UNITÉS	ANNÉE (1)
1	FAIRMONT LE REINE ÉLIZABETH	5	1 039	1958
2	HILTON MONTRÉAL BONAVENTURE	5	395	1967
3	HÔTEL INTERCONTINENTAL MONTRÉAL	5	357	1991
4	W HOTEL	5	152	2004
5	HÔTEL SAINT JAMES	5	61	2002
6	LE CRYSTAL DE LA MONTAGNE	N.D.	131	2008
7	LE CENTRE SHERATON MONTRÉAL	4	825	1982
8	DELTA CENTRE-VILLE	4	711	1977
9	MARRIOTT CHÂTEAU CHAMPLAIN	4	611	1967
10	HYATT REGENCY MONTRÉAL	4	605	1976
11	HOLIDAY INN SELECT MONTREAL	4	235	1992
12	NOVOTEL MONTRÉAL CENTRE	4	227	1991
13	EMBASSY SUITES BY HILTON	4	210	2007
14	HÔTEL LE SQUARE PHILLIP	4	160	2004
15	LE PLACE D'ARMES HÔTEL & SUITES	4	135	2000-2005
16	HÔTEL SPRINGHILL SUITES	4	124	2001
17	HÔTEL ST-PAUL	4	120	2001
18	HÔTEL LE SAINT SULPICE	4	108	2002
19	HÔTEL NELLIGAN	4	63	2002-2007
20	HÔTEL XIX SIECLE	4	56	2001
21	AUBERGE BONAPARTE	4	31	1999
22	HÔTEL GAULT	4	30	2002
23	AUBERGE DU VIEUX PORT	4	27	1997
24	HÔTEL EUROPA BEST WESTERN	3	182	N.D.
25	LE TOUR CENTRE-VILLE	3	148	N.D.
26	HÔTEL LE DAUPHIN CENTRE-VILLE	3	72	2006
	<b>UNITÉS LOCATIVES TOTALES</b>		<b>6 815</b>	

(1) Année d'ouverture et/ou d'agrandissement

Source : Compilation spéciale — Horwath HTL Consultants.

Par conséquent, il y a eu, et il y a toujours, un engouement de la part des développeurs pour construire des hôtels à Montréal. Parmi les plus importants projets présentement à l'étude, en construction ou récemment réalisés, notons les suivants :

### Dans le secteur à l'étude :

1. Le Crystal de la Montagne, un condo-hôtel de 131 unités situé au coin de la rue de la Montagne et du boulevard René-Lévesque, vient d'ouvrir ses portes en février 2008. L'hôtel s'intègre à un développement de 59 condominiums résidentiels, et comprend aussi un restaurant, un bar, un centre de santé, un spa, des salles de réunion et un stationnement intérieur.
2. L'Embassy Suites by Hilton Montréal, comptant 210 chambres, ouvre ses portes le 24 août 2007 sur la rue Saint-Antoine Ouest, soit directement à l'arrière du Palais des congrès de Montréal, non loin de l'Hôtel InterContinental Montréal, et adjacent le Westin Montréal présentement en construction.
3. L'Hôtel Nelligan a complété un agrandissement de 8 M\$ comprenant 44 unités supplémentaires aux 63 unités d'hébergement existantes. Cet agrandissement comprend l'ajout d'un nouveau restaurant et l'agrandissement du nombre de salles de réunions à l'hôtel, entre autres.

4. Les hôtels « Le Dauphin » ont ouvert, en décembre 2006, un hôtel de 72 chambres et suites coté trois étoiles par la CITQ. L'hôtel est situé sur la rue de Bleury dans le Quartier international de Montréal, soit à proximité du Palais des congrès de Montréal.
5. En mars 2005, Atlific Hotels & Resorts a fait l'acquisition de l'immeuble de la Gazette ainsi que du terrain vacant voisin, tous deux situés dans le quadrant sud-est des rues Saint-Antoine et de Bleury dans le Vieux-Montréal. Deux édifices historiques de la rue Saint-Jacques appartenant également autrefois au journal La Gazette sont juxtaposés à l'édifice principal de la rue Saint-Antoine et font également partie de la transaction.

Le projet consiste en un hôtel Westin de 453 unités, dont  $\pm 88$  unités condominiums locatifs. Une tour de  $\pm 20$  étages est en construction dans le quadrant sud-est des rues de Bleury et Saint-Antoine alors que cinq étages ont été rajoutés à l'immeuble « The Gazette » existant. Il est prévu qu'environ 365 chambres d'hôtel, ainsi que le restaurant et le bar de l'hôtel, se retrouveront dans la nouvelle tour alors que les 88 condominiums et un nouveau spa de plus ou moins 17 000 pieds carrés seront localisés dans l'immeuble « The Gazette ». L'immeuble « The Gazette » existant offrira  $\pm 18 000$  pieds carrés de salles de réunions et 90 700 pieds carrés d'espace à bureau. L'ouverture de l'hôtel est prévue pour avril 2009.

6. Les propriétaires du « Buddha Bar », un club de renommée internationale situé à Paris, contemplaient l'ouverture d'un Hôtel Buddha Bar au coût de 40 M\$ au 221, Rue Saint-Jacques Ouest dans le Vieux-Montréal. Selon les informations disponibles, ce projet est annulé.
7. En mi-juillet 2006, Viger consortium (Développement Télémedia, Homburg Invest et SNS Property Finance) a acheté le bâtiment Jacques-Viger au coin des rues Saint-Antoine et Berri, dans l'est du Vieux-Montréal, dans le but de réaménager ce site. L'ancienne gare et hôtel, érigé par Canadian Pacific en 1898 et par la suite occupé par les bureaux administratifs de la Ville de Montréal, devra voir un développement à vocation touristique, résidentielle et commerciale qui inclura un hôtel de 225 000 pieds carrés avec  $\pm 227$  unités, 185 000 pieds carrés d'espace commercial, 385 000 pieds carrés d'espace résidentiel pour quelques 450 résidents ainsi qu'un stationnement pour  $\pm 1 600$  voitures. Le site historique de la gare Viger serait intégré dans le plan de développement et accueillera une partie du nouvel hôtel. Adjacent au projet hôtelier, deux secteurs de vocation résidentielle et commerciale seront construits. Si ce projet avance selon les prédictions, on pourra ainsi prévoir l'ouverture de l'hôtel pour automne 2009/mi-2010. Par contre, et en raison de son emplacement à l'extrémité est du Vieux-Montréal, soit à l'extérieur du périmètre considéré d'un kilomètre, nous ne l'avons pas considéré comme concurrentiel aux projets potentiels à l'étude.
8. Les Hôtels Jaro, une chaîne hôtelière québécoise qui possède et gère six hôtels dans la grande région de la ville de Québec, a annoncé son intention de construire un hôtel de  $\pm 300$  chambres dans le quadrant sud-est des rues Notre-Dame et Saint-François-Xavier dans le Vieux Montréal. Selon les informations les plus récentes, la demande de permis de construction n'aurait pas encore été faite auprès de la ville de Montréal et les plans du développement n'auraient pas non plus été déposés à la ville.

9. Deux autres projets d'hôtels sont prévus pour le secteur de Griffintown, un ancien quartier ouvrier situé au sud du centre-ville de Montréal entre les rues Notre-Dame, McGill et Guy. Le projet Griffintown, développé par Devimco Inc. et estimé à représenter des investissements de 1,3 G\$, inclura la construction des espaces à bureaux, des boutiques, des commerces de grande surface, d'une salle de spectacles de 2 000 places et de deux hôtels. Ces deux hôtels devront ainsi se réaliser pendant la période de construction du projet Griffintown, anticipée entre 2009 à 2019. Nous estimons que le premier projet d'hôtel pourrait être de 150 à 200 unités avec une ouverture prévue pour 2011-2012.
10. Un promoteur privé est à considérer un projet hôtelier de 125 à 150 unités dans le secteur sud-est de l'autoroute Bonaventure et la rue Wellington, soit dans la deuxième phase du projet « M9 ».
11. La chaîne hôtelière Marriott International Inc. est à considérer la construction d'un hôtel JW Marriott au coin des rues Cathcart et University à Montréal. Le projet propose un hôtel de 170 chambres en combinaison avec une centaine de résidences. L'ouverture de cet établissement hôtelier est prévue pour le premier trimestre 2010
12. De plus, nous sommes au courant d'au moins quatre autres projets hôteliers avec un potentiel de près de 600 unités pour le secteur à l'étude. Toutefois, les détails ne sont pas disponibles pour le moment.

