

# Métropolitains

N° 8 ■ Novembre 2019

## BILAN ÉCONOMIQUE DU GRAND MONTREAL

ÉDITION  
2019

### DANS CE NUMÉRO

Suivi de l'économie  
du Grand Montréal et de ses  
cinq 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, veuillez communiquer avec :**

Maxime Trottier  
Développement économique métropolitain  
514 350-2550  
[mtrottier@cmm.qc.ca](mailto:mtrottier@cmm.qc.ca)

ISSN 1925-2072

Dépôt légal : 2019

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	4
SOMMAIRE.....	5
LE GRAND MONTRÉAL.....	7
LES CINQ SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DU GRAND MONTRÉAL .....	21
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL .....	22
LAVAL.....	26
AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL ET COURONNES : MARCHÉ DU TRAVAIL ET IMMOBILISATIONS .....	30
AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL.....	32
COURONNE NORD .....	36
COURONNE SUD .....	40
ENCADRÉ 1 – L’IMMIGRATION EST DEVENUE UN ATOUT ÉCONOMIQUE MAJEUR.....	9
ENCADRÉ 2 – L’AÉROSPATIALE, UNE INDUSTRIE RÉSILIENTE DANS UNE CONJONCTURE DIFFICILE ..	11

# INTRODUCTION

Ce numéro des *Cahiers métropolitains* présente le portrait de l'économie du Grand Montréal et de sa récente évolution. Les indicateurs analysés portent notamment sur le marché de l'emploi, le capital humain, les investissements ainsi que la construction et les marchés immobiliers.

Avec ses 4 millions d'habitants, le Grand Montréal est l'une 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 non seulement de brosser un portrait de l'économie métropolitaine, mais également de comparer le Grand Montréal aux autres grandes régions métropolitaines nord-américaines qui présentent plusieurs caractéristiques et défis à relever semblables.

Le Grand Montréal tel que défini dans ce cahier correspond au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Toutefois,

les données présentées peuvent dans certains cas se rapporter à des territoires qui s'en rapprochent, comme la région métropolitaine de recensement (RMR) telle que définie par Statistique Canada<sup>1</sup>.

Ce cahier accorde également une place importante à l'analyse de l'économie intramétropolitaine, soit l'économie des cinq grands secteurs géographiques du Grand Montréal : les agglomérations de Montréal et de Longueuil, Laval, les couronnes Nord et Sud. L'économie de ces cinq secteurs est fortement intégrée, mais présente certaines particularités que met en lumière ce cahier.

Veillez noter que certaines données qui sont présentées à l'échelle intramétropolitaine, comme celles liées au marché de l'emploi ou aux investissements, portent sur le territoire des deux couronnes et de l'agglomération de Longueuil dans son ensemble car elles ne sont pas disponibles à l'échelle de ces trois secteurs géographiques individuels.

## CARTE 1 — LE GRAND MONTRÉAL ET SES CINQ SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



<sup>1</sup> Le territoire de la CMM est semblable à celui de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal défini par Statistique Canada. Toutefois, contrairement à la RMR, la CMM n'inclut pas le canton de Gore, les municipalités 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 2018, la population des 90 municipalités de la RMR de Montréal était de 4,3 millions d'habitants, alors que celle des 82 municipalités de la CMM était de 4 millions d'habitants.

# SOMMAIRE

## Le Grand Montréal

### L'expansion prononcée se poursuit

Les services à la production, qui regroupent les services professionnels, financiers et administratifs ainsi que le transport et le commerce de gros, propulsent l'économie du Grand Montréal depuis 2014. Grâce à ce dynamisme, le taux d'emploi à Montréal a atteint en 2018 son niveau le plus élevé depuis que ces statistiques sont tenues. Les emplois créés dans le Grand Montréal ont dépassé la totalité des emplois créés au Québec. Enfin, la croissance du PIB réel a été la plus élevée parmi les plus grandes régions métropolitaines canadiennes en 2018.

La participation au marché du travail a augmenté dans tous les groupes d'âge dans les années 2010. Mais surtout, les immigrants ont rempli les trois quarts des postes créés depuis 2009, et en 2018, ils ont assuré la totalité de la croissance de l'emploi métropolitain. Ils devraient continuer de soutenir la croissance de la population active pour les vingt prochaines années.

Les services à la production ont toutefois ralenti. La reprise des dépenses provinciales et l'investissement municipal dans les infrastructures ont stimulé l'embauche dans les services publics.

L'aérospatiale, qui est la première industrie exportatrice du Grand Montréal, traverse depuis vingt ans une période ardue. Elle est spécialisée dans la production de petits porteurs. Puisque leur consommation de carburant par passager est plus élevée, leur demande a été réduite à la suite de la hausse du prix du pétrole. Cependant, deux créneaux sont en forte croissance : la fabrication de moteurs d'avions, qui est en pleine révolution technologique, et de simulateurs de vol.

