

BILAN ÉCONOMIQUE DU GRAND MONTREAL

2017

DANS CE NUMÉRO

Suivi de l'économie du
Grand Montréal et de ses
secteurs géographiques :

- Agglomération de Montréal
- Laval
- Agglomération de Longueuil
- Couronne Nord
- Couronne Sud



Pour télécharger ce numéro des *Cahiers métropolitains*, visiter la section « Périodiques » de l'Observatoire Grand Montréal de la CMM :

<http://cmm.qc.ca/donnees-et-territoire/observatoire-grand-montreal>

Pour tout renseignement supplémentaire, communiquer avec :

Maxime Trottier
Développement économique métropolitain
514 350-2550
mtrottier@cmm.qc.ca

ISSN 1925-2072

Dépôt légal : 2018

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

TABLE DES MATIÈRES ET FAITS SAILLANTS

INTRODUCTION..... 4

1. LE GRAND MONTRÉAL..... 5

- Soutenu depuis 2014 par le boum des services à la production, l'emploi grimpe et le chômage atteint un plancher historique
- Le sous-emploi des immigrants chute
- Les grands chantiers publics soutiennent l'investissement
- La construction de logements multifamiliaux et d'immeubles commerciaux mixtes est forte
- La consommation est vigoureuse
- Malgré cet essor remarquable, un rattrapage scolaire interrompu dans les années 2010 réduit les perspectives de croissance de la productivité

2. LES CINQ SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DU GRAND MONTRÉAL 16

2.1 AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL..... 17

- Comme les services à la production se concentrent dans le centre, leur poussée propulse l'emploi de l'agglomération de Montréal depuis 2014
- Cependant, cette poussée s'est interrompue en fin d'année
- Les grands chantiers de génie civil et d'hôpitaux soutiennent l'investissement
- Les entreprises de technologie ont une forte demande de bureaux
- L'inoccupation industrielle recule continuellement depuis 2010

2.2 LAVAL 20

- La reprise de l'emploi permet de récupérer une partie des pertes encourues en 2015
- L'investissement diminue
- La construction se déplace vers les logements de plus petite taille
- Le marché immobilier industriel est serré, mais la baisse de l'emploi de bureaux depuis 2010 laisse un surplus élevé de bureaux

ENCADRÉ : LE MARCHÉ DU TRAVAIL ET LES IMMOBILISATIONS DANS L'AGGLOMÉRATION

DE LONGUEUIL ET LES COURONNES..... 23

- L'expansion de l'emploi atteint les couronnes en 2017
- L'investissement remonte après une décennie de recul

2.3 AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL..... 25

- L'économie de Longueuil s'accélère en 2017
- Le commerce de gros est en expansion, mais des déménagements atténuent la croissance
- La demande de bureaux et de logements est prononcée
- La construction commerciale est soutenue dans des aires TOD

2.4 COURONNE NORD 28

- Le ralentissement économique des années 2010 prend fin
- Les déménagements vers la périphérie augmentent légèrement, ce qui stimule la construction résidentielle
- La demande immobilière industrielle augmente depuis quatre ans

2.5 COURONNE SUD 31

- L'accélération récente de l'économie met fin au ralentissement des dernières années
- L'autoroute 30 stimule les secteurs du transport et de la distribution
- La construction commerciale est soutenue
- La couronne Sud bénéficie, avec l'agglomération de Montréal, de la plus forte hausse des revenus des travailleurs

INTRODUCTION

Ce numéro des *Cahiers métropolitains* présente un bilan de l'économie du Grand Montréal en 2017 et de son évolution récente. Les indicateurs analysés portent notamment sur le marché de l'emploi, le capital humain, les investissements et le taux d'inoccupation des locaux industriels et des espaces à bureau.

Avec ses 4 millions d'habitants, le Grand Montréal fait partie des principales régions métropolitaines nord-américaines. La région forme un bassin d'emploi intégré où vivent plus de 2 millions de travailleurs. Les données présentées dans ce cahier permettent de brosser un portrait de l'économie métropolitaine, mais également de comparer le Grand Montréal aux autres grandes régions métropolitaines nord-américaines, avec lesquelles il partage plusieurs caractéristiques et défis à relever.

Le Grand Montréal, comme défini dans ce cahier, correspond au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Toutefois, les données présentées peuvent se rapporter,

dans certains cas, à des territoires qui s'en rapprochent, notamment la région métropolitaine de recensement (RMR) telle que définie par Statistique Canada¹.

Ce cahier laisse également une large place à l'analyse de l'économie intramétropolitaine, soit les cinq secteurs géographiques du Grand Montréal : les agglomérations de Montréal et de Longueuil, Laval, et les couronnes Nord et Sud. L'économie de ces cinq secteurs est fortement intégrée, mais présente certaines particularités qui sont mises en lumière dans ce cahier.

À noter que certaines données présentées à l'échelle intramétropolitaine portent sur le territoire des deux couronnes et de l'agglomération de Longueuil dans son ensemble (encadré à la page 23). Cette situation s'explique par le fait que certaines statistiques liées au marché de l'emploi ou aux investissements, par exemple, ne sont pas disponibles annuellement à l'échelle de chacun des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal.

CARTE 1 — LE GRAND MONTRÉAL ET SES CINQ SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



Source : CMM, 2018.

¹ Contrairement à la RMR, la CMM n'inclut pas les municipalités du canton de Gore, de Saint-Colomban, de Saint-Jérôme, de Saint-Lin-Laurentides, de Saint-Placide, de L'Épiphanie, de Lavaltrie, de Saint-Zotique, des Coteaux, de Coteau-du-Lac et de Saint-Jean-sur-Richelieu, mais comprend les municipalités de Contrecoeur, de Calixa-Lavallée et de Saint-Jean-Baptiste. En 2017, la population des 91 municipalités de la RMR de Montréal était de 4,3 millions d'habitants, tandis que celle des 82 municipalités de la CMM était de 4 millions d'habitants.

An aerial photograph of Montreal, Quebec, Canada, showing the city skyline with numerous skyscrapers and buildings, the St. Lawrence River in the foreground, and a dense forested area in the lower part of the image. A dark blue semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing the title and subtitle. A red vertical bar is on the far right edge.

1. LE GRAND MONTRÉAL

BILAN
ÉCONOMIQUE
2017

L'EMPLOI BONDIT

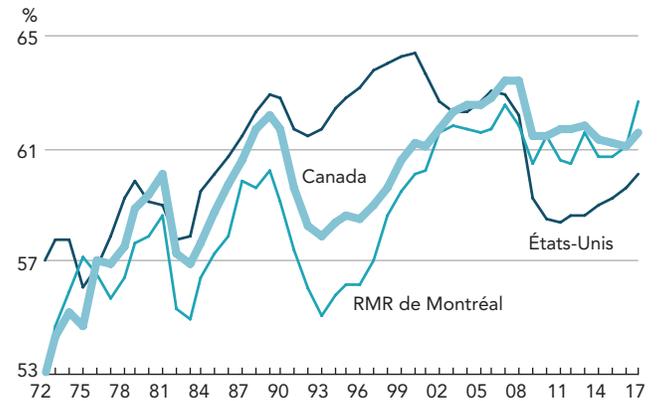
Après deux années de croissance soutenue, l'emploi a fait un saut de 3,6 % en 2017. La croissance, qui était concentrée dans les services aux entreprises, s'est élargie et étendue à la majorité des secteurs économiques. Selon le Conference Board du Canada, le PIB réel a progressé de 3,7 % en 2017, après une croissance moyenne de 1,6 % par an les cinq années précédentes.

Les emplois à temps plein, qui fournissaient la totalité de la croissance les deux années précédentes, ont continué à progresser de manière soutenue en 2017 (+ 2,3 %). De plus, après le recul de 2015 et 2016, les emplois à temps partiel ont fait un saut de 9,3 % en 2017.

LE CHÔMAGE À UN PLANCHER HISTORIQUE

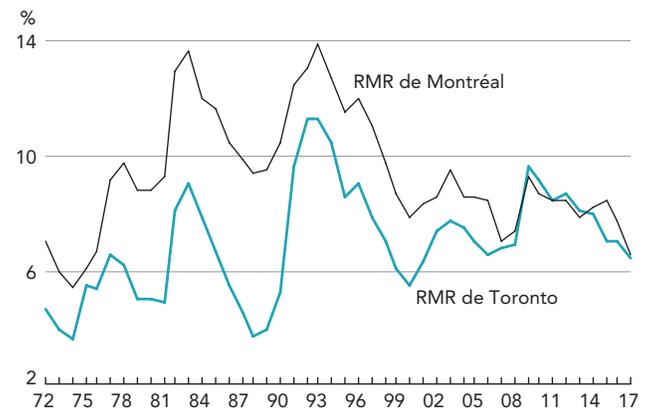
La poussée de l'emploi a fait chuter le taux de chômage à 6,6 %, son niveau le plus faible depuis 1975. Fait encore plus remarquable, malgré la pression à la baisse que crée le vieillissement de la population, le taux d'emploi a atteint 62,7 %, son niveau le plus élevé depuis que ces données sont compilées dans la région métropolitaine. Il dépasse le taux aux États-Unis et, pour la première fois depuis 1975, celui au Canada.

FIGURE 1 — TAUX D'EMPLOI



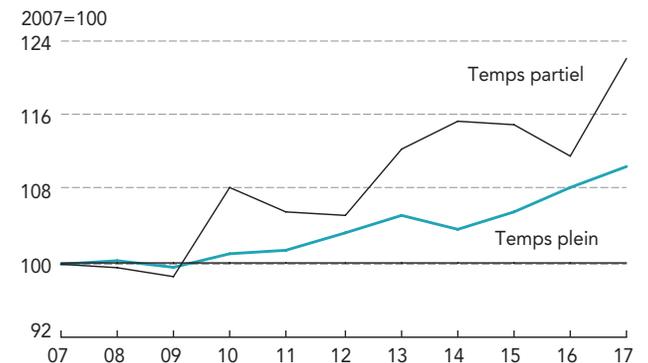
Sources : U.S. Bureau of Labor Statistics, *Current Population Survey*, et Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 2 — TAUX DE CHÔMAGE, GRAND MONTRÉAL*



Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 3 — EMPLOI À TEMPS PLEIN ET À TEMPS PARTIEL DANS LE GRAND MONTRÉAL*



* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.
Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.
Traitement : CMM, 2018.

LE SOUS-EMPLOI DES IMMIGRANTS CHUTE

L'expansion économique a atteint les immigrants. Alors que le taux d'emploi des Montréalais nés au Canada n'a pas changé dans les années 2010, se maintenant à 63 %, celui des immigrants a grimpé de 52,8 % en 2009 à 61,0 % en 2017. Autant les immigrants récents que ceux arrivés de longue date ont bénéficié d'une hausse de l'emploi. Ceux qui ont été reçus il y a 5 à 10 ans ont même un taux d'emploi qui dépasse celui des natifs. Le taux de chômage des immigrants (en particulier celui des immigrants récents) continue de dépasser celui des natifs, mais l'écart a fondu de 6,4 points de pourcentage en 2009 à 3,1 points en 2017.

POUSSÉE DES SERVICES À LA PRODUCTION

L'expansion économique métropolitaine est propulsée par les services à la production, qui ont connu la plus forte croissance enregistrée depuis que ces statistiques sont compilées : + 5,6 % par an depuis 2014. Montréal est la région métropolitaine au Canada où les services à la production ont le plus augmenté. Ces services sont les principaux à être exportés. Leur boom a suivi la dépréciation du huard de 2014.

Dans les services à la production, les secteurs qui ont le plus crû depuis trois ans sont le soutien à la gestion et aux bâtiments, le transport, le commerce de gros et les services professionnels. Cette poussée s'est poursuivie en 2017 (+ 6,1 %), en particulier dans les services financiers et professionnels et le commerce de gros.

LA CROISSANCE S'ÉLARGIT AUX AUTRES SERVICES

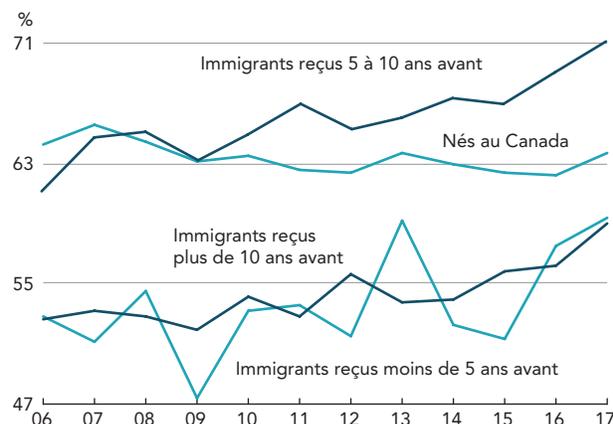
Les autres services, qui stagnaient pendant les trois années précédentes, ont recommencé à croître en 2017. En particulier, l'embauche a été vigoureuse dans l'enseignement. Même le commerce de détail, freiné par la dépréciation du huard depuis trois ans, a recommencé à embaucher.

EMPLOI MANUFACTURIER STABLE

La baisse du huard ne s'est pas traduite par une hausse significative des exportations manufacturières métropolitaines. L'emploi manufacturier a peu changé. En 2017, il demeure au même niveau

qu'en 2011. Dans l'industrie aérospatiale, les livraisons de la C Series qui ont débuté en 2016, ont progressé lentement tandis que la demande d'avions d'affaires est demeurée chancelante.

FIGURE 4 — TAUX D'EMPLOI, GRAND MONTRÉAL*

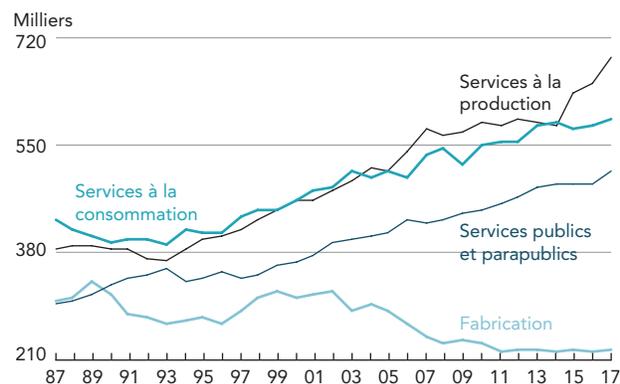


* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 5 — EMPLOI, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, GRAND MONTRÉAL*

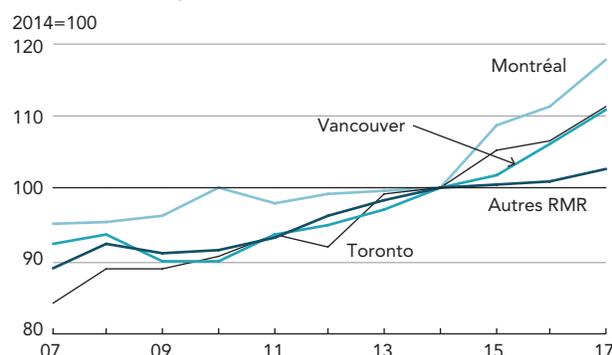


* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 6 — EMPLOI, SERVICES À LA PRODUCTION¹, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES



1. Sans le commerce de gros.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.

Traitement : CMM, 2018.

DEMANDE DE LOGEMENT SOUTENUE

Les taux d'intérêt minimales et la croissance de l'emploi ont nourri la demande de logement. Les ventes de logements existants ont augmenté de 7,6 % en 2017, une troisième hausse annuelle de suite. Les prix moyens se sont même accélérés depuis deux ans (+ 5,3 % en 2017). Cependant, le nombre de propriétés inscrites recule depuis le 4^e trimestre de 2015, de sorte que le marché se resserre. Les ventes de copropriétés ont bondi de 17 % et les surplus se sont résorbés. Le marché de la copropriété est en équilibre, celui de l'unifamiliale et des plex favorise les vendeurs.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS REMONTE

La reprise de la demande relance la construction résidentielle. Le nombre de logements mis en chantier a grimpé de 33,8 % en 2017. La construction a fait un bond de plus de 40 % dans le locatif et le condo, et continue de progresser modérément dans la propriété absolue. Dans le marché locatif, la construction a augmenté autant dans le segment traditionnel que dans les résidences pour personnes âgées.

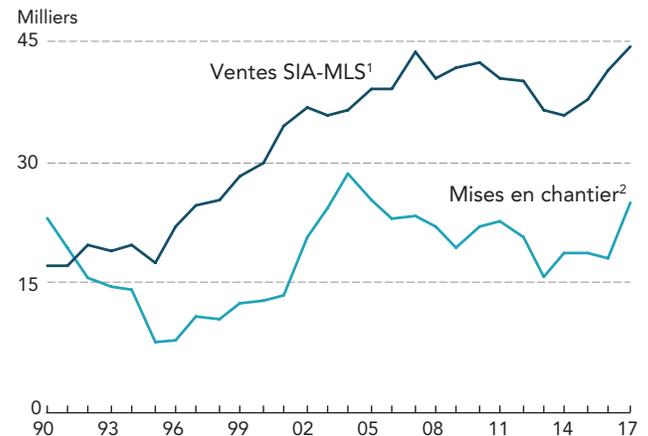
POUSSÉE DE LA RÉNOVATION

Comme la demande s'est déplacée vers des logements plus petits, la valeur des permis résidentiels a augmenté un peu moins (+ 23,3 %) que le nombre de mises en chantier. Autant la rénovation que la construction neuve ont progressé. Deux facteurs soutiennent la rénovation. La hausse des prix résidentiels au cours du dernier cycle immobilier a créé un effet de richesse qui incite les ménages à accroître la valeur de leur domicile. À plus long terme, l'ajustement des logements au vieillissement de leurs occupants stimulera la rénovation.

CHUTE DE L'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS

L'immigration internationale a repris, accentuée par l'arrivée de réfugiés en provenance des États-Unis, ce qui a stimulé la demande de logements locatifs et réduit les surplus. Le taux d'inoccupation de ces logements est passé de 3,9 % en 2016 à 2,8 % en 2017.

FIGURE 7 — VENTE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, GRAND MONTRÉAL



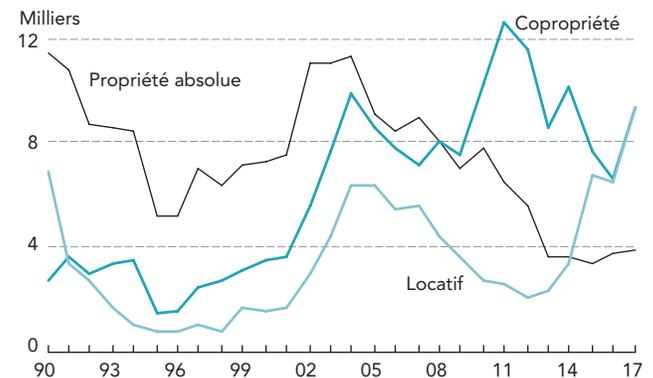
1. RMR de Montréal.