**Dans le secteur centre-ville (à l'extérieur du secteur à l'étude) :**

- Le Groupe Canvar vient d'inaugurer un hôtel Hilton Garden Inn de 221 chambres en août 2008. Cet hôtel est une des composantes d'un tour à usage multiple située au 400 rue Sherbrooke Ouest, soit adjacent à l'Hôtel Courtyard by Marriott. Hilton Garden Inn est un produit d'hôtel qui comprend généralement des chambres d'hôtel haute gamme avec des services tels qu'un petit restaurant avec bar, des espaces de réunion limitées, un centre d'affaires, une piscine intérieure et une salle d'exercice.
- Les propriétaires du Ritz-Carlton Montréal, un consortium formé des groupes Mirelis, Torriani et Rolaco, annonçait en automne 2007 un investissement de 100 M\$, afin de complètement rénover la propriété. Les travaux, qui débuteront pendant l'hiver 2008, permettront de convertir le bâtiment en hôtel de 130 chambres, auxquels s'ajouteront 35 condo-résidences et 15 condo-suites. La construction inclura un nouveau étage et une nouvelle aile sur la coté ouest de l'hôtel. Le nouveau Ritz-Carlton Montréal voudra se positionner comme l'hôtel le plus prestigieux du Canada. Les travaux, qui devront s'achever en mi-2009, réduiront l'inventaire de l'hôtel par un total de 84 unités. L'hôtel sera fermé temporairement ou même à titre permanente pendant la phase de la construction.
- Un promoteur privé est à considérer un projet hôtelier de 125 à 150 unités dans le secteur sud-est de la rue Metcalfe et le boulevard de Maisonneuve Ouest au centre-ville.
- La chaîne hôtelière Hilton Hotels Corporation a annoncé l'ouverture future d'un hôtel Waldorf-Astoria de 250 unités, avec 76 résidences, sur la rue Sherbooke Ouest, près de la rue Guy. L'hôtel de 32 étages est prévu pour l'année 2011

- Au moins quatre autres projets hôteliers sont, à notre connaissance, considérés à l'intérieur du secteur du centre-ville. Toutefois, les détails ne sont pas connus pour le moment alors que ces projets n'ont pas encore fait l'objet d'études de marché pour l'instant.

Considérant ce diagnostic des ajouts d'inventaire, et en se référant à nos connaissances du marché hôtelier Montréalais, nous avons considéré les emplacements des projets hôteliers en développement ainsi que les probabilités de constructions.

Tous ces ajouts d'inventaire sont estimés comme concurrentiels au projet en raison de leur emplacement dans le secteur à l'étude, soit dans un rayon d'un kilomètre de la zone considéré. Nous croyons qu'ils représentent également des ajouts potentiels d'hôtels en raison des améliorations récentes (1998-2008) aux taux d'occupation et aux prix quotidiens moyens du marché.

Ainsi, nous avons pris en compte l'ajout de cinq nouveaux hôtels :

- Le Westin Montréal.
- L'Hôtel I à Griffintown.
- L'Hôtel II à Griffintown.
- Un ou deux projets génériques au cœur du centre-ville mais dans le secteur à l'étude.
- Un projet générique dans le secteur faubourg des Récollets.

Ensemble, ces projets résultent en un ajout de 380 unités à partir de 2009, 148 unités à partir de 2009, 375 unités en 2010, 175 unités en 2011 et environ 150 unités à partir de la mi-2016. À cela s'ajoutera tout projet hôtelier éventuel dans le secteur à l'étude, et plus spécifiquement sur les terrains « 3-C15 », « 3-C3 » et/ou « 3-C4 ».

## 3.0 ANALYSE – DEMANDE HÔTELIÈRE

### 3.1 Évolution du marché hôtelier – Marché concurrentiel

Afin de cerner les tendances dans le marché plus local, et donc concurrentiel à tout projet hôtelier potentiel dans le secteur à l'étude, nous avons, dans un premier temps, analysé le marché hôtelier « centre-ville » de Montréal. Ainsi, nous avons considéré les produits hôteliers dont les caractéristiques rencontraient les exigences suivantes :

- Les établissements de 100 chambres ou plus.
- Les hôtels ayant une classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (« CITQ ») égale ou supérieure à trois (3) étoiles.

Nous avons donc retenu plus ou moins 55 hôtels avec plus de 13 983 unités en début de 2008 pour former le marché centre-ville auquel sera comparé le marché concurrentiel de tout projet hôtelier éventuel.

Quant au marché hôtelier plutôt concurrentiel pour le secteur à l'étude, et comme indiqué dans la section 2.0 de ce rapport, nous avons considéré l'ensemble des établissements situés dans un rayon de plus ou moins un kilomètre du secteur et qui présentaient les facteurs suivants :

- Les établissements de 25 chambres ou plus. Nous réduisons l'ampleur des établissements dans ce secteur en raison de la popularité de l'hôtellerie boutique de plus petite taille connaissant présentement un grand succès dans le secteur à l'étude, soit plus précisément dans la zone du Vieux-Montréal.
- Les hôtels ayant une classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (« CITQ ») égale ou supérieure à trois (3) étoiles.

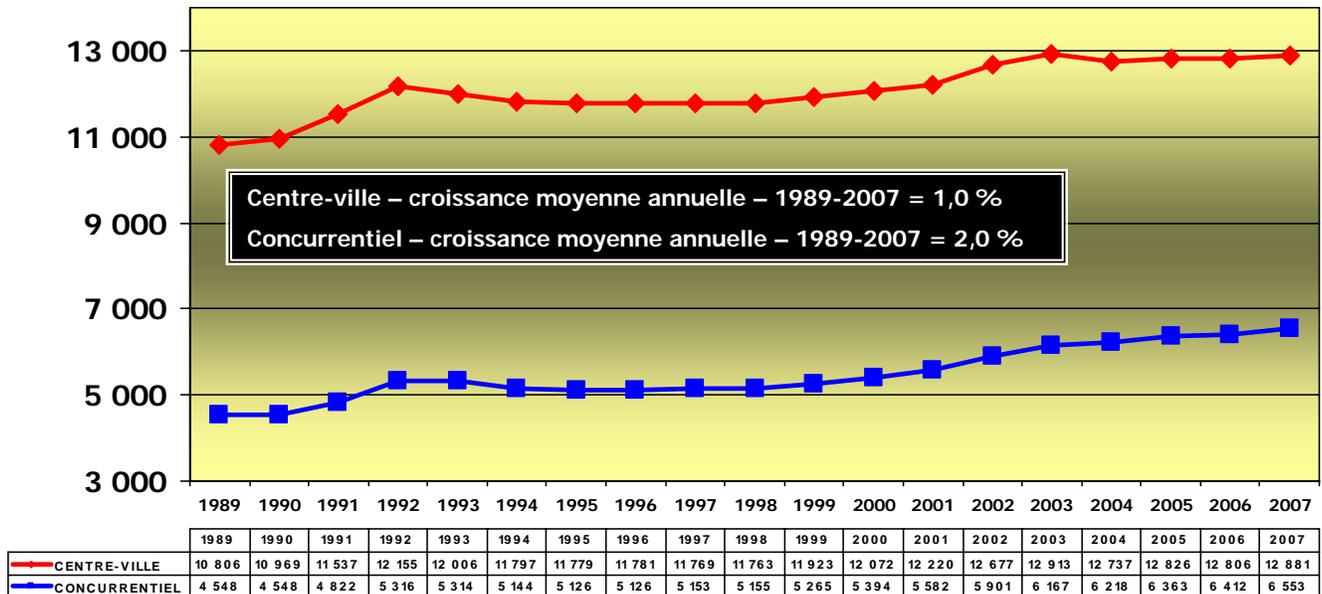
Cette analyse résulte en 26 hôtels avec  $\pm 6\,815$  unités pour former le marché « concurrentiel » pour tout projet hôtelier éventuel dans le secteur à l'étude.

Le lecteur prendra note que les tendances du marché hôtelier centre-ville suit sensiblement les mêmes tendances que pour le marché hôtelier du Grand Montréal.

Ainsi, nous élaborerons plutôt sur les différences entre les marchés centre-ville et concurrentiel que sur les tendances de l'offre, la demande, et le taux d'occupation, puisque ces tendances ont été analysées dans la section précédente.