Les grands chantiers et de nombreux projets commerciaux mixtes ont continué de soutenir l'investissement. La construction de bureaux est demeurée forte, mais la demande a plafonné. La demande prononcée des grands détaillants pour des espaces d'entreposage a relancé la construction industrielle. La construction résidentielle est restée au niveau élevé de 2017, stimulée par la demande de logements locatifs.

La hausse de l'emploi et des salaires a renforcé la santé financière des ménages, qui ont accéléré leurs dépenses pour une troisième année d'affilée.

Principale ombre au tableau, le rattrapage scolaire de la main-d'œuvre du Grand Montréal demeure incomplet, ce qui contribue à sa faible productivité. Le rattrapage scolaire des jeunes travailleurs montréalais a ralenti dans les années 2010.

## Les cinq secteurs géographiques du Grand Montréal

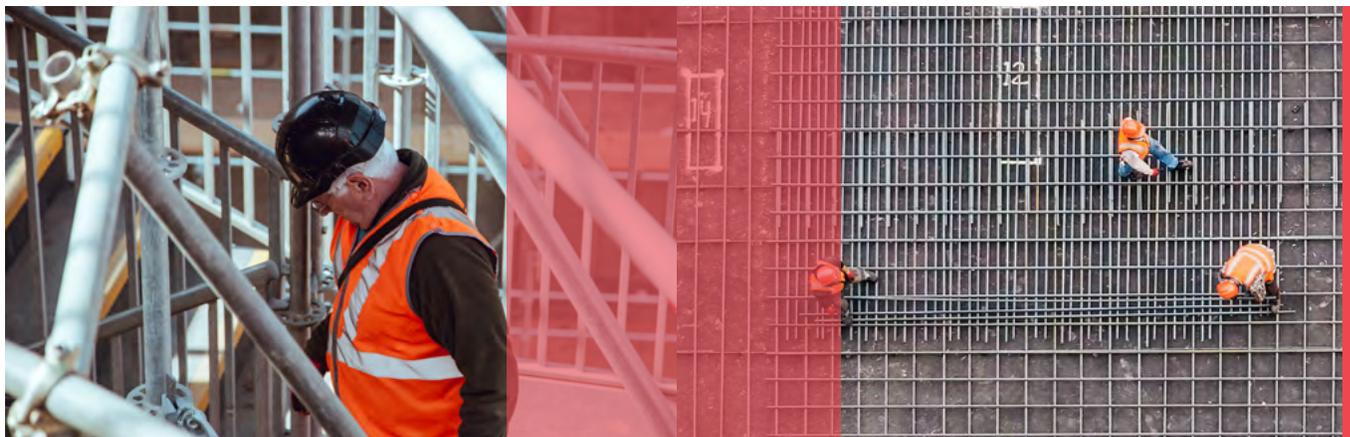
L'agglomération de Montréal bénéficie du boom des services à la production et des grands chantiers publics, qui se concentrent sur son territoire. De plus, elle accapare depuis la fin des années 2000 une part de plus en plus grande des dépenses en construction privées métropolitaines. Cette effervescence a engendré une explosion de l'emploi à temps plein, qui a bondi de 3,9% par an depuis 2014.

La relance de l'emploi s'est intensifiée à Laval en 2018, ce qui a permis de récupérer les pertes de 2015. La reprise est généralisée, s'étendant à l'ensemble des secteurs économiques. Les chantiers de logements locatifs et les projets commerciaux ont fait rebondir la construction, qui était en déclin depuis 2008. Une forte demande industrielle a causé un redressement de la construction, qui avait été faible depuis 2015.

La création d'emploi s'est accélérée dans l'agglomération de Longueuil en 2018 à la suite du rebond des services à la production, en particulier les transports, l'assurance et le génie. La croissance prononcée de la construction s'est poursuivie pour une troisième année de suite. L'accès que donnent le métro et le futur Réseau express métropolitain attire les chantiers de logements locatifs et les projets commerciaux mixtes.

Dans la couronne Nord, les indicateurs de l'assurance-emploi, de l'aide sociale et des faillites signalent que la santé économique des ménages s'est améliorée. Par contre, l'expansion des entreprises a ralenti, freinée par la faiblesse des services à la consommation et les mises à pied dans l'aérospatiale. Une croissance démographique modérée a assuré une hausse modeste de la construction résidentielle. La construction non résidentielle a diminué alors que la demande d'espace industriel s'accélérait.

L'expansion de la couronne Sud a pris de l'ampleur. Le transport et la distribution ont continué de propulser l'économie, mais la croissance s'est étendue à tous les grands secteurs économiques. La couronne Sud a profité de la croissance des revenus la plus forte parmi les secteurs géographiques du Grand Montréal. La construction résidentielle a été stable, alors que la construction non résidentielle, vigoureuse depuis cinq ans, a diminué.