2. CMM sans Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*, et Fédération des chambres immobilières du Québec, *Système Centris*.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 8 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, GRAND MONTRÉAL*

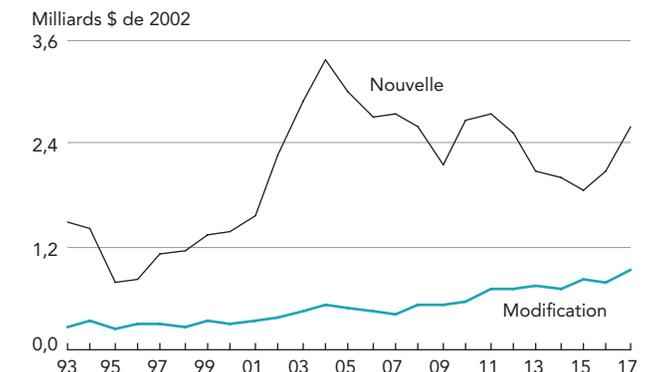


* CMM sans Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 9 — PERMIS DE CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE, GRAND MONTRÉAL*



* CMM sans Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.

Traitement : CMM, 2018.

LES GRANDS CHANTIERS GONFLENT L'INVESTISSEMENT

Les dépenses d'immobilisations non résidentielles devraient augmenter de 8,5 % en 2017 selon les intentions exprimées. La construction non résidentielle est soutenue par les investissements publics : les grands chantiers du pont Champlain (4,2 G\$) et de l'échangeur Turcot (3,7 G\$), et la réfection des infrastructures locales par la Ville de Montréal. Les immobilisations du secteur public devraient grimper de 16,6 % tandis que celles du secteur privé devraient progresser de moins de 1 %.

Les grands chantiers touchent le génie civil. En dehors de ce champ, la construction non résidentielle progresse. La valeur des permis de construction non résidentielle, qui exclut les travaux de génie, a augmenté de 20,0 % en 2017.

La construction institutionnelle est demeurée au niveau élevé des dernières années. La deuxième phase du nouveau CHUM (3,6 G\$) a pris fin en juin 2017, mais les chantiers du CHU Sainte-Justine (0,9 G\$) et du Complexe des sciences et de génie de l'Université de Montréal (350 M\$) se sont poursuivis.

PLUSIEURS PROJETS COMMERCIAUX MIXTES LANCÉS

La fermeture de nombreux détaillants en 2015, qui suivait une année d'ajouts importants au parc immobilier, avait laissé un nombre élevé de locaux vacants. La construction d'espaces commerciaux était donc demeurée limitée depuis. Moins de 0,3 M pi² d'espaces commerciaux ont été construits en 2016 et 2017 dans le Grand Montréal selon la société de courtage immobilier CBRE.

Conjuguée à une consommation forte d'espace, l'ajout restreint de nouveaux locaux a permis de diminuer le nombre de locaux vacants. Le taux d'inoccupation a diminué, passant de 9,2 % en 2015 à 6,4 % en 2017 selon le recensement effectué par le Groupe Altus auprès des centres commerciaux de 200 000 pi² et plus de la région métropolitaine et de 13 artères commerciales situées dans la ville de Montréal.

Ce contexte favorable a permis le lancement de plusieurs chantiers commerciaux, dont la majorité sont des projets mixtes : Solar Uniquartier (1,2 G\$), Westbury (250 M\$), Humaniti (200 M\$), Esplanade de la Place Ville Marie (200 M\$). La valeur des permis de construction commerciale a déjà augmenté de 31,4 % en 2017 dans la région métropolitaine.

De plus, ont été annoncés au début de 2018 le projet Royalmount (1,6 G\$) et la rénovation du Centre Eaton (200 M\$). Les livraisons prévues d'espaces devraient augmenter à 0,54 M pi² en 2018 selon CBRE.

Cela dit, la fermeture des magasins de Sears, qui s'est produite en janvier 2018, devrait renverser la tendance, ce qui fait passer de 6,4 à 10,3 % le taux d'inoccupation des centres commerciaux observé dans l'enquête du Groupe Altus.

FORTE REMONTÉE DE LA DEMANDE DE BUREAUX

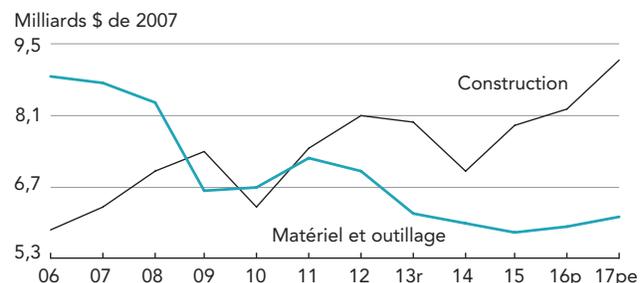
La forte croissance de l'emploi de bureaux a finalement produit une hausse perceptible de la demande de bureaux. Selon la société de courtage immobilier CBRE, l'absorption² de bureaux a atteint 1,9 M pi² en 2017 dans la région métropolitaine, 2,7 M pi² si on inclut les bureaux de style loft. Une telle demande n'avait pas été observée depuis la fin des années 1990. Dans les années 2010, la demande de bureaux a été en partie satisfaite par la conversion d'anciens immeubles industriels en bureaux de style loft. Ce type d'immeubles est particulièrement prisé des entreprises technologiques, d'où provient la majeure partie de la nouvelle demande. En fin d'année, la demande de bureaux est venue d'entreprises spécialisées en intelligence artificielle (Thales, Institut des algorithmes d'apprentissage de Montréal, Microsoft, Google, OnCrawl, Borealis AI). Le taux d'inoccupation des bureaux a donc décliné de 13,8 % à la fin de 2016 à 12,8 % à la fin de 2017.

L'arrivée de nouveaux bureaux sur le marché a continué : plus de 1 M pi² ont été livrés en 2017 selon CBRE, 1,8 M pi² avec les lofts. La construction se maintient. Entre la fin de 2016 et la fin de 2017, la superficie en chantier est passée de 1,64 M pi²

² Une mesure courante de la demande immobilière commerciale qui correspond à la variation de l'espace occupé physiquement dans une période donnée.

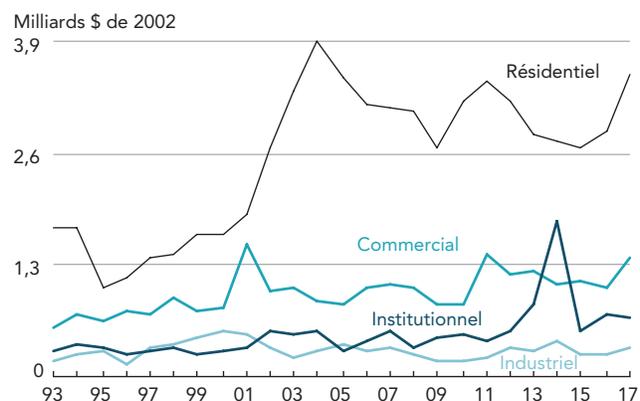
à 1,74 M pi². On s'attend donc à ce que la baisse du taux d'inoccupation se poursuive, mais graduellement, dans les trimestres à venir.

FIGURE 10 — IMMOBILISATIONS, GRAND MONTRÉAL*



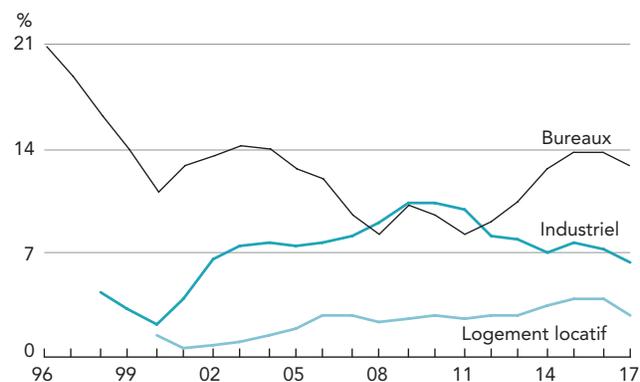
* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.
r : révisées; p : provisoires; pe : perspectives.
Sources : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 11 — PERMIS DE CONSTRUCTION, GRAND MONTRÉAL*



* CMM sans Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.
Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 12 — TAUX D'INOCUPATION, GRAND MONTRÉAL



Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements locatifs*.
Traitement : CMM, 2018.

L'IMMOBILIER INDUSTRIEL DEVIENT UN MARCHÉ DE VENDEURS

La demande soutenue de locaux industriels et la disponibilité limitée de propriétés qui offrent les qualités recherchées réduisent l'inoccupation et stimulent les prix. L'absorption a été très forte en 2016 et 2017, atteignant environ 2,7 M pi² par an.

Le taux d'inoccupation est passé de 7,2 % à 6,3 % en 2017 selon CBRE. Le nombre de propriétés disponibles à la vente s'est contracté de 38 % du premier au dernier trimestre de 2017. De plus, le marché industriel est en train de se libérer des locaux vétustes dont la hauteur libre est de moins de 18 pi, qui sont en majeure partie convertis en bureaux de style loft.

La rareté des espaces disponibles a stimulé les prix de vente (+ 16,2 % du 4^e trimestre de 2016 au 4^e trimestre de 2017). Les loyers bruts demandés n'ont pas encore été touchés, mais les propriétaires ont commencé à réduire les incitatifs donnés pendant la négociation du bail. Selon CBRE, les locaux les plus recherchés sont ceux qui ont une hauteur libre de 24 pi et une surface de plus de 50 000 pi². L'offre ne suffit pas à répondre à la demande dans ce créneau.

La construction, qui était calme depuis le début de 2015, a commencé à remonter à la fin de 2017. La valeur des permis de construction industrielle a augmenté de 36 % pour l'ensemble de l'année.

FAIBLESSE PERSISTANTE DE L'INFLATION

Depuis cinq ans, le taux d'inflation s'établit aux alentours de 1 % par an dans la région métropolitaine de Montréal. La faiblesse des prix touche aussi le Canada et l'ensemble des pays industrialisés. Elle reflète les capacités excédentaires qui subsistent dans l'économie depuis la dernière récession ainsi que le recul du prix du pétrole. D'autres hypothèses ont été émises pour tenter d'expliquer ce phénomène. Il se peut qu'une longue période d'inflation faible réduise les anticipations d'inflation future. Le progrès technologique pourrait également stimuler la productivité davantage que ne le mesurent les statistiques courantes, générant des excédents de capacités plus élevés que prévu. Il peut aussi stimuler la concurrence, comme le font

le commerce électronique et les nouveaux services de communications, ce qui crée une pression à la baisse sur les prix.

En 2017, les prix à la consommation ont progressé de 1,1 %, une accélération de 0,3 point de pourcentage par rapport à 2016. L'accélération provient du prix du pétrole, qui, après s'être stabilisé en 2016, a remonté pendant la 2^e moitié de 2017. Les autres composantes de l'indice des prix ont crû faiblement. En particulier, le prix des automobiles, qui avait été gonflé par la dévaluation du dollar canadien et une forte demande, est revenu à un taux de croissance plus faible.

UNE CONSOMMATION VIGOUREUSE

La santé financière des consommateurs s'améliore. Les gains solides d'emplois, les allègements fiscaux du gouvernement fédéral et le retrait graduel de la taxe santé provinciale ont augmenté le revenu personnel disponible. Les faibles taux d'intérêt et le prix modéré du logement permettent aux ménages d'assurer le service de leurs dettes avec un minimum d'effort. Les faillites personnelles ont continué de diminuer (- 2,9 % en 2017).

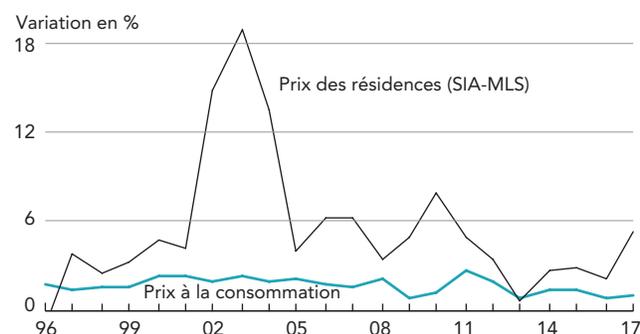
La consommation grimpe de manière soutenue pour une deuxième année de suite. Les ventes au détail ont augmenté de 4,1 % en dollars constants en 2017. Les achats se sont portés sur les articles plus dispendieux, comme les véhicules automobiles, les meubles, et les appareils électroniques et ménagers.

TOURISME : UNE ANNÉE FASTE

La dépréciation du dollar canadien, la reprise de l'économie américaine et les fêtes du 375^e anniversaire de Montréal ont stimulé le tourisme. Ce contexte favorable a en plus été amplifié par la hausse de la taille des congrès tenus en 2017, l'ajout de vols directs vers Montréal et la levée récente des visas touristiques imposés aux Mexicains. Le nombre de touristes internationaux entrés au Québec a grimpé de 7 % en 2017, stimulant la demande d'hébergement et de restauration. Tourisme Montréal estime que 11 millions de touristes ont été accueillis en 2017, une hausse de 5,5 % par rapport à 2016.

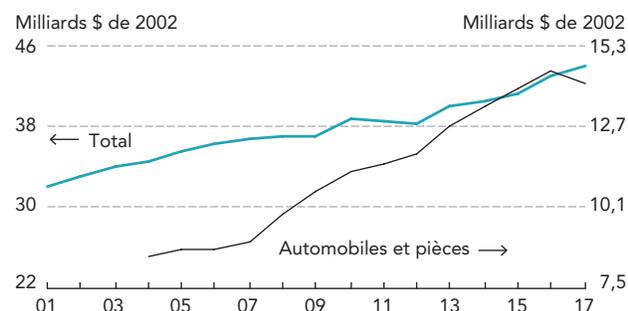
Le taux d'occupation des hôtels montréalais a augmenté de 70,0 % en 2016 à 72,6 % en 2017. Une part de cette hausse est le résultat de la fermeture temporaire de l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth (950 chambres) pour des travaux de rénovation, ce qui a réduit l'offre. La construction d'hôtels a également repris : environ 1 300 chambres seront ajoutées à la métropole en 2017 et 2018.

FIGURE 13 — PRIX DANS LE GRAND MONTRÉAL*



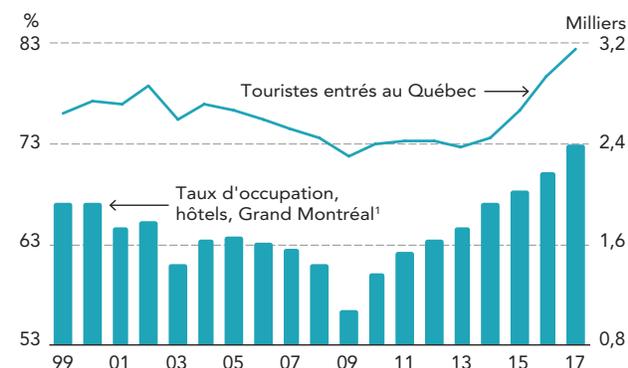
* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.
Sources : Statistique Canada et Fédération des chambres immobilières du Québec, *Système Centris*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 14 — VENTES AU DÉTAIL¹, GRAND MONTRÉAL*



* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.
1. Données estimées avant 2004.
Source : Statistique Canada, *Enquête mensuelle sur le commerce de détail*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 15 — TOURISME



1. Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.
Sources : Institut de la statistique du Québec, *Enquête sur la fréquentation des établissements d'hébergement du Québec*, et Statistique Canada, *Dénombrement à la frontière*.
Traitement : CMM, 2018.

CONCLUSION : UN ESSOR REMARQUABLE...

L'expansion remarquable des dernières années s'est fait ressentir sur la plupart des indicateurs économiques de la région métropolitaine : marchés du travail et de l'immobilier, consommation et production. Le Grand Montréal est actuellement l'un des principaux moteurs de l'économie canadienne. L'élan de l'économie métropolitaine semble trouver sa source dans la performance des industries du savoir et dans le retour de l'avantage comparatif de Montréal dans le transport, deux bases solides.

... MAIS LE RATTRAPAGE PRODUCTIF TARDE

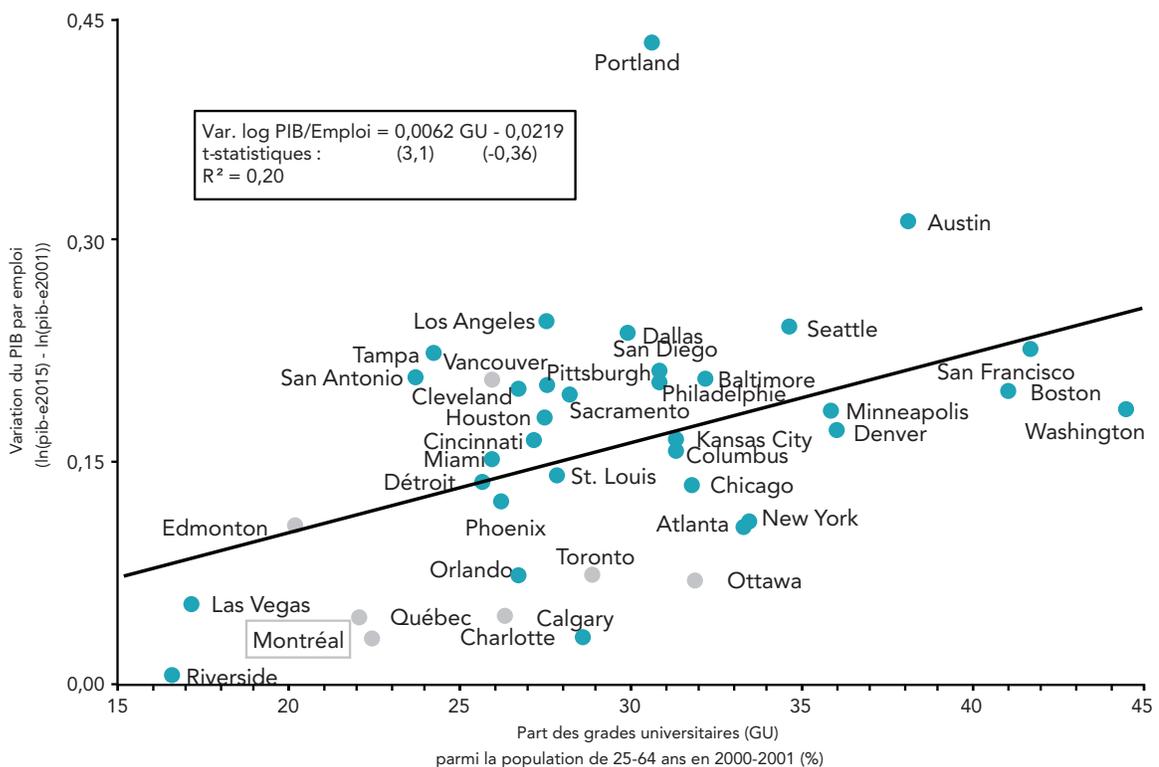
Cela dit, l'expansion économique actuelle n'a suscité ni relèvement de l'investissement privé, un problème répandu dans l'ensemble du monde industrialisé, ni rattrapage de la productivité. Le PIB par emploi, seule mesure disponible de la productivité métropolitaine, n'a progressé que de 0,2 % par an depuis 2014.

LA SOUS-SCOLARISATION MINE LA CROISSANCE DE LA PRODUCTIVITÉ

Le principal facteur qui détermine le rattrapage productif métropolitain est le niveau scolaire de sa population. Rappelons que Montréal, comme la plupart des métropoles canadiennes, souffre de sa sous-scolarisation historique. Les métropoles moins scolarisées ont une productivité plus faible. En plus, leur sous-scolarisation passée freine la hausse de leur productivité.