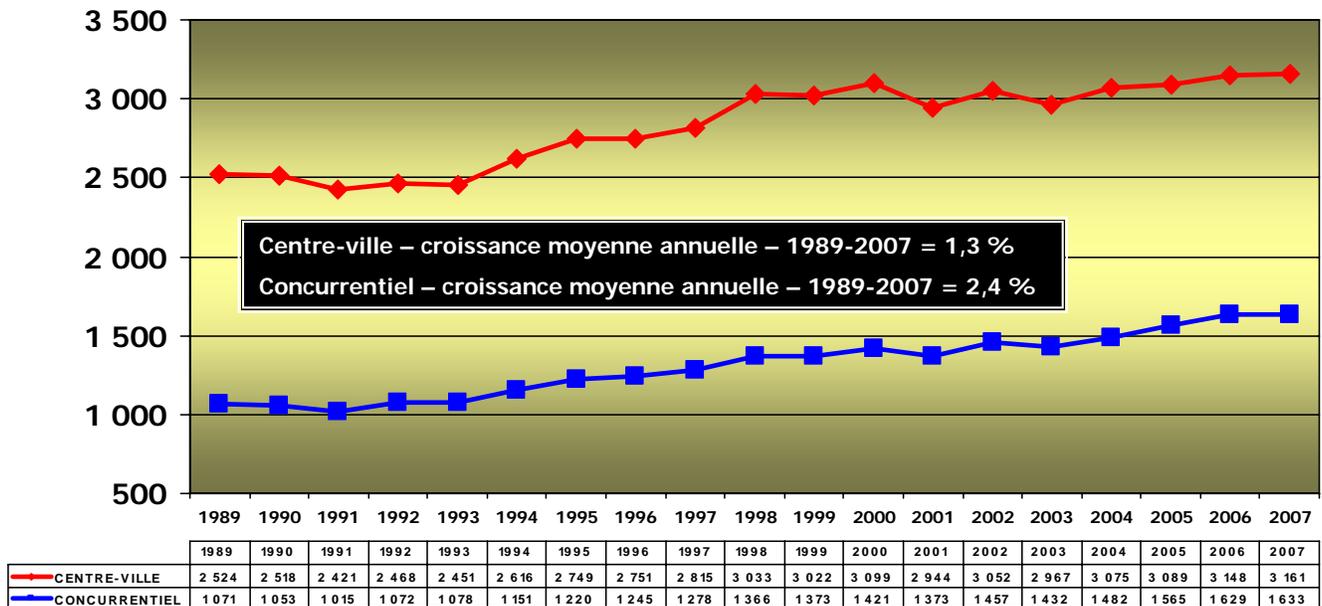
Les tableaux suivants présentent l'évolution de l'offre hôtelière, de la demande hôtelière, du taux d'occupation et du prix demandé quotidiennement pour les marchés centre-ville et concurrentiel, et ce, pour les années 1989 à 2007.

**OFFRE HÔTELIÈRE – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »**  
(nombre d'unités locatives disponibles quotidiennement)



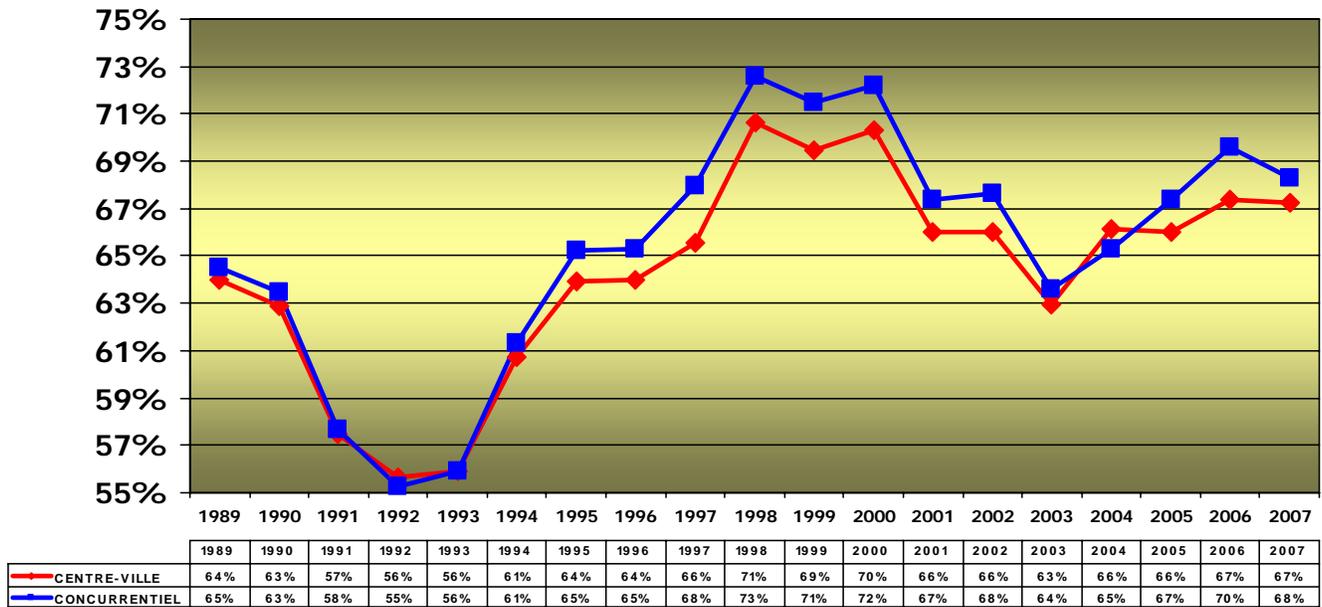
Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

**DEMANDE HÔTELIÈRE – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »**  
(en milliers de nuitées vendues)



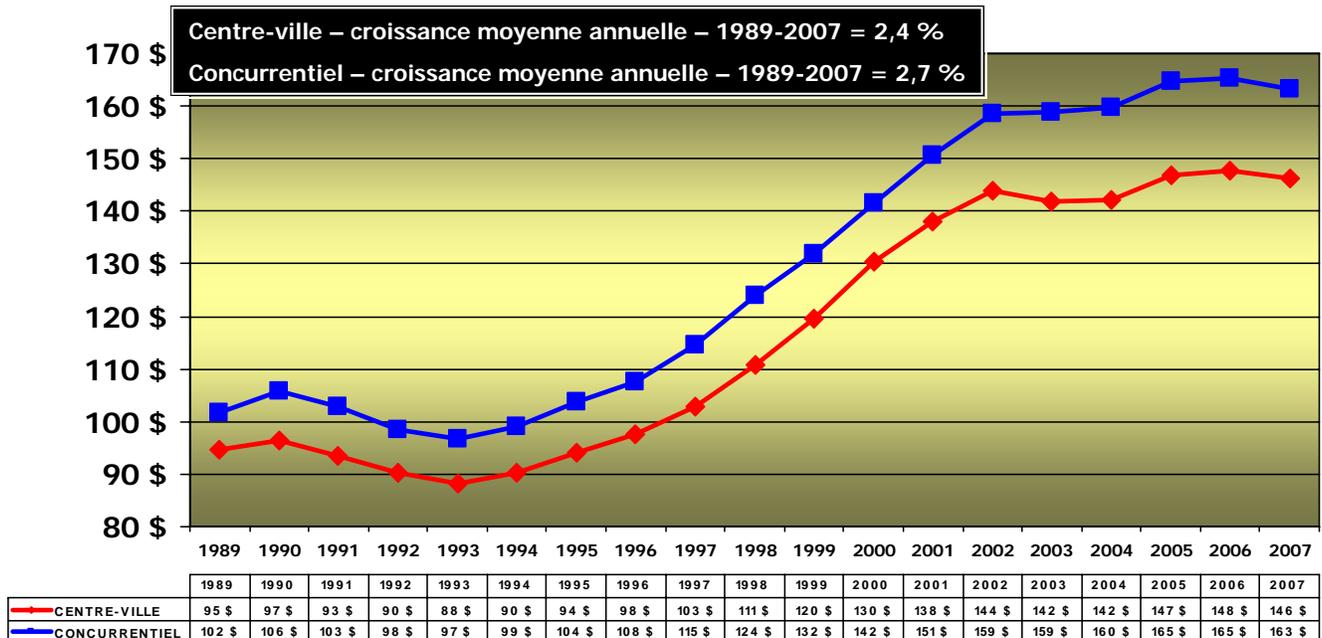
Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

### TAUX D'OCCUPATION – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »



Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

### PRIX QUOTIDIEN MOYEN – MARCHÉS « CENTRE-VILLE » ET « CONCURRENTIEL »



Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

En nous référant aux tableaux présentés dans les pages précédentes, nous notons les tendances suivantes qui sont propres aux marchés centre-ville et concurrentiel :

**Offre hôtelière :**

- Les deux marchés connaissent des croissances de leur offre en nombre d'unités locatives disponibles depuis au moins 1989.
- Avec une croissance moyenne annuelle de 2,0 % pendant les 18 dernières années, le marché concurrentiel enregistre une croissance qui est deux fois la croissance moyenne annuelle du marché centre-ville (1,0 % entre 1989 et 2007).

