

Enquête sur l'occupation commerciale **MÉTHODOLOGIE**

Mise à jour 2025



Montréal 

Crédit photographique : © **Caroline Perron**
Service du développement économique
Ville de Montréal
Décembre 2024

L'enquête terrain des locaux commerciaux 2025 s'est déroulée entre les mois de mai et d'août 2025 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Montréal. Cette enquête visait principalement les locaux qui présentent un affichage commercial visible de la rue et qui se situent au niveau du rez-de-chaussée ainsi que ceux au sous-sol.

OBJECTIF DE L'ENQUÊTE

Élaborer un portrait complet du commerce de rue de l'agglomération de Montréal afin de répertorier les locaux destinés à la pratique d'une activité économique. Ce jeu de données permet notamment de mesurer le statut d'occupation des locaux commerciaux, de suivre l'évolution du commerce de rue ainsi que de produire diverses analyses et cartes thématiques.

MÉTHODOLOGIE

Préparation de la collecte des données

Processus pour la mise à jour du jeu de données

La méthodologie adoptée pour l'enquête terrain de 2025 s'est appuyée sur celle utilisée lors de l'enquête de 2024. L'objectif de la démarche a été de mettre à jour l'inventaire des locaux commerciaux et leur statut d'occupation.

Bonification des champs de données

L'ensemble des champs de données compris dans le jeu de données de 2024 a été repris pour constituer l'édition 2025. Aucun nouveau champ de données n'a été ajouté pour cette édition.

Collecte de données

QField

La collecte des données de l'enquête terrain a été réalisée avec l'extension QField du logiciel QGIS. Cet outil permet de faciliter, de standardiser et d'accélérer la prise de données par l'équipe terrain, tout en étant hors-ligne sur une tablette électronique.

L'extension QField permet d'avoir un fond de plan interactif de l'agglomération de Montréal qui offre la possibilité d'inclure plusieurs couches telles que la voirie, l'emprise des bâtiments, les limites administratives, etc. À l'aide d'un formulaire d'attributs (cases à cocher, menus déroulants, etc.), l'outil permet de valider ou d'ajouter un positionnement géographique et des informations factuelles. Il est également possible de suivre de l'évolution de la collecte de données (ex. point changeant de couleur lorsque complété) suite à la complétion du formulaire d'attributs.

Les données sur les locaux commerciaux et leur statut d'occupation, situés sur les territoires des SDC, ont été obtenues en 2021 auprès du Service des finances. À la base ces données sont géolocalisées en fonction du centroïde du rôle foncier. Ceci occasionnant parfois un décalage entre la localisation et la position exacte du local. Afin de faciliter la mise à jour lors de l'enquête 2022, ces locaux commerciaux ont été repositionnés en fonction de leur accès réel depuis la rue.

Paramètres de la collecte de données

Une équipe, composée de quatre personnes, a arpenté les rues de l'agglomération au cours de l'été, soit du mois de mai au mois d'août 2025. Équipée d'une tablette électronique, l'équipe avait pour mandat de valider ou d'ajouter le positionnement géographique et les informations factuelles liées de chaque local commercial. La validation des données a été effectuée grâce aux observations faites à partir de la rue. L'enquête visait principalement les locaux qui présentent un affichage commercial visible de la rue et qui se situent au niveau du rez-de-chaussée ainsi ceux du sous-sol.

Cas type

L'équipe a rencontré quatre cas types lors de la collecte de données :

Local déjà répertorié sans changement. Valider les informations factuelles liées au local commercial.

Local déjà répertorié avec changement. Mettre à jour les informations factuelles liées au local commercial.

Nouveau local. Ajouter le positionnement géographique et les informations factuelles liées au local commercial.

Changement de vocation ou démolition. Dans ce cas, le local commercial est retiré de l'inventaire.

Traitement du jeu de données

QGIS

C'est le logiciel QGIS qui est utilisé pour traiter le jeu de données. Ce logiciel a été retenu pour ses qualités de logiciel libre offrant beaucoup de possibilités et d'extensions.

Des manipulations sont nécessaires pour faire le passage de l'extension de QField à QGIS. En travaillant en mode hors ligne sur les tablettes électroniques, il n'y a pas de communication entre les jeux de données détenus par les membres de l'équipe et le jeu de données principal. Tout au long de la collecte, une fusion des jeux de données a été essentielle afin d'éviter les ambiguïtés et la double saisie de l'information. Cette démarche permet l'émission sur une base régulière d'un jeu de données à jour.

Corrections et traitements des données

Une série de vérifications ont été faites afin d'assurer la validité des données. La concordance entre le nom du commerce et l'usage commercial ainsi que la cohérence entre les informations mises à jour font aussi partie de ces vérifications. Un effort pour standardiser les informations contenues dans chacun des champs a été fait, notamment pour les adresses, le nom des grandes chaînes et les numéros de téléphone pour les locaux à louer.

DÉFINITIONS ET LIMITES

Définitions

Local commercial. Tout local destiné à la pratique d'une activité économique. Le local est défini par une inspection visuelle de la rue. À noter, un établissement d'affaires peut occuper plus d'un local dans plus d'un bâtiment.

Local vacant. La vacance est celle perçue par le consommateur (il n'y a pas d'accès au local et pas d'activités économiques) et ne tient pas compte d'un éventuel bail.

Limites de l'enquête

Affichage commercial. C'est principalement la présence d'un affichage commercial qui permet de déterminer si un local est à vocation commerciale. D'autres éléments, par exemple, la présence d'une vitrine commerciale ou la structure du cadre bâti, peuvent permettre d'identifier un local commercial.

Couverture du territoire. L'objectif était de capter tous les locaux commerciaux de l'agglomération de Montréal. Dans certains cas, il est possible que certains locaux situés en milieu résidentiel ou industriel n'aient pas été répertoriés.

Temporalité des données. L'information recueillie était exacte au moment de la collecte des données. L'activité commerciale étant un secteur dynamique, il est possible que le statut d'occupation ou l'usage ait changé durant la période de l'enquête ou depuis la fin de l'enquête.

Cas particuliers

Centre d'achats. Bien que les locaux commerciaux situés dans un centre d'achats ne constituent pas directement du commerce de rue, ils représentent une part importante de ce secteur d'activité. Pour tenir compte de cette réalité, les données relatives à ces locaux commerciaux ont été collectées et mises à jour par le biais de la Ligne Affaires Montréal et de recherches sur le web.