En 2001, les métropoles canadiennes figuraient parmi les métropoles nord-américaines où la part de la population ayant un grade universitaire (un indicateur standard du niveau de scolarité) était la plus faible. Or, c'est dans ces régions métropolitaines, moins scolarisées au départ, que le PIB par emploi a le moins augmenté pendant les quinze années qui ont suivi (voir graphique ci-dessous). À l'inverse, dans les régions métropolitaines plus scolarisées, le PIB par emploi a augmenté davantage.

FIGURE 16 — CAPITAL HUMAIN EN 2000-2001 ET CROISSANCE DE LA PRODUCTIVITÉ DE 2001 À 2015, PRINCIPALES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES NORD-AMÉRICAINES



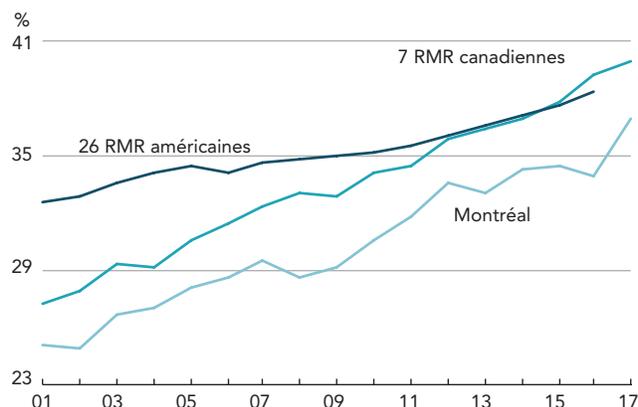
Sources : - Part des grades universitaires : U.S. Census Bureau, *Recensement de 2000*, et Statistique Canada, *Recensement de la population de 2001*;
 - PIB par emploi : U.S. Bureau of Economic Analysis, U.S. Census Bureau, Conference Board du Canada, OCDE et Statistique Canada.
 Traitement : CMM, 2018.

Le niveau moyen de scolarité des métropoles canadiennes a rattrapé depuis celui des métropoles américaines. En 2016, la part de la population de 25 à 64 ans détenant un grade universitaire atteignait 39,1 % dans les 7 principales régions métropolitaines canadiennes contre 38,3 % dans les 26 principales régions métropolitaines aux États-Unis. On peut donc s'attendre à ce que la productivité des métropoles canadiennes amorce un rattrapage.

Dans le cas de Montréal, le rattrapage scolaire demeure incomplet, car il s'est interrompu dans les années 2010. La part des grades universitaires a stagné de 2012 à 2016, s'écartant de la moyenne des métropoles canadiennes. Montréal, avec Edmonton et Québec, continue d'avoir un taux de grades universitaires inférieur à celui de la moyenne des métropoles américaines³.

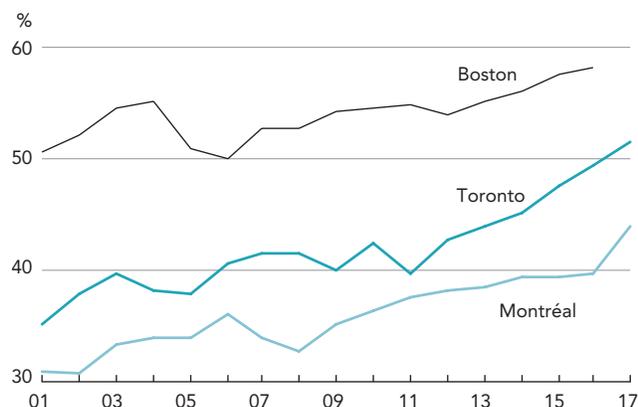
Le retard scolaire de Montréal s'est creusé parmi les travailleurs les plus jeunes, comme le met en évidence une comparaison avec Boston et Toronto. La part des grades universitaires au sein de la population de 25 à 34 ans a plafonné à Montréal de 2011 à 2016, tandis qu'elle continuait de grimper à Toronto, qui s'est rapprochée progressivement de Boston, la championne nord-américaine. On peut donc s'attendre à ce que la productivité augmente davantage à Toronto qu'à Montréal dans les années à venir. Le taux de grades universitaires a cependant rebondi en 2017 à Montréal, ce qui laisse entrevoir une reprise de son rattrapage scolaire.

FIGURE 17 — PART DES GRADES UNIVERSITAIRES DANS LA POPULATION DE 25 À 64 ANS, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES



Sources : U.S. Census Bureau, *American Community Survey*, et Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 18 — PART DES GRADES UNIVERSITAIRES DANS LA POPULATION DE 25 À 34 ANS, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES



Sources : U.S. Census Bureau, *American Community Survey*, et Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.
Traitement : CMM, 2018.

³ Pour plus de détails sur la scolarité métropolitaine, consulter CMM (2018). « La scolarité dans le Grand Montréal : un rattrapage universitaire qui s'essouffle ? », *Perspective Grand Montréal*, 8 pages. http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/36_Perspective.pdf

TABLEAU 1 – INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DU GRAND MONTRÉAL¹

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population	000	3 596,5	3 629,0	3 673,1	3 717,1	3 757,7	3 805,6	3 846,2	3 883,1	3 911,9	3 954,3	4 001,4
Migration nette (2)	000	20,9	24,4	34,4	34,6	33,8	30,3	23,8	20,0	13,8	27,0	33,5
Internationale et interprovinciale		27,4	31,0	39,1	42,3	39,9	40,8	32,9	28,0	21,0	36,2	43,9
Intraprovinciale		-6,5	-6,6	-4,7	-7,8	-6,2	-10,5	-9,1	-8,0	-7,2	-9,1	-10,3
Production (2)	Total											
Produit intérieur brut (prix de base)	G\$ 2007	150,9	153,1	151,0	154,0	157,3	159,7	162,3	165,2	167,1	170,0	176,4
PIB par habitant (prix de base)	000\$ 2007	40,6	40,8	39,8	40,1	40,5	40,6	40,8	41,1	41,3	41,6	42,6
Marché du travail (2)	Moyenne											
Population active	000	2 050,1	2 058,8	2 087,3	2 135,5	2 125,5	2 155,6	2 205,3	2 199,2	2 228,4	2 243,2	2 296,7
Emploi	000	1 906,1	1 907,0	1 893,5	1 950,7	1 947,8	1 973,7	2 030,3	2 019,5	2 040,9	2 071,0	2 145,8
Taux d'emploi	%	62,6	61,8	60,5	61,5	60,6	60,5	61,6	60,7	60,8	61,1	62,7
Taux de chômage	%	7,0	7,4	9,3	8,7	8,4	8,4	7,9	8,2	8,4	7,7	6,6
Indicateur de dépendance sociale (3)	%	4,97	4,76	5,51	5,40	4,82	4,48	4,32	4,51	4,48	4,30	3,99
Assurance-emploi (4)	000	51,9	48,3	66,7	65,5	53,7	50,3	48,8	49,2	48,8	46,8	41,8
Aide sociale (5,e)	000	77,3	76,6	79,4	79,5	76,9	72,1	69,8	75,1	74,9	72,5	69,7
Taux de travailleurs (6)	%	76,7	77,0	75,7	75,7	76,7	77,2	77,5	77,5	77,7		
Emploi sectoriel (2)	Moyenne											
Primaire et services publics	000	30	25	25	23	27	20	28	25	19	19	19
Construction	000	88	98	88	102	98	107	118	107	96	101	106
Fabrication	000	246	236	243	235	224	225	226	224	227	224	226
Matériel de transport		29	36	40	34	34	40	44	42	39	35	35
Aliments, boissons et tabac		35	33	38	33	40	39	37	37	39	35	38
Commerce de gros	000	103	91	93	91	95	98	90	86	89	95	101
Commerce de détail	000	239	232	215	240	233	232	253	252	251	246	256
Transport et entreposage	000	93	96	95	86	99	94	92	97	110	117	117
Finance, assurances, imm. et location	000	133	132	132	139	123	126	131	135	129	133	146
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	169	173	176	194	189	191	195	189	210	201	217
Gestion et soutien à la gestion	000	81	75	78	81	77	85	80	78	94	104	108
Enseignement	000	135	130	134	133	141	151	146	144	143	143	154
Santé et assistance sociale	000	214	224	225	237	241	242	267	268	263	269	266
Information, culture et loisirs	000	107	108	106	112	113	114	114	118	108	112	120
Hébergement et restauration	000	109	122	115	116	126	126	130	136	146	145	142
Autres services	000	83	86	87	84	84	87	86	80	73	83	76
Administration publique	000	79	80	83	79	76	76	74	80	84	79	91
Immobilisations et construction	Total											
Immobilisations (2)	M\$	15 056	15 806	14 965	13 512	15 377	16 252	15 542	14 668	16 261	16 974	18 529
• Construction		6 310	7 440	7 925	7 006	8 508	9 594	9 647	8 723	9 927	10 402	11 762
Matériel et outillage		8 747	8 366	7 040	6 505	6 869	6 658	5 894	5 945	6 334	6 572	6 767
• Privées non résidentielles		9 894	9 524	7 980	7 005	7 482	8 219	7 938	8 233	7 927	8 439	8 486
Publiques		5 163	6 283	6 986	6 506	7 894	8 033	7 604	6 435	8 334	8 535	10 043
• Industries des biens		2 591	3 116	2 827	2 662	3 417	3 903	3 324	2 997	2 870	3 099	3 397
Services		12 465	12 691	12 139	10 850	11 960	12 349	12 217	11 672	13 391	13 875	15 132
Logements mis en chantier (7)	Nombre	21 656	20 564	18 108	20 768	21 491	19 094	14 413	17 155	17 636	16 833	22 670
Propriété absolue		8 912	8 047	6 911	7 730	6 417	5 445	3 594	3 582	3 266	3 714	3 919
Copropropriété		7 118	8 101	7 567	10 267	12 421	11 535	8 518	10 162	7 619	6 668	9 345
Locatif et autres		5 626	4 416	3 630	2 771	2 653	2 114	2 301	3 411	6 751	6 451	9 406
Permis de construction (7)	M\$ 2002	5 121	4 759	4 182	4 731	5 503	5 295	5 192	6 044	4 600	4 874	5 952
Résidentiel		3 147	3 117	2 675	3 211	3 445	3 212	2 817	2 732	2 669	2 852	3 524
Commercial		1 079	1 047	850	831	1 416	1 201	1 243	1 072	1 116	1 054	1 384
Industriel		350	248	191	200	225	353	284	426	269	251	342
Institutionnel et gouvernemental		545	347	465	488	418	529	849	1 813	546	718	702
Permis de construction (7)	M\$	6 238	6 168	5 554	6 363	7 648	7 501	7 403	8 703	6 674	7 176	9 090
Résidentiel		3 840	4 030	3 537	4 303	4 768	4 529	3 997	3 915	3 854	4 172	5 343
Commercial		1 307	1 361	1 139	1 126	1 978	1 712	1 782	1 550	1 628	1 568	2 139
Industriel		433	330	265	279	323	513	419	632	401	382	543
Institutionnel et gouvernemental		659	447	614	654	578	747	1 205	2 606	792	1 053	1 065
Immobilier (RMR)	Total											
Ventes de résidences (SIA-MLS,2)	Nombre	43 666	40 440	41 751	42 298	40 353	40 089	36 491	35 728	37 890	41 309	44 448
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, fin	2,9	2,4	2,5	2,7	2,5	2,8	2,8	3,4	4,0	3,9	2,8
Taux d'inoccupation, bureaux (2)	%, fin	9,4	8,2	10,2	9,5	8,2	9,1	10,4	12,7	13,8	13,8	12,8
Grand centre-ville	%, fin	6,9	5,7	8,7	8,0	6,4	6,9	8,2	10,4	11,2	10,6	9,7
Périphérie et banlieue	%, fin	14,1	12,8	12,9	12,1	11,5	12,8	14,1	16,3	17,7	18,4	17,5
Taux d'inoccupation, industriel (2)	%, fin	8,2	9,0	10,4	10,4	9,9	8,1	7,9	7,0	7,8	7,2	6,3

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix et salaires												
	Moyenne											
Prix à la consommation, indice (2)	2002=100	110,3	112,6	113,5	114,8	118,0	120,4	121,4	123,2	124,9	125,9	127,3
Hausse en 1 an	%	1,6	2,1	0,7	1,2	2,8	2,0	0,8	1,5	1,4	0,8	1,1
Salaires hebdomadaires moyens (2)	\$	702,4	724,2	756,4	760,1	776,0	799,7	803,5	834,3	848,6	875,7	897,1
Revenu d'emploi moyen (8)	000 \$	43,1	44,4	44,3	45,6	47,0	48,2	48,9	50,2	51,3		
Prix des résidences (SIA-MLS,2)	000 \$	250,2	259,0	271,7	292,9	307,5	318,2	320,4	328,8	338,1	345,4	363,7
Loyer mensuel, log. de 2 chambres (2)	\$, fin	649	660	671	702	721	713	732	740	761	793	787
Prêts hypothécaires, 5 ans	%, fin	7,54	6,75	5,49	5,19	5,29	5,24	5,34	4,79	4,64	4,64	5,14
Autres (RMR)												
Ventes au détail (2)	M\$	40 652	41 850	41 927	44 420	45 395	46 135	48 540	49 980	51 453	54 197	56 122
Dollars constants	M\$ 2002	36 856	37 167	36 940	38 693	38 471	38 318	39 984	40 568	41 195	43 048	44 086
Faillites personnelles (2)	Nombre	12 288	13 909	16 770	14 246	12 833	12 003	11 930	11 055	10 764	10 178	9 879
Faillites commerciales (2)	Nombre	958	1 137	1 095	875	902	873	905	887	831	819	797
Trafic du port, total (9)	M tonnes	26,86	27,87	24,52	25,92	28,53	28,42	28,16	30,45	32,03	35,36	38,04
Conteneurs	M tonnes	12,41	13,32	11,27	12,03	12,47	12,03	11,90	12,58	13,09	13,06	13,82
Trafic des aéroports (10)	M pass.	12,82	12,81	12,22	12,97	13,67	13,81	14,10	14,84	15,52	16,59	18,16
Taux d'occupation des hôtels (2)	%	62,3	60,8	56,3	59,8	62,0	63,2	64,5	66,8	68,1	70,0	72,6

1. Territoire de la CMM.
2. RMR de Montréal (géographie de 2011).
3. Indicateur de dépendance sociale = $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$.
4. Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
5. Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
6. Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25-64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec dans les agglomérations de Montréal et Longueuil, Laval et les MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville, Mirabel, La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.
7. CMM sans Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.
8. Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25-64 ans qui ont des revenus de travail.
9. Inclut les céréales transportées par rail et camion à partir de 2008.
10. Nombre de passagers non payants estimé avant 2007.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Conference Board du Canada, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec, CBRE, Banque du Canada, Industrie Canada, Port de Montréal, Aéroports de Montréal.

Traitement : CMM, 2018.



16

2.

LES CINQ SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DU GRAND MONTRÉAL

BILAN
ÉCONOMIQUE

2017

2.1 Agglomération de Montréal

POUSSÉE ÉCONOMIQUE DEPUIS 2014

L'expansion métropolitaine actuelle provient des services à la production. Comme ceux-ci se concentrent au cœur des régions métropolitaines, la croissance de l'agglomération de Montréal a été soutenue depuis l'automne 2014. L'emploi des résidents montréalais a augmenté de 3 % par an depuis trois ans. C'est un rythme énorme pour le noyau d'une région métropolitaine dont la croissance démographique est limitée.

Les services à la production ont fourni 57 % de la croissance de l'emploi depuis 2014. L'emploi a grimpé de plus de 5 % dans le soutien à la gestion, les services professionnels, le transport et le commerce de gros.

L'expansion économique de l'agglomération de Montréal a permis à plusieurs chômeurs de se trouver un emploi et a incité plusieurs résidents à retourner sur le marché du travail. Le taux d'emploi s'est remis à converger vers la moyenne métropolitaine. L'écart qui le sépare de la moyenne métropolitaine a diminué de 3,4 points de pourcentage en 2014 à 1,6 point en 2017.

ÉLAN STOPPÉ EN 2017...

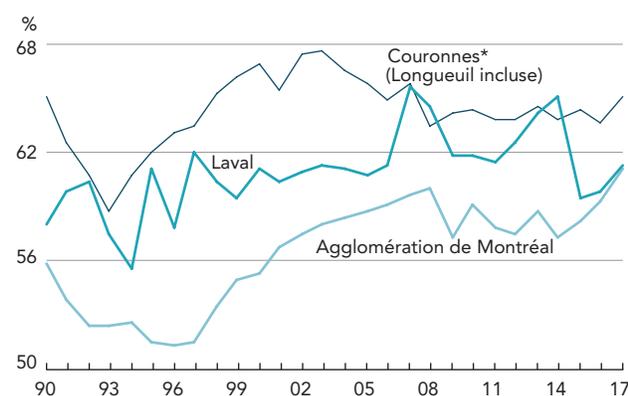
L'emploi s'est mis à stagner à partir de la fin 2016. Sa croissance, qui avait atteint 71 000 entre la fin 2015 et la fin 2016, n'était plus que de 9 000 entre la fin 2016 et la fin 2017. Cependant, grâce à la poussée qui s'est produite au cours de 2016, l'emploi a grimpé de 3,9 % en moyenne annuelle en 2017.

... SURTOUT DANS LES SERVICES À LA PRODUCTION

Les services à la production, qui avaient soutenu l'expansion, ont renversé la cadence. La moitié des emplois qui y avaient été gagnés au cours de 2016 ont été perdus pendant les trois derniers trimestres de 2017. Le commerce de gros a concentré l'essentiel des pertes, éliminant les gains qu'il avait faits en 2016. Même les services professionnels ont réduit leurs effectifs.

Les autres services ont continué à croître tandis que la fabrication et la construction ont peu varié.

FIGURE 19 — TAUX D'EMPLOI

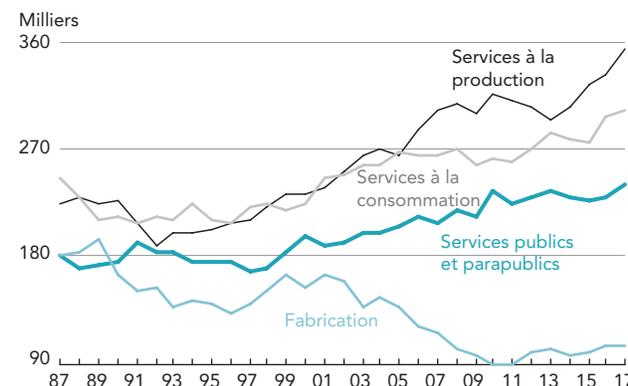


*. Couronnes de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.

Traitement : CMM, 2018.

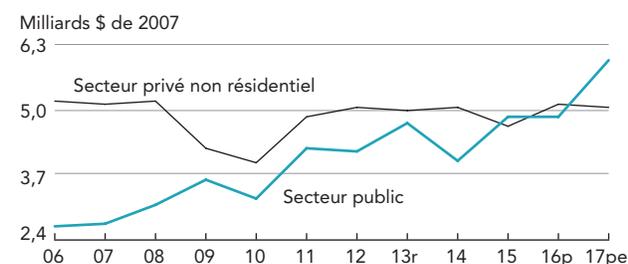
FIGURE 20 — EMPLOI, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 21 — IMMOBILISATIONS, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



r : révisées; p : provisoires; pe : perspectives.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada.