**Demande hôtelière (nuitées vendues) :**

- Les deux marchés connaissent des croissances presque continues de leur demande en nombre de nuitées vendues depuis 1991, exception faite pour les années 2001 et 2003 qui ont été durement touchées par les effets du 11 septembre et la découverte de la maladie SRAS, respectivement.
- Comme pour l'offre hôtelière, la croissance moyenne annuelle de 2,4 % pendant les 18 dernières années fait en sorte que le marché concurrentiel enregistre une croissance qui est presque le double de la croissance moyenne annuelle du marché centre-ville; ce dernier n'enregistre qu'une croissance de 1,3 % entre 1989 et 2007.

**Taux d'occupation :**

- Le résultat est un taux d'occupation qui varie entre 66 % et 71 % de 1997 à 2007 (exception de 63 % en 2003) pour le marché centre-ville, soit une moyenne de six (6) points de pourcentage (variation de 2 à 15 points) de différence entre la période 1989-1996 (56 % à 64 %) et 1997-2007 (66 % à 71 %).
- Quant au marché concurrentiel, le taux d'occupation varie entre 65 % et 73 % de 1997 à 2007 (exception de 64 % en 2003), soit une moyenne de sept (7) points de pourcentage (variation de 2 à 18 points) de différence entre la période 1989-1996 (55 % à 67 %) et 1997-2007 (65 % à 73 %).
- C'est alors que nous notons que le marché concurrentiel enregistre un taux d'occupation qui est de plus de 1,4 point de pourcentage supérieur au marché centre-ville, tel que considéré, entre les années 1997 et 2007.

**Prix quotidien moyen :**

- Comme pour la demande hôtelière, les deux marchés connaissent des croissances presque continues de leur prix quotidien moyen depuis 1993, exception faite pour l'année 2003 qui a été touchée par les effets de la découverte de la maladie SRAS et l'année 2007 alors que le marché concurrentiel enregistre une neuvième année d'ajout à l'inventaire.
- Ainsi, le marché centre-ville enregistre une croissance moyenne annuelle de 3,7 % entre les années 1993 (88 \$) et 2007 (146 \$).

- Quant au marché concurrentiel, ce dernier enregistre une croissance moyenne annuelle de 3,0 % entre les années 1993 (99 \$) et 2007 (163 \$).
- C'est alors que nous notons que le marché concurrentiel enregistre un prix quotidien moyen qui est de  $\pm 15$  \$, ou 11 %, supérieur au prix quotidien moyen du marché centre-ville, tel que considéré, entre les années 1997 et 2007.
- De plus, notons que cette différence s'agrandit depuis au moins 2002. Alors que le marché concurrentiel enregistre une différence moyenne annuelle avec le marché centre-ville de  $\pm 10$  \$, ou 10 %, dans son prix quotidien entre 1989 et 2001, cette différence augmente à près de 17 \$, ou 12 %, entre 2002 et 2007.
- Le lecteur notera que la croissance de la différence du prix quotidien moyen entre le marché concurrentiel et le marché centre-ville correspond aussi à l'arrivée de plusieurs hôtels de luxe dans le marché concurrentiel. Notons d'ailleurs l'ouverture des hôtels Le St-James, Le Saint-Sulpice, le Nelligan et le Gault à l'été 2002 ainsi que l'Hôtel W à l'automne 2004, l'agrandissement du Place d'Armes Hôtel & Suites à l'été 2005, l'agrandissement de l'hôtel Nelligan en mi-2007 et l'ouverture de l'hôtel Embassy Suites by Hilton en mi-2007. Tous ces hôtels sont des établissements qui demandent un prix quotidien moyen supérieur au marché de par leurs installations et leurs services hauts de gamme.

#### **Revenus par chambre disponible :**

- Le résultat du taux d'occupation et du prix quotidien moyen est le revenu par chambre disponible, ou le « REVPAR » (« REVENUES Per Available Room ») en anglais. Les revenus par chambre disponible permettent de comparer des hôtels ou des marchés hôteliers basés sur une donnée commune, tout en tenant compte du taux d'occupation et du prix quotidien dans un ensemble.
- Ainsi, nous notons que, comme pour le prix quotidien moyen, les deux marchés connaissent des croissances presque continues de leurs revenus par chambre disponible depuis 1993, exception faite pour les années 2003 et 2007, qui ont été touchées par les effets de la découverte de la maladie SRAS, des ajouts importantes à l'inventaire concurrentiel, une diminution continue de la part des touristes américains et le début du ralentissement de l'économie américaine.
- Ainsi, le marché centre-ville enregistre une croissance moyenne annuelle de 5,1 % entre les années 1993 (49 \$) et 2007 (98 \$).
- Quant au marché concurrentiel, ce dernier enregistre une croissance moyenne annuelle de 5,4 % entre les années 1993 (54 \$) et 2007 (112 \$).
- C'est alors que nous notons que le marché concurrentiel enregistre un revenu par chambre disponible qui est de  $\pm 12$  \$, ou 14 %, supérieur au revenus par chambre disponible du marché centre-ville, tel que considéré, entre les années 1997 et 2007.
- De plus, notons que cette différence s'agrandit depuis au moins 2002. Alors que le marché concurrentiel enregistre une différence moyenne annuelle avec le marché centre-ville de  $\pm 11$  \$, ou 13 %, dans son revenu par chambre disponible entre 1989 et 2001, cette différence augmente à près de 13 \$, ou près de 14 %, entre 2002 et 2007.

### 3.2 Conclusion

Le marché concurrentiel tel que défini enregistre sensiblement les mêmes tendances que les marchés hôteliers du Grand Montréal et du centre-ville de Montréal. Par contre, le marché concurrentiel est un marché qui s'est principalement développé depuis l'année 2000. En fait, depuis 1999, ce marché a vu l'arrivée de plus de 1 300 unités, soit près de 19 % de l'inventaire concurrentiel au total dans le marché concurrentiel.

Malgré le fait que c'est un marché hôtelier plutôt récent, il a su rapidement atteindre, et dépasser même, les résultats du marché centre-ville, enregistrant des taux d'occupation comparables à des prix quotidiens moyens supérieurs.

C'est alors que nous sommes d'avis que le marché concurrentiel, et plus précisément le secteur à l'étude et délimité par les rues Nazareth, Saint-Jacques, Duke et Brennan, est propice à un, ou même possiblement plusieurs, projets hôteliers dans le moyen à long terme.

## 4.0 RECOMMANDATIONS DU PRODUIT HÔTELIER

### 4.1 Recommandations quant aux spécifications de projets hôteliers

Le concept de réalisation ainsi que l'ampleur des installations et des services à offrir dépendent des caractéristiques et des besoins des marchés cibles, des limitations du site physique et aussi des installations et des services offerts par les établissements qui manifestent une concurrence directe ou indirecte. Ayant complété nos analyses préliminaires de ces différentes considérations, nous sommes en mesure de recommander un positionnement optimal, bien que préliminaire, d'un développement hôtelier dans le secteur à l'étude. De plus, nous sommes en mesure d'apporter des précisions et des recommandations quant aux spécifications qui contribueront au développement du positionnement concurrentiel pour les types de produit hôtelier proposé selon les terrains considérés.

C'est alors que suite à notre analyse de l'offre hôtelière dans le marché concurrentiel présenté à la section 2.0, nous recommandons deux types de développements hôteliers éventuels dans le secteur à l'étude.

Dans les sections qui suivent, nous présentons les informations qui sont communes aux projets hôteliers éventuels sur les deux sites retenus. Par la suite, nous présentons un tableau sommaire qui indique les spécifications des projets hôteliers considérés selon le terrain considéré.

#### Hébergement

Afin de répondre aux besoins des principales clientèles cibles identifiées, nous recommandons que les chambres comportent entre 300 et 350 pieds carrés de superficie nette, incluant la salle de bain, alors que les suites comportent entre 400 et 500 pieds carrés.

#### Restauration

La tendance actuelle veut que la plupart des hôtels ne disposent que d'une seule salle à manger, peu importe la catégorie, et dont la capacité équivaut généralement à au moins la moitié de l'inventaire de chambres.

Nous recommandons alors l'aménagement d'une salle à manger qui est d'une catégorie compatible au niveau proposé pour chaque projet hôtelier éventuel. Ces salles devraient aussi permettre une certaine flexibilité tant au niveau de l'ambiance qu'au niveau du design.

La plupart des hôtels comportent un petit bar au lobby dont la capacité équivaut en moyenne à une place par cinq chambres.

#### Salles de réunion

Avec l'hébergement et la restauration, l'inventaire des installations de réunions et de banquets figure parmi les plus importantes facettes du développement hôtelier. Ces espaces comportent généralement une grande salle de bal, des salles de banquets de taille intermédiaire et une panoplie de salles de plus petite taille servant aux petites réunions et aux nombreux ateliers tenus lors de congrès.

