

DECEMBRE 2018

Rapport de
recherche
exclusif

ÉTUDE SUR LES CENTRES COMMERCIAUX CANADIENS 2018

CCCD CONSEIL CANADIEN
DU COMMERCE
DE DÉTAIL

CommerceDetail.org



SmartGATE™

La plateforme de rendement énergétique

Si le local électrique est le cœur de votre immeuble, alors SmartGATE™ en est le cerveau.

SmartGATE™ est la plateforme de rendement énergétique qui vous permet d'agir vite et bien pour votre environnement et votre rentabilité !

Alors qu'il n'existait pas de solution pour le survoltage, Legend Power® en a créé une.

La plateforme propriétaire et brevetée SmartGATE™ régule activement la tension d'entrée en temps réel, ce qui réduit vos coûts en électricité et maximise la durée de vie utile de vos équipements électriques. Elle est aussi la porte d'entrée de vos outils de gestion technologique pour la performance électrique de votre parc immobilier, tels la protection contre les surtensions, les rapports d'analyses à distance, pour n'en citer que deux. De nombreuses grandes entreprises profitent déjà de ces économies !

Pour en savoir davantage,
legendpower.com/products



Table des matières

1. Introduction	1
2. Sommaire exécutif	3
3. Les 30 centres commerciaux canadiens affichant les meilleures ventes annuelles par pied carré	5
4. Comparaison avec les centres commerciaux américains	9
5. Les 10 centres commerciaux les plus achalandés au Canada	11
6. Les 10 centres commerciaux les plus productifs : Les raisons de leurs succès	13
a. Centre commercial Yorkdale (Toronto)	15
b. Centre commercial CF Pacific Centre (Vancouver)	19
c. Centre commercial Oakridge (Vancouver)	21
d. Centre commercial CF Toronto Eaton Centre (Toronto)	23
e. Centre commercial Southgate (Edmonton)	27
f. Centre commercial Square One (Mississauga)	29
g. Centre commercial CF Chinook Centre (Calgary)	31
h. Centre commercial CF Richmond Centre (Richmond, C.-B.)	33
i. Centre commercial Metropolis at Metrotown (Burnaby, C.-B.)	35
j. Centre commercial CF Rideau (Ottawa)	37
7. Conclusion	39



Introduction



Les centres commerciaux sont d'importants moteurs économiques au Canada. De plus en plus, ils deviennent des noyaux autour desquels de nouvelles infrastructures se greffent.

La troisième Étude sur les centres commerciaux canadiens du Conseil canadien du commerce de détail, portant sur leur productivité – c'est-à-dire les ventes annuelles par pied carré –, conclut que les commerces de détail traditionnels continuent de prospérer, en dépit de la croissance des ventes en ligne et des bouleversements ayant modifié le secteur du commerce de détail – provoqués notamment par la récente disparition de Sears Canada (environ 15 millions de pieds carrés d'espace de vente au détail vacant à l'échelle nationale) et l'arrivée au pays de plus de 50 marques internationales.

Les propriétaires innovent et investissent dans leurs centres commerciaux canadiens – et

constatent des gains de productivité. (Les centres au Canada continuent de performer mieux que les centres américains, qui enregistrent des baisses de productivité depuis 2014.) Non seulement les impressionnantes rénovations réalisées dans les grands centres commerciaux canadiens permettent-elles de créer de superbes espaces qui accueillent des commerces, des événements, de nouvelles marques, des marchés alimentaires et des restaurants, mais aussi des services qui ne relèvent pas du commerce de détail, comme des cinémas, des centres de conditionnement physique, des espaces de bureaux, et même des jardins et des condos y sont également prévus. Les centres commerciaux réussissent ainsi à créer de nouvelles expériences, à la fois uniques et dynamiques, qui plaisent aux consommateurs.

Nous espérons que vous trouverez la présente étude intéressante et nous remercions tous ceux qui nous ont aidés à être *La Voix des détaillants*. Pour télécharger l'étude, en apprendre davantage ou accéder aux ressources du Conseil canadien du commerce de détail, veuillez visiter notre site Web au www.commercedetail.org.

Cordialement,

Diane J. Brisebois
Présidente et directrice générale
CONSEIL CANADIEN DU COMMERCE DE DÉTAIL



À propos de l'auteur

Craig Patterson est un analyste du commerce de détail et le fondateur de l'importante publication *Retail Insider*, consacrée à l'industrie canadienne du commerce de détail. Il détient un baccalauréat en commerce et un baccalauréat en droit de l'université de l'Alberta et est aussi le directeur de la recherche appliquée à la School of Retailing de l'université de l'Alberta. Il étudie l'industrie du détail depuis plus de 25 ans et a un intérêt tout particulier pour l'immobilier de centres commerciaux.



**AVEZ-VOUS RATÉ L'OCCASION DE
MARQUER DES POINTS LORS D'UN
DÉPLOIEMENT TECHNOLOGIQUE
COMMERCIAL ?**

OPL Technologies aide les leaders de l'industrie à réussir leur déploiement technologique grâce à une conception logicielle à partir de la base, à faire baisser leurs coûts et à mettre leurs avancées technologiques en œuvre plus rapidement.

**LAISSEZ-NOUS TRANSFORMER VOTRE
DÉPLOIEMENT EN AVANTAGE NUMÉRIQUE !**



- ✓ **CONCEPTION ET PLANIFICATION DE DÉPLOIEMENT**
- ✓ **CONCEPTION DE SERVICES DE FORMATION**
- ✓ **VÉRIFICATION / OPTIMISATION**
- ✓ **SAUVETAGE DE PROJETS EN DIFFICULTÉ**
- ✓ **APPELS D'OFFRE / VÉRIFICATION ET SÉLECTION DE FOURNISSEUR**



OPL TECHNOLOGIES

CONCEVOIR LE SUCCÈS DU COMMERCE DE DÉTAIL

Sommaire exécutif

La troisième Étude sur les centres commerciaux canadiens du Conseil canadien du commerce de détail propose une analyse des principaux centres commerciaux du pays en fonction de leurs ventes annuelles par pied carré et du nombre de leurs visiteurs annuels, et elle accorde une attention particulière à la croissance des ventes sur 12 mois dans les 30 centres commerciaux les plus productifs. L'étude se penche également sur les 10 meilleurs centres commerciaux du pays et comporte un aperçu des services offerts, de ce qui leur réussit particulièrement bien et de ce qu'ils prévoient pour l'avenir.

Des données particulières sur les centres commerciaux ont été recueillies directement auprès des propriétaires, tandis que des données de référence ont été obtenues de diverses sources, tel qu'indiqué. Les chiffres relatifs à la productivité des centres canadiens ont été fournis par les propriétaires pour les unités de commerce de détail (UCD) n'appartenant pas au groupe des locataires clés pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018.

PRINCIPALES OBSERVATIONS :

- Les meilleurs centres commerciaux canadiens continuent de prospérer.
- Dans le cadre d'une comparaison sur 12 mois, la plupart des meilleurs centres commerciaux canadiens ont amélioré leurs ventes annuelles par pied carré en 2018 par rapport à 2017.
- Les meilleurs centres commerciaux canadiens continuent de profiter d'investissements destinés à en faire des lieux de rassemblement dynamiques pour les consommateurs.
- La perte des magasins de Sears Canada peut avoir entraîné une baisse temporaire de l'achalandage et des revenus dans certains centres, mais les propriétaires réfléchissent à des stratégies qui leur permettront de rentabiliser de nouveau les espaces commerciaux vacants.
- Les centres commerciaux canadiens sont aussi plus productifs, en moyenne, que les centres américains, et ils continuent à enregistrer des gains d'une année à l'autre, tandis que les centres américains subissent un déclin modéré à ce chapitre. Les États-Unis ont beaucoup plus d'espace de vente au détail par habitant que le Canada, et les Canadiens semblent tenir davantage à leurs commerces traditionnels que les Américains, du moins pour le moment, nos voisins du sud achetant de plus en plus en ligne. Ces derniers pourraient toutefois assister à une réduction de l'espace de vente au détail dans leur pays, de nombreux centres étant susceptibles de préparer des plans de réaménagement ou de « recalibrage ».

L'information contenue dans la présente étude provient de données du secteur et de participants reconnus. Le Conseil canadien du commerce de détail, dans toute la mesure permise par la loi, ne fait aucune garantie (expresse, implicite ou autre), ni n'assume de responsabilité, juridique ou autre, pour la précision, l'exhaustivité, la fiabilité et la pertinence de cette information. Certaines opinions exprimées dans ce rapport s'appuient sur les tendances actuelles du marché et sont donc sujettes à changement.



◀ Présentoir interactif primé mettant en vedette les 200 ans de BMO

INCITEZ VOS CLIENTS À VOUS RECHER

CDM alimente certains des plus grands réseaux de marchandisage numérique au monde. En incorporant des indicateurs clés comme le nombre de visites, le temps d'attente, l'âge et le sexe, nous créons une impression qui crée encore plus d'impact. Nos outils de données novateurs, notre plate-forme numérique de pointe et notre contenu dynamique donnent vie à des emplacements physiques et transforment des environnements statiques en points de contact attrayants qui, en fin de compte, augmentent les revenus des clients.

Animez votre expérience de vente au détail avec CDM.