# LE GRAND MONTRÉAL

BILAN  
ÉCONOMIQUE

ÉDITION  
2019

## LE BOOM ÉCONOMIQUE RALENTIT

Après trois années de croissance soutenue, l'emploi a ralenti à partir du printemps 2018. La hausse de l'emploi sur 12 mois, qui avait atteint 4,4 % au deuxième trimestre 2017, ne s'élevait plus qu'à 1,4 % au quatrième trimestre de 2018 (et à 0,4 % au premier trimestre de 2019).

Ceci dit, l'expansion avait été si forte jusqu'au début de 2018 que la moyenne annuelle de l'emploi a grimpé de 1,9 % en 2018. Le taux d'emploi a atteint le niveau record de 63,2 %. L'expansion a continué de faire fondre le taux de chômage. La qualité de l'emploi s'est améliorée. Bien que l'emploi à temps plein ait ralenti au printemps 2018, sa moyenne annuelle a augmenté de 4,1 % alors que l'emploi à temps partiel fondait de 6,6 %.

Le produit intérieur brut a aussi connu une croissance supérieure à la normale pour une deuxième année d'affilée. Selon le Conference Board du Canada, le PIB réel a progressé de 3,4 % en 2018, ce qui représente la hausse la plus élevée parmi les plus grandes régions métropolitaines canadiennes.

## L'EMPLOI SE CONCENTRE DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

La RMR de Montréal a engendré la majorité de la croissance de l'emploi au Québec. Elle a compté pour 73 % des emplois créés dans la province depuis 2010, et pour la totalité en 2018. Les immigrants (voir l'encadré 1) ont assuré la totalité de la croissance de l'emploi métropolitain en 2018. Ils occupent les trois quarts des postes créés depuis 2009.

## TOUS LES GROUPES D'ÂGE TRAVAILLENT DAVANTAGE

Les travailleurs nés au Canada, qui vieillissent, se retirent peu à peu du marché du travail, mais la poussée économique des dernières années en a incité plusieurs à continuer de travailler. Leur taux d'emploi, qui avait diminué, pour passer de 65,6 % en 2007 à 62,2 % en 2016, a ainsi remonté à 63,9 % en 2018.

L'impact du vieillissement sur l'emploi est en partie contrebalancé par une participation croissante au marché du travail des femmes et des hommes,

FIGURE 1 — EMPLOI

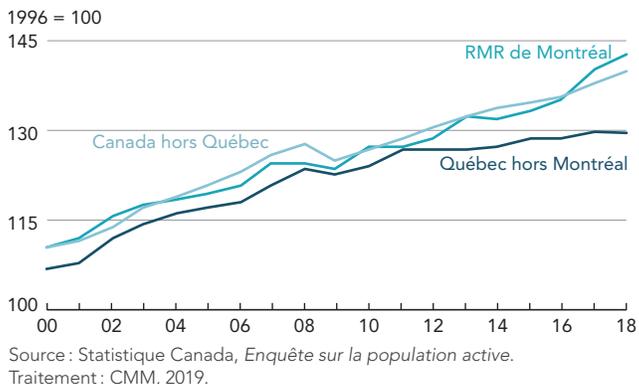


FIGURE 2 — PIB RÉEL PAR HABITANT AUX PRIX DU MARCHÉ

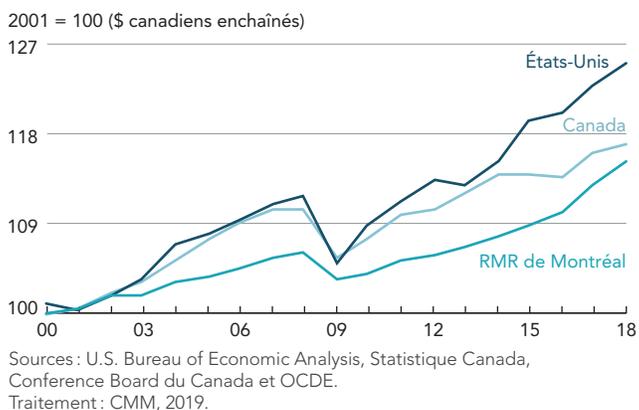
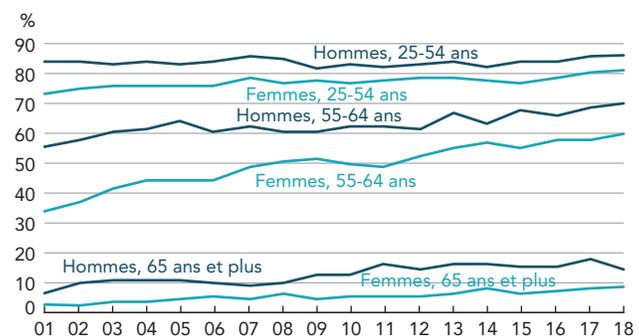