Les deux principaux marchés cibles en fait de réunions comportent des besoins distincts qui doivent donc être considérés lors de la planification physique des espaces en vue d'optimiser l'utilité des salles :

- La clientèle de réunions corporatives nécessite habituellement des salles de petite ou de moyenne taille, mais de haute qualité pour la tenue de séminaires, de sessions de formation, de lancement de produits, et de réunions.
- La clientèle de congrès d'associations, quant à elle, exige habituellement une grande salle de plénière, une panoplie de petites salles pour des ateliers et, de plus en plus, des salles d'exposition.

Outre les clientèles précédentes, une certaine clientèle locale et régionale utilise les installations pour la tenue d'assemblées, de réceptions et de banquets de tout genre.

En moyenne, les hôtels au centre-ville de Montréal proposent l'équivalent de 40 pieds carrés de superficie de salle par chambre disponible et peuvent accueillir en moyenne 1,2 personne par chambre dans leur plus grande salle de banquet.

La flexibilité au niveau de l'aménagement des salles est particulièrement importante afin de pouvoir maximiser le rendement de la superficie dédiée aux fonctions de réunions et de banquets. Ainsi, les installations de réunions et de banquets devraient être regroupées et facilement accessibles du lobby de l'hôtel.

#### Équipements récréatifs

Les installations récréatives, sportives et de détente sont parmi les plus importantes composantes d'un hôtel. Ce sont des critères de sélection qui feront qu'un individu, une famille ou un groupe choisiront un endroit plutôt qu'un autre même s'ils n'auront pas le temps ou l'envie, une fois sur place, d'en profiter pleinement.

#### Autres installations

Parmi les autres installations à prévoir :

- Accès à un nombre suffisant de places de stationnement intérieur.
- Des aires de bureaux pour les départements de l'hôtel.
- Un hall d'entrée et une aire de réception de superficie suffisante.
- Des aires d'entreposage pour les valises, les chariots et autres équipements.
- On devra prévoir des aires suffisantes pour le personnel ainsi que pour les services de l'entretien ménager et de l'entretien technique.

#### **4.1.1 Terrain « 3-C15 »**

Tel qu'indiqué dans la section 1.0 de ce rapport, nous avons considéré le terrain « 3-C15 » comme site primaire pour un projet hôtelier éventuel puisqu'il est à proximité des générateurs de la demande hôtelière de ce secteur (corporative, gouvernementale, bureau, commerciale, congressiste et touristique) et des attraits touristiques du Vieux-Montréal.

De plus, ce site bénéficierait des liens piétonniers souterrains à proximité et de la synergie créée par une zone hôtelière reconnue. Cette zone inclut les hôtels Hilton Montréal Bonaventure, Delta Centre-Ville, W Hôtel, Hôtel InterContinental, Hôtel Le St. James, Embassy Suites by Hilton, Hôtel XIXe Siècle, Hôtel Gault et Hôtel St-Paul, tous à moins de 500 mètres des deux sites.

De plus, il est possible qu'un développement immobilier de bureaux, tel que le « 701 University », se construise à proximité, et si tel est le cas, nous demeurons d'avis qu'un projet hôtelier sur le terrain « 3-C15 » pourrait quand même s'intégrer aux liens piétonniers souterrains qui sont à proximité tout en bénéficiant de l'ajout de nouveaux générateurs de la demande hôtelière à proximité en raison de l'arrivée de nouveaux bureaux.

Compte tenu des points susmentionnés, nous recommandons le produit suivant :

<b>TERRAIN « 3-C15 »</b>	
<b>Hébergement :</b>	250 à 300 unités dont 10 % seraient aménagées en suites
<b>Classification :</b>	4 étoiles - « CITQ »
<b>Positionnement :</b>	Gamme supérieure
<b>Restauration :</b>	Salle à manger 125 à 150 places Bar 40 à 60 places
<b>Salles de réunions :</b>	10 000 à 12 000 pieds carrés
<b>Autres installations ou services :</b>	Centre d'affaires Piscine intérieure Bain tourbillon Sauna Salle d'exercices de ±1 000 pieds carrés Spa

Deux points, par contre, doivent être considérés lors de l'élaboration d'un plan final pour un projet hôtelier sur ce site :

- Le site même ne comportera aucun stationnement. Ainsi, tout promoteur de projet hôtelier sur ce site devra négocier un accès à des places de stationnement. Selon les plans, ces stationnements pourraient se retrouver dessous le parc proposé pour l'îlot « 3-C17 », soit à deux coins de rues au sud du site considéré, ou possiblement, et dépendamment de l'évolution de ce projet, dans le projet du tour à bureaux, le « 701 University ».

Selon nos analyses internes des hôtels comparables au centre-ville de Montréal, nous estimons que les besoins d'un hôtel de 250 à 300 unités peuvent varier de 125 à 200 places et que ces besoins varient énormément selon la saison – supérieur en été et automne et moindre en hiver et printemps.

Le lecteur notera que cette situation existe chez plusieurs hôtels au centre-ville de Montréal, et à même le marché concurrentiel considéré, sans pour autant créer des ennuis insurmontables aux hôteliers.

Par contre, cette contrainte doit être adressée lors de l'élaboration des plans de construction, l'analyse des opérations éventuels et les prévisions financières qui en découleront pour un projet éventuel d'hôtel sur le site à l'étude.

- Le site propose présentement un immeuble de  $\pm 26\,730$  mètres carrés dont les étages supérieurs, soit de la cinquième à la trentième, auront une superficie qui varie de  $\pm 575$  à  $\pm 767$  mètres carrés. **Suite à nos analyses, nous sommes d'avis que la totalité des surfaces, ainsi que les surfaces des étages individuels, sont propice à un développement hôtelier éventuel, le tout selon les normes et les standards de l'industrie.**

#### 4.1.2 Terrains « 3-C3 » et « 3-C4 » Îlot de la Commune (Ateliers de la Voirie)

Aux fins d'hôtellerie, nous avons aussi retenu les terrains « 3-C3 » et « 3-C4 » situés au sud de l'autoroute Bonaventure, à l'ouest de la rue Nazareth et au nord de la rue de la Commune Ouest. Ces terrains sont situés à plus ou moins 500 mètres plus au sud que le terrain « 3-C15 », soit à l'entrée même de la ville à partir de l'autoroute Bonaventure.

Un projet hôtelier sur ces terrains se retrouvera désavantagé vis-à-vis des grandes tours de bureaux telles que la Tour de la Bourse, l'Organisation de l'aviation civile internationale, le siège administratif de la Caisse de dépôt et placement du Québec, le Centre de commerce mondial de Montréal, Place Bonaventure, le 700 rue de la Gauchetière Ouest (Tour Bell), la Tour Banque Nationale, etc. Par contre, le potentiel d'un tel site pourrait être grandement amélioré à long terme dépendamment de l'évolution du tronçon de l'autoroute Bonaventure entre le pont Victoria et la rue Brennan ainsi que le développement immobilier dans le secteur « Bassin Peel », le Technoparc et le Griffintown.

De plus, le lecteur notera que l'attrait de ces terrains pourrait s'améliorer dans le moyen à long terme, dépendamment du type de développements immobiliers (bureau, commercial, et/ou résidentiel) qui seront construits à même les terrains « 3-C16 » et « 3-C18 », ainsi qu'en périphérie de la rue Duke.

Par contre, notons qu'un projet hôtelier sur ce site est à proximité de projets hôteliers déjà en discussions/planification, dont le premier hôtel dans le secteur de Griffintown.

Compte tenu des points susmentionnés, et si un projet hôtelier potentiel se présente, nous recommandons le produit suivant :

<b>TERRAINS « 3-C3 » ET « 3-C4 » - ÎLOT DE LA COMMUNE</b>	
<b>Hébergement :</b>	150 à 200 unités dont 10 % seraient aménagées en suites
<b>Classification :</b>	$\pm 3$ étoiles - « CITQ »
<b>Positionnement :</b>	Économique à gamme moyenne
<b>Restauration :</b>	Petite salle à manger décontracté 75 à 100 places Petite bar d'ambiance « tendance » 30 à 50 places
<b>Salles de réunions :</b>	6 000 à 8 000 pieds carrés
<b>Autres installations ou services :</b>	Centre d'affaires Piscine intérieure Bain tourbillon Salle d'exercices de $\pm 500$ pieds carrés

Compte tenu de l'emplacement quelque peu à l'extérieur, ou en périphérie, des zones centre-ville, Quartier international de Montréal et Vieux-Montréal/Vieux Port, nous recommandons que tout produit hôtelier sur ce site vise l'un ou l'autre des deux clientèles potentielles dans cette zone :

- Un hôtel à prix modiques visant surtout une clientèle touristique et/ou une clientèle familiale recherchant un bon produit à un prix abordable à proximité, mais plutôt en périphérie, des attraits du centre-ville et du Vieux-Montréal/Vieux-Port.
- Un hôtel dont l'image et l'ambiance est quelque peu « boutique » ou « tendance », mais dont les unités sont offertes à un prix plus avantageux que les hôtels « boutiques » ou de luxe qui se retrouvent dans le secteur du Vieux-Montréal. Ce type de produit permet de viser un segment de clientèle plutôt « branché » qui existe déjà dans le secteur grâce au succès de tels hôtels que l'Hôtel St-Paul, le Place d'Armes Hôtel & Suites, l'Hôtel Nelligan, l'Hôtel Gault, l'Hôtel W, et l'Hôtel Le Saint-Sulpice, entre autres, mais qui se limite plutôt à un produit à prix plus abordables.