CineplexDigitalMedia.com



Les 30 centres commerciaux canadiens affichant les meilleures ventes annuelles par pied carré

Rang	Centre d'achats	Ville/Province	Productivité*
1	Yorkdale Shopping Centre	Toronto ON	1 905,00 \$
2	CF Pacific Centre	Vancouver BC	1 690,00 \$
3	Oakridge Centre	Vancouver BC	1 594,00 \$
4	CF Toronto Eaton Centre	Toronto ON	1 556,00 \$
5	Southgate Centre	Edmonton AB	1 128,00 \$
6	Square One	Mississauga ON	1 086,78 \$
7	CF Chinook Centre	Calgary AB	1 081,00 \$
8	CF Richmond Centre	Richmond BC	1 060,00 \$
9	Metropolis at Metrotown	Burnaby BC	1 040,00 \$
10	CF Rideau Centre	Ottawa ON	1 017,00 \$
11	Conestoga Mall	Waterloo ON	1 016,00 \$
12	CF Sherway Gardens	Toronto ON	1 002,00 \$
13	CF Fairview Mall	Toronto ON	986,00 \$
14	CF Masonville	London ON	946,00 \$
15	Park Royal	West Vancouver BC	914,00 \$
16	Mapleview Centre	Burlington ON	901,00 \$
17	CF Market Mall	Calgary AB	899,00 \$
18	Scarborough Town Centre	Toronto ON	890,93 \$
19	Guildford Town Centre	Surrey BC	883,00 \$
20	CF Polo Park	Winnipeg MB	862,00 \$
21	CF Carrefour Laval	Laval QC	858,00 \$
22	CF Markville	Markham ON	855,00 \$
23	Coquitlam Centre	Coquitlam BC	854,00 \$
24	Bayview Village	Toronto ON	830,00 \$
25	Place Ste-Foy	Quebec City QC	825,00 \$
26	Vaughan Mills	Vaughan ON	824,00 \$
27	Halifax Shopping Centre	Halifax NS	811,00 \$
28	Upper Canada Mall	Newmarket ON	788,19 \$
39	CF Fairview Pointe Claire	Pointe Claire QC	768,00 \$
30	West Edmonton Mall	Edmonton AB	767,00 \$

(Source : Étude sur les centres commerciaux canadiens 2018 du Conseil canadien du commerce de détail)

*L'Étude sur les centres commerciaux canadiens 2018 est basée sur des données de 12 mois recueillies au 30 juin 2018 pour des centres dont la surface commerciale utile (SCU) est supérieure à 300 000 pieds carrés. *Remarque : Le Centre Eaton de Montréal, qui résultera de la fusion de l'actuel Centre Eaton et du Complexe Les Ailes à la fin 2019, début 2020, couvrira 467 000 pieds carrés et figurera en bonne place dans les classements. Chiffres pour les deux centres en 2018 : Complexe Les Ailes : 1294 \$ (195 000 pF) Centre Eaton de Montréal : 894 \$ (272 000 pF)

Analyse du Conseil canadien du commerce de détail

- Pour la troisième année consécutive, le centre commercial Yorkdale, à Toronto, est le plus productif au Canada, affichant les meilleures ventes annuelles par pied carré.
- Le Conestoga Mall, à Waterloo, en Ontario est le premier centre commercial canadien situé à l'extérieur d'une région métropolitaine à enregistrer des ventes annuelles par pied carré supérieures à 1000 \$.
- Les grandes régions métropolitaines dominent le classement des 30 centres présentant les meilleures ventes. On y trouve en effet le Grand Toronto (11 centres), la région de Vancouver et des Basses-terres continentales de la C.-B. (7 centres), le Grand Montréal (2 centres), Calgary (2 centres), Edmonton (2 centres), Winnipeg (1 centre), Ottawa (1 centre) et Québec (1 centre). Par ailleurs, les villes de Halifax, en Nouvelle-Écosse, ainsi que de London et de Waterloo, en Ontario, ont chacune un centre figurant dans ce classement.
- Avec 7 centres parmi les 30 affichant les meilleures ventes annuelles par pied carré, la région de Vancouver et des Basses-terres continentales de la C.-B. compte la plus importante concentration de centres commerciaux productifs par habitant au Canada.
- Tandis que l'économie de l'Alberta s'améliore après une récession causée par la baisse des prix du pétrole, la province continue à compter quelques centres très productifs, dont le Southgate, à Edmonton, qui se classe cinquième, et le CF Chinook Centre, à Calgary, qui est septième.
- L'ensemble des commerces de détail n'appartenant pas à la catégorie des locataires clés du West Edmonton Mall ont généré des ventes annuelles par pied carré de 767 \$. Le propriétaire, le Triple Five Group, confirme que le corridor central du centre commercial a rapporté des ventes annuelles moyennes de 1182 \$ par pied carré pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018.
- Les 30 centres présentant les meilleures ventes annuelles comptent tous une boutique Apple comme locataire, sauf 3 : le Park Royal, le Scarborough Town Centre et le Bayview Village. Tesla et Canada Goose (tous les deux très productifs) sont locataires au Yorkdale et au CF Chinook Centre, et le CF Sherway Gardens a également vu Tesla ouvrir récemment une boutique en son sein.
- Trois des 30 centres affichant les meilleures ventes annuelles par pied carré sont situés au cœur du centre-ville d'une grande ville (le CF Toronto Eaton Centre, le CF Pacific Centre et le Centre Rideau), et tous les 3 profitent énormément du transport en commun à proximité.
- À la fin 2019, début 2020, la fusion du Centre Eaton de Montréal et du Complexe Les Ailes (l'entité créée portera le nom de Centre Eaton de Montréal) représentera une SCU supérieure à 300 000 pieds carrés.

Pour la troisième année consécutive, le centre commercial Yorkdale, à Toronto, est le plus productif au Canada, affichant les meilleures ventes annuelles par pied carré.

Comparaison : Productivité des centres commerciaux canadiens en 2018 par rapport à 2017 (ventes annuelles par pied carré)

Rang	Centre d'achats	Ville/Province	Productivité 2018	Productivité 2017	taux variation
1	Yorkdale Shopping Centre	Toronto ON	1 905,00 \$	1 653,00 \$	▲ 15,25 %
2	CF Pacific Centre	Vancouver BC	1 690,00 \$	1 531,00 \$	▲ 10,39 %
3	Oakridge Centre	Vancouver BC	1 594,00 \$	1 579,00 \$	▲ 0,95 %
4	CF Toronto Eaton Centre	Toronto ON	1 556,00 \$	1 528,00 \$	▲ 1,83 %
5	Southgate Centre	Edmonton AB	1 128,00 \$	1 147,00 \$	▼ -1,66 %
6	Square One	Mississauga ON	1 086,78 \$	1 064,78 \$	▲ 2,14 %
7	CF Chinook Centre	Calgary AB	1 081,00 \$	1 075,00 \$	▲ 0,56 %
8	CF Richmond Centre	Richmond BC	1 060,00 \$	937,00 \$	▲ 13,13 %
9	Metropolis at Metrotown	Burnaby BC	1 040,00 \$	1 031,00 \$	▲ 0,87 %
10	CF Rideau Centre	Ottawa ON	1 017,00 \$	987,00 \$	▲ 3,04 %
11	Conestoga Mall	Waterloo ON	1 016,00 \$	919,00 \$	▲ 10,55 %
12	CF Sherway Gardens	Toronto ON	1 002,00 \$	979,00 \$	▲ 2,35 %
13	CF Fairview Mall	Toronto ON	986,00 \$	956,00 \$	▲ 3,14 %
14	CF Masonville	London ON	946,00 \$	933,00 \$	▲ 1,39 %
15	Park Royal	West Vancouver BC	914,00 \$	874,00 \$	▲ 4,58 %
16	Mapleview Centre	Burlington ON	901,00 \$	895,00 \$	▲ 0,67 %
17	CF Market Mall	Calgary AB	899,00 \$	887,00 \$	▲ 1,35 %
18	Scarborough Town Centre	Toronto ON	890,93 \$	866,00 \$	▲ 2,88 %
19	Guildford Town Centre	Surrey BC	883,00 \$	875,00 \$	▲ 0,91 %
20	CF Polo Park	Winnipeg MB	862,00 \$	921,00 \$	▼ -6,41 %
21	CF Carrefour Laval	Laval QC	858,00 \$	848,00 \$	▲ 1,18 %
22	CF Markville	Markham ON	855,00 \$	809,00 \$	▲ 5,69 %
23	Coquitlam Centre	Coquitlam BC	854,00 \$	823,00 \$	▲ 3,77 %
24	Bayview Village	Toronto ON	830,00 \$	813,00 \$	▲ 2,09 %
25	Place Ste-Foy	Quebec City QC	825,00 \$	815,00 \$	▲ 1,23 %
26	Vaughan Mills	Vaughan ON	824,00 \$	792,00 \$	▲ 4,04 %
27	Halifax Shopping Centre	Halifax NS	811,00 \$	821,00 \$	▼ -1,22 %
28	Upper Canada Mall	Newmarket ON	788,19 \$	779,00 \$	▲ 1,18 %
29	CF Fairview Pointe Claire	Pointe Claire QC	768,00 \$	748,00 \$	▲ 2,67 %
30	West Edmonton Mall	Edmonton AB	767,00 \$	760,00 \$	▲ 0,92 %

(Source : Étude sur les centres commerciaux canadiens du Conseil canadien du commerce de détail, 2018 vs 2017)

Note : Les chiffres indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte de facteurs tels que d'éventuels ajouts récents d'espaces de vente ou de changements de commerçants. Ils sont donc à considérer avec une certaine réserve.