Traitement : CMM, 2018.

LE SECTEUR PUBLIC INVESTIT

L'investissement privé stagne dans l'île de Montréal comme ailleurs, mais le secteur public investit fortement. Les grands chantiers de génie civil (échangeur Turcot, pont Champlain) et d'hôpitaux (CHUM, CHU Sainte-Justine et Université de Montréal) se trouvent sur le territoire. La Ville de Montréal a également poursuivi un programme ambitieux de réfection des infrastructures.

MARCHÉ DES BUREAUX EFFERVESCENT

La poussée des services à la production nourrit la demande de bureaux. L'absorption, qui était nulle ou négative ces dernières années dans l'agglomération de Montréal, a atteint 1,7 M pi² en 2017, 2,5 M si l'on inclut les bureaux de style loft. Ce type de bureaux est concentré dans des quartiers périphériques au centre-ville comme le Mile-End/Mile-Ex. Les entreprises de créativité et de technologie ont soutenu la demande de bureaux non seulement dans le centre-ville et les quartiers environnants, mais aussi à Saint-Laurent et dans le West-Island.

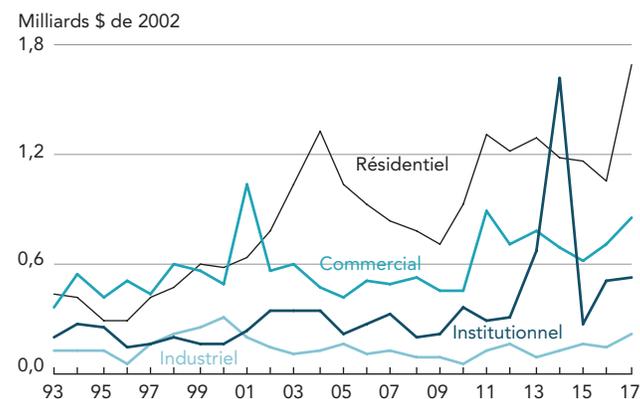
La construction a diminué légèrement au cours de l'année, alors que s'achevaient les chantiers de la Maison Manuvie et de L'Avenue, mais elle a repris avec le lancement de la nouvelle Maison de Radio-Canada et de quelques projets mixtes (Humaniti, Westbury et L'Esplanade de Place Ville-Marie). Le taux d'inoccupation a reculé de 0,8 point de pourcentage pour atteindre 12,6 % à la fin de 2017.

RECU CONTINU DE L'INOCUPATION INDUSTRIELLE

La demande de locaux industriels a augmenté en 2017, l'absorption annuelle passant de 1,1 M pi² en 2016 à 1,7 M pi² en 2017. Les anciennes usines de Mabe Canada (580 000 pi²) et d'Energizer (586 000 pi²) ont été vendues dans l'est de Montréal en 2017, ce qui a fait écouler 1,1 M pi². L'absorption a été négative dans l'ouest de Montréal, où les locaux vacants sont formés davantage d'immeubles âgés et où le plafond ne dépasse pas 18 pi alors que les locataires recherchent une hauteur libre de 24 pi et plus. La construction a été limitée en 2017, mais a repris à la fin de l'année, avec le lancement du centre de distribution de XTL Transport à Rivière-des-Prairies (335 000 pi²).

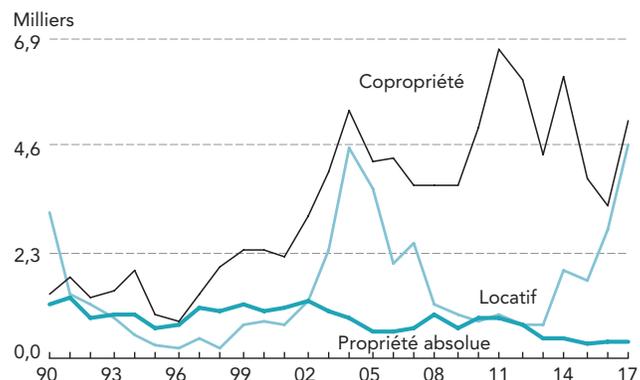
De plus, la conversion de locaux industriels vétustes en bureaux de style loft réduit progressivement les surplus d'espaces industriels. Le taux d'inoccupation est passé de 10,5 % à la fin de 2010 à 7,0 % à la fin de 2017.

FIGURE 22 — PERMIS DE CONSTRUCTION, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



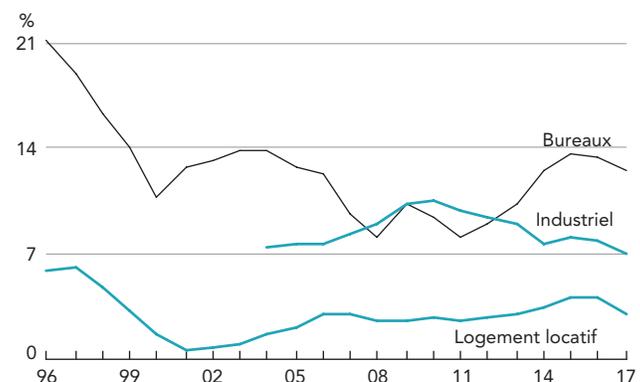
Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis de bâtir.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 23 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achèvements.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 24 — TAUX D'INOCUPATION, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements locatifs.
Traitement : CMM, 2018.

TABLEAU 2 – INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population												
Population	000	1 869,9	1 873,2	1 887,6	1 902,0	1 915,6	1 938,4	1 956,8	1 974,9	1 987,5	2 008,8	2 033,2
Migration nette	000	1,6e	6,9e	18,3	18,6	18,5	13,9	9,7	9,0	4,4	12,7	16,5
Internationale et interprovinciale		23,6	27,2	34,8	37,3	35,4	34,9	27,9	24,3	19,3	29,7	36,9
Intraprovinciale		-22,0e	-20,2e	-16,5	-18,7	-16,9	-21,0	-18,2	-15,4	-14,9	-17,0	-20,3
Marché du travail												
	Moyenne											
Population active	000	1 015,2	1 026,8	1 020,2	1 041,8	1 030,3	1 040,7	1 065,8	1 050,8	1 082,8	1 101,3	1 128,8
Emploi	000	927,7	938,8	905,1	941,3	929,3	935,3	963,3	947,3	969,0	997,0	1 035,9
Taux d'emploi	%	59,6	60,0	57,3	59,1	57,8	57,5	58,7	57,3	58,2	59,3	61,1
Taux de chômage	%	8,6	8,6	11,3	9,6	9,8	10,1	9,6	9,8	10,5	9,5	8,2
Indicateur de dépendance sociale (1)	%	6,42	6,22	6,97	6,75	6,08	5,60	5,35	5,54	5,39	5,18	4,90
Assurance-emploi (2)	000	25,0	23,3	32,2	31,1	24,9	23,2	22,5	22,4	21,6	21,0	18,7
Aide sociale (3)	000	58,9	58,1	59,8	58,8	56,6	52,6	50,4	53,5	52,4	50,5	49,6
Taux de travailleurs (4)	%	73,4	73,7	72,3	72,2	73,5	74,1	74,6	74,7	75,2		
Emploi selon le lieu de travail	000	1 145,8e	1 137,5e	1 128,5e	1 149,6e	1 146,5	1 162,6e	1 190,7e	1 192,0e	1 200,2e	1 214,7e	
Emploi sectoriel (lieu de rés.)												
	Moyenne											
Primaire et services publics	000	9,0	7,6	6,7	7,2	11,0	4,4	6,7	7,4	7,6	4,2	4,7
Construction	000	28,4	31,2	29,7	29,8	33,9	27,1	38,2	28,6	32,5	28,3	29,6
Fabrication	000	116,6	103,4	97,1	90,0	90,6	99,3	103,8	96,8	99,8	106,3	104,8
Commerce de gros	000	51,3	49,5	47,1	45,6	43,7	43,7	41,8	41,9	49,2	47,4	48,8
Commerce de détail	000	100,3	89,8	88,5	100,7	93,0	94,0	110,1	106,9	106,4	110,9	112,8
Transport et entreposage	000	43,8	47,5	41,1	42,7	44,4	42,4	38,2	41,5	43,1	47,6	49,4
Finance, assurances, imm. et location	000	62,2	68,5	71,8	77,3	65,2	64,1	65,7	73,0	67,7	68,9	73,4
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	103,3	102,0	98,9	112,1	111,5	110,2	108,1	107,7	118,0	115,9	126,9
Gestion et soutien à la gestion	000	42,0	39,8	41,7	39,1	44,7	45,4	40,5	40,4	46,7	51,7	56,7
Enseignement	000	70,1	72,9	75,9	76,8	75,0	85,7	83,7	74,9	77,9	73,9	83,3
Santé et assistance sociale	000	103,3	112,1	105,3	120,3	117,1	112,2	125,0	127,5	119,1	121,7	112,9
Information, culture et loisirs	000	63,1	66,6	64,9	64,6	64,1	64,3	59,5	63,1	61,1	67,4	72,8
Hébergement et restauration	000	61,8	71,9	60,1	58,9	65,5	68,6	71,6	69,0	76,1	80,1	78,7
Autres services	000	38,5	41,2	42,9	38,1	37,8	42,5	43,2	39,8	33,3	39,4	37,9
Administration publique	000	34,0	34,7	33,4	38,1	31,8	31,5	27,2	28,8	30,5	33,2	43,3
Immobilisations												
	Total											
Total	M \$	7 796	8 512	8 358	7 413	9 485	9 900	10 646	10 199	11 387	12 028	13 404
• Construction		3 222	3 846	4 183	3 610	5 146	5 877	6 622	6 179	7 323	7 334	8 700
Matériel et outillage		4 573	4 666	4 175	3 803	4 339	4 022	4 024	4 020	4 064	4 694	4 705
• Privées non résidentielles		5 075	5 278	4 499	3 973	4 882	5 174	5 199	5 484	5 404	6 009	5 932
Publiques		2 721	3 234	3 859	3 441	4 603	4 725	5 447	4 715	5 983	6 019	7 472
Construction												
	Total											
Logements mis en chantier	Nombre	6 898	5 868	5 364	6 635	8 569	7 448	5 594	8 477	5 863	6 466	10 140
Propriété absolue		669	913	680	870	904	726	416	430	315	329	368
Copropriété		3 745	3 774	3 741	4 982	6 718	5 999	4 439	6 123	3 899	3 313	5 147
Locatif et autres		2 484	1 181	943	783	947	723	739	1 924	1 649	2 824	4 625
Permis de construction	M\$ 2002	1 794	1 586	1 503	1 792	2 617	2 407	2 828	3 641	2 202	2 429	3 328
Résidentiel		847	786	712	922	1 309	1 215	1 289	1 193	1 164	1 067	1 704
Commercial		492	523	465	455	890	706	779	685	614	707	861
Industriel		132	84	101	47	127	174	83	132	156	141	224
Institutionnel et gouvernemental		324	194	226	368	291	313	678	1 631	268	515	539
Permis de construction	M \$	2 183	2 057	2 001	2 410	3 640	3 413	4 030	5 239	3 197	3 583	5 086
Résidentiel		1 033	1 016	941	1 236	1 811	1 713	1 828	1 710	1 681	1 561	2 583
Commercial		596	679	623	616	1 243	1 005	1 117	991	895	1 052	1 331
Industriel		163	112	139	65	183	253	123	195	233	215	355
Institutionnel et gouvernemental		391	249	298	493	402	442	962	2 344	389	755	817
Immobilier												
	Total											
Ventes de résidences (SIA-MLS)	Nombre	17 006	15 584	16 261	16 586	16 239	15 570	14 027	13 922	15 129	15 986	17 738
Prix des résidences (SIA-MLS)	000 \$	304,0	312,3	328,4	357,6	377,1	395,4	396,4	411,3	421,3	440,8	460,8
Loyer mensuel, log. de 2 chambres	\$, fin	661	671	681	715	737	724	746	749	775	812	800
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, fin	3,1	2,5	2,6	2,7	2,5	2,8	2,9	3,5	4,1	4,0	2,9
Taux d'inoccupation, bureaux	%, fin	9,6	8,2	10,4	9,5	8,1	8,9	10,4	12,6	13,6	13,4	12,6
Taux d'inoccupation, industriel	%, fin	8,4	9,0	10,3	10,5	9,9	9,5	9,0	7,7	8,0	7,9	7,0
Autres												
Revenu d'emploi moyen (5)	000 \$	41,9	43,0	42,8	44,1	45,4	46,5	47,1	48,5	49,9		
Faillites personnelles	Nombre	6 640	7 217	8 613	7 540	6 680	6 012	6 143	5 652	5 387	5 176	4 684
Faillites commerciales	Nombre	596	657	610	484	453	479	496	483	464	455	400

- Indicateur de dépendance sociale = $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$.
- Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
- Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
- Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25-64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.
- Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25-64 ans qui ont des revenus de travail.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec, CBRE, Industrie Canada.
 Traitement : CMM, 2018.

2.2 Laval

RÉCUPÉRATION PARTIELLE DES EMPLOIS PERDUS EN 2015

L'économie lavalloise continue de récupérer les pertes encourues en 2015. L'emploi a crû de 3,5 % en 2017. Le taux de chômage, qui avait grimpé à 8,0 % en 2015, a reculé à 6,7 % en 2017. C'est surtout en modifiant leur participation au marché du travail que les travailleurs ont réagi aux aléas de la demande de travail. C'est donc le taux d'activité qui a fluctué le plus, récupérant 1,2 point de pourcentage en 2017 des 5,7 points perdus en 2015 et 2016.

LA CHUTE DU HUARD A MINÉ LE COMMERCE DE DÉTAIL EN 2015

Le recul de l'emploi en 2015 avait vraisemblablement été une adaptation des détaillants à la dépréciation du dollar canadien en 2014. Les détaillants avaient réagi à la hausse du coût de revient de leurs marchandises importées en faisant des mises à pied. Laval en avait particulièrement souffert parce que, étant donné le réseau d'autoroutes qui la sillonnent, elle a une concentration de centres commerciaux suprarégionaux sur son territoire, avec des créneaux comme les meubles et les automobiles de luxe qui ont un contenu importé élevé. Également, le commerce de gros, qui est, selon certaines mesures, le premier domaine de spécialisation de Laval, avait perdu des effectifs de 2013 à 2016. L'emploi manufacturier avait également chuté à la fin de 2015.

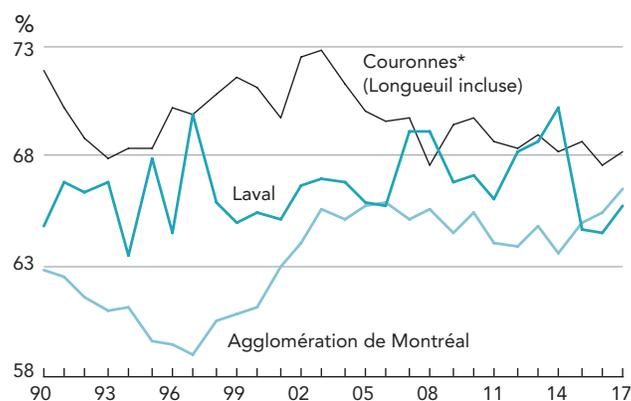
REPRISE DU COMMERCE DE GROS ET DE LA CONSTRUCTION EN 2017

Le commerce de détail a récupéré depuis environ la moitié des emplois perdus. L'emploi a progressé en 2016 dans la santé et l'éducation, et en 2017 dans le commerce de gros, la construction, l'information et les loisirs.

BAISSE DE L'INVESTISSEMENT PRIVÉ

L'investissement privé continue d'être faible. La valeur des immobilisations privées devrait diminuer de 20,5 % selon les intentions exprimées. Cette baisse est en partie compensée par la hausse des immobilisations publiques (+ 7,7 %).

FIGURE 25 — TAUX D'ACTIVITÉ

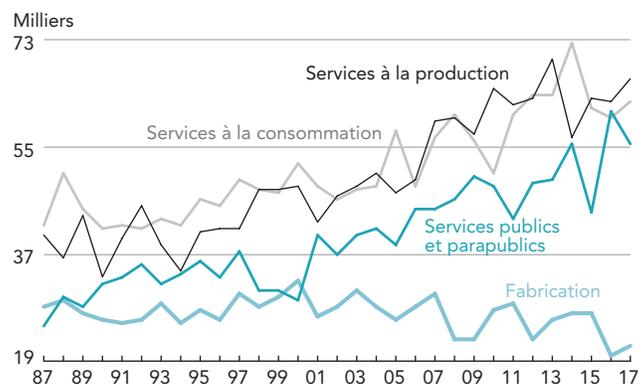


* Couronnes de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

Traitement : CMM, 2018.

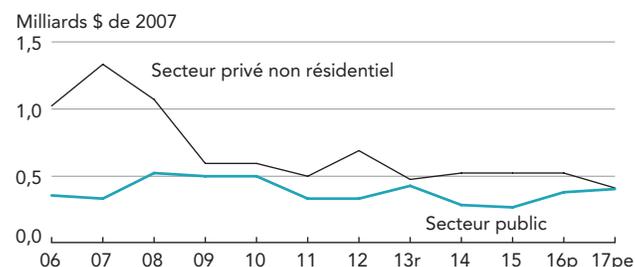
FIGURE 26 — EMPLOI, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, LAVAL



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 27 — IMMOBILISATIONS, LAVAL



r : révisées; p : provisoires; pe : perspectives.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada.

Traitement : CMM, 2018.

POPULARITÉ DES LOGEMENTS DE TAILLE RÉDUITE

La valeur de la construction résidentielle a reculé en 2017 à Laval. Cependant, la demande s'est dirigée vers des logements plus petits (copropriétés, logements locatifs traditionnels et résidences locatives pour personnes âgées) de sorte que le nombre de logements mis en chantier a augmenté de 40 % en 2017.

Tous les segments du marché immobilier se sont resserrés en 2017. La forte immigration internationale stimule la demande de logements locatifs. Avec un taux d'inoccupation de 2,1 %, le marché lavallois est en pénurie.

PÉNURIE DE LOCAUX INDUSTRIELS ET HAUSSE DES PRIX

L'immobilier industriel est également en pénurie. Selon la société de courtage immobilier CBRE, le taux d'inoccupation industriel a chuté de 7,3 % à la fin de 2013 à 3,8 % à la fin de 2017, un niveau record. Laval est le secteur géographique qui a le taux d'inoccupation industriel le plus faible. Le prix de vente demandé moyen a bondi de 25,8 % du 4^e trimestre de 2016 au 4^e trimestre de 2017, passant de 84,50 à 106,26 \$ le pied carré.

La construction industrielle a été au ralenti depuis le début de 2015, mais trois projets, qui totalisent 750 000 pi² selon CBRE, ont été lancés en fin d'année.