Ce type d'établissement hôtelier est une niche en pleine effervescence alors que des compagnies comme Starwood Hotels & Resorts, NYLO Hotels et le Groupe Germain, entre autres, créent des chaînes hôtelières telles que Aloft, XP by NYLO, et Alt, respectivement.

## 5.0 PROJECTIONS : TAUX D'OCCUPATION/TARIF MOYEN

### 5.1 Projection de la demande – Marché concurrentiel

Afin de projeter la demande potentielle pour tout projet hôtelier potentiel, nous avons d'abord projeté l'évolution de la demande au sein du marché concurrentiel, et ce, selon chacun des principaux segments de clientèle identifiés. Nous avons ainsi obtenu une évolution de l'ensemble du marché dans lequel évoluera tout projet d'hôtel situé dans le secteur à l'étude, soit à proximité du réaménagement de l'autoroute Bonaventure. Nous avons tenu compte des tendances qui se manifestent au sein de chacune des clientèles en vue d'évaluer leur potentiel de croissance.

Afin de projeter l'évolution de l'offre et de la demande pour une région quelconque, il est nécessaire de comprendre l'évolution historique et d'estimer l'évolution future de quatre items en particulier :

1. L'évolution historique et projetée de l'offre hôtelière.
2. La segmentation historique de la demande dans le marché.
3. L'évolution historique de la demande.
4. L'évolution projetée de la demande, par segment, dans le marché.

Nous traiterons maintenant de l'évolution probable de la demande dans la zone concurrentielle pour tout projet hôtelier éventuel. En projetant les taux de croissance par segment, nous pouvons considérer l'évolution des éléments indicateurs de la demande pour la région, soit l'économie, le tourisme, le nombre de passagers aux aéroports internationaux de Montréal, les ajouts à l'inventaire et la croissance de la demande dans le marché total. Voici les points qui nous ont guidés dans nos projections de la demande entre 2008 et 2017 :

#### Clientèles corporatives et gouvernementales :

- L'économie québécoise a enregistré des croissances de 4,7 % en 2000, 1,5 % en 2001, 2,4 % en 2002, 1,2 % en 2003, 2,6 % en 2004, 2,0 % en 2005, 1,7 % en 2006 et 2,4 % en 2007.
- En août 2008, les prévisions de croissance pour l'économie québécoise pour l'année 2008 et 2009 sont de 1,0 % et 2,2 % respectivement.
- L'économie montréalaise a enregistré des croissances de 4,7 % en 2000, 1,1 % en 2001, 2,5 % en 2002, 1,2 % en 2003, 2,4 % en 2004, 2,1 % en 2005, 1,9 % en 2006 et 2,2 % en 2007.
- En août 2008, et selon Montréal International et le Conference Board of Canada, les prévisions de croissance pour l'économie montréalaise pour l'année 2008 sont de 2,4 %, alors qu'elles sont de 2,6 % en 2009 et de  $\pm 2,9$  % en 2010 et 2011.

	RÉEL								PROJETÉ			
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>CROISSANCE ÉCONOMIQUE (« PIB »)</b>												
Canada	5,3%	1,8%	2,9%	1,9%	3,1%	3,1%	2,8%	2,7%	1,0%	2,2%	N.D.	N.D.
Québec	4,7%	1,5%	2,4%	1,2%	2,6%	2,0%	1,7%	2,4%	0,6%	2,1%	N.D.	N.D.
Montréal RMR	4,7%	1,1%	2,5%	1,2%	2,4%	2,1%	1,9%	2,2%	2,4%	2,6%	2,9%	2,9%
<b>TAUX DE CHÔMAGE</b>												
Canada	6,8%	7,2%	7,7%	7,6%	7,2%	6,8%	6,3%	6,0%	6,2%	6,3%	N.D.	N.D.
Québec	8,5%	8,8%	8,7%	9,1%	8,5%	8,3%	8,0%	7,2%	7,5%	7,8%	N.D.	N.D.
Montréal RMR	7,9%	8,3%	8,6%	9,5%	8,7%	8,7%	8,4%	7,0%	7,0%	7,1%	7,1%	7,0%
<b>INDICES DES PRIX À LA CONSOMMATION (« IPC »)</b>												
Canada	2,7%	2,5%	2,2%	2,9%	1,8%	2,2%	2,0%	2,1%	2,4%	2,2%	N.D.	N.D.
Québec	2,4%	2,4%	2,0%	2,5%	1,9%	2,3%	1,7%	1,6%	2,1%	2,0%	N.D.	N.D.
Montréal RMR	2,4%	2,4%	2,0%	2,4%	2,0%	2,2%	1,8%	1,6%	1,3%	2,0%	2,0%	2,0%

**Sources :** Institut de la statistique du Québec  
 Ville de Montréal et Montréal International  
 BMO Canadian Provincial Monitor - Été 2008

- Le Québec et la Région métropolitaine de recensement (« RMR ») de Montréal enregistrent une croissance moyenne annuel du nombre d'emploi  $\pm 1,9\%$  chacun entre 1999 et 2007.
- En août 2008, les prévisions pour la RMR de Montréal indiquent des croissances de l'ordre de 1,3 % en 2008, 0,8 % en 2009 et de 0,8 % à 1,1 % de 2010 à 2012.
- Comme tel, le taux de chômage au Québec se situait à près de 7,2 % en 2007, comparativement à 7,0 % pour la RMR de Montréal.
- Le taux de chômage pour la RMR de Montréal ainsi que pour le Québec est prévu demeurer stable entre 2008 et 2012.
- Le nombre de passagers transigeant par les aéroports internationaux de Montréal a connu une croissance moyenne annuelle de 3,0 % entre 1993 et 2007, atteignant un nouveau sommet de 12,4 millions de passagers en 2007, soit une cinquième année consécutive de croissance.
- Notons que le nombre de passagers demeure stable pendant les premiers six mois de l'année 2008 malgré une diminution de 3,0 % en juin.
- Quant aux générateurs de la demande hôtelière à proximité du secteur à l'étude, notons les points suivants :
  - Ouverture du siège administratif de l'Organisation de l'aviation civile internationale en 1996 (+400 000 pieds carrés de bureaux).
  - Création du Quartier international de Montréal.
  - Ouverture du siège administratif de la Caisse de dépôt et placement du Québec en 2003 (+600 000 pieds carrés de bureaux).
  - Développement de la Cité Multimédia entre 1998 et 2007 (+1,3 million de pieds carrés de bureaux).

- L'arrivée récente ou bientôt de plus de 100 000 pieds carrés d'espace à bureaux dans le complexe du Westin Montréal et les 149 000 pieds carrés de l'agrandissement du siège administratif de Québecor.
- L'arrivée possible de deux projets de tour à bureaux, dont celui de Westcliff au square Victoria (environ 300 000 à 400 000 pieds carrés) et le projet du « 701 University » dont le zonage permet un développement commercial ou à usage mixte de 1,7 million de pieds carrés. Ce projet est situé directement à l'est du site « 3-C15 » à l'étude.
- La proximité avec la Tour de la Bourse et le Centre de commerce mondial de Montréal ainsi que la proximité des tours 700 rue de la Gauchetière Ouest (Tour Bell) et Banque Nationale, ainsi que la Place Bonaventure, sur la rue de la Gauchetière.
- Compte tenu des tendances économiques tel qu'enregistrées dans le marché nord américaines depuis la fin de 2007 et le début 2008, nous n'anticipons qu'une croissance modérée de ces clientèles pour l'année 2008 et le début de 2009, avec une reprise dans la deuxième partie de 2009 et à partir de 2010.