Analyse du Conseil canadien du commerce de détail

- La plupart des centres qui figurent parmi les 30 centres commerciaux présentant les meilleures ventes annuelles par pied carré ont enregistré des augmentations à ce chapitre de 2017 à 2018.
- En 2018, 12 de ces 30 centres commerciaux ont pu s'enorgueillir de ventes annuelles par pied carré supérieures à 1000 \$. En 2017, huit centres avaient dépassé ce seuil.
- Le centre commercial Yorkdale, à Toronto, a enregistré une augmentation de ses ventes annuelles par pied carré de plus de 15 % de 2017 à 2018, une hausse attribuable en partie à des détaillants de produits de luxe très productifs et à des boutiques au fort volume de vente, dont celles d'Apple, de Tesla et de Canada Goose.
- On s'attend à ce que le centre commercial CF Sherway Gardens, à Toronto, profite d'un nouvel essor en 2019 avec l'arrivée de nouveaux détaillants, dont Tesla.
- Les trois centres qui ont enregistré de légères baisses de leurs ventes de 2017 à 2018 comptaient Sears parmi leurs locataires clés, ce qui peut expliquer la diminution temporaire de l'achalandage et de la productivité qui y a été constatée.

La plupart des centres qui figurent parmi les 30 centres commerciaux présentant les meilleures ventes annuelles par pied carré ont enregistré des augmentations à ce chapitre de 2017 à 2018.



Carrefour Laval

Comparaison de productivité avec les centres commerciaux américains

Pour mettre en lumière les bonnes performances des centres commerciaux canadiens, voici une comparaison avec la productivité des centres commerciaux américains.

En moyenne, les centres canadiens les plus performants se distinguent avantageusement de leurs équivalents américains. Les États-Unis comptent une poignée de centres commerciaux dont les ventes annuelles par pied carré sont supérieures aux ventes du centre commercial le plus productif au Canada, le Yorkdale, à Toronto. Bien que les propriétaires nous aient déclaré qu'ils ne souhaitent pas que les chiffres des ventes réalisées dans leurs centres soient publiés, des rapports indiquent que le Bal Harbour Shops, près de Miami, en Floride, enregistre une activité soutenue, avec des ventes annuelles par pied carré de plus de 3 000 \$US. Cependant, en général, les perspectives pour nos centres canadiens les plus performants sont très positives.

Productivité des centres commerciaux canadiens vs productivité des centres américains

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Canada CAD	625 \$	652 \$	667 \$	675 \$	689 \$	743 \$	671 \$	770 \$
États-Unis USD	408 \$	436 \$	467 \$	478 \$	478 \$	478 \$	469 \$	468 \$

**(Source : International Council of Shopping Centres, chiffres au 31 décembre 2017.)*



En moyenne, les centres canadiens les plus performants se distinguent avantageusement de leurs équivalents américains.

- Les centres commerciaux canadiens profitent d'une tendance favorable en termes de ventes annuelles par pied carré pour les commerces n'appartenant pas à la catégorie des locataires clés depuis 2010, tandis que les centres américains ont accusé à ce chapitre un léger déclin année après année depuis 2014, après des gains depuis 2015.
- Le Canada a connu une augmentation sur 12 mois plus faible de 2016 à 2017, tandis que les États-Unis ont enregistré un léger déclin.
- Avec 23,5 pieds carrés de surface de centre commercial par habitant (SCU), les États-Unis ont beaucoup plus d'espace de vente au détail par personne que le Canada, qui en compte 16,4 pieds carrés par habitant. Un climat d'incertitude économique et une abondance d'espace de vente au détail pourraient en partie expliquer le déclin des centres commerciaux américains sur 12 mois*.

*(Source : Conseil international des centres commerciaux)

Produit intérieur brut par habitant :

Canada 45 077 \$

États-Unis 59 501 \$

(Source : Fonds monétaire international, 2017 (\$US))

Les 10 centres commerciaux les plus achalandés au Canada

Rang	Centre d'achats	Ville/Province	Nombre annuel de visiteurs
1	CF Toronto Eaton Centre	Toronto, ON	53,7 millions
2	West Edmonton Mall	Edmonton, AB	28,0 millions
3	Metropolis at Metrotown	Burnaby, BC	27,7 millions
4	CF Rideau Centre	Ottawa, ON	24,6 millions
5	Square One	Mississauga, ON	24,0 millions
6	Montreal Eaton Centre	Montreal, QC	22,3 millions
7	CF Pacific Centre	Vancouver, BC	22,1 millions
8	Scarborough Town Centre	Toronto, ON	21,0 millions
9	Yorkdale Shopping Centre	Toronto, ON	18,0 millions
10	CF Richmond Centre	Richmond, BC	17,5 millions

(Source : Étude sur les centres commerciaux canadiens 2018 du Conseil canadien du commerce de détail)

Centres commerciaux américains les plus achalandés (à titre comparatif)

Rang	Centre d'achats	Ville	Région	État	Nombre annuel de visiteur
1	Ala Moana Shopping Center	Honolulu	Honolulu	Hawaï	48,0 millions
2	Mall of America	Bloomington	Minneapolis	Minnesota	40,0 millions

(Source : Renseignements fournis par les propriétaires des centres commerciaux)

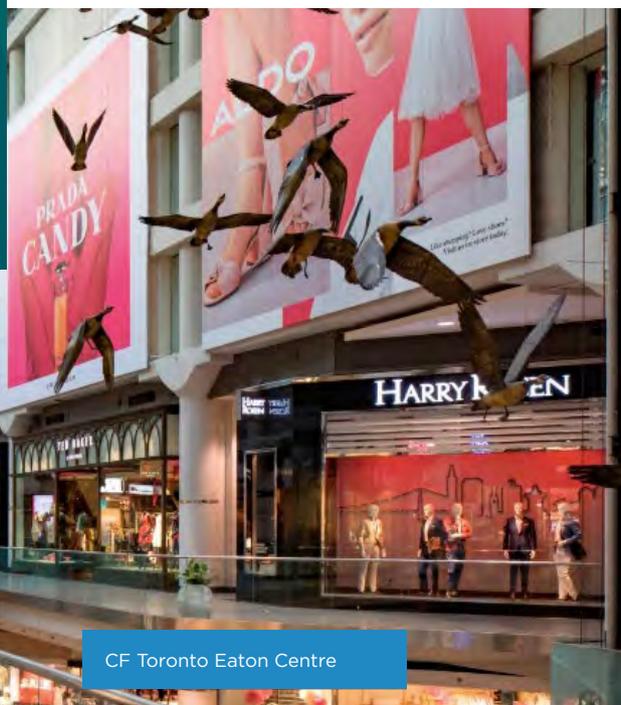


Analyse du Conseil canadien du commerce de détail

- Le CF Toronto Eaton Centre, à Toronto, demeure le centre commercial le plus achalandé en Amérique du Nord, avec 53,7 millions de visiteurs en 2018. Ce centre est bien desservi par le transport en commun, notamment par une importante ligne de métro et par deux lignes de tramway très fréquentées.
- Le CF Toronto Eaton Centre est encore plus achalandé que l'Ala Moana Center, à Honolulu, et l'immense Mall of America, en banlieue de Minneapolis. Les deux constituent d'importantes attractions dans un pays dont la population est près de 10 fois supérieure à celle du Canada (Honolulu étant aussi une destination touristique très prisée des Asiatiques).
- Le West Edmonton Mall confirme qu'environ 50 % de ses visiteurs proviennent de l'extérieur de la ville.
- Parmi les 10 centres les plus achalandés au Canada, 4 sont situés dans les centres urbains (CF Toronto Eaton Centre, Centre Eaton de Montréal, CF Pacific Centre, Centre Rideau).
- L'accessibilité au transport en commun est un facteur clé du succès d'un centre commercial. Sept des 10 centres les plus achalandés au pays sont desservis par des lignes de transport en commun rapide (et Ottawa est en train d'en construire une qui comptera un arrêt au Centre Rideau). Les centres situés en banlieue qui ne sont pas desservis par des lignes de transport en commun rapide sont accessibles par route, ont de grands stationnements et comportent des arrêts d'autobus.



Le centre CF Toronto Eaton Centre conserve son titre de centre commercial le plus achalandé en Amérique du Nord.



CF Toronto Eaton Centre

Les 10 centres commerciaux les plus productifs : Les raisons de leurs succès.

La plupart des centres commerciaux canadiens les plus achalandés ont bénéficié d'investissements qui se chiffrent en millions depuis ces dernières années. Cette tendance se maintiendra probablement, vu l'évolution de plus en plus affirmée de ces centres à devenir des carrefours communautaires. Le centre Oakridge, à Vancouver, est sur le point de subir un spectaculaire réaménagement qui créera un tout nouveau centre-ville quand les travaux seront terminés, dans quelques années.

Les dix centres canadiens les plus performants par ventes annuelles au pied carré sont les suivants :

- 6a. **Yorkdale**
- 6b. **CF Pacific Centre**
- 6c. **Oakridge Centre**
- 6d. **CF Toronto Eaton Centre**
- 6e. **Southgate Centre**
- 6f. **Square One**
- 6g. **CF Chinook Centre**
- 6h. **CF Richmond Centre**
- 6i. **Metropolis at Metrotown**
- 6j. **CF Rideau Centre**

La plupart des centres commerciaux canadiens les plus achalandés ont bénéficié d'investissements qui se chiffrent en millions depuis ces dernières années. Cette tendance se maintiendra probablement, vu l'évolution de plus en plus affirmée de ces centres à devenir des carrefours communautaires.