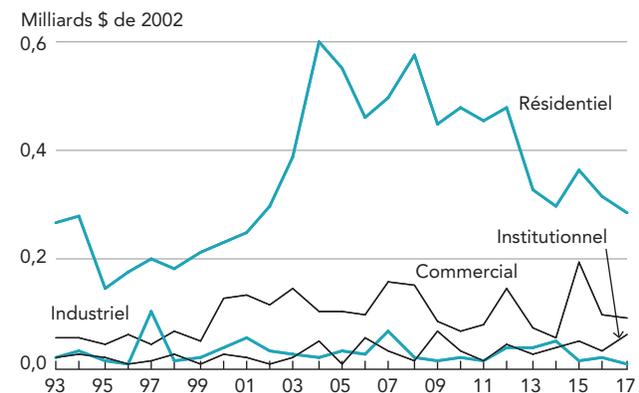
SURPLUS ÉLEVÉ DE BUREAUX

Le marché des bureaux est en fort surplus à Laval. L'emploi de bureaux est déprimé depuis 2010. Mesuré selon le lieu de résidence, il s'est contracté de 23 % de 2010 à 2017, alors qu'il augmentait de 30 % dans les couronnes et à Longueuil. Laval subit la concurrence des nouveaux immeubles de bureaux construits le long des autoroutes 640, 15 et 13 dans la couronne Nord.

Cependant, la demande a recommencé à croître en 2017. Le taux d'inoccupation des bureaux, qui avait grimpé à 18,2 % à la fin de 2016, est retombé à 15,5 % à la fin de 2017. La construction, qui était inexistante pendant trois ans, a repris en 2017 avec le lancement d'Espace Montmorency, un projet

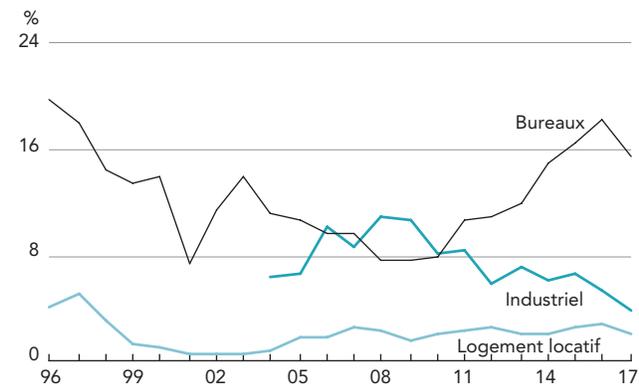
mixte de 1,4 M pi² dont 0,6 M pi² de bureaux (420 M\$), situé à la station de métro Montmorency.

FIGURE 28 — PERMIS DE CONSTRUCTION, LAVAL



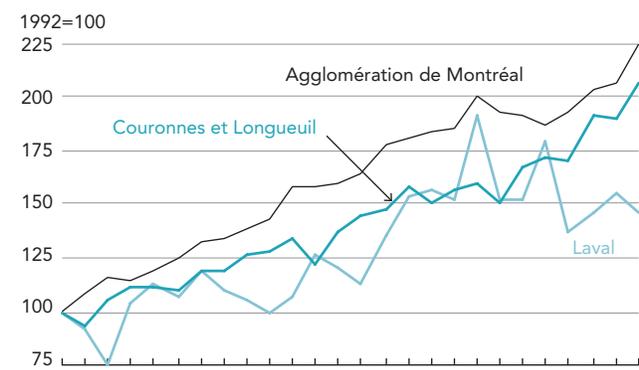
Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 29 — TAUX D'INOCCUPATION, LAVAL



Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements locatifs*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 30 — EMPLOI DE BUREAUX¹



1. Services professionnels, administratifs, financiers et immobiliers (SCIAN 52 à 56).
Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.
Traitement : CMM, 2018.

TABLEAU 3 – INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE LAVAL

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population												
Population	000	378,9	385,4	392,6	399,6	406,1	412,0	417,2	421,8	425,3	431,2	437,4
Migration nette	000	4,3e	4,3e	4,7	4,8	5,2	4,2	3,5	2,9	2,2	4,5	5,1
Internationale et interprovinciale		1,7	1,7	1,9	2,4	3,1	3,0	2,4	2,1	1,8	4,7	4,8
Intraprovinciale		2,5e	2,6e	2,8	2,3	2,1	1,2	1,1	0,8	0,4	-0,2	0,3
Marché du travail												
	Moyenne											
Population active	000	213,9	218,3	215,0	220,6	221,0	231,6	236,4	244,3	227,4	229,0	235,5
Emploi	000	202,8	203,7	199,4	203,1	205,5	212,1	221,0	226,9	209,1	212,3	219,7
Taux d'emploi	%	65,6	64,6	61,9	61,8	61,5	62,5	64,2	65,2	59,5	59,8	61,3
Taux de chômage	%	5,2	6,7	7,2	7,9	7,0	8,4	6,6	7,1	8,0	7,3	6,7
Indicateur de dépendance sociale (1)	%	3,50	3,36	4,14	4,14	3,57	3,37	3,32	3,55	3,60	3,47	3,08
Assurance-emploi (2)	000	5,05	4,78	6,72	6,67	5,53	5,18	4,98	5,06	5,02	4,86	4,34
Aide sociale (3)	000	4,03	4,06	4,37	4,60	4,33	4,24	4,35	4,97	5,20	5,07	4,57
Taux de travailleurs (4)	%	79,70	79,90	78,70	78,70	79,50	79,80	80,10	79,80	79,80		
Emploi selon le lieu de travail	000	142,5e	140,8e	144,0e	144,8e	146,8	149,6e	153,7e	153,0e	155,6e	155,8e	
Emploi sectoriel (lieu de rés.)												
	Moyenne											
Primaire et services publics	000	2,9	3,6	2,7	2,1	2,2	2,6	3,0	2,1	0,5	0,9	1,5
Construction	000	8,8	10,5	10,9	9,3	8,4	10,9	8,9	12,5	12,6	8,2	11,7
Fabrication	000	30,2	22,7	22,6	27,7	28,9	22,4	25,8	27,3	27,0	19,8	21,3
Commerce de gros	000	11,5	10,4	8,8	9,2	13,0	14,6	13,5	9,8	9,8	8,4	13,6
Commerce de détail	000	31,3	28,4	27,1	23,7	29,2	28,6	32,9	36,1	29,1	32,0	32,8
Transport et entreposage	000	9,2	10,3	9,9	7,8	11,0	10,4	11,5	12,4	16,5	15,2	16,4
Finance, assurances, imm. et location	000	14,3	14,7	15,4	17,2	14,2	13,5	14,9	11,9	9,5	11,0	12,9
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	13,6	15,9	14,7	22,7	16,8	17,0	20,9	15,1	20,2	15,8	15,1
Gestion et soutien à la gestion	000	10,7	8,9	8,2	8,0	7,3	7,8	9,2	7,3	7,1	12,1	8,8
Enseignement	000	13,9	10,8	14,9	12,0	10,8	14,0	15,0	14,6	8,9	15,6	12,8
Santé et assistance sociale	000	21,7	24,3	22,3	28,4	23,8	26,4	24,9	30,1	28,6	34,6	35,4
Information, culture et loisirs	000	7,9	11,8	9,7	7,0	7,7	12,2	8,3	10,1	7,3	4,4	7,7
Hébergement et restauration	000	8,4	10,0	10,7	10,6	15,3	14,6	12,4	15,1	17,7	15,6	14,0
Autres services	000	9,0	10,3	8,9	9,5	8,5	8,6	10,2	11,5	7,6	7,8	8,1
Administration publique	000	9,2	11,3	12,7	8,0	8,3	8,6	9,6	11,1	6,5	10,9	7,5
Immobilisations												
	Total											
Total	M \$	1 661	1 652	1 138	1 137	861	1 091	984	883	902	1 065	974
• Construction		632	788	622	663	451	611	657	483	478	644	579
Matériel et outillage		1 029	864	516	474	409	479	327	400	424	421	395
• Privées non résidentielles		1 330	1 096	616	597	499	707	491	564	588	602	475
Publiques		332	556	523	540	362	383	493	319	314	463	500
Construction												
	Total											
Logements mis en chantier	Nombre	2 977	3 234	3 067	2 438	2 738	1 849	1 545	1 027	1 965	1 448	2 021
Propriété absolue		1 215	1 277	1 022	929	780	606	340	385	304	296	294
Copropriété		456	1 169	959	913	1 463	1 148	641	538	785	953	1 258
Locatif et autres		1 306	788	1 086	596	495	95	564	104	876	199	469
Permis de construction	M\$ 2002	767	772	633	605	575	708	473	445	632	475	455
Résidentiel		500	579	453	481	459	478	329	297	368	319	285
Commercial		160	156	91	73	82	146	75	59	198	101	95
Industriel		71	20	18	19	17	37	39	49	14	19	12
Institutionnel et gouvernemental		35	17	72	33	18	48	29	40	53	36	62
Permis de construction	M \$	935	1 000	839	813	798	1 002	674	641	916	699	693
Résidentiel		610	748	599	644	635	673	467	426	531	466	431
Commercial		194	203	121	99	114	208	108	85	289	150	147
Industriel		88	26	24	27	24	54	57	72	20	29	20
Institutionnel et gouvernemental		43	22	95	44	25	67	42	57	76	53	95
Immobilier												
	Total											
Ventes de résidences (SIA-MLS)	Nombre	4 852	4 573	4 721	4 904	4 632	4 624	3 966	3 928	4 053	4 141	4 406
Prix des résidences (SIA-MLS)	000 \$	231,1	240,0	250,4	270,9	279,3	294,0	301,5	299,1	306,4	315,9	328,6
Loyer mensuel, log. de 2 chambres	\$, fin	614	640	641	665	684	682	690	730	720	740	751
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, fin	2,7	2,4	1,7	2,2	2,3	2,6	2,2	2,2	2,6	3,0	2,1
Taux d'inoccupation, bureaux	%, fin	9,7	7,6	7,6	7,9	10,8	10,9	12,0	15,1	16,5	18,2	15,5
Taux d'inoccupation, industriel	%, fin	8,8	11,0	10,8	8,2	8,4	5,9	7,3	6,2	6,7	5,5	3,8
Autres												
Revenu d'emploi moyen (5)	000 \$	41,98	43,54	43,43	44,14	45,58	46,54	47,42	48,33	49,37		
Faillites personnelles	Nombre	1 223	1 434	1 697	1 462	1 339	1 279	1 254	1 233	1 187	1 129	985
Faillites commerciales	Nombre	110	132	122	107	111	106	77	111	97	80	99

- Indicateur de dépendance sociale = $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$.
- Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
- Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
- Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25-64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.
- Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25-64 ans qui ont des revenus de travail.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec, CBRE, Industrie Canada.
 Traitement : CMM, 2018.

Encadré – Le marché du travail et les immobilisations dans l'agglomération de Longueuil et les couronnes

Peu de statistiques courantes, comme l'emploi, le chômage ou l'investissement, existent pour décrire l'état de santé général de Longueuil ou des couronnes Nord et Sud individuellement. L'emploi des résidents et les immobilisations, qui sont présentés dans cet encadré, ne sont pas disponibles à l'échelle de chacun de ces territoires séparément, mais pour le total des trois. Les données sont obtenues en soustrayant l'agglomération de Montréal et Laval du total métropolitain. Elles décrivent davantage les couronnes, qui représentent 74 % des personnes occupées de ce territoire, que l'agglomération de Longueuil.

L'EXPANSION ATTEINT LES COURONNES EN 2017

La fabrication et les services à la consommation, qui sont les domaines de spécialisation des couronnes métropolitaines, n'ont pas été le moteur de l'expansion économique récente. L'emploi a donc augmenté faiblement dans les couronnes et Longueuil de 2014 à 2015. Cependant, comme dans l'agglomération de Montréal, les services à la production y ont explosé, avec un taux de croissance de 6,1 % par an depuis 2014.

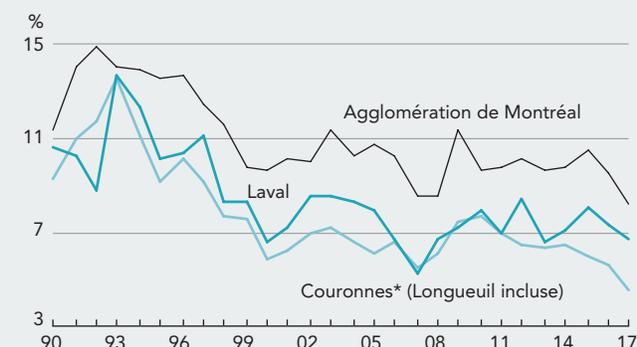
En 2017, alors que les services à la production continuaient de croître, l'expansion actuelle a débordé dans les services aux résidents, surtout les services publics. La création d'emploi dans les couronnes et Longueuil s'est donc accélérée à 3,3 %. Le taux de chômage, déjà faible, est descendu en deçà de 5 %.

SURSAUT DE L'INVESTISSEMENT

Après une décennie de recul, l'investissement devrait se relever en 2017 dans les couronnes et Longueuil. Les dépenses d'immobilisations non résidentielles devraient augmenter de 7,1 % en 2017 selon les intentions exprimées. Le gros de la hausse se produit dans la fabrication de matériel de transport et le commerce de gros. Les immobilisations publiques demeurent presque inchangées.

Même avec la reprise de 2017, les immobilisations ne constituent plus que 61 % de leur niveau d'il y a dix ans.

FIGURE 31 — TAUX DE CHÔMAGE



* Couronnes de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 32 — EMPLOI, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, COURONNES* ET LONGUEUIL



* Couronnes de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.

Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 33 — IMMOBILISATIONS, COURONNES* ET LONGUEUIL



* Couronnes de la RMR de Montréal.

r : révisés; p : provisoires; pe : perspectives.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada.

Traitement : CMM, 2018.

**TABLEAU 4 – INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DES COURONNES
(AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL INCLUSE)¹**

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Marché du travail												
	Moyenne											
Population active	000	821,0	813,7	852,1	873,1	874,2	883,3	903,1	904,1	918,2	912,9	932,4
Emploi	000	775,6	764,5	789,0	806,3	813,0	826,3	846,0	845,3	862,8	861,7	890,2
Taux d'emploi	%	65,9	63,5	64,3	64,4	63,8	63,9	64,6	63,8	64,5	63,7	65,2
Taux de chômage	%	5,5	6,0	7,4	7,7	7,0	6,5	6,3	6,5	6,0	5,6	4,5
Indicateur de dépendance sociale (2)	%	3,5	3,3	4,0	4,1	3,6	3,4	3,3	3,5	3,6	3,4	3,1
Assurance-emploi (3)	000	21,8	20,2	27,8	27,7	23,2	21,9	21,3	21,7	22,2	20,9	18,7
Aide sociale (4,e)	000	14,4	14,4	15,2	16,1	16,0	15,2	15,0	16,6	17,3	16,9	15,4
Emploi selon le lieu de travail (5)	000	552,8e	565,6e	559,1e	574,4e	571,9	577,5e	599,3e	587,3e	596,2e	608,2e	
Emploi sectoriel (lieu de rés.)												
	Moyenne											
Primaire et services publics	000	17,6	14,2	15,3	14,0	14,1	12,8	18,4	15,7	11,0	13,9	13,0
Construction	000	50,6	56,4	47,7	62,8	56,0	68,9	71,3	65,8	51,0	64,8	65,1
Fabrication	000	99,4	110,1	123,1	117,5	104,7	103,5	96,1	100,0	99,9	97,9	99,9
Commerce de gros	000	40,3	31,5	36,6	35,7	38,6	39,9	34,4	34,3	30,4	39,1	38,9
Commerce de détail	000	106,9	113,4	99,4	115,6	111,1	108,9	110,3	108,9	115,2	103,5	109,9
Transport et entreposage	000	39,6	38,6	44,4	35,8	43,9	41,3	42,4	43,2	50,5	54,0	51,5
Finance, assurances, imm. et location	000	56,2	48,6	44,9	44,5	43,3	48,3	50,0	49,7	52,2	53,5	59,5
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	52,1	55,0	62,2	58,8	60,8	63,6	66,2	66,1	71,6	69,6	75,4
Gestion et soutien à la gestion	000	27,9	25,8	27,7	33,5	25,3	31,7	30,5	30,5	39,9	39,8	42,3
Enseignement	000	51,0	45,8	43,5	44,3	54,9	51,3	46,8	54,3	55,9	53,3	57,7
Santé et assistance sociale	000	88,5	87,5	97,3	88,0	100,3	103,1	117,0	110,8	114,8	112,9	117,2
Information, culture et loisirs	000	35,7	29,4	31,0	40,5	40,9	37,6	46,6	44,4	39,3	40,0	39,8
Hébergement et restauration	000	38,9	39,7	43,8	46,3	45,1	43,1	45,8	52,2	52,3	49,0	49,7
Autres services	000	35,4	34,5	35,0	36,2	37,7	35,8	32,8	29,0	32,5	35,4	30,2
Administration publique	000	35,8	34,0	36,9	32,5	36,3	36,3	37,3	40,2	46,6	34,9	40,2
Immobilisations												
	Total											
Total	M \$	5 600	5 642	5 469	4 962	5 031	5 262	3 912	3 586	3 972	3 881	4 151
• Construction		2 455	2 806	3 120	2 733	2 910	3 105	2 369	2 061	2 126	2 424	2 483
• Matériel et outillage		3 144	2 836	2 349	2 228	2 120	2 157	1 543	1 525	1 846	1 457	1 668
• Privées non résidentielles		3 489	3 150	2 865	2 436	2 101	2 338	2 247	2 185	1 935	1 828	2 079
• Publiques		2 111	2 493	2 604	2 526	2 930	2 924	1 664	1 401	2 037	2 053	2 072

1. Agglomération de Longueuil et couronnes Nord et Sud de la RMR de Montréal.
2. Indicateur de dépendance sociale = $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$.
3. Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
4. Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
5. Couvre l'agglomération de Longueuil et les MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville, Mirabel, D'Autray, Rivière-du-Nord, Argenteuil, Rouville, La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon, Beauharnois-Salaberry et Vaudreuil-Soulanges.

Sources : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec.
Traitement : CMM, 2018.

2.3 Agglomération de Longueuil

L'ÉCONOMIE DE LONGUEUIL S'ACCÉLÈRE EN 2017

Les indicateurs disponibles suggèrent que la croissance économique de l'agglomération de Longueuil a pris de l'ampleur en 2017, à l'image de l'accélération que montrent les données de l'enquête sur la population active pour l'ensemble des couronnes et de Longueuil. L'indicateur de dépendance sociale (IDS), un indicateur de sous-emploi qui suit les bénéficiaires de l'assurance-emploi et de l'aide sociale, a diminué de 40 points de base en 2017. Le nombre de bénéficiaires de l'assurance-emploi s'est contracté de 11,9 %. Les exportations québécoises de moteurs d'avion, la principale industrie manufacturière de l'agglomération de Longueuil, ont grimpé de 40,6 % en 2017.

EXPANSION ET DÉMÉNAGEMENTS DANS LE COMMERCE DE GROS

Des soubresauts ont agité certains secteurs économiques. Le commerce de gros et, dans une moindre mesure, le transport sont en expansion dans l'agglomération de Longueuil d'après une estimation de l'emploi effectuée selon le lieu de travail à partir du Registre des entreprises de Statistique Canada (les données ne sont pas encore disponibles pour 2017). Cependant, certaines entreprises, comme Jean-Coutu, et prochainement Costco, déménagent leurs centres de distribution hors de l'agglomération de Longueuil le long de l'autoroute 30. De plus, dans les services professionnels et techniques, Bombardier Transport a effectué en 2016 et 2017 des mises à pied à son Centre de prototypage situé à Saint-Bruno-de-Montarville.