#### **Clientèle congrès :**

- Selon les données de Tourisme Montréal, Montréal a enregistré plus de 1,16 million de nuitées « congrès » en 2005, soit une augmentation moyenne annuelle de 4,2 % depuis 1994.
- Le Palais des congrès a inauguré, le 5 décembre 2002, ses nouveaux espaces de réunions, de congrès et d'exposition. En construction depuis automne 1999, le palais a doublé sa capacité d'accueillir des congressistes.
- Montréal accueille une moyenne de 308 congrès avec au-delà de 296 000 délégués pour des congrès, réunions, expositions et autres événements depuis 1998. Le nombre de congressistes à Montréal connaît une croissance moyenne annuelle de 3,2 % entre 1994 et 2007.
- Comme pour les clientèles touristiques, les années 2008 et 2009 semblent s'annoncer plus difficiles alors que l'on prévoit des reprises de la demande dès 2010.

#### **Clientèles touristiques (individuelles et groupes) :**

- Avec plus de 7,64 millions de touristes estimés en 2007, Montréal est une destination intéressante de par ses aspects sociaux, culturels et de loisirs. La ville est hôte de plusieurs festivals tels que le Festival International de Jazz de Montréal, le Festival Juste pour Rire, et l'International des Feux d'Artifices.
- Ainsi, la participation aux sept plus importants festivals et événements s'est chiffrée à 5,8 millions de personnes en 2006.
- Montréal bénéficie aussi de la présence d'équipes sportives, soit Les Canadiens, les Alouettes et l'équipe de soccer Montréal Impact, ainsi que de ses nombreux attraits dont le Vieux-Montréal/Vieux-Port, Le Casino de Montréal, les Jardins Botaniques, le Stade Olympique, et le Biodôme.

- Aux points susmentionnés s'ajoutent trois événements sportifs d'envergure internationale, soit le Grand Prix Air Canada, le Grand Prix de la Série Champ Car et l'Omnium de tennis du Canada.
- La demande pour de l'hébergement hôtelier dans le marché concurrentiel augmente à moyenne annuelle de 2,4 % entre 1989 et 2007.
- Selon Tourisme Québec, la région touristique de Montréal a enregistré une croissance annuelle moyenne de 1,6 % du nombre de touristes entre 1993 et 2006.
- Quant aux prévisions pour les années 2008 à 2012, nous notons que les touristes américains, qui diminuent en nombre depuis 2005 et représentent 15,3 % des touristes à Montréal en 2007, ne sont prévus retournés vers le Canada et le Québec avant la mi-2009/2010. Les taux de croissances prévus entre 2009 et 2010 sont estimés entre 2,0 % et 3,3 %.
- Le nombre de touristes internationaux des pays autres que les États-Unis, et qui représentent 12,1 % des touristes à Montréal en 2007, est prévu croître de 4,5 % à 5,0 % par année entre 2009 et 2010.
- Le tourisme domestique émanant du Québec, soit 45,0 % des touristes à Montréal en 2007, et des autres provinces canadiennes (27,6 % des touristes à Montréal en 2007) est prévu croître de 2,5 % à 4,0 % entre 2009 et 2010.
- La force du dollar canadien, combinée au prix du carburant élevé en 2008 et la conjoncture économique en Amérique du nord en fin 2007/début 2008, nous estimons que la deuxième moitié de l'année 2008 sera plus faible que les années 2006 et 2007. Cette faiblesse est aussi prévue pour les premiers trimestres de 2009.

Avant d'estimer les projections de la croissance de la demande touristique, le lecteur doit prendre note qu'il y a certains phénomènes qui pourraient freiner la croissance de l'industrie touristique au Québec comme à Montréal dans le court terme, notamment :

- La hausse du dollar canadien par rapport au dollar américain qui pourrait continuer d'empêcher le retour massif des touristes américains et, en contrepartie, accroître le nombre de voyages des Québécois à l'étranger.
- Le prix du pétrole qui entraîne déjà une hausse des coûts de voyage.
- Le resserrement des contrôles aux frontières pourrait affecter les voyages long-courriers. Ainsi, l'initiative relative aux voyages dans l'hémisphère occidental (« IVHO ») oblige la possession d'un passeport pour les voyageurs qui entrent ou transitent par les États-Unis par voie aérienne depuis le 23 janvier 2007. Cette obligation est prévue pour juin 2009 lors des voyages par voie terrestre et/ou maritime.
- L'élimination du programme de remboursement de la TPS/TVH aux visiteurs à partir d'avril 2007. Ce dernier a été remplacé par la mise en œuvre d'un nouveau programme d'incitation pour congrès étrangers et voyages organisés.
- La concurrence de plus en plus vive entre les destinations.

Nos hypothèses quant à la clientèle touristique prévoient que les effets négatifs des considérations susmentionnées diminueront avec le temps et que Montréal, comme le Québec et le Canada, verra un retour vers les croissances enregistrées antérieurement, soit avant les événements du 11 septembre, la découverte du SRAS en 2003, la conjoncture économique actuelle, la force du dollar canadien et le coût élevé du pétrole, entre autres.

Ainsi, et à cause du climat géopolitique qui prévaut actuellement un peu partout et au Canada et au États-Unis notamment, nous avons projeté une diminution de la demande de 0,9 % en 2008, suivit d'une croissance de 2,4 % en 2009, et des croissances de la demande entre 2,5 % à 3,4 % par année pour les années 2010 à 2017

Compte tenu des points susmentionnés, nous présentons ci-dessous nos projections des taux de croissance annuels pour le marché concurrentiel pour la période de 2008 à 2017.

### TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE PROJETÉS – MARCHÉ « CONCURRENTIEL »

ANNÉE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Croissance de la demande du marché	-0,9%	2,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,2%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%
<b>Taux composé de la croissance de la demande</b>										
Historique - 1989-2007	2,4%									
Projeté - 2007-2017	2,5%									

Source : Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

Ainsi, sur le plan de l'offre, et compte tenu des pourparlers de projets hôteliers dans la région, nous avons prévu des ajouts d'inventaire au cours de la période de prévisions tels qu'établis à la section 2.2 de ce rapport.

Ainsi, l'offre de produit hôtelier dans le marché concurrentiel connaîtra une augmentation dans le court terme de 4,7 % en 2008 et de 5,7 % en 2009. De par des ajouts projetés de 2,0 % en 2010, 5,1 % en 2011, 2,2 % en 2012 et 3,8 % en 2013, combiné à des croissances de  $\pm 1,0\%$  en 2016 et 2017, nous estimons que l'inventaire augmentera d'une moyenne annuelle de  $\pm 2,5\%$  entre 2007 et 2017, soit légèrement supérieure à la croissance annuelle moyenne réelle de  $\pm 2,0\%$  entre 1989 et 2007.

Quant à la demande pour l'hébergement commercial, nous estimons que cette dernière augmentera d'une moyenne annuelle de  $\pm 2,5\%$  entre 2007 et 2017, et ce, selon les taux annuels présentés ci-haut. Il est important de noter que ce taux de croissance est légèrement supérieur à celui enregistré entre 1989 et 2007, soit 2,4 %.

C'est alors que le taux d'occupation du marché concurrentiel tel que décrit dans la section 3.1 de ce rapport passera de 68 % en 2007 à 62 % – 63 % entre 2009 et 2013 avant de retourner vers les 65 % – 70 % entre 2014 et 2017.

Quant au prix quotidien moyen, nous prévoyons une augmentation de  $\pm 3,2\%$  entre 2007 et 2017, soit plus ou moins entre le 2,7 % enregistré entre 1989 et 2007 et de 3,8 % enregistré entre 1993 et 2007.

C'est alors que le tarif moyen devrait passer de  $\pm 163 \$$  en 2007 à près de 224 \$ en fin d'année 2017.

## 5.2 Prévisions des taux d'occupation et des prix quotidiens moyens

Lors de la préparation des prévisions pour un projet hôtelier éventuel dans le secteur à l'étude, et compte tenu d'un échéancier qui ne prévoit qu'un ajout vers les années 2012-2014 au plus tôt, nous nous sommes arrêtés sur notre première recommandation, soit un hôtel de plus ou moins 300 unités qui serait coté quatre étoiles par la Corporation de l'industrie touristique du Québec. Ce projet hôtelier serait prévu pour le site « 3-C15 ».

Lors de la préparation des prévisions pour un projet hôtelier éventuel dans le secteur, nous n'avons pas retenu les terrains « 3-C3 » et « 3-C4 » situés au sud de l'autoroute Bonaventure puisque ces terrains sont situés à plus ou moins 500 mètres plus au sud que le terrain « 3-C15 » et qu'un projet hôtelier sur ces terrains se retrouvera désavantagé vis-à-vis des grandes tours de bureaux telles que la Tour de la Bourse, l'Organisation de l'aviation civile internationale, le siège administratif de la Caisse de dépôt et placement du Québec, le Centre de commerce mondial de Montréal, Place Bonaventure, le 700 rue de la Gauchetière Ouest (Tour Bell), la Tour Banque Nationale, etc. Alors que le potentiel d'un tel site pourrait être grandement amélioré à long terme dépendamment de l'évolution du tronçon de l'autoroute Bonaventure entre le pont Victoria et la rue Brennan ainsi que le développement immobilier dans le secteur « Bassin Peel », le Technoparc et le Griffintown, notons qu'un projet hôtelier sur ces sites est à proximité de projets hôteliers déjà en discussions/planification, dont le premier hôtel dans le secteur de Griffintown.