Ce qui suit est une analyse approfondie des 10 principaux centres commerciaux canadiens pour 2018, classés en fonction de leurs ventes annuelles par pied carré. Cette analyse comporte les éléments suivants :

- Gestionnaire du centre commercial, taille (surface commerciale utile), nombre de visiteurs annuels, nombre de magasins, places de stationnement, accès (réseau routier, transport en commun).
- Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018.
- Locataires clés (plus de 50 000 pi²).
- Analyse des locataires et de l'offre commerciale (types de magasins et qualité générale de l'offre).
- État et attractivité du centre.
- Analyse prospective : Des projets de rénovation? D'agrandissement? D'autres projets?
- Attraits supplémentaires, actuels et à venir, destinés à stimuler l'achalandage (rayons et marchés d'alimentation, grands restaurants, centres d'amusement, etc.).
- Services haut de gamme (voiturier, concierge, styliste personnel, services d'esthétique automobile, etc.).





a. Centre commercial Yorkdale (Toronto)

Gestionnaire du centre commercial :	Oxford Properties Group
Taille (surface commerciale utile) :	2 000 000 pi ²
Nombre de visiteurs annuels :	18 millions
Nombre de magasins :	270
Places de stationnement :	8 000

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Le centre Yorkdale est accessible par deux grandes autoroutes et se trouve également sur une importante ligne de métro du réseau de la TTC ainsi que sur une ligne du réseau régional GO Transit, qui compte un arrêt au centre commercial.

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1905 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson	300 870 pi ²
Nordstrom	200 000 pi ²
Holt Renfrew*	132 000 pi ² *
Restoration Hardware	69 000 pi ²
SilverCity Theatre	68 470 pi ²
Sporting Life	50 000 pi ²

*Remarque : Le magasin Holt Renfrew fait l'objet d'un agrandissement de 10 000 pi² qui portera sa superficie à 132 000 pi² quand les travaux seront finis, à la mi-2019.

Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le Yorkdale est le centre commercial le plus performant au Canada au chapitre de la productivité globale. Il frôle les 2 G\$ de ventes annuelles, dont 35 % sont enregistrées par les 15 meilleurs détaillants n'appartenant pas à la catégorie des locataires clés, dont Apple, Tesla, Canada Goose, Cartier et Tiffany & Co.



- Le centre présente une grande variété de détaillants, des commerçants spécialisés dans la mode éphémère, comme Forever 21 et H&M, ainsi que des détaillants de produits de luxe, comme Jimmy Choo, Moncler, Canada Goose, Saint Laurent et Van Cleef & Arpels. À la fin de 2017, la première boutique Ladurée inaugurée à Toronto a ouvert au Yorkdale.
- Par ailleurs, le magasin Holt Renfrew est très productif en termes de ventes, ses concessions en magasin accueillant des marques de luxe comme Chanel, Gucci, Prada et Dior.
- La Compagnie de la Baie d'Hudson et Nordstrom sont des locataires clés du centre. Tous deux présentent des intérieurs rénovés et proposent une grande variété de marques de mode et de produits de beauté de premier plan. La Baie d'Hudson abrite des magasins de Sandro et de Maje, tandis que Nordstrom compte dans son espace de nombreuses boutiques consacrées à des marques comme Chloé, Celine Valentino, Akris, Dries Van Noten et Burberry, ainsi qu'une concession dédiée au maroquinier Delvaux.
- Le détaillant Sporting Life a ouvert dans le centre au cours de l'automne 2017, tout comme Restoration Hardware, qui y a inauguré un magasin phare.

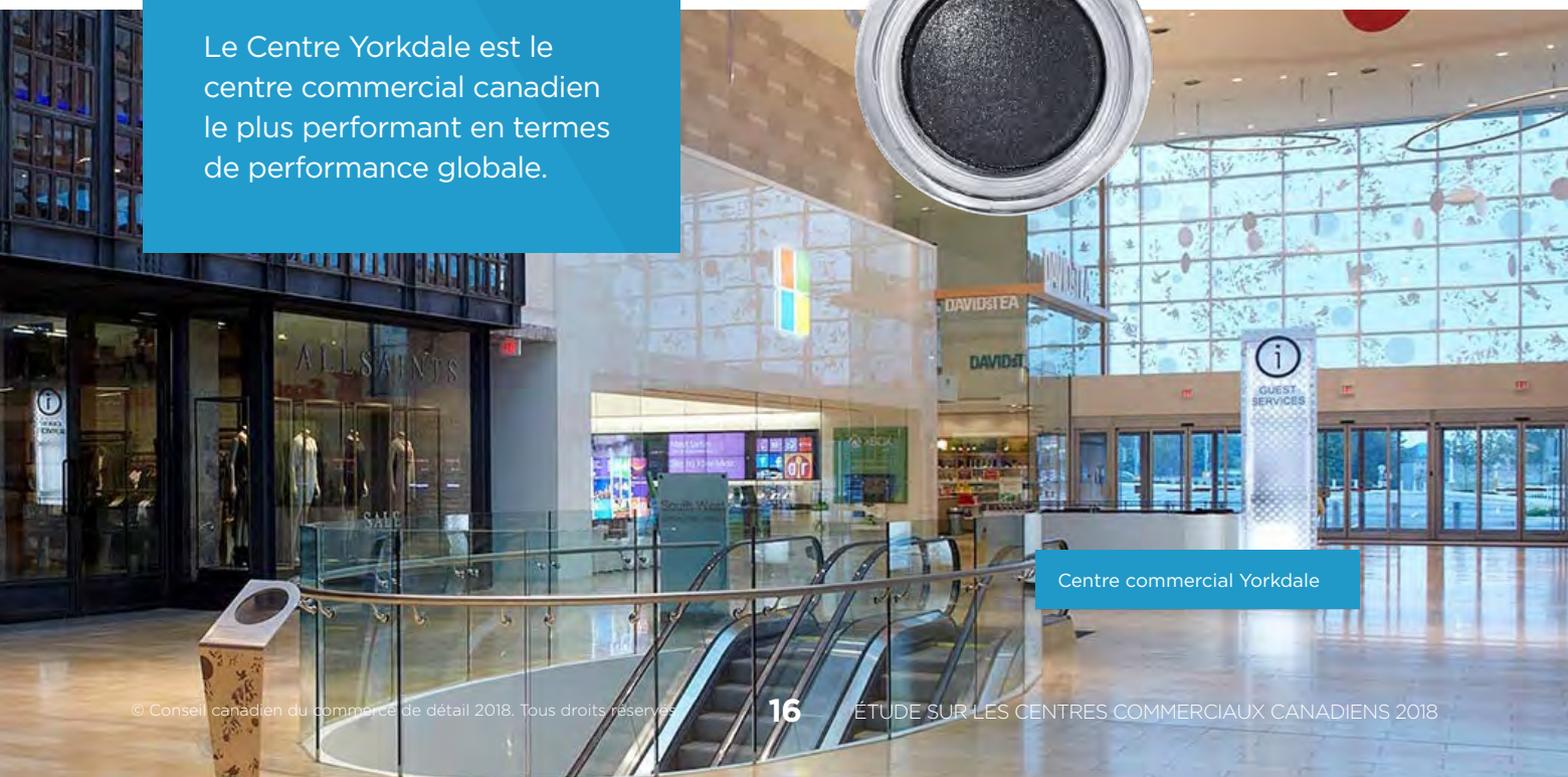


État, améliorations et attractivité du centre

- Le Yorkdale comporte des intérieurs modernes, caractérisés par des planchers de pierre, de hauts plafonds et une grande luminosité naturelle. Les toilettes y sont modernes, et les services de restauration, au goût du jour. Le centre est très fréquenté, et le stationnement peut y être un problème. En 2016, le Yorkdale a ajouté un service de voiturier et une aire de stationnement dans sa nouvelle aile, dont Nordstrom est le locataire clé.



Le Centre Yorkdale est le centre commercial canadien le plus performant en termes de performance globale.



Centre commercial Yorkdale



- Le centre a fait l'objet d'importants investissements, qui ont notamment permis l'ouverture de trois nouvelles ailes – un agrandissement à proximité de Holt Renfrew en 2012, un autre agrandissement en 2016 qui a permis d'accueillir Nordstrom et 20 autres détaillants et, enfin, au cours de l'automne 2017, l'aménagement d'une aile dont les locataires clés sont Restoration Hardware et Sporting Life.