FIGURE 3 — TAUX D'EMPLOI PAR ÂGE ET SEXE, GRAND MONTRÉAL\*



\* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.  
Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.  
Traitement : CMM, 2019.

et ce dans tous les groupes d'âge. En particulier, les travailleurs de 55 à 64 ans, qui sont en fin de carrière, retardent leur retraite. Leur taux d'emploi a grimpé de 55,3 % en 2011 à 64,9 % en 2018. La participation au marché du travail a aussi augmenté dans les autres groupes d'âge, mais de manière plus marginale. Cette tendance s'observe même chez les hommes de 65 ans et plus, malgré un renversement temporaire en 2018.

## Encadré 1 – L’immigration est devenue un atout économique majeur

### Le chômage des immigrants récents chute

Les immigrants poursuivent leur rattrapage sur le marché du travail. L’emploi des immigrants continue de croître plus vite que celui des personnes nées au Canada. L’écart entre les taux d’emploi des deux groupes a fondu de 11,3 points de pourcentage en 2007 à 1,5 point en 2018. L’emploi augmente le plus parmi les immigrants arrivés plus récemment. Le taux d’emploi des immigrants reçus depuis 5 à 10 ans dépasse maintenant celui des personnes nées au Canada de 9,5 points de pourcentage.

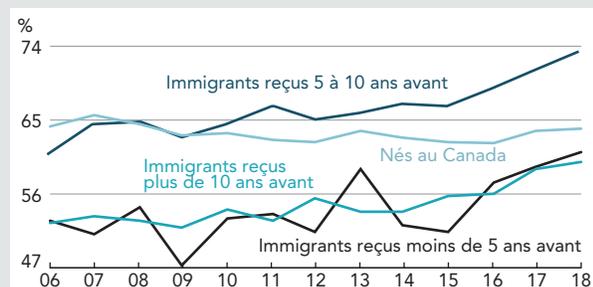
Le boom de l’emploi a même bénéficié aux immigrants les plus récents (arrivés au cours des cinq années précédentes) qui ont généralement plus de difficulté à pénétrer le marché du travail. Aussi récemment qu’en 2017, leur taux de chômage (16,1 %) était 2,8 fois supérieur à celui des personnes nées au Canada (5,7 %). L’expansion actuelle leur permet de s’intégrer : leur taux de chômage a chuté de 4,2 points de pourcentage en 2018, à 11,9 %.

### L’immigration devient la principale source de main-d’œuvre

Le vieillissement de la population et la rareté croissante de la main-d’œuvre mettent en évidence les avantages d’une immigration soutenue qui s’intègre au marché du travail. Selon une projection démographique récente de Statistique Canada<sup>2</sup>, les immigrants continueront de soutenir la croissance de la population active au cours des deux prochaines décennies dans la RMR de Montréal. De 29,6 % de la population active en 2017, les personnes nées à l’étranger en représenteront 39,3 % en 2036. Leur présence permettra de freiner le recul du taux d’activité, qui passera de 67,6 % à 65,3 %.

À l’opposé, dans les régions non métropolitaines du Québec, où la proportion des personnes nées à l’étranger ne dépassera pas 5 % de la population active, le taux d’activité

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, 2019.

TABLEAU 1 — PART DES PERSONNES NÉES À L’ÉTRANGER DANS LA POPULATION ACTIVE ET TAUX D’ACTIVITÉ EN 2017 ET 2036<sup>1</sup>

Régions	Taux global d’activité (%)		Personnes nées à l’étranger (%)	
	2017	2036	2017	2036
<b>Régions métropolitaines de recensement (RMR)</b>				
Toronto	66,9	65,5	53,2	57,0
Vancouver	67,4	62,7	46,4	52,8
Winnipeg, Regina et Saskatoon	68,5	67,5	25,0	43,3
Calgary et Edmonton	72,4	70,6	30,9	42,7
<b>Montréal</b>	<b>67,6</b>	<b>65,3</b>	<b>29,6</b>	<b>39,3</b>
Ottawa–Gatineau	67,3	64,3	23,5	30,4
Autres RMR de la Colombie-Britannique	65,2	60,7	19,4	24,7
Autres RMR de l’Ontario	64,8	61,5	19,8	23,7
RMR de l’Atlantique	65,9	60,4	8,4	14,7
<b>Autres RMR du Québec</b>	<b>63,8</b>	<b>57,4</b>	<b>6,2</b>	<b>10,4</b>
Sudbury et Thunder Bay	60,4	55,5	5,6	6,4
<b>Régions hors RMR</b>				
Manitoba et Saskatchewan, hors RMR