Par contre, nous demeurons de l'avis que l'attrait de ces terrains pourrait s'améliorer dans le long terme, dépendamment du type de développements immobiliers (bureau, commercial, et/ou résidentiel) qui seront construits à même les terrains « 3-C16 » et « 3-C18 », ainsi qu'en périphérie de la rue Duke.

Quant à un projet hôtelier éventuel sur le terrain « 3-C15 », et afin de projeter les taux d'occupation, nous avons considéré sa capacité d'obtenir sa juste part de marché parmi les clientèles potentielles tout en tenant compte des caractéristiques recommandées quant au produit, du positionnement envisagé dans le marché, de la tarification proposée et des tendances saisonnières des clientèles envisagées.

Le tableau ci-dessous présente le résultat anticipé à partir de la première année d'exploitation, estimée comme l'année 2013 aux fins de cet exercice. On y présente également les taux de pénétration parmi le marché jugé concurrentiel pour le développement du projet hôtelier tel que celui recommandé. Les définitions suivantes permettent une meilleure compréhension de ces termes :

La **juste part de marché** se définit comme le pourcentage d'unités ou de chambres disponibles dans un hôtel par rapport au nombre total d'unités ou de chambres disponibles dans le marché concurrentiel. Pour le cas présent, l'inventaire de chambres du projet d'hôtel recommandé représentera, en 2013, approximativement 3,63 %, du nombre de chambres disponibles parmi le marché concurrentiel.

La **part réelle de marché** se définit comme le pourcentage du nombre de nuitées réellement enregistré à l'hôtel par rapport au nombre total de nuitées enregistré dans le marché concurrentiel. Par exemple, le projet hôtelier recommandé devrait enregistrer, selon nos prévisions, un peu plus de 65 400 nuitées à la première année d'exploitation (2013) par rapport au marché concurrentiel qui enregistrerait près de 1,9 million de nuitées. Cela se traduit en une part réelle de 3,46 % pour l'hôtel. Ceci représente une pénétration négative, soit  $\pm 4,7$  % en dessous de la juste part de la demande pour l'hôtel à l'étude.

**ESTIMATION DES TAUX D'OCCUPATION ET DES PRIX QUOTIDIENS MOYENS PROJETÉS  
PROJET HÔTELIER ÉVENTUEL – 300 UNITÉS  
SECTEUR À L'ÉTUDE SUITE AU RÉAMÉNAGEMENT DE L'AUTOROUTE BONAVENTURE**

ANNÉE	2013	2014	2015	2016	2017
Taux d'occupation - Marché concurrentiel	63%	65%	66%	67%	68%
Taux d'occupation - Projet	60%	65%	70%	70%	70%
<b>Taux de pénétration</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>	<b>105%</b>	<b>104%</b>	<b>103%</b>
Prix quotidien moyen - Projet	205 \$	212 \$	220 \$	227 \$	235 \$
<b>Taux de pénétration</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>	<b>105%</b>
Revenus par chambre dispo. - Projet	122 \$	138 \$	153 \$	159 \$	165 \$
<b>Taux de pénétration</b>	<b>100%</b>	<b>105%</b>	<b>111%</b>	<b>109%</b>	<b>108%</b>

**Source :** Compilation spéciale – Horwath HTL Consultants

La **pénétration** pour le projet potentiel dans l'année 2013, soit sa première année d'exploitation, est donc prévue à  $\pm 95\%$ . Une pénétration de plus de 100 % indique qu'un hôtel enregistre des taux d'occupation au-dessus de la moyenne de son marché concurrentiel. Par contre, une pénétration de moins de 100 % indique que l'hôtel en question enregistre des taux d'occupation inférieurs à la moyenne du marché.

Nous sommes donc d'avis que la pénétration du marché, pour un projet hôtelier éventuel, soit sur le terrain « 3-C15 », sera progressive et nécessitera près de 12 à 18 mois afin d'atteindre une pénétration de 100 % ou plus.

Nous avons donc prévu qu'un projet hôtelier sur ce terrain connaîtrait un taux de pénétration de  $\pm 95\%$  dans sa première année d'exploitation, de 100 % la deuxième année et de 105 % la troisième année.

Par la suite, nous sommes d'avis que le taux d'occupation d'un projet hôtelier éventuel se stabilisera à  $\pm 70\%$  et résultera en une diminution légère de sa pénétration, soit 103 % en 2017.

Ces taux de pénétration sont basés sur les faits suivants :

- Un projet hôtelier éventuel sera, pour une clientèle corporative et gouvernementale, localisé à proximité de la Place Bonaventure, des tours 700 rue de la Gauchetière Ouest (Tour Bell) et Banque Nationale, du siège administratif de l'OACI, de la Cité Multimédia, du Centre de commerce mondial, de la Tour de la Bourse, et du siège administratif de la Caisse de dépôt et de placements du Québec, entre autres.
- Un projet hôtelier sur ce site sera aussi à proximité du site du projet éventuel de tour à bureaux le « 701 University ».
- Un projet hôtelier éventuel sera aussi à proximité du Palais des congrès agrandi.
- Les améliorations aux infrastructures dans le Quartier international continueront de rendre ce dernier l'une des zones les plus attrayantes à Montréal tout en augmentant l'attrait touristique de cette zone « transitoire » entre le Vieux-Montréal, le secteur des arts et le centre des affaires.

- Ces facteurs, ainsi que l'évolution projetée de la demande pour le marché concurrentiel, et pour le centre-ville de Montréal en général, nous laissent croire qu'une demande potentielle existe pour un projet hôtelier éventuel dans le secteur à l'étude suite au réaménagement de l'autoroute Bonaventure.

Les taux d'occupation qui découlent de nos prévisions de la croissance de la demande et de la pénétration du marché pour un projet hôtelier éventuel sur le terrain « 3-C15 », se situeront donc entre 60 % et 70 % au cours de la période de projection, soit de 2013 à 2017. Nous sommes d'avis que ces projections représentent un scénario « réaliste » et atteignable.

Quant au prix quotidien moyen, notons que depuis 1993, les prix quotidiens moyens dans le marché concurrentiel ont augmenté à un taux variant entre 0,5 % et 8,0 % annuellement. Ces augmentations ont fait suite aux reculs enregistrés lors de la récession, alors que les prix quotidiens moyens ont diminué de 2,0 % à 4,5 % annuellement entre 1990 et 1993. Pour l'ensemble du marché considéré concurrentiel, le prix quotidien moyen a atteint ±163 \$ en 2007.

Ainsi, l'analyse du marché concurrentiel, tel que présenté dans la section 3.1, nous indique que ces hôtels ont enregistré des augmentations comparables à l'ensemble du marché hôtelier du centre-ville. En effet, ce marché a enregistré une croissance annuelle moyenne de près de 3,8 % entre 1993 et 2007.

En préparant nos projections des prix quotidiens moyens pour le marché concurrentiel entre les années 2008 à 2017, nous avons supposé un taux de croissance moyenne annuelle de ±3,2 %, soit environ un demi point de pourcentage inférieur au taux enregistré par ce même marché entre 1993 et 2007. Le lecteur notera que toute variation de ces taux influera directement les prévisions du prix quotidien moyen pour le projet hôtelier éventuel à l'étude et toutes autres prévisions futures des produits et des charges.

Le positionnement de l'hôtel à l'étude tel que présenté, de pair à nos analyses des prix quotidiens moyens des hôtels concurrentiels, et particulièrement ceux qui sont parmi les plus populaires, nous indiquent que la tarification optimale pour un projet d'hôtel éventuel dans le secteur à l'étude serait légèrement supérieure au prix quotidien moyen du marché.

En conclusion, et tel que présenté dans le tableau à la page 27, nous prévoyons un prix quotidien moyen qui est d'environ 5 % supérieur au marché concurrentiel, ce qui permettrait à un projet d'hôtel éventuel d'atteindre un niveau de pénétration de presque 100 % à l'intérieur de 12 à 24 mois. De plus, nous sommes d'avis que cette tarification permettra à un projet hôtelier de bien se positionner entre les hôtels de gamme moyenne, soit les quatre étoiles tout en étant capable, jusqu'à un certain point, de concurrencer quelques hôtels de cinq étoiles à proximité.