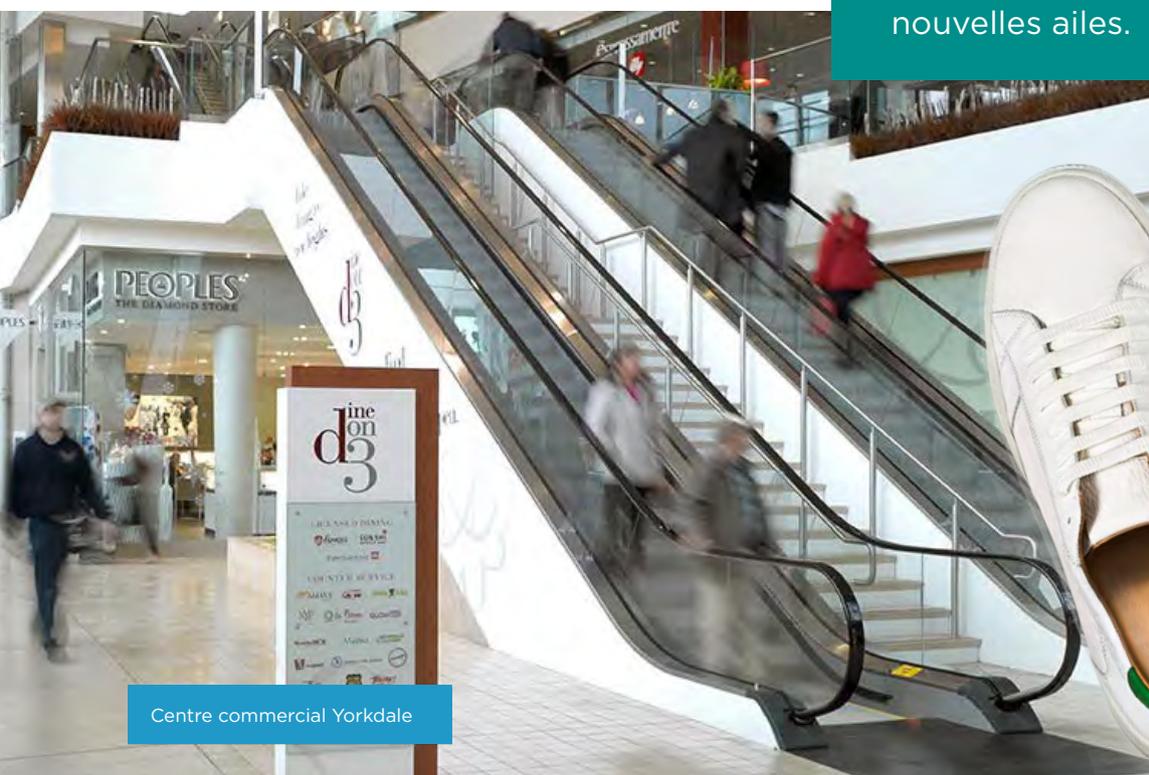
Des projets de rénovation et d'expansion ?

- L'aile qui abrite les grands magasins de Restoration Hardware et de Sporting Life continue à accueillir de nouveaux locataires, dont un restaurant dont le concept est nouveau au Canada. Des projets d'agrandissement prévus au cours de la prochaine décennie permettront d'ajouter des espaces de vente au détail, et il existe également des plans pour des bureaux, un marché d'alimentation, un hôtel et, peut-être, des immeubles d'habitation.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le Yorkdale abrite la toute première succursale au Canada de Cheesecake Factory. Celle-ci est l'une des deux plus productives de la chaîne américaine. Il semblerait que les ventes de gâteau au fromage à emporter enregistrées au restaurant du centre Yorkdale soient supérieures aux recettes totales de certains restaurants Cheesecake Factory des États-Unis.

Il a bénéficié d'investissements substantiels depuis 2012, y compris l'ajout de trois nouvelles ailes.



Centre commercial Yorkdale





- Il est également prévu que le Yorkdale inaugure un rayon/marché d'alimentation dans le cadre d'un prochain agrandissement. La variété des locataires du centre commercial, parmi lesquels on trouve des détaillants de classe mondiale et des restaurants, plaît à un large éventail d'acheteurs.

L'ouverture d'une aile restauration/marché alimentaire figure également dans les projets d'expansion de ce centre.

Services haut de gamme

- Outre son service à la clientèle, le Yorkdale propose des services de voiturier (dans trois aires de stationnement), de concierge et de styliste personnel. Des services d'esthétique automobile y sont aussi offerts depuis l'été 2018.

GH+A
design studios

**parlons
design...**

www.ghadesing.com
info@ghadesign.com
514.843.5812

Linen Chest - Centre Rockland, Montréal, QC



b. Centre commercial CF Pacific Centre (Vancouver)

Gestionnaire du centre commercial : Cadillac Fairview

Taille (surface commerciale utile) : 678 202 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 22,1 millions

Nombre de magasins : 98

Places de stationnement : 1 558

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Grandes voies urbaines, stations de transport en commun rapide à proximité (métro aérien SkyTrain), autobus régionaux

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 690 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson 637 000 pi²

Nordstrom 230 000 pi²

Holt Renfrew 190 419 pi²



Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le centre commercial CF Pacific Centre présente une belle variété de détaillants de premier plan, dont la spécialité va de la mode éphémère aux produits de luxe. Le magasin H&M, qui est aménagé sur plusieurs niveaux (et qui en comptera bientôt un de plus), attire une clientèle nombreuse, de même que les détaillants de luxe Max Mara et Pomellato. Le centre accueille régulièrement de nouvelles marques haut de gamme, comme Sandro, Maje et Canada Goose, et sa boutique Apple, en dépit de sa petite taille, réalise des ventes exceptionnellement élevées. Le magasin phare de Harry Rosen est très productif et attire les acheteurs, alors que la boutique autorisée Ermenegildo Zegna, rénovée, a rouvert au cours de l'automne 2018.



- Le magasin Holt Renfrew est très productif et propose un vaste éventail de marques de luxe. Il compte aussi quelques concessions louées. Le magasin Nordstrom du CF Pacific Centre assume également un rôle de leader au sein de la chaîne américaine, et on y trouve des marques populaires, dont un nombre important de marques haut de gamme.

État, améliorations et attractivité du centre

- L'intérieur du CF Pacific Centre est agréable et reflète la composition de qualité des locataires du centre. Celui-ci s'étend sur trois pâtés de maisons et dispose d'une passerelle d'accès surélevée au nord de Holt Renfrew, ainsi qu'un corridor sous-terrain menant au grand magasin Nordstrom et au magasin phare de la Compagnie de la Baie d'Hudson, qui se trouve à côté. D'importants travaux de rénovation échelonnés sur plusieurs années ont permis l'ajout de détaillants et de locataires clés. Les rénovations extérieures réalisées sur un ancien bâtiment ayant appartenu à Sears, terminées en 2015, sont impressionnantes. L'édifice abrite maintenant des commerces de détail ainsi que des bureaux dans les niveaux supérieurs. Par ailleurs, la façade du magasin H&M sera aussi rénovée, et les travaux devraient se terminer au début de 2019. Les plafonds du centre sont en général plus bas que ceux des nouveaux complexes du genre, mais le CF Pacific Centre continue à tirer son épingle du jeu et à attirer des enseignes de premier plan. Enfin, soulignons que l'aire de restauration du centre a été modernisée au cours de l'automne 2017.

Le propriétaire, Cadillac Fairview, prévoit l'expansion de ce centre au secteur nord-est à l'angle des rues George Ouest et Howe.

Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- Le propriétaire, Cadillac Fairview, prévoit agrandir le CF Pacific Centre au coin nord-est des rues Georgia West et Howe. L'hôtel Four Seasons, qui est voisin, fermera en 2020, ce qui pourrait permettre au centre de récupérer une partie du bâtiment et de la transformer en espace de vente au détail.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le succès du CF Pacific Centre repose à la fois sur son emplacement et le caractère exceptionnel de son offre commerciale. Les locataires clés que sont Nordstrom et Holt Renfrew abritent tous deux des restaurants et accueillent des événements qui suscitent l'intérêt d'une grande variété d'acheteurs. Les deux magasins tiennent aussi régulièrement des boutiques éphémères de marques, qui attirent les consommateurs de la région – le centre commercial peut compter sur une base de clients fidèles parmi les résidents des Basses-terres continentales, et il est également visité par les touristes.

Services haut de gamme

- Les locataires clés Nordstrom et Holt Renfrew proposent tous deux des services de voiturier. Ils comptent également des locaux haut de gamme où sont offerts des services de stylisme personnel.





C. Centre commercial Oakridge (Vancouver)

Gestionnaire du centre commercial : QuadReal

Taille (surface commerciale utile) : 573 742 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 8,3 millions

Nombre de magasins : 150

Places de stationnement : 3 032

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Routes importantes, autobus, station de transport en commun (métro aérien SkyTrain)

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 594 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson 182 485 pi²

Safeway (épicerie) 50 099 pi²

L'Oakridge sera presque méconnaissable une fois que sa transformation sera achevée, dans quelques années.

Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le centre Oakridge présente une variété de détaillants de premier plan, et on y trouve autant des commerces vendant des produits bon marché que des enseignes de luxe. Apple, Aritzia et Browns Shoes attirent un large éventail d'acheteurs, tandis que les boutiques chics de Tiffany & Co., Max Mara, Harry Rosen et Hugo Boss desservent une clientèle plus fortunée. De grands noms internationaux, dont le détaillant de produits de beauté Maison Valmont et le confiseur de luxe Sugarfina, ont récemment ouvert dans le centre.



État, améliorations et attractivité du centre

- Actuellement, l'intérieur du centre Oakridge est jugé « démodé », bien qu'on y profite d'une belle luminosité naturelle grâce aux voûtes de puits de lumière qui surplombent les corridors de boutiques. Les consommateurs y sont attirés par l'offre commerciale haut de gamme et l'agréable environnement d'achat.

Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- L'Oakridge sera presque méconnaissable une fois que sa transformation sera achevée, dans quelques années. La partie du centre commercial consacrée au commerce de détail doublera presque afin d'inclure de nouveaux corridors intérieurs ainsi qu'une voie piétonne à l'extérieur. Par ailleurs, une nouvelle « allée du luxe » accueillera plusieurs boutiques haut de gamme, et des magasins phares de Harry Rosen et d'Apple ouvriront dans le centre. Enfin, il est prévu que la Compagnie de la Baie d'Hudson inaugure un nouvel espace de 142 000 pi² (l'actuel sera démolé dans le cadre des travaux de réaménagement).
- L'Oakridge comprendra à terme 4,5 millions de pieds carrés d'espace de vente au détail, de logements, de bureaux et d'autres services. On y trouvera un centre communautaire, une bibliothèque publique, des installations de conditionnement physique, une école de danse, une garderie, un rayon d'alimentation, un parc de 1,6 hectare ainsi que des espaces à bureaux et des tours résidentielles qui pourront accueillir jusqu'à 6 000 résidents dans 2 600 logements. On estime que 50 000 personnes devraient déménager dans un rayon d'un kilomètre du centre au fur et à mesure que le quartier sera densifié à la faveur de projets de réaménagement. De même, on prévoit que 26 millions de personnes visiteront le centre une fois les rénovations terminées, en 2025-2026. Ces travaux devraient en effet aider à attirer un plus grand nombre de détaillants, et donc à élargir la fourchette des prix pratiqués.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Une fois rénové, l'Oakridge deviendra un centre urbain à usage mixte qui pourra servir d'exemple pour le développement des centres commerciaux au Canada, mais aussi à l'étranger. Il pourrait établir un nouveau modèle de développement des centres commerciaux.

