

# ENQUÊTE TERRAIN SUR L'OCCUPATION COMMERCIALE

Édition 2021

Méthodologie

L'enquête terrain des locaux commerciaux 2021 s'est déroulée entre les mois de mai et de septembre 2021 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, du deuxième étage ou ceux situés au sous-sol.

## OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE

---

### Objectif principal

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.

### Objectifs secondaires

1. Mettre à jour les données qui ont été collectées lors de l'enquête terrain de 2019.
2. Élargir l'inventaire des locaux commerciaux en incluant le commerce de rue situé sur le territoire des sociétés de développement commercial (SDC) et dans des secteurs à plus faible densité commerciale<sup>1</sup>.
3. Réviser et mettre à jour la liste des usages commerciaux propre au Service du développement économique (SDÉ).

## MÉTHODOLOGIE

---

### Préparation de la collecte des données

#### Inventaire des locaux commerciaux

La méthodologie adoptée pour l'enquête terrain de 2021 s'est grandement appuyée sur celle utilisée lors de l'enquête de 2019. Le jeu de données constitué en 2019 offre déjà une bonne couverture des locaux commerciaux situés sur des artères comprenant plus de 30 commerces contigus, n'étant pas structuré en SDC. Ce jeu a été utilisé pour bâtir la structure du nouveau jeu de données.

#### Processus pour élargir l'inventaire

Un des objectifs principaux a été d'élargir l'inventaire des locaux commerciaux pour obtenir une meilleure couverture du territoire de l'agglomération de Montréal. Il faut noter que de répertorier les locaux situés dans des secteurs SDC et à faible densité commerciale représente un défi de taille.

---

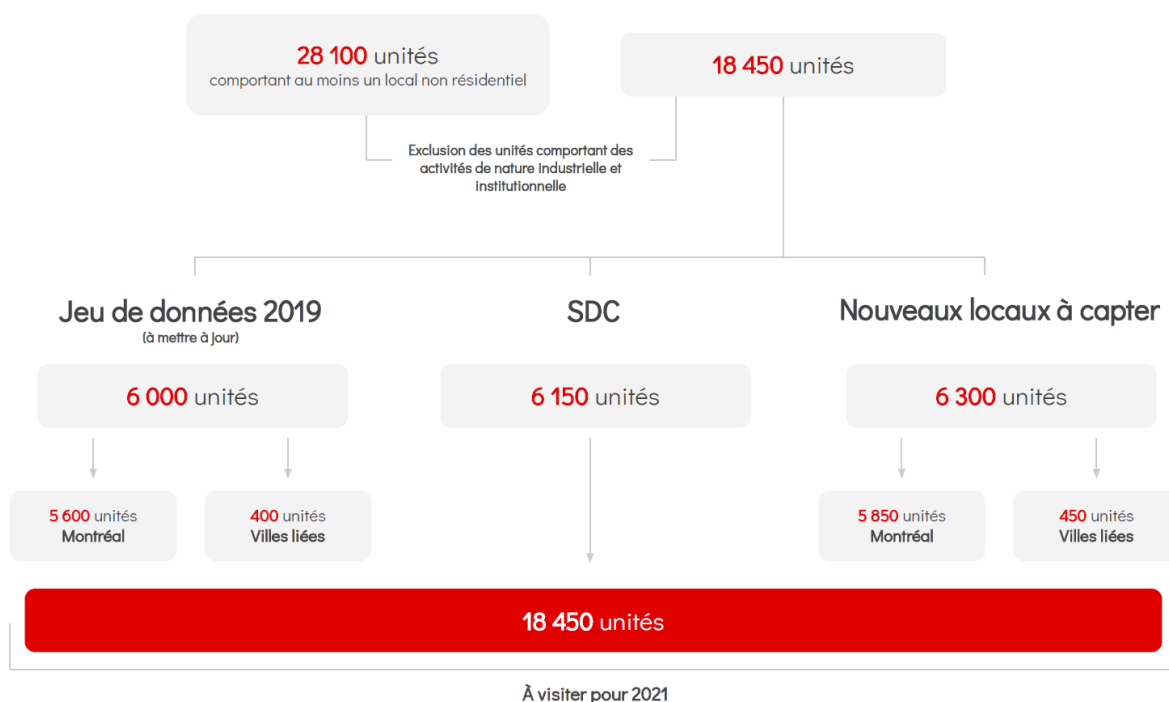
<sup>1</sup> Lors de l'enquête terrain de 2019, l'inventaire des locaux commerciaux ne couvrait pas le territoire des SDC et se limitait aux artères comprenant plus de 30 commerces contigus.