FORTE DEMANDE DE BUREAUX ET DE LOGEMENTS

La demande de logements et de bureaux a été forte dans l'agglomération de Longueuil, stimulant la construction pour une deuxième année de suite. En 2017, la valeur des permis de construction a grimpé de 34 %. Les chantiers commerciaux et résidentiels sont en plein essor. L'agglomération tire de plus en plus d'avantages de sa centralité et

de l'accès que procurent le métro et le prochain Réseau express métropolitain. Elle attire des logements plus denses (condos et logements locatifs) et des tours de bureaux tandis que les centres de distribution (Jean Coutu, Costco et Ikea), qui sont de grands utilisateurs d'espace, migrent vers la couronne Sud le long de l'autoroute 30.

FIGURE 34 — EXPORTATIONS DE MOTEURS D'AVIONS (QUÉBEC)



FIGURE 35 — EMPLOI¹ SELON LE LIEU DE TRAVAIL

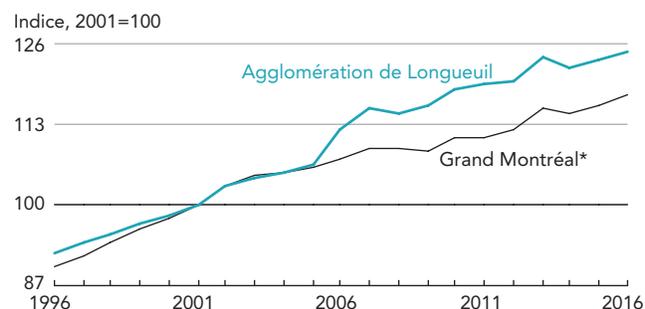
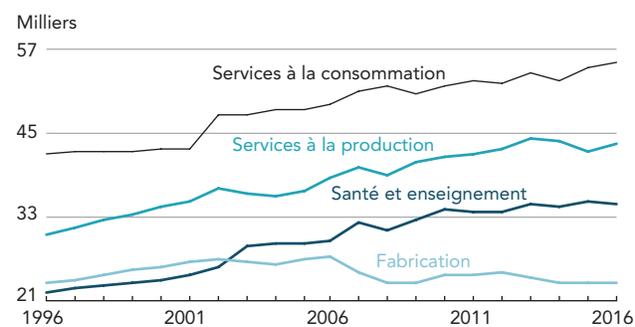


FIGURE 36 — EMPLOI¹ SELON LE LIEU DE TRAVAIL, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



BOUM DU LOGEMENT LOCATIF

La demande de logements a pris de l'ampleur. Les ventes résidentielles ont augmenté de plus de 5 % pour une troisième année de suite. La maison unifamiliale et les plexes avantagent les vendeurs et la copropriété est presque revenue à l'équilibre. Les mises en chantier de logements ont bondi de 44 % en 2017 : le locatif mène par une hausse remarquable de 77 %, mais la copropriété a aussi grimpé de 41 %.

FORTE CONSTRUCTION DE BUREAUX

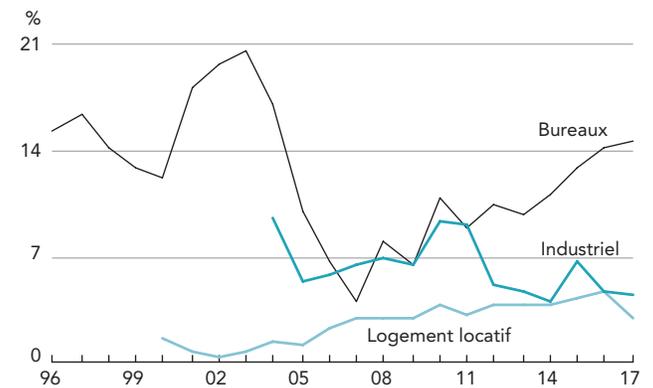
La construction de bureaux est forte. Plus de 500 000 pi² ont été livrés sur le marché en 2016 (tour SSQ, siège social d'Agropur et Jonxion Phase 3). Plus de 300 000 pi² sont en construction à la fin de 2017. De grands chantiers ont été annoncés près du Quartier DIX30 et des gares prévues pour le Réseau express métropolitain, le plus grand étant celui de Solar Uniquartier (1,2 milliard \$, 1 M pi² de bureaux et de commerces).

La forte construction a fait grimper le nombre de bureaux inoccupés de manière continue depuis 2013. Le taux d'inoccupation est passé de 9,8 % à la fin de 2013 à 14,6 % à la fin de 2017.

Dans le secteur commercial, la phase 4 du Quartier DIX30 a été achevée en 2017, mais le projet de Solar Uniquartier a relancé la construction.

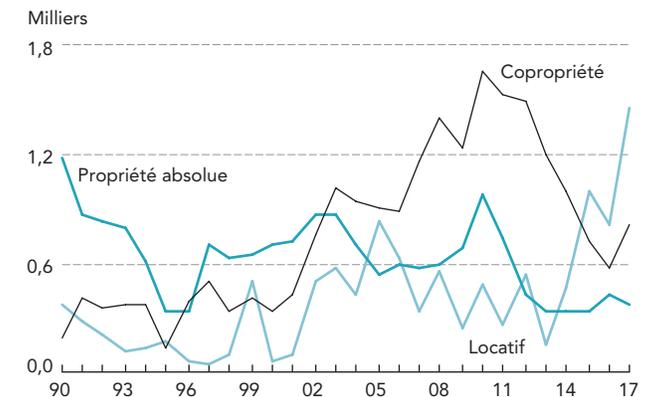
Le marché industriel est serré. Le taux d'inoccupation a diminué de manière quasi continue depuis 2011, atteignant 4,5 % à la fin de 2017. Pratt & Whitney modernise ses installations au coût de 275 M\$. Le nouveau siège social de LumenPulse a été livré en 2017. La Brasserie Molson Coors a annoncé le déménagement de son centre de distribution (240 000 pi², 500 M\$) dans la ville de Longueuil.

FIGURE 37 — TAUX D'INOCUPATION, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



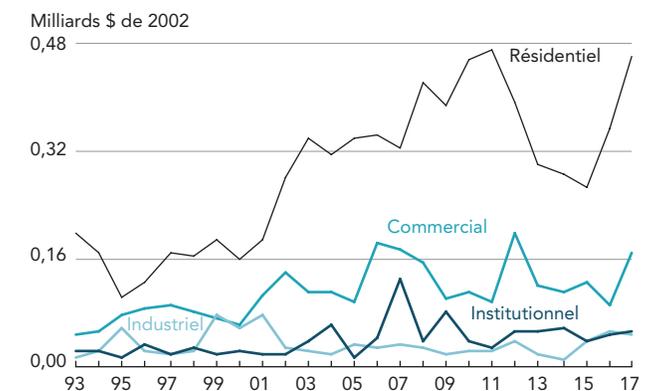
Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements locatifs*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 38 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 39 — PERMIS DE CONSTRUCTION, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.
Traitement : CMM, 2018.

TABLEAU 5 – INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL¹

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population												
Population	000	391,3	393,0	396,0	399,4	403,3	407,1	412,0	416,2	419,2	423,4	426,6
Migration nette	000	2,2	1,2	2,3	2,8	2,8	2,5	3,6	2,8	1,9	3,1	2,2
Internationale et interprovinciale		1,8	1,8	2,4	2,5	2,1	2,9	3,2	2,6	1,4	2,6	2,8
Intraprovinciale		0,4	-0,6	0,0	0,4	0,7	-0,4	0,3	0,2	0,5	0,5	-0,6
Exportations, moteurs d'avions (QC)	M\$ 2007	1 502	1 646	1 119	960	1 037	1 179	1 028	1 173	1 201	1 251	1 760
Marché du travail												
	Moyenne											
Indicateur de dépendance sociale (2)	%	3,89	3,69	4,47	4,51	4,03	3,79	3,71	3,93	4,03	3,92	3,52
Assurance-emploi (3)	000	5,08	4,55	6,47	6,37	5,18	4,78	4,69	4,74	4,75	4,49	3,96
Aide sociale (4)	000	5,62	5,63	5,88	6,12	6,03	5,76	5,67	6,25	6,49	6,45	5,86
Taux de travailleurs (5)	%	77,00	77,50	76,30	76,30	77,20	77,50	77,80	77,70	77,90		
Emploi selon le lieu de travail	000	163,7e	162,5e	164,4e	168,1e	169,0	169,7e	175,2e	173,0e	175,1e	176,5e	
Construction												
	Total											
Logements mis en chantier	Nombre	2 066	2 561	2 171	3 123	2 533	2 457	1 696	1 795	2 074	1 831	2 643
Propriété absolue		571	589	686	987	736	432	341	334	341	434	377
Copropriété		1 160	1 409	1 241	1 660	1 530	1 487	1 196	998	728	577	813
Locatif et autres		335	563	244	476	267	538	159	463	1 005	820	1 453
Permis de construction	M\$ 2002	660	641	594	629	617	682	490	465	467	543	728
Résidentiel		323	423	390	456	469	391	301	285	265	356	460
Commercial		173	153	103	109	96	199	120	111	127	90	170
Industriel		35	27	18	23	23	37	17	10	36	51	47
Institutionnel et gouvernemental		128	38	83	40	29	55	51	59	39	46	51
Permis de construction	M \$	803	831	788	845	857	966	697	668	678	800	1 113
Résidentiel		395	547	516	611	649	551	428	408	382	521	698
Commercial		210	199	138	148	134	284	172	161	185	134	263
Industriel		43	36	25	32	33	54	25	15	54	77	75
Institutionnel et gouvernemental		155	48	110	53	40	77	73	84	57	68	77
Immobilier												
	Total											
Ventes de résidences (SIA-MLS,7)	Nombre	4 979e	4 745e	4 894e	4 718e	4 260e	4 337	4 097	3 938	4 170	4 448	4 750
Prix des résidences (SIA-MLS,7)	000 \$	230,7e	239,7e	250,6e	272,5e	283,5e	290,6	294,7	303,1	312,3	319,4	336,1
Loyer mensuel, log. de 2 chambres	\$, fin	639	637	648	663	681	690	690	708	720	746	761
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, fin	3,0	2,9	2,9	3,9	3,3	3,8	3,8	3,9	4,3	4,7	3,0
Taux d'inoccupation, bureaux	%, fin	4,0	8,1	6,6	10,9	8,9	10,5	9,8	11,1	12,9	14,2	14,6
Taux d'inoccupation, industriel	%, fin	6,6	7,0	6,6	9,3	9,1	5,1	4,8	4,0	6,7	4,7	4,5
Autres												
Revenu d'emploi moyen (6)	000 \$	46,39	47,74	47,80	49,27	50,51	51,83	52,44	53,75	54,89		
Faillites personnelles (8)	Nombre	1 231		1 812	1 493	1 438	1 290	1 325	1 203	1 232	1 151	1 085
Faillites commerciales (8)	Nombre	59		99	60	92	67	101	81	69	70	64

1. Comprend les villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert.
2. Indicateur de dépendance sociale = $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes de l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$.
3. Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
4. Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
5. Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25-64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.
6. Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25-64 ans qui ont des revenus de travail.
7. À partir de 2007, ventes de Candiac et de La Prairie comprises dans l'agglomération de Longueuil et non dans la couronne Sud. Jusqu'en 2006, ventes totales de Boucherville et Saint-Bruno, et ventes de plex de Brossard, Greenfield-Park et Saint-Lambert comprises dans la couronne Sud et non dans Longueuil.
8. Somme des codes postaux à 3 chiffres qui se trouvent dans l'agglomération de Longueuil : J3V, J3Y, J3Z, J4B, J4G, J4H, J4J, J4K, J4L, J4M, J4N, J4P, J4R, J4S, J4T, J4V, J4W, J4X, J4Y et J4Z.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec, CBRE.
 Traitement : CMM, 2018.

2.4 Couronne Nord

ACCÉLÉRATION ÉCONOMIQUE EN 2017

Quelques indicateurs suggèrent que l'économie de la couronne Nord a légèrement accéléré en 2017. La croissance de l'emploi dans l'ensemble des couronnes et de Longueuil a augmenté. L'indicateur de dépendance sociale (IDS), un indicateur de sous-emploi qui suit les bénéficiaires de l'assurance-emploi et de l'aide sociale, s'est remis à reculer, certes à partir d'un niveau déjà faible. Après avoir augmenté légèrement en 2014 et 2015, l'IDS a reculé de 18 et de 33 points de base en 2016 et 2017 dans la couronne Nord.

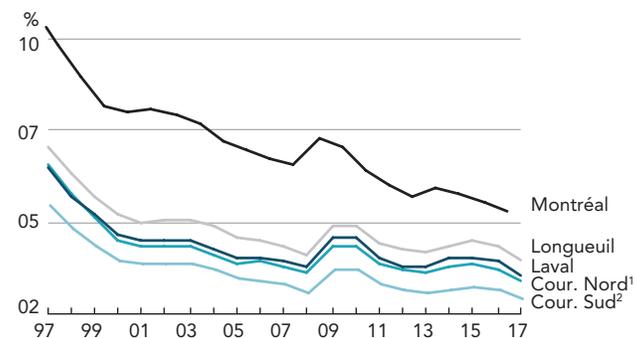
CROISSANCE RALENTIE DANS LES ANNÉES 2010

La couronne Nord traversait une période de croissance lente depuis la dernière récession. Depuis 2009, l'IDS a baissé de 89 points de base alors que le recul moyen métropolitain est de 153 points. Le taux de travailleurs stagne depuis 2011 et le revenu d'emploi moyen (voir le graphique dans la section sur la couronne Sud) plafonne depuis 2012. Enfin, d'après une estimation de l'emploi selon le lieu de travail faite à partir du Registre des entreprises de Statistique Canada⁴, l'emploi des entreprises de la couronne Nord continue à croître plus rapidement que la moyenne métropolitaine, mais a nettement ralenti. Le taux de croissance annuel est passé de 3,8 % entre 2001 et 2008 à 1,5 % entre 2009 et 2016.

L'économie a été freinée par le ralentissement démographique. La population de la couronne Nord, qui augmentait de 2,1 % par an de 2001 à 2009, a progressé de seulement 1,3 % par an de 2009 à 2017. Les déménagements vers la périphérie ont diminué : la migration intraprovinciale nette vers la couronne Nord (surtout des déplacements en provenance de Montréal et de Laval) est passée de 6 800 par an entre 2001 et 2009 à 3 200 par an entre 2009 et 2017. Celle-ci s'est quand même relevée à 4 300 en 2017.

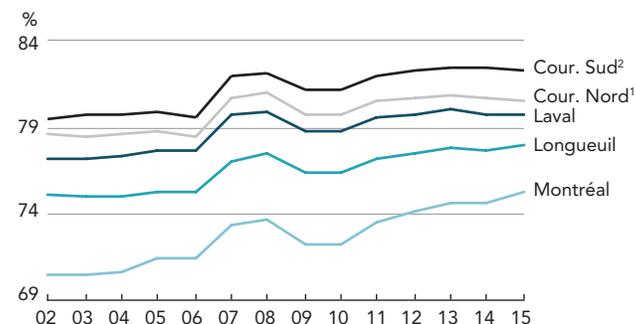
⁴ Voir Consortium de la Communauté métropolitaine de Montréal (2017). L'emploi local dans la région métropolitaine de Montréal en 2016, 22 pages. http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/emploi_local_2016.pdf

FIGURE 40 — INDICATEUR DE DÉPENDANCE SOCIALE



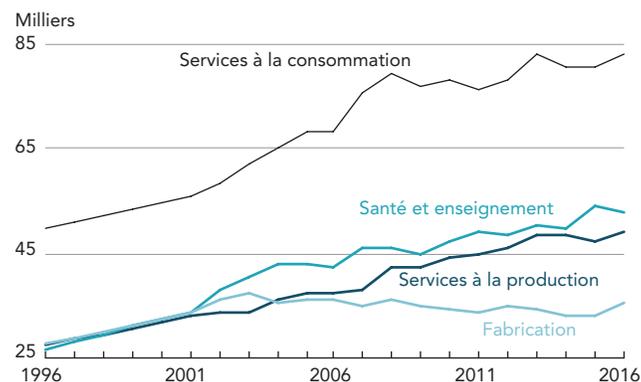
1. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.
2. Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.
Source : Statistique Canada, Travail, Emploi et Solidarité sociale - QC.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 41 — TAUX DE TRAVAILLEURS



1. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.
2. Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.
Source : Institut de la statistique du Québec, données fiscales.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 42 — EMPLOI¹ SELON LE LIEU DE TRAVAIL, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, COURONNE NORD*



* Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville, Mirabel, La Rivière-du-Nord, Argenteuil et D'Autray.
1. Estimé par le Consortium de la CMM sauf en 1996, 2001, 2006 et 2011.
Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA.
Traitement : CMM, 2018.

Le ralentissement démographique a réduit l'embauche dans les services à la consommation. Or, ceux-ci sont le premier domaine de spécialisation des couronnes. Leurs effectifs, qui grimpaient de 5,1 % par an de 2001 à 2008, n'ont crû que de 1,1 % par an de 2009 à 2016.

Le deuxième moteur traditionnel de la couronne Nord, le manufacturier, stagne depuis 2003, lorsque le dollar canadien s'était apprécié. De 2003 à 2015, l'emploi manufacturier a diminué de 1 % par an.

REPRISE DE LA CONSTRUCTION APRÈS 11 ANS DE DÉCLIN

Le ralentissement de la croissance démographique et manufacturière de la couronne Nord s'est répercuté sur l'investissement. La valeur des permis de construction a décliné presque continuellement de 2004 à 2013, le recul atteignant 44 %. La construction de maisons unifamiliales, qui formaient le gros de l'investissement, a chuté. La part des permis de construction consacrée à la maison unifamiliale est passée de 60 % en 2003 à 32 % en 2017. La demande de logements plus petits a fait grimper la construction de copropriétés et, depuis 2014, celle de logements locatifs.

La légère accélération des déménagements vers la périphérie et de l'emploi a stimulé la demande de logements et provoqué une reprise partielle de la construction depuis deux ans. La valeur des permis de construction a remonté de 9,1 % en 2016 et de 2,1 % en 2017. Les mises en chantier ont augmenté dans tous les marchés.

La construction commerciale recule depuis qu'ont été achevés le centre de distribution de Sobeys-IGA à Terrebonne en 2013 (180 M\$) et le centre commercial Premium Outlets à Mirabel en 2014 (140 M\$).