Services haut de gamme

- Le centre Oakridge, une fois agrandi, offrira des « services de conciergerie cinq étoiles », un service de voiturier, des infrastructures de recharge pour les véhicules électriques ainsi que des équipements spécialisés dans un nouveau centre communautaire haut de gamme.



Centre commercial Oakridge

Une fois rénové, l'Oakridge deviendra un centre urbain à usage mixte qui pourra servir d'exemple pour le développement des centres commerciaux au Canada, mais aussi à l'étranger.



Centre commercial Oakridge



d. Centre commercial CF Toronto Eaton Centre (Toronto)

Gestionnaire du centre commercial : Cadillac Fairview

Taille (surface commerciale utile) : 2 045 374 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 53,7 millions

Nombre de magasins : 215

Places de stationnement : 1 300

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Grandes voies urbaines, autobus, métro (deux grandes stations), tramway (deux lignes importantes)

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 556 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson	environ 800 000 pi ²
Nordstrom	220 000 pi ²
Saks Fifth Avenue/ Pusateri's Fine Foods	170 000 pi ²
H&M	58 000 pi ²



Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le CF Toronto Eaton Centre peut compter sur un large éventail de locataires, des détaillants de produits bon marché comme Miniso aux détaillants haut de gamme comme Links of London, Hugo Boss, Sandro et Maje, en passant par les détaillants de mode éphémère comme H&M, Uniqlo et Zara. Des marques de luxe sont vendues dans les grands magasins des locataires clés, dont ceux de Saks Fifth Avenue, de La Baie d'Hudson et de Nordstrom.

- C'est au CF Toronto Eaton Centre que Saks Fifth Avenue a ouvert son premier magasin canadien, en février 2016. Celui-ci abrite notamment une populaire boutique Pusateri's Fine Foods, résultat d'un partenariat avec Saks, au niveau inférieur. Saks distribue également certaines des marques les plus prestigieuses au monde (on trouve des concessions Louis Vuitton, Dior et Prada dans son magasin). Le détaillant possède enfin un restaurant de 11000 pi², situé à côté et géré en collaboration avec Oliver & Bonaccini.
- Le magasin phare de Nordstrom au CF Toronto Eaton Centre offre des produits dans une vaste gamme de prix. Il propose notamment des marques de luxe que ne tiennent pas tous les magasins Nordstrom aux États-Unis. Les clients peuvent aussi y profiter de trois restaurants.
- Le magasin La Baie d'Hudson du CF Toronto Eaton Centre est le magasin phare de la compagnie. Il distribue les produits de très nombreux designers à ses différents étages, et on y trouve aussi une offre importante de produits alimentaires et de boissons.



Centre commercial CF Toronto Eaton Centre



État, améliorations et attractivité du centre

- Plus de 500 M\$ ont été investis dans le CF Toronto Eaton Centre au cours des dernières années, ce qui a notamment permis des améliorations dans



Centre commercial CF Toronto Eaton Centre



Plus de 500 M\$ ont été investis dans le CF Toronto Eaton Centre au cours des dernières années.

les aires communes et l'arrivée de nouveaux détaillants, dont Nordstrom, Saks Fifth Avenue, Samsung et Uniqlo. L'ancien espace de 800 000 pi² qu'occupait le magasin Sears a été reconverti et est aujourd'hui occupé par plusieurs détaillants. Quant au bâtiment adjacent de La Baie d'Hudson, il continue de faire l'objet d'améliorations qui permettront notamment l'ajout d'un espace WeWork, consacré au cotravail, aux deux niveaux supérieurs (ce qui réduira un peu l'espace de vente au détail de La Baie).

- L'aire de restauration du centre commercial a été modernisée en 2011. Par ailleurs, plusieurs restaurants à service complet sont situés dans le centre en tant que tel et dans chacun des trois grands magasins des locataires clés.
- Le Centre CF Eaton de Toronto a bénéficié des plus de 500 millions \$ en investissements ces dernières années.



Centre commercial CF Toronto Eaton Centre



Centre commercial CF Toronto Eaton Centre



Centre commercial CF Toronto Eaton Centre



Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- Le propriétaire, Cadillac Fairview, aménage de nouveaux espaces commerciaux en convertissant le coin nord-ouest des rues Queen Ouest et Yonge, qui compte une façade patrimoniale. La boutique Apple du centre commercial sera déménagée, et de nouveaux détaillants négocient pour obtenir des espaces.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le CF Toronto Eaton Centre compte différents types de commerces de détail et est situé à côté de tours de bureaux et de magasins à grande surface comme Canadian Tire et Best Buy. Son emplacement est pour ainsi dire une attraction en soi, puisque le centre se trouve à côté du Yonge-Dundas Square et non loin de l'hôtel de ville et du quartier financier, sans parler de la proximité des divertissements et des autres attractions du centre-ville de Toronto.

Services haut de gamme

- Les grands magasins de Nordstrom, de Saks Fifth Avenue et de La Baie d'Hudson proposent tous des expériences haut de gamme, en offrant notamment des services de stylisme personnel et de conciergerie. Toutefois, et bien qu'on y trouve plusieurs détaillants de luxe, le centre commercial ne compte pas de service de voiturier. Saks Fifth Avenue souhaitait en offrir un à son entrée de la rue Richmond, mais l'aménagement d'une piste cyclable à cet endroit en 2016 a contrecarré ses plans.



Centre commercial CF Toronto Eaton Centre



e. Centre commercial Southgate (Edmonton)

Gestionnaire du centre commercial : Ivanhoé Cambridge

Taille (surface commerciale utile) : 918 800 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 8,8 millions

Nombre de magasins : 159

Places de stationnement : 4 385

Accès (réseau routier, transport en commun) :
Autoroute, routes importantes, station de TLR, autobus

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 128 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson	236 551 pi ²
Safeway	52 571 pi ²

Remarque : Le magasin Sears, qui faisait 263 019 pi², a fermé au début de 2018 à la suite de la faillite de Sears Canada.



Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le Southgate propose un mélange de détaillants moyen et haut de gamme qui attirent la population régionale. Parmi les commerces de premier plan que compte le centre, citons notamment Apple, Zara, Browns Shoes, Aritzia et Kiehl's. Il abrite également les seuls magasins Restoration Hardware, Crate & Barrel et Lego d'Edmonton. Blu's Womenswear et Le Creuset font partie des détaillants de renom qu'on y trouve. Il manque cependant actuellement à l'offre du Southgate quelques magasins monomarkets de luxe.

État, améliorations et attractivité du centre

- Le centre commercial propose d'agréables intérieurs, qui ont fait l'objet de rénovations il y a quelques années. On y trouve une aire de restauration moderne et très complète ainsi qu'un nouveau stationnement sur deux niveaux, aménagé en 2009 dans le cadre d'un agrandissement qui a permis l'ajout de 40 détaillants. De plus, une station de TLR a été construite en 2010 à proximité, ce qui s'est traduit par l'augmentation de l'achalandage du centre.

Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- L'espace de l'ancien magasin Sears qui occupait trois étages a été fermé. Cet espace, qui sera reconverti par le propriétaire, est temporairement et partiellement occupé par un détaillant de meubles.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le Southgate compte un restaurant à service complet – le State & Main – ainsi que plusieurs importantes succursales bancaires qui desservent la collectivité. On y trouve également le supermarché Safeway, qui est très fréquenté par les acheteurs, dont la plupart proviennent de la région.



Centre commercial Southgate



Le Southgate propose un mélange de détaillants moyen et haut de gamme qui attirent la population régionale.



Centre commercial Southgate



Centre commercial Southgate



f. Centre commercial Square One (Mississauga)

Gestionnaire du centre commercial : Oxford Properties

Taille (surface commerciale utile) : 1 905 505 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 24 millions

Nombre de magasins : 330

Places de stationnement : 8 704

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Autoroute, routes, plusieurs lignes d'autobus (dont une station locale du réseau GO Transit). *Remarque : Des plans sont prévus pour la construction d'un réseau de train léger à Mississauga au cours de la prochaine décennie.*

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 087 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Walmart	224 015 pi ²
Compagnie de la Baie d'Hudson	203 516 pi ²
Holt Renfrew	140 694 pi ²
La Maison Simons	109 408 pi ²

Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le Square One présente une grande variété de détaillants, des enseignes bon marché comme Walmart aux commerces de luxe comme Holt Renfrew. Le centre commercial compte de nombreux noms de premier plan, canadiens et étrangers. On y trouve aussi plusieurs restaurants à service complet, notamment un Jamie's Italian et un Moxie's.

Le Square One se trouve du cœur du centre ville de Mississauga : il comprend des espaces dédiés à de multiples usages urbains, tels le « Celebration Square », des bureaux, d'un théâtre et d'une bibliothèque.