Le Service des finances dispose d'un jeu de données répertoriant tous **les locaux commerciaux présents sur le territoire des SDC**. Grâce à ces données, il a été possible de localiser les adresses ayant potentiellement un ou des locaux commerciaux destinés au commerce de rue.

Aussi, il a fallu développer un processus pour faciliter le travail d'identification **des locaux situés dans des secteurs à faible densité commerciale**. Grâce au Rôle d'évaluation foncière, il a été possible de faire une présélection d'adresses ayant potentiellement un ou des locaux commerciaux. En effet, le Rôle comporte des informations sur le nombre de locaux résidentiels ou non résidentiels présents dans une unité d'évaluation. En travaillant à partir du Rôle, il a été possible d'extraire toutes les unités d'évaluation comportant au moins un local non résidentiel. Par la suite, un autre filtre a été effectué pour conserver seulement les unités d'évaluations qui ont un code d'utilisation des biens-fonds de nature commerciale<sup>2</sup>. Procéder ainsi permettait de ne pas retenir les unités d'évaluation comportant des activités de nature industrielle et institutionnelle.

L'ensemble de cette démarche a permis d'établir la liste des locaux commerciaux potentiels à visiter dans le cadre de l'enquête terrain.

### Schéma prévisionnel de l'inventaire commercial, 2021<sup>3</sup>



<sup>2</sup> Il s'agit des codes d'utilisation des biens-fonds entre 5000 et 7999.

<sup>3</sup> Une unité peut comprendre un ou plusieurs locaux commerciaux.

## **Bonification des champs de données**

À partir du jeu de données de l'enquête terrain de 2019, une évaluation des champs de données a été réalisée. L'objectif était de s'assurer de la pertinence de chacun des champs et d'ajouter ceux qui pouvaient être manquants. C'est à ce moment que les champs « grande chaîne », « multiusage », « économie circulaire » et « enfant » ont été ajoutés.

## **Raffinement de la liste des usages**

L'enquête terrain a également été l'occasion de revoir et de raffiner la liste des usages commerciaux qui est utilisée pour classifier les activités. Il faut rappeler que la liste des usages commerciaux est élaborée par SDÉ. Une attention particulière a été portée pour s'assurer une éventuelle concordance entre cette liste et les autres classifications d'activités économiques tel que le SCIAN.

Enfin, des sorties sur le terrain ont été réalisées afin de tester et d'ajuster la procédure de la collecte de données. C'est notamment lors de cette étape qu'ont été validés les changements prévus au jeu de données.

## **Collecte de données**

### **QField**

La collecte des données de l'enquête terrain a été réalisée avec l'extension QField du logiciel SIG QGIS. Cette extension permet notamment de géolocaliser les locaux commerciaux et d'y intégrer des informations factuelles, tout en étant hors-ligne sur une tablette électronique. Cette méthode permet de faciliter, de standardiser et d'accélérer la prise de données par l'équipe terrain.

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

### **Paramètres de la collecte de données**

L'enquête terrain des locaux commerciaux 2021 s'est déroulée entre les mois de mai et de septembre 2021 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, du deuxième étage ou ceux situés au sous-sol.

Une équipe terrain composée de cinq personnes a arpenté les rues de l'agglomération au cours de l'été. 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.

## Cas type

L'équipe terrain a rencontré cinq 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.

**Absence de local.** Bien qu'une partie du processus est appuyé sur les unités d'évaluation foncière, certaines unités visitées ne comportaient pas de 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 SIG QGIS qui est utilisé pour traiter le jeu de données. Ce logiciel a été retenu pour ces qualités de logiciel libre offrant beaucoup de possibilités et d'extensions.

Des manipulations sont nécessaires pour faire le passage de l'extension de QFieds 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 terrain 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 (par exemple, un nouveau commerce sans changement d'usage) font partie de ces vérifications. Un effort pour standardiser les informations contenues dans chacun des champs a aussi été fait, notamment pour les adresses et le nom des grandes chaînes.

### Jeu de données sur les locaux commerciaux

Le jeu de données final est construit de sorte qu'il est facile de le croiser avec d'autres sources d'informations. Il a notamment été possible d'ajouter des informations de contacts, le numéro d'entreprises du Québec (NEQ) et des SCIAN.

# 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 la présence d'un affichage commercial qui a guidé l'inventaire des locaux commerciaux.

**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.

**Centre d'achats.** Les locaux commerciaux situés dans un centre d'achats sont des données qui ont été collectées par le biais de la Ligne Affaires Montréal et des recherches sur le web.

**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.