DEMANDE INDUSTRIELLE SOUTENUE

La demande de locaux industriels a été soutenue pendant les quatre dernières années. Le taux d'inoccupation industrielle a diminué de 8,5 % à la fin de 2015 à 5,2 % à la fin de 2017. La construction industrielle, qui déclinait depuis que Bombardier a achevé l'usine d'assemblage de la C Series (83 M\$) en 2014, a recommencé à croître en 2017. Les principaux projets sont l'usine d'AP&C

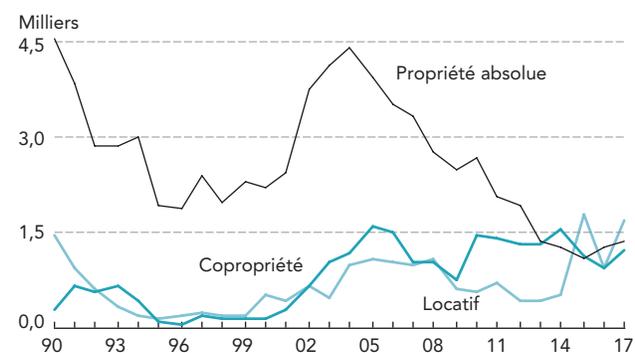
Revêtements à Saint-Eustache (30 M\$) et les installations de Vanico-Maronyx et Les Entrepôts A. B. à Terrebonne.

FIGURE 43 — MIGRATION INTRAPROVINCIALE, COURONNE NORD*



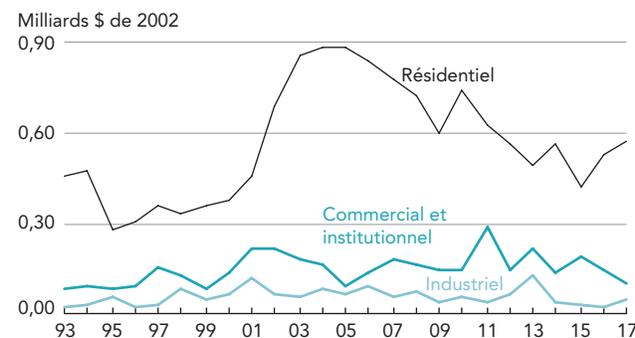
* Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.
Source : Statistique Canada.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 44 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, COURONNE NORD



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 45 — PERMIS DE CONSTRUCTION, COURONNE NORD

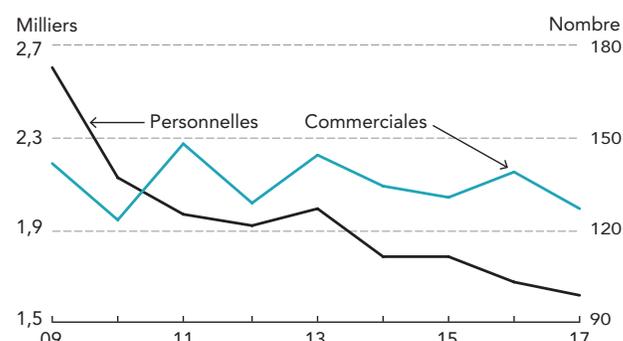


Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.
Traitement : CMM, 2018.

FAILLITES RÉDUITES

La santé financière des consommateurs et des entreprises de la couronne Nord est demeurée vigoureuse. Le nombre de faillites personnelles recule continuellement depuis la dernière récession. Les faillites commerciales demeurent faibles et stables

FIGURE 46 — FAILLITES DANS LA COURONNE NORD*



* Somme des codes postaux J0N, J5W, J5Y, J5Z, J6A, J6V, J6W, J6X, J6Y, J6Z, J7A, J7B, J7C, J7E, J7G, J7H, J7J, J7K, J7L, J7M, J7N, J7P et J7R.
Source : Industrie Canada, Bureau du surintendant des faillites.
Traitement : CMM, 2018.

TABLEAU 6 – INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE LA COURONNE NORD¹

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population												
Population	000	513,8	525,8	536,9	547,0	556,0	564,4	571,1	576,6	581,4	587,1	594,1
Migration nette (3)	000	7,3	5,6	4,6	3,7	3,7	4,9	3,4	2,3	2,1	3,0	4,5
Internationale et interprovinciale		0,0	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	0,1
Intraprovinciale		7,3	5,5	4,4	3,4	3,3	4,4	3,0	2,2	2,1	2,9	4,3
Marché du travail												
	Moyenne											
Indicateur de dépendance sociale (3,4)	%	3,35	3,15	3,90	3,90	3,46	3,26	3,18	3,35	3,45	3,27	2,94
Assurance-emploi (3,5)	000	8,51	8,05	10,95	10,94	9,29	8,76	8,55	8,78	9,08	8,40	7,57
Aide sociale (3,6,e)	000	3,95	3,97	4,22	4,48	4,56	4,41	4,39	4,85	5,00	4,94	4,45
Taux de travailleurs (3,7)	%	80,70	80,93	79,77	79,70	80,50	80,67	80,83	80,73	80,53		
Emploi selon le lieu de travail (8)	000	220,2e	229,9e	225,5e	231,7e	231,9	235,5e	246,2e	241,5e	244,4e	251,0e	
Construction												
	Total											
Logements mis en chantier	Nombre	5 391	4 898	3 917	4 727	4 229	3 662	3 143	3 313	4 052	3 185	4 272
Propriété absolue		3 348	2 754	2 510	2 684	2 093	1 912	1 362	1 266	1 101	1 286	1 384
Copropriété		1 052	1 060	762	1 449	1 414	1 335	1 336	1 540	1 159	950	1 207
Locatif et autres		991	1 084	645	594	722	415	445	507	1 792	949	1 681
Permis de construction	M\$ 2002	1 018	970	782	946	955	779	834	742	639	697	714
Résidentiel		780	729	597	746	628	567	496	561	419	526	571
Commercial		138	112	98	119	250	72	183	98	73	83	64
Industriel		60	74	35	58	39	68	125	41	27	25	43
Institutionnel et gouvernemental		40	55	51	22	37	72	30	42	120	63	36
Permis de construction	M \$	1 241	1 258	1 037	1 273	1 327	1 102	1 193	1 066	925	1 023	1 087
Résidentiel		952	942	789	1 000	869	800	704	804	604	769	865
Commercial		167	146	132	162	350	103	262	142	107	123	99
Industriel		75	99	49	81	56	99	184	61	40	38	69
Institutionnel et gouvernemental		48	70	67	29	52	101	43	60	174	93	55
Immobilier												
	Total											
Ventes de résidences (SIA-MLS, 2)	Nombre	9 792	8 956	8 969	9 156	8 862	9 110	8 440	8 148	8 529	9 179	9 528
Prix des résidences (SIA-MLS, 2)	000 \$	202,4	209,9	218,2	230,2	239,2	248,0	251,4	253,6	256,9	259,3	273,2
Loyer mensuel, log. de 2 chambres	\$, fin	601	621	639	680	683	678	684	693	708	718	738
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, fin	1,0	1,0	1,4	2,3	2,0	2,1	1,4	1,7	2,7	2,6	2,3
Taux d'inoccupation, industriel (9)	%, fin				17,6	16,7	7,0	8,0	5,2	8,5	6,5	5,2
Autres												
Revenu d'emploi moyen (3,10)	000 \$	43,21	44,68	44,78	45,96	47,35	49,00	49,62	50,53	51,22		
Faillites personnelles (11)	Nombre			2 605	2 123	1 971	1 925	1 992	1 781	1 781	1 673	1 618
Faillites commerciales (11)	Nombre			142	123	148	129	144	134	131	139	127

1. Couronne Nord de la CMM.
2. Couronne Nord de la RMR de Montréal.
3. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.
4. Indicateur de dépendance sociale = $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$.
5. Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
6. Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
7. Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25-64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.
8. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville, Mirabel, La Rivière-du-Nord, Argenteuil et D'Autray.
9. Rive-Nord telle que définie par CBRE.
10. Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25-64 ans qui ont des revenus de travail.
11. Somme des codes postaux à 3 chiffres qui se trouvent dans la couronne Nord de la CMM : J0N, J5W, J5Y, J5Z, J6A, J6V, J6W, J6X, J6Y, J6Z, J7A, J7B, J7C, J7E, J7G, J7H, J7J, J7K, J7L, J7M, J7N, J7P et J7R.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec, CBRE.
Traitement : CMM, 2018.

2.5 Couronne Sud

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE S'ACCÉLÈRE

Après 2008, la couronne Sud a connu un ralentissement similaire à celui de la couronne Nord, causé par la baisse des déménagements vers la périphérie et les difficultés du manufacturier. Comme dans la couronne Nord, les indicateurs disponibles suggèrent que l'économie de la couronne Sud s'est accélérée en 2017. L'indicateur de dépendance sociale a reculé de 8 points de base en 2016 et de 27 points en 2017.

POUSSÉE DES REVENUS

La couronne Sud est, avec l'agglomération de Montréal, le secteur géographique du Grand Montréal qui croît le plus. Le revenu d'emploi moyen, un indicateur compilé par l'Institut de la statistique du Québec à partir des déclarations fiscales des particuliers, y a augmenté de 1,0 % par an en dollars constants de 2009 à 2015. Dans aucun autre secteur géographique, le revenu n'a crû plus rapidement. Seule l'agglomération de Montréal a une croissance similaire.

L'expansion économique de la couronne Sud n'est pas causée par le déménagement de résidents vers la banlieue. En 2017, l'immigration intraprovinciale nette a augmenté légèrement par rapport au niveau des quatre dernières années, mais pas assez pour que l'on puisse parler d'une hausse significative. La croissance démographique a ralenti et le taux de travailleurs (voir graphique dans la section de la couronne Nord) plafonne.

CARREFOUR DE TRANSPORT

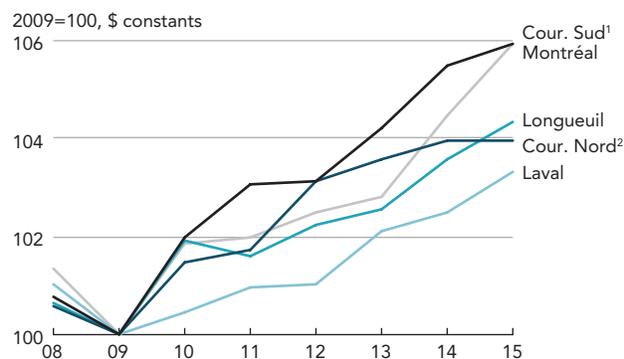
La poussée des revenus dans la couronne Sud coïncide avec l'expansion des secteurs du transport, en premier lieu le camionnage, et du commerce de gros. D'après une estimation de l'emploi selon le lieu de travail, qui a été faite à partir du Registre des entreprises de Statistique Canada⁵, les secteurs économiques qui ont crû le plus dans la couronne Sud sont le transport (+ 26 % de 2009 à 2016), le commerce de gros (+ 24 %) et les services professionnels (+ 24 %).

FIGURE 47 — MIGRATION INTRAPROVINCIALE, COURONNE SUD*



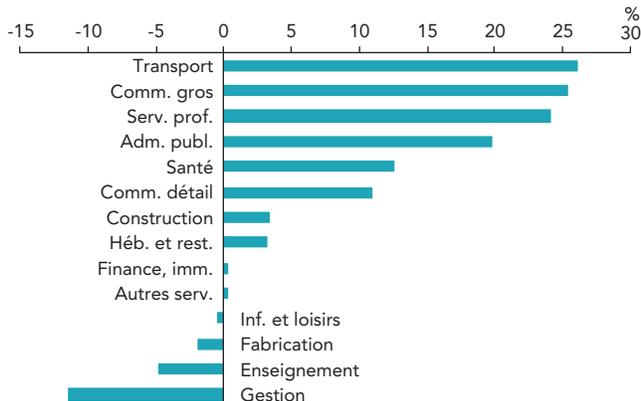
* Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.
Source : Statistique Canada.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 48 — REVENU D'EMPLOI MOYEN



1. Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.
2. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.
Sources : Institut de la statistique du Québec, données fiscales.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 49 — VARIATION DE L'EMPLOI¹ SELON LE LIEU DE TRAVAIL DE 2009 À 2016 PAR SECTEUR ÉCONOMIQUE DANS LA COURONNE SUD*



* Somme des MRC de Beauharnois-Salaberry, La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon, Rouville et Vaudreuil-Soulanges.
1. Estimé par le Consortium de la CMM.
Source : Statistique Canada, *Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA*.
Traitement : CMM, 2018.

⁵ Voir Consortium de la Communauté métropolitaine de Montréal (2017).
L'emploi local dans la région métropolitaine de Montréal en 2016, 22 pages.
http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/emploi_local_2016.pdf

L'achèvement de l'autoroute 30 en décembre 2012 a insufflé un nouvel élan à l'économie de la couronne Sud, favorisant l'implantation de centres de distribution dans son voisinage et stimulant l'industrie du transport de marchandises à Vaudreuil-Soulanges, qui est traversée aussi par les autoroutes 20 et 40.

CONSTRUCTION COMMERCIALE SOUTENUE

La construction commerciale est soutenue depuis quatre ans. Des centres de distribution ont été mis en chantier aux abords de l'autoroute 30, comme celui de Jean Coutu à Varennes, ouvert en 2016 (190 M\$ avec le siège social), et ceux de Costco à Varennes (100 M\$) et d'IKEA à Beauharnois (160 M\$), en construction en 2017. La construction du centre commercial Les Avenues s'est poursuivie à la jonction des autoroutes 20, 40 et 30 à Vaudreuil-Dorion (475 M\$).

La construction industrielle recule depuis que le centre de données d'Ericsson Canada a été achevé en 2015.

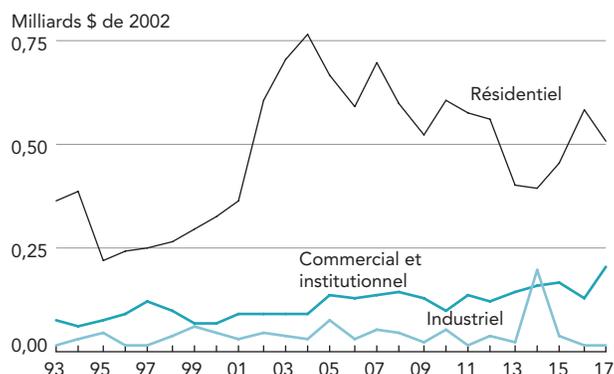
REGAIN MODÉRÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Dans le marché résidentiel, le regain de la demande de logements depuis trois ans est modéré. Le nombre de logements vendus sur le réseau SIA-MLS a augmenté de 5,6 % et la valeur moyenne des résidences vendues a augmenté de 4,4 %.

Le regain de la construction résidentielle depuis 2013 a été ralenti. Les mises en chantier de logements locatifs, qui sont en essor accéléré depuis 2014, ont diminué légèrement en 2017.

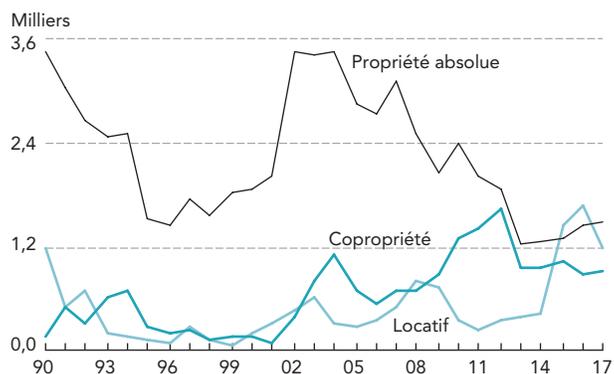
Comme dans la couronne Nord, Laval et, dans une moindre mesure, les agglomérations de Montréal et de Longueuil, la construction s'est déplacée vers des logements plus petits. Encore monopolisée par la maison unifamiliale au début des années 2000 (74 % des mises en chantier totales en 2002-2004), elle est maintenant partagée également entre l'unifamiliale, le locatif et la copropriété.

FIGURE 50 — PERMIS DE CONSTRUCTION, COURONNE SUD*



* Couronne Sud sans Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.
Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.
Traitement : CMM, 2018.

FIGURE 51 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, COURONNE SUD*

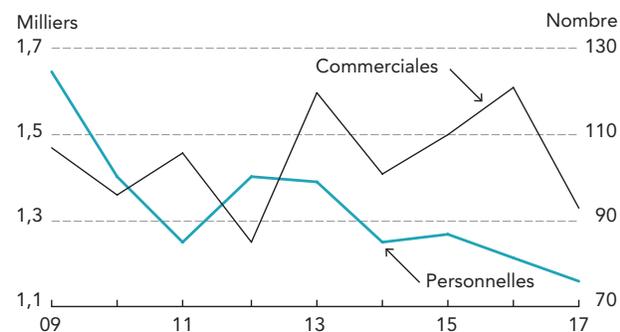


* Couronne Sud sans Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.
Traitement : CMM, 2018.

BAISSE DES FAILLITES

Une croissance soutenue des revenus, un taux d'emploi qui est le plus élevé de la région métropolitaine et des taux d'intérêt faibles favorisant la santé financière des résidents de la couronne Sud font en sorte que les faillites personnelles sont faibles et déclinent presque continuellement depuis la dernière récession, comme partout dans la région métropolitaine.

FIGURE 52 — FAILLITES DANS LA COURONNE SUD*



* Somme des codes postaux J0L, J3E, J3G, J3H, J3L, J3N, J3X, J5A, J5B, J5C, J5R, J6J, J6K, J6N, J6R, J7T, J7V et J7W.

Source : Industrie Canada, Bureau du surintendant des faillites.

Traitement : CMM, 2018.