- Parmi les détaillants de produits de niche ou uniques qui ont une boutique dans le centre, citons les enseignes de cosmétiques Deciem et Urban Decay ainsi que le confiseur Sugarfina. Signalons par ailleurs que le seul magasin que le grand détaillant de mode de la ville de Québec, La Maison Simons, a ouvert dans le sud de l'Ontario se trouve au Square One. L'« aile du luxe » du centre commercial abrite Ferragamo, Rolex et Tory Burch, tandis que Links of London est situé à proximité. Une boutique OVO October's Very Own, du rappeur Drake, a ouvert à l'automne 2018. Il s'agit de l'un des quelques magasins de marque, mais d'autres sont assurément à venir.



État, améliorations et attractivité du centre

- Le centre comporte de beaux intérieurs, similaires à ceux du Yorkdale, avec de hauts plafonds et des planchers de pierre. Des puits de lumière assurent un apport de lumière naturelle, et l'« aile du luxe » du centre, qui a ouvert au cours de l'été 2016, présente une spectaculaire rotonde dont les locataires clés sont Holt Renfrew et Harry Rosen. Le Square One est considéré comme l'un des centres les plus attrayants au Canada.



Centre commercial Square One

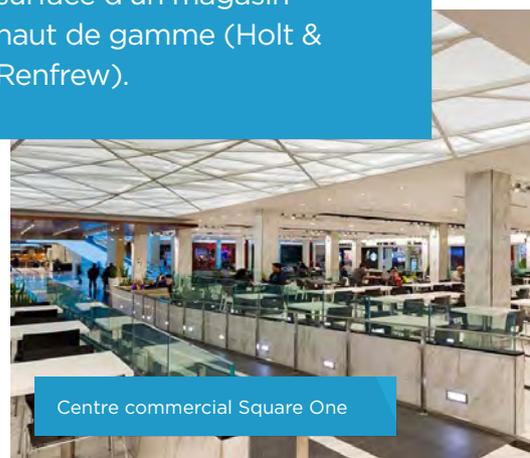
Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- Le Square One est dans un état permanent de transition et, au cours de l'automne 2018, des locataires ont commencé à emménager dans l'espace autrefois occupé par Target. Uniqlo est un nouveau locataire, et Indigo vient aussi d'ouvrir un magasin. Une aire de divertissement pour adultes The Rec Room, concept dont Cineplex est propriétaire, ouvrira dans le centre au printemps 2019, tout comme un marché d'alimentation Food District, qui fera 40 000 pi². Il est prévu que l'expansion se poursuive par la suite.

Square One est le seul centre commercial en Amérique du Nord à abriter à la fois un magasin Walmart et une grande surface haut de gamme (Holt & Renfrew).

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le centre accueille un gala annuel de bienfaisance, intitulé *One Night in La Dolce Vita*.
- En face du centre fermé se trouvent des emplacements autonomes destinés à un cinéma Cineplex et à un centre d'amusement Playdium, ainsi que des restaurants. Le Square One est considéré comme faisant partie du cœur du centre-ville de Mississauga, où on trouve également le Celebration Square, des bureaux, des résidences, un théâtre et une bibliothèque.
- Le centre urbain de Mississauga fait l'objet d'importantes transformations, notamment en raison de divers projets de développement commercial et résidentiel.



Centre commercial Square One

Services haut de gamme

- Le Square One offre des services de voiturier dans deux aires de stationnement ainsi qu'au magasin Holt Renfrew. Il propose aussi des services de conciergerie haut de gamme.



g. Centre commercial CF Chinook Centre (Calgary)

Gestionnaire du centre commercial : Cadillac Fairview

Taille (surface commerciale utile) : 1 329 186 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 15,8 millions

Nombre de magasins : 209

Places de stationnement : 5 500

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Autoroute, routes importantes, autobus, station de train léger du réseau C-Train reliée au centre commercial par un pont piétonnier

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 081 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson 203 342 pi²

Nordstrom 140 000 pi²

Saks Fifth Avenue 115 200 pi²

Cineplex (cinéma) 90 000 pi²

Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le CF Chinook Centre présente un large éventail de locataires, allant des magasins de mode éphémère aux boutiques de luxe. Parmi les commerces plus abordables, il réunit des enseignes comme H&M, Old Navy et Zara, ainsi que des détaillants de premier plan qu'on trouve habituellement dans tous les grands centres commerciaux du pays. Sport Chek y a ouvert son premier magasin exclusivement réservé aux femmes en 2017. Le CF Chinook Centre compte également des détaillants de luxe comme Saks Fifth Avenue, Louis Vuitton, Tiffany & Co., Burberry et Harry Rosen. Parmi les boutiques très productives figurent celles d'Apple, de Canada Goose et de Tesla.



- Nordstrom a ouvert son premier magasin au Canada au CF Chinook Centre en septembre 2014. On y trouve deux concepts de restaurant et quelques marques de luxe, certaines introuvables ailleurs à Calgary, pas même au magasin Saks du centre commercial.
- Quant au magasin de La Baie d'Hudson, il propose plus de marques haut de gamme que n'importe quel autre La Baie en Alberta, avec des concessions consenties à Sandro et à Maje. Il accueille également sur deux niveaux une boutique autorisée TopShop/TopMan, qui attire une clientèle nombreuse, dont profite évidemment le magasin hôte.
- Saks Fifth Avenue, qui a ouvert au CF Chinook Centre en février 2018, propose des collections de vêtements pour hommes et femmes ainsi qu'un salon de beauté et un restaurant. Le magasin tient des accessoires et des chaussures de luxe, mais on y trouve cependant moins de marques de prêt-à-porter haut de gamme que dans les deux magasins Saks de Toronto.



Centre commercial CF Chinook Centre

Le CF Chinook Centre abrite une allée de quilles et un cinéma Scotiabank de 16 salles. Signalons également qu'un immeuble de bureaux voisin favorise l'achalandage du centre.

État, améliorations et attractivité du centre

- Le centre compte des intérieurs propres et lumineux fort accueillants, agrémentés de planchers en pierre de couleur pâle. En septembre 2016, Cadillac Fairview a inauguré une nouvelle aile de 180 000 pi² où se sont installés 60 détaillants (la plupart des détaillants de luxe du centre s'y trouvent aujourd'hui) et un populaire restaurant de pizza. Par ailleurs, le centre a modernisé son stationnement, installant notamment un système d'éclairage des plus commodes qui indique aux automobilistes les places libres.



Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- Des travaux de rénovation de 17 M\$ sont actuellement effectués dans l'aire de restauration. On s'attend par ailleurs à voir ouvrir de nouvelles boutiques de luxe depuis que Louis Vuitton a inauguré la sienne, en octobre 2018. Et parmi les projets à long terme du centre, citons un agrandissement de la partie sud qui pourrait permettre un usage mixte et une configuration d'espaces de vente au détail intérieurs et extérieurs.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le CF Chinook Centre abrite une allée de quilles et un cinéma Scotiabank de 16 salles. Signalons également qu'un immeuble de bureaux voisin favorise l'achalandage du centre.



Centre commercial CF Chinook Centre



h. Centre commercial CF Richmond Centre (Richmond, C.-B.)

Gestionnaire du centre commercial : Cadillac Fairview

Taille (surface commerciale utile) : 796 000 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 17,5 millions

Nombre de magasins : 159

Places de stationnement : 3 488

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Routes importantes, station de transport en commun rapide (métro aérien SkyTrain)

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 060 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson 162 000 pi²

Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le CF Richmond Centre compte de nombreux détaillants de premier plan, des enseignes de mode éphémère comme Zara, H&M et Forever 21 aux boutiques haut de gamme, dont celle de Hugo Boss. La marque de produits de beauté Clinique y a ouvert son premier magasin autonome au Canada au printemps 2018, et les détaillants japonais Uniqlo et Muji ont également inauguré une boutique dans le centre commercial.



État, améliorations et attractivité du centre

- Le CF Richmond Centre présente des intérieurs agréables, agrémentés de grands puits de lumière, et dispose d'un vaste stationnement. La variété de détaillants qu'on y trouve est l'une des plus grandes de la région de Vancouver et des Basses-terres continentales, avec des enseignes des plus populaires comme Aldo, Apple, Aritzia, Coach, Gap, Kate Spade et Lululemon.

Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- Le propriétaire, Cadillac Fairview, planifie un important agrandissement de la partie sud du centre afin de remplacer l'ancien magasin Sears. Il y prévoit une nouvelle configuration d'espaces de vente au détail intérieurs et extérieurs ainsi que la construction de bâtiments résidentiels multifamiliaux (là où se trouve actuellement une aire de stationnement).

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- L'aire de restauration du centre a été déplacée au deuxième niveau au cours de l'automne 2012. Un espace vert sera ajouté sur le toit dans le cadre de travaux de réaménagement, ce qui accentuera la dimension de carrefour communautaire du CF Richmond Centre, dont certaines installations seront consacrées au commerce de détail, et d'autres, dédiées à des usages différents.



Centre commercial CF Richmond Centre

Un espace vert sera ajouté sur le toit dans le cadre de travaux de réaménagement, ce qui accentuera la dimension de carrefour communautaire du CF Richmond Centre, dont certaines installations seront consacrées au commerce de détail, et d'autres, dédiées à des usages différents.



Centre commercial CF Richmond Centre



i. Centre commercial Metropolis at Metrotown (Burnaby, C.-B.)

