

ROYALMOUNT

INTRODUCTION

Le présent document dresse un portrait sommaire de notre analyse des marchés hôteliers et de salles de spectacles de Montréal. Cette analyse est basée sur nos connaissances du milieu, sur de multiples échanges avec des experts dans les deux domaines respectifs ainsi que sur les données, recensements et banques d'informations disponibles¹.

1. MISE EN CONTEXTE

1.1 Faits saillants – Montréal

1.1.1 Montréal est la 2^{ième} ville la plus peuplée au Canada (4.1M), tout juste après Toronto (5.4M) et devant Vancouver (2.2M), Edmonton (1.3M) et Calgary (1.2M)

1.1.2 Plusieurs investissements publics majeurs totalisant près de 21.35 G\$. Comme par exemple :

- 2.5G \$ pour l'expansion de l'Aéroport international de Montréal (YUL) ;
- REM : 6.04G \$. Le 3^{ième} plus grand réseau de transport automatisé au monde après Dubai et Vancouver
- Échangeur Turcot : 3.67 G\$
- Pont Champlain : 4.24 G\$
- Deux (2) Nouveaux *superhôpitaux* (CHUM, CUSM) totalisant près de 4.9 G\$

1.1.3 Le total des touristes en provenance des États-Unis est en hausse de 3.7 % en 2017 par rapport à 2016.

1.1.4 Le total des touristes internationaux est en hausse de près de 10% en 2017 par rapport à 2016.

1.1.5 Le nombre de passagers à l'Aéroport international de Montréal est de 18.2M en 2017, ce qui représente une hausse de la clientèle de 9.5% par rapport en 2016.

1.2 Faits saillants – Le site de Royalmount

1.2.1 Le site bénéficie d'une localisation stratégique. En plein cœur de l'île de Montréal, il est le 8^{ième} site le plus dense au Canada et aux États-Unis dans un rayon de 15 minutes de route (1.2M d'individus)

¹ Statistiques Canada, Touristes Montréal, Gouvernement de Québec et le portail de la Ville de Montréal.

2. MARCHÉ HÔTELIER

2.1 Marché montréalais

- 2.1.1 L'analyse prouve que le marché montréalais est à pleine capacité (9 mois par année). Effectivement, en 2017 Montréal présentait un taux d'occupation de plus de 76.5 % (hausse de 3% par rapport à 2012)
- 2.1.2 Plus précisément, des mois d'avril à septembre 2017, Montréal présente un taux d'occupation moyen de 85.1%.
- 2.1.3 Montréal subit également une hausse marquée du chiffre d'affaire par clé, avec une croissance moyenne de près de 10% par an, et ce, au cours des 5 dernières années.
- 2.1.4 Ces chiffres d'occupation élevés s'expliquent premièrement par la réduction de l'offre (certaines fermetures) et deuxièmement par l'augmentation de la clientèle touristique.
- 2.1.5 Nous estimons un ajout de 1 750 chambres d'ici 2019 ce qui portera l'inventaire total à 15 700 versus 16 050 en 2010 (manque à gagner). Compte tenu de la situation actuelle du marché, cette nouvelle offre sera absorbée très rapidement.

2.2 Marché de l'aéroport (ouest de l'île, YUL et Royalmount)

- 2.2.1 Au cours des 10 dernières années, les passages aéroportuaires ont augmentés de 3.9% par année en moyenne tandis que l'offre des chambres n'a augmentée que de 1.1% en moyenne.
- 2.2.2 Le secteur démontre en 2017, des taux d'occupation en semaine de 88.3 % et de fin de semaine de 73.5%.
- 2.2.2 Près de 60% de l'inventaire du secteur de l'aéroport a été construit il y a plus de 30 ans. Le produit est donc obsolète et incompatible avec le niveau de qualité que recherche les touristes d'aujourd'hui.
- 2.2.4 Sur les 1 750 chambres commercialisées au cours des deux prochaines années, 356 chambres sont en construction sur le marché de l'aéroport. Compte tenu du plan de croissance de l'aéroport international de Montréal, cette nouvelle offre aidera le marché des aéroports, mais reste encore insuffisante à ce stade.

3. SALLE DE SPECTACLE

3.1 Considérant :

3.1.1 Le projet Royalmount prévoit 2 salles de spectacles :

- RM 1 : 1 500 (debout) / 1 250 (assis) sièges
- RM 2 : 4 500 (debout) / 3 250 (assis) sièges

3.1.2 Augmentation de l'achalandage de la Place des Arts au cours des 10 dernières années, et ce, malgré l'augmentation de l'offre (construction de l'étoile au Dix30).

- Achalandage Place des Arts 2007 : 823 082 de visites
- Achalandage Place des Arts 2011 : 906 488 de visites
- Achalandage Place des Arts 2015 : 942 456 de visites

3.2 Type de salle « concert (DEBOUT) »

3.2.1 Conclusion

- Le projet Royalmount vise la création d'une offre complémentaire
- Aucune salle présentement entre 1000 et 2400 places (RM1)
- Offre absente entre 2400 et 14 000 places (centre bell) (RM2)

Type concert (debout) Centre-Ville Montréal	
Nom	Capacité
Café Campus	550
Fairmount	550
L'Astral	640
La Tulipe	750
National	750
Petit Olympia	780
Corona	925
Club Soda	950
SAT	1 000
Royalmount 1	1 500
Mtelus	2 400
Olympia	2 400
Royalmount 2	4 500
Centre Bell	14 000

3.3 Type de salle « théâtre (ASSIS) »

3.3.1 Conclusion

- Programmation plus locale (RM1) visant une clientèle à proximité du site (municipalités avoisinantes)
- Offre absente pour des événements non permanents mais à long terme du genre comédies musicales ou cirque du soleil (RM2)
- Une forte demande est sentie dans le milieu pour des spectacles demandant des installations lourdes pendant plusieurs jours et même plusieurs mois. La pleine capacité de la PDA rend impossible ce genre de production.

Type théâtre (assis) Centre-Ville Montréal	
Nom	Capacite
PDA Jean Duceppe	740
Théâtre du Nouveau Monde	750
Théâtre Imperial	750
Théâtre Outremont	775
Monument National	800
Théâtre Denise-Pelletier	800
Casino Montréal	850
Centre Pierre Mercure	850
Rialto Théâtre	850
Théâtre Saint Denis 2	930
Royalmount 1	1 250
PDA Theatre Maisonneuve	1 450
PDA Maison Symphonique	2 110
Theatre Saint Denis	2 200
PDA Wilfried Pelletier	2 990
Royalmount 2	3 250
Centre Bell	21273