TABLEAU 7 – INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE LA COURONNE SUD¹

	Unité	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population												
Population	000	442,6	451,6	460,0	469,1	476,6	483,6	489,0	493,5	498,4	503,7	510,1
Migration nette (3)	000	3,5	4,7	3,5	4,5	2,6	4,3	2,8	2,1	2,4	3,0	4,3
Internationale et interprovinciale		-0,3	-0,3	-0,1	0,1	-0,4	-0,1	-0,5	-0,7	-0,9	-0,2	-0,1
Intraprovinciale		3,8	4,9	3,6	4,4	3,0	4,4	3,3	2,8	3,3	3,2	4,4
Marché du travail												
	Moyenne											
Indicateur de dépendance sociale (3,4)	%	2,82	2,59	3,28	3,27	2,84	2,68	2,59	2,69	2,74	2,66	2,39
Assurance-emploi (3,5)	000	6,70	6,15	8,44	8,37	7,04	6,72	6,51	6,59	6,71	6,46	5,83
Aide sociale (3,6,e)	000	2,59	2,58	2,79	3,05	2,95	2,82	2,78	3,06	3,18	3,16	2,87
Taux de travailleurs (3,7)	%	81,96	82,19	81,20	81,19	81,89	82,27	82,45	82,38	82,27		
Emploi selon le lieu de travail (8)	000	168,8e	173,1e	169,2e	174,6e	171,0	172,4e	177,9e	172,9e	176,8e	180,8e	
Construction												
	Total											
Logements mis en chantier (9)	Nombre	4 324	4 003	3 589	3 845	3 422	3 678	2 435	2 543	3 682	3 903	3 594
Propriété absolue		3 109	2 514	2 013	2 260	1 904	1 769	1 135	1 167	1 205	1 369	1 496
Copropriété		705	689	864	1 263	1 296	1 566	906	963	1 048	875	920
Locatif et autres		510	800	712	322	222	343	394	413	1 429	1 659	1 178
Permis de construction (9)	M\$ 2002	882	789	671	759	739	719	568	752	660	730	728
Résidentiel		698	600	524	606	580	561	401	396	454	585	505
Commercial		115	102	93	75	98	79	86	119	105	73	194
Industriel		51	43	20	52	19	37	20	194	36	15	15
Institutionnel et gouvernemental		18	44	33	26	42	42	60	42	66	56	14
Permis de construction (9)	M \$	1 076	1 023	889	1 021	1 025	1 017	808	1 088	957	1 071	1 110
Résidentiel		851	776	693	812	803	792	570	568	655	856	766
Commercial		140	133	125	102	137	113	123	172	152	109	300
Industriel		64	57	28	73	27	54	30	288	54	23	24
Institutionnel et gouvernemental		22	56	44	35	59	59	86	61	96	83	21
Immobilier												
	Total											
Ventes de résidences (SIA-MLS,10)	Nombre	7 010e	6 583e	6 919e	6 941e	6 371e	6 462	5 969	5 802	6 022	6 466	6 827
Prix des résidences (SIA-MLS,10)	000 \$	218,6e	226,9e	237,2e	250,7e	261,3e	267,0	269,9	274,1	282,9	286,3	298,9
Loyer mensuel, log. de 2 chambres	\$, fin	602	624	636	653	661	681	688	706	717	756	754
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, fin	1,3	0,6	1,9	1,6	1,8	2,3	2,2	3,1	2,7	3,1	2,4
Autres												
Revenu d'emploi moyen (3,11)	000 \$	45,53	47,14	47,15	48,64	50,53	51,59	52,56	53,98	54,97		
Faillites personnelles (12)	Nombre			1 648	1 405	1 253	1 405	1 393	1 252	1 271	1 212	1 159
Faillites commerciales (12)	Nombre			107	96	106	85	120	101	110	121	93

- Couronne Sud de la CMM.
- Couronne Sud de la RMR de Montréal.
- Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.
- Indicateur de dépendance sociale = $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$.
- Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
- Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
- Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25-64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.
- Somme des MRC de Beauharnois-Salaberry, La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon, Rouville et Vaudreuil-Soulanges.
- Couronne Sud de la CMM sans les villes de Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.
- À partir de 2007, ventes de Candiac et de La Prairie comprises dans l'agglomération de Longueuil et non dans la couronne Sud. Jusqu'en 2006, ventes totales de Boucherville et Saint-Bruno, et ventes de plex de Brossard, Greenfield-Park et Saint-Lambert comprises dans la couronne Sud et non dans Longueuil.
- Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25-64 ans qui ont des revenus de travail.
- Somme des codes postaux à 3 chiffres qui se trouvent dans la couronne Sud de la CMM : J0L, J3E, J3G, J3H, J3L, J3N, J3X, J5A, J5B, J5C, J5R, J6J, J6K, J6N, J6R, J7T, J7V et J7W.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec, CBRE. Traitement : CMM, 2018.

TABLEAU 8 – POPULATION DU GRAND MONTRÉAL PAR MUNICIPALITÉ AU 1^{ER} JUILLET

	2007	2008	2009	2010	2011	2012r	2013r	2014r	2015r	2016p	2017p
Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)	3 596 523	3 629 000	3 673 093	3 717 120	3 757 665	3 805 588	3 846 174	3 883 072	3 911 874	3 954 269	4 001 397
Région métropolitaine de Montréal (lim. 2016)	3 819 694	3 857 570	3 905 370	3 952 532	3 996 635	4 046 915	4 090 424	4 130 345	4 161 401	4 206 406	4 256 126
Montréal, aggl.	1 869 896	1 873 181	1 887 599	1 902 049	1 915 617	1 938 385	1 956 779	1 974 861	1 987 502	2 008 777	2 033 189
Baie-D'Urfé	3 915	3 875	3 927	3 849	3 854	3 899	3 832	3 831	3 843	3 868	3 906
Beaconsfield	19 086	19 206	19 373	19 662	19 606	19 624	19 673	19 735	19 655	19 929	20 155
Côte-Saint-Luc	31 455	31 936	32 285	32 448	32 580	32 838	33 018	33 297	33 653	33 991	34 602
Dollard-Des Ormeaux	49 232	49 535	49 439	49 520	50 125	50 343	50 498	50 528	50 512	50 954	51 402
Dorval	18 192	18 245	18 224	18 465	18 414	18 712	18 934	19 091	19 326	19 556	19 841
Hampstead	7 092	7 151	7 200	7 254	7 198	7 332	7 279	7 256	7 238	7 374	7 462
Kirkland	20 590	20 548	20 571	20 626	21 416	21 466	21 273	21 283	21 180	21 090	21 128
L'Île-Dorval	0	0	2	3	5	5	6	6	5	5	5
Montréal	1 635 309	1 637 498	1 650 906	1 664 058	1 676 749	1 697 921	1 715 532	1 732 586	1 744 191	1 762 976	1 784 135
Montréal-Est	3 793	3 794	3 836	3 847	3 772	3 822	3 769	3 856	3 827	3 883	3 979
Montréal-Ouest	5 170	5 119	5 175	5 217	5 110	5 112	5 184	5 214	5 183	5 231	5 311
Mont-Royal	18 949	18 937	19 083	19 273	19 638	19 925	20 249	20 614	20 755	21 105	21 638
Pointe-Claire	30 231	30 587	30 874	30 883	31 019	31 240	31 345	31 318	31 703	32 277	32 740
Sainte-Anne-de-Bellevue	5 393	5 331	5 263	5 295	5 116	4 995	5 015	4 980	4 946	4 960	5 055
Senneville	967	968	961	987	922	928	928	919	922	937	967
Westmount	20 522	20 451	20 480	20 662	20 093	20 223	20 244	20 347	20 563	20 641	20 863
Laval	378 873	385 430	392 608	399 559	406 098	412 021	417 192	421 849	425 345	431 208	437 413
Longueuil, aggl.	391 318	392 971	395 964	399 399	403 342	407 146	412 027	416 248	419 203	423 422	426 626
Boucherville	39 837	40 022	40 470	40 816	41 017	41 173	41 191	41 462	41 802	42 068	42 160
Brossard	73 290	74 876	76 293	77 969	80 205	82 030	83 655	84 928	85 917	86 856	87 932
Longueuil	231 758	231 483	232 065	233 238	234 180	235 740	238 684	241 166	242 505	245 033	246 654
Saint-Bruno-de-Montarville	24 719	24 984	25 295	25 575	26 260	26 554	26 665	26 822	26 843	27 033	27 114
Saint-Lambert	21 714	21 606	21 841	21 801	21 680	21 649	21 832	21 870	22 136	22 432	22 766
Couronne Nord - CMM	513 807	525 813	536 913	546 966	556 021	564 389	571 132	576 573	581 449	587 142	594 080
Couronne Nord - RMR	630 871	645 956	659 425	671 910	683 495	694 558	703 848	712 099	719 604	728 123	737 559
Blainville	48 897	50 121	51 596	52 958	53 909	54 924	55 533	56 180	56 533	57 537	58 912
Boisbriand	26 678	26 575	26 844	26 915	27 074	27 183	27 192	27 192	27 353	27 360	26 894
Bois-des-Filion	8 897	9 099	9 416	9 622	9 586	9 558	9 666	9 698	9 756	9 741	9 774
Charlemagne	5 751	5 826	5 857	5 882	5 922	5 874	5 969	6 025	6 082	6 089	6 136
Deux-Montagnes	17 566	17 763	17 824	18 029	17 831	17 808	17 795	17 836	17 859	17 853	17 826
L'Assomption	17 655	18 215	19 011	19 580	20 299	20 795	21 424	21 663	22 080	22 510	22 754
Lorraine	9 716	9 744	9 660	9 680	9 530	9 509	9 482	9 420	9 404	9 551	9 575
Mascouche	36 043	37 873	39 533	40 672	43 058	44 613	45 549	46 351	46 821	47 371	47 885
Mirabel	36 778	38 290	39 585	41 065	42 607	44 281	46 092	47 908	49 828	51 439	53 345
Oka	3 389	3 503	3 607	3 726	3 808	3 782	3 822	3 840	3 858	3 925	4 001
Pointe-Calumet	6 289	6 368	6 509	6 577	6 571	6 543	6 565	6 582	6 542	6 622	6 647
Repentigny	79 165	80 616	81 283	82 202	82 720	83 649	84 216	84 444	84 402	84 505	84 730
Rosemère	14 339	14 286	14 320	14 405	14 387	14 428	14 366	14 349	14 328	14 218	14 210
Sainte-Anne-des-Plaines	13 455	13 567	13 672	13 812	14 724	14 859	15 013	15 071	15 033	15 035	15 165
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	12 181	13 008	13 795	14 586	15 885	16 560	17 072	17 501	17 920	18 310	18 691
Sainte-Thérèse	25 785	26 042	26 130	26 508	26 333	26 348	26 481	26 564	26 598	26 761	26 912
Saint-Eustache	43 090	43 982	44 457	44 581	44 569	44 733	44 784	44 694	44 896	44 888	45 171
Saint-Joseph-du-Lac	5 644	5 829	6 055	6 197	6 250	6 366	6 462	6 593	6 661	6 740	6 855
Saint-Sulpice	3 363	3 366	3 308	3 347	3 305	3 368	3 443	3 463	3 434	3 461	3 443
Terrebonne	99 126	101 740	104 451	106 622	107 653	109 208	110 206	111 199	112 061	113 226	115 154
— Dans la RMR seulement											
Gore	1 591	1 605	1 633	1 688	1 788	1 812	1 856	1 863	1 930	1 916	1 961
Kanesatake	1 506	1 519	1 529	1 535	1 582	1 565	1 588	1 595	1 594	1 679	1 711
Lavaltrie	12 768	12 950	13 111	13 166	13 376	13 573	13 683	13 700	13 888	13 972	14 004
L'Épiphanie (paroisse)	3 219	3 192	3 198	3 255	3 329	3 340	3 291	3 263	3 318	3 315	3 311
L'Épiphanie (ville)	4 750	4 973	5 113	5 205	5 408	5 457	5 524	5 617	5 575	5 617	5 609
Saint-Colomban	10 975	11 733	12 284	12 818	13 281	13 789	14 403	14 982	15 425	15 821	16 167
Saint-Jérôme	65 513	66 729	67 706	68 623	69 317	70 533	71 694	73 009	74 174	75 759	77 231
Saint-Lin-Laurentides	15 070	15 742	16 223	16 905	17 670	18 362	18 985	19 798	20 549	21 204	21 795
Saint-Placide	1 672	1 700	1 715	1 749	1 723	1 738	1 692	1 699	1 702	1 698	1 690

	2007	2008	2009	2010	2011	2012r	2013r	2014r	2015r	2016p	2017p
Couronne Sud - CMM	442 629	451 605	460 009	469 147	476 587	483 647	489 044	493 541	498 375	503 720	510 089
Couronne Sud - RMR	548 745	559 643	569 516	579 815	588 179	595 723	601 985	607 284	612 439	618 412	625 558
Beauharnois	12 026	12 016	12 121	12 229	12 126	12 225	12 351	12 535	12 730	12 950	13 063
Beloil	19 355	19 628	20 113	20 503	21 018	21 365	21 599	21 899	22 100	22 270	22 617
Candiac	16 829	17 691	18 451	19 109	20 071	20 399	20 669	20 800	20 805	20 871	21 011
Carignan	7 824	8 078	8 146	8 175	8 039	8 187	8 346	8 630	8 942	9 332	9 738
Chambly	23 340	23 959	24 457	25 275	25 825	26 824	27 553	27 964	28 644	29 228	30 043
Châteauguay	43 438	43 992	44 705	45 640	46 355	46 841	47 297	47 685	48 089	48 484	48 961
Délong	7 632	7 678	7 690	7 656	7 551	7 606	7 590	7 624	7 612	7 587	7 637
Hudson	5 296	5 342	5 191	5 171	5 162	5 202	5 173	5 141	5 164	5 209	5 192
La Prairie	22 445	22 798	23 179	23 614	23 590	23 888	24 097	24 264	24 413	24 809	25 278
Léry	2 380	2 371	2 358	2 357	2 325	2 337	2 356	2 366	2 423	2 424	2 471
Les Cèdres	5 881	5 950	6 011	5 998	6 144	6 382	6 562	6 645	6 718	6 800	6 868
L'Île-Cadieux	122	115	116	105	105	102	104	101	103	101	103
L'Île-Perrot	10 188	10 289	10 377	10 701	10 649	10 775	10 739	10 714	10 805	10 810	10 987
McMasterville	5 473	5 589	5 639	5 721	5 690	5 720	5 760	5 646	5 715	5 769	5 849
Mercier	10 393	10 518	11 007	11 427	11 706	12 149	12 384	12 672	12 846	13 119	13 372
Mont-Saint-Hilaire	16 162	16 629	17 178	17 611	18 343	18 657	18 787	18 862	18 914	18 892	18 951
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	10 340	10 442	10 589	10 751	10 723	10 786	10 782	10 812	10 835	10 923	11 076
Otterburn Park	8 509	8 646	8 625	8 637	8 516	8 506	8 471	8 482	8 426	8 438	8 357
Pincourt	12 047	13 055	13 627	13 917	14 486	14 618	14 755	14 741	14 854	15 311	15 551
Pointe-des-Cascades	1 117	1 154	1 230	1 253	1 355	1 369	1 416	1 458	1 505	1 589	1 662
Richelieu	5 398	5 503	5 631	5 663	5 514	5 494	5 419	5 438	5 496	5 429	5 537
Saint-Amable	8 914	9 336	9 914	10 526	11 012	11 485	11 786	12 071	12 170	12 441	12 679
Saint-Basile-le-Grand	16 040	16 338	16 530	16 772	16 887	16 910	17 026	17 039	17 066	17 027	17 121
Saint-Constant	24 496	24 861	24 827	24 743	25 248	25 478	26 032	26 478	27 099	27 596	28 041
Sainte-Catherine	16 315	16 361	16 554	16 761	16 953	17 031	17 149	17 131	17 160	17 180	17 194
Sainte-Julie	29 397	29 515	29 546	29 855	30 336	30 407	30 324	30 281	30 224	30 223	30 211
Saint-Isidore	2 501	2 496	2 584	2 599	2 604	2 617	2 669	2 648	2 720	2 716	2 728
Saint-Lazare	17 951	18 538	18 885	19 251	19 442	19 711	19 713	19 733	19 768	19 927	20 260
Saint-Mathias-sur-Richelieu	4 640	4 688	4 693	4 711	4 662	4 628	4 628	4 656	4 586	4 574	4 590
Saint-Mathieu	1 881	1 916	1 961	1 951	1 896	1 911	1 915	1 934	1 972	1 991	2 067
Saint-Mathieu-de-Beloil	2 371	2 455	2 522	2 591	2 648	2 639	2 674	2 743	2 798	2 898	2 895
Saint-Philippe	5 318	5 463	5 550	5 601	5 562	5 795	5 883	5 955	6 162	6 471	6 763
Terrasse-Vaudreuil	1 968	1 986	1 975	1 967	1 986	1 982	1 929	1 981	1 967	1 976	1 972
Varennes	21 097	21 088	21 104	21 272	21 198	21 207	21 217	21 458	21 594	21 716	21 686
Vaudreuil-Dorion	27 513	28 776	30 393	32 086	33 695	34 874	36 059	36 838	37 543	38 072	38 727
Vaudreuil-sur-le-Lac	1 359	1 377	1 384	1 381	1 365	1 333	1 348	1 319	1 340	1 320	1 342
Verchères	5 268	5 391	5 509	5 620	5 748	5 825	5 830	5 827	5 841	5 808	5 757
— Dans la CMM seulement											
Calixa-Lavallée	547	544	539	529	507	498	507	495	505	499	497
Contrecoeur	5 814	5 886	5 982	6 244	6 323	6 671	6 907	7 227	7 545	7 778	8 036
Saint-Jean-Baptiste	3 044	3 147	3 116	3 174	3 222	3 213	3 238	3 248	3 176	3 162	3 199
— Dans la RMR seulement											
Coteau-du-Lac	6 624	6 732	6 862	6 940	6 908	7 010	6 936	7 053	7 022	7 033	7 108
Kahnawake	9 574	9 688	9 794	9 893	9 995	10 060	10 062	10 134	10 131	10 204	10 196
Les Coteaux	3 936	4 127	4 212	4 396	4 619	4 810	4 974	5 208	5 352	5 435	5 502
Saint-Jean-sur-Richelieu	89 778	91 084	92 030	92 841	93 256	93 490	94 225	94 628	94 975	95 463	96 077
Saint-Zotique	5 609	5 984	6 246	6 545	6 866	7 088	7 396	7 690	7 810	7 996	8 318

r. Révisé.

p. Provisoire.

Source : Institut de la statistique du Québec, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet*, données révisées.

Traitement : CMM, 2018.

NOTES

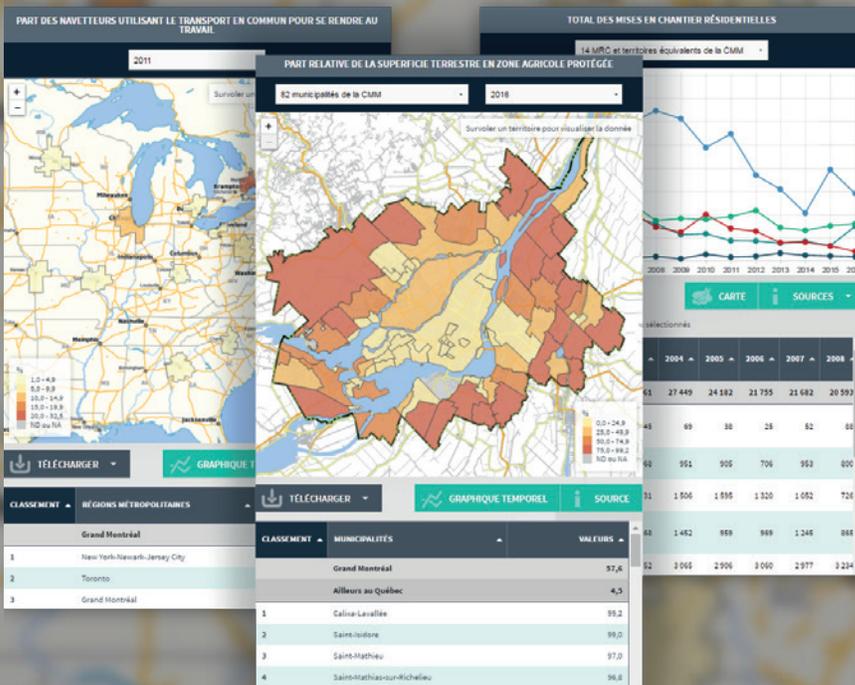
A series of horizontal dotted lines for writing notes.



OBSERVATOIRE GRAND MONTRÉAL

CONNAISSEZ-VOUS VOTRE GRAND MONTRÉAL ?

<http://observatoire.cmm.qc.ca>



- Statistiques par municipalité et MRC
- Statistiques par grande région métropolitaine d'Amérique du Nord
- Cartes interactives
- Couches de données géoréférencées
- Périodiques
- Tableaux de bord



La Communauté métropolitaine de Montréal vous invite à découvrir l'**Observatoire Grand Montréal**, une plateforme de diffusion d'analyses et de données statistiques et cartographiques pour suivre le développement du Grand Montréal et ses 82 municipalités.