Gestionnaire du centre commercial : Ivanhoé Cambridge

Taille (surface commerciale utile) : 1 795 326 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 27,7 millions

Nombre de magasins : 330

Places de stationnement : 8 334

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Routes importantes, autobus, station de transport en commun rapide (métro aérien SkyTrain)

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 040 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson	132 465 pi ²
Real Canadian Superstore	128 617 pi ²
Walmart	116 700 pi ²
Winners	64 916 pi ²
Silver City Cinemas	60 000 pi ²
T&T Supermarket	59 651 pi ²
Sport Chek	48 423 pi ²

Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le Metropolis at Metrotown présente une belle variété de détaillants abordables et de moyenne gamme, dont plusieurs enseignes de premier plan comme Apple, Aritzia, Browns Shoes, Coach, Indochino, Kiehl's et Levis's, pour n'en nommer que quelques-unes. Le centre est connu pour avoir été le premier à accueillir certains grands noms en Colombie-Britannique, voire dans la région des Basses-terres continentales, parmi lesquels les détaillants japonais Uniqlo et Muji, les maisons de produits





Centre commercial Metropolis at Metrotown

Metropolis at Metrotown constitue un élément important du noyau urbain en plein essor de Burnaby. On y trouve aujourd'hui des restaurants et des boutiques.

de beauté Urban Decay et Deciem et le fabricant de gâteaux au fromage japonais Uncle Tetsu. Des locataires clés comme Real Canadian Superstore, T&T Supermarket et Walmart aident à attirer des millions d'acheteurs.

- Le centre abrite trois immeubles de bureaux, situés le long du boulevard Central.
- Tout comme le Square One à Mississauga, le Metropolis at Metrotown constitue un élément important du noyau urbain en plein essor de Burnaby. On y trouve aujourd'hui des restaurants et des boutiques. D'importants projets de développement créeront de l'emploi dans le quartier au cours des prochaines années et y attireront des résidents.

État, améliorations et attractivité du centre

- Les intérieurs du Metropolis at Metrotown sont modernes, propres et attrayants. De nouveaux détaillants s'y installent régulièrement. À l'automne 2018, Walmart y a investi l'espace qu'occupait auparavant le magasin Target.

Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- L'espace de l'ancien Sears, fermé au début de 2018, devrait faire l'objet d'un réaménagement, qui permettra l'arrivée de nouveaux détaillants et l'ouverture de tours résidentielles. Les alentours immédiats du centre sont visés par d'importants projets de développement. Des bureaux, des boutiques et plusieurs tours résidentielles, capables d'accueillir des milliers de résidents, devraient voir le jour dans le quartier au cours des prochaines années.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le vaste éventail de détaillants, comprenant des magasins à grande surface et des épiceries, aide à attirer la clientèle au Metropolis at Metrotown. Le grand cinéma Cineplex du centre commercial en assure également l'achalandage.



Centre commercial Metropolis at Metrotown



j. Centre commercial CF Rideau (Ottawa)

Gestionnaire du centre commercial : Cadillac Fairview

Taille (surface commerciale utile) : 1 005 685 pi²

Nombre de visiteurs annuels : 24,6 millions

Nombre de magasins : 155

Places de stationnement : 1 330

Accès (réseau routier, transport en commun) :

Grandes voies urbaines, autobus, station de train léger (dans quelques années)

Ventes annuelles par pied carré des unités de commerce de détail (excluant les locataires clés) pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2018 : 1 017 \$

Locataires clés (plus de 50 000 pi²) :

Compagnie de la Baie d'Hudson 330 000 pi²

Nordstrom 157 000 pi²

La Maison Simons 103 874 pi²

Aperçu des locataires et de l'offre commerciale

- Le Centre Rideau présente l'éventail de détaillants le plus dynamique de la région d'Ottawa, avec des enseignes de premier plan comme Aritzia, Bailey Nelson, Browns Shoes et Club Monaco, ainsi que des boutiques de mode éphémère comme celles de H&M, Zara et Old Navy, et plusieurs détaillants haut de gamme, dont Harry Rosen, Tiffany & Co. et Ted Baker. Des restaurants s'y sont installés à la suite de travaux d'agrandissement. Une épicerie Farm Boy, d'une superficie de 8 000 pi² y a ouvert en décembre 2017, et la première boutique du détaillant de chaussures de luxe David's Footwear à l'extérieur de Toronto y a été inaugurée à l'automne 2018, à côté du magasin Harry Rosen.



- Nordstrom a ouvert son deuxième magasin au Canada au Centre Rideau au printemps 2015. La grande surface offre un vaste éventail de marques moyen et haut de gamme et compte deux restaurants. Le détaillant québécois La Maison Simons, qui s'y est installé au printemps 2016, propose pour sa part de nombreuses marques maison et plusieurs marques de designers ainsi qu'un petit restaurant.

État, améliorations et attractivité du centre

- Le Centre Rideau a été modernisé et présente partout des intérieurs attrayants. Une aile dont les travaux d'agrandissement se sont achevés à l'été 2016 s'élève sur quatre niveaux, La Maison Simons occupant les deux plus élevés. Le reste du centre compte des intérieurs propres et lumineux, ainsi qu'un accès piétonnier au magasin voisin de La Baie d'Hudson, qui abrite le point de vente au rabais Saks OFF 5TH au sous-sol.

Des projets de rénovation? D'agrandissement?

- Le Centre Rideau a récemment fait l'objet de travaux d'agrandissement et de rénovation de 360 M\$, et de nouveaux détaillants s'y installent régulièrement. Une station de transport en commun y sera ouverte en 2019. Elle fera partie de la ligne de la Confédération, une ligne de TLR du réseau O-Train actuellement en construction.

Attraits supplémentaires, actuels et à venir

- Le complexe du Centre Rideau compte le Shaw Centre adjacent (auparavant le Centre des congrès d'Ottawa) ainsi qu'un centre de conditionnement physique, un jardin aménagé sur son toit et l'hôtel Westin voisin, qui propose 487 chambres. Le centre abritait il y a quelques années un cinéma, mais celui-ci a été fermé lors des travaux d'agrandissement et de rénovation.



CF Rideau Centre



CF Rideau Centre



CF Rideau Centre

Le Centre Rideau présente l'éventail de détaillants le plus dynamique de la région d'Ottawa, avec des enseignes de premier plan.



Conclusion

À peu près tous les grands centres commerciaux au Canada ont enregistré des gains de productivité en 2018 par rapport à 2017, ce qui indique bien la vigueur du marché canadien.

Les principaux centres continuent d'injecter des investissements dans leurs aires communes en enrichissant les technologies mises à la disposition des clients, en agrandissant les installations, en diversifiant l'offre des détaillants et en créant des expériences incitant les visiteurs à magasiner, mais également à revenir. Les centres les plus performants concentrent leurs efforts à procurer les nouveautés et les expériences client inédites dont les consommateurs semblent maintenant friands, pour concurrencer les autres centres régionaux ou les commerçants en ligne, qui cherchent à attirer une partie de la même clientèle.

Malgré la baisse du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux, les consommateurs, mieux informés, poussent les ventes à travers des taux de conversion plus élevés.

Même si les meilleurs centres commerciaux maintiennent leurs bonnes performances, les centres de moindre envergure ou situés en région font face à des défis. L'écart entre eux se creuse plus que jamais. Cependant, globalement, les performances restent encourageantes, particulièrement si on les compare aux centres d'achat américains. En moyenne, la productivité des centres canadiens s'améliore d'année en année, alors que celle des centres américains décline.

Les propriétaires canadiens recherchent autant des nouveaux types de locataires (centres de conditionnement physique, cinémas, restaurants, épicerie, espaces de cotravail, ventes directes de marques...) que des marques internationales. Cette concurrence toujours plus féroce impose une pression supplémentaire aux détaillants locaux et modifie la composition des centres commerciaux canadiens traditionnels. Les centres qui tirent le mieux leur épingle du jeu sont ceux qui s'adaptent à cette évolution en redéfinissant leurs espaces pour mieux répondre à des exigences et des besoins nouveaux, comme la création d'espaces plus petits, mieux adaptés à des ventes de plus en plus spécialisées de niche.

Une détermination sans faille pour l'innovation, une constante amélioration de l'expérience client et l'élimination d'irritants sont les clés à l'amélioration de fréquentation des centres commerciaux canadiens. Et les propriétaires canadiens de centres commerciaux ont une longueur d'avance, grâce à leur planification rigoureuse et à leur offre d'expériences client de plus en plus productive par superficie de vente au pied carré.



Les principaux centres continuent d'injecter des investissements dans leurs aires communes en enrichissant les technologies mises à la disposition des clients, en agrandissant les installations, en diversifiant l'offre des détaillants et en créant des expériences incitant les visiteurs à magasiner, mais également à revenir.







Bureau du Québec

550, rue Sherbrooke Ouest
Bureau 1680, Tour Ouest
Montréal (QC) H3A 1B9
Sans frais : (877) 229-0922

Bureau de Toronto

1881, rue Yonge, bureau 800
Toronto (Ont.) M4S 3C4
Sans frais : (888) 373-8245

Bureau de l'Ouest

410-890, rue Pender Ouest
Vancouver (C.-B.) V6C 1J9
Sans frais : (800) 663-5135

Bureau des Prairies canadiennes

201, avenue Portage, 18e étage
Winnipeg (Man) R3B 3K6
Sans frais : (888) 254-1654

Bureau d'Ottawa

222, rue Queen , bureau 1404
Ottawa (Ont) K1P 5V9
Sans frais : (844) 656-7900

Bureau de l'Atlantique

5121, rue Sackville, bureau 201
Halifax (N.-É.) B3J 1K1
Sans frais: (855) 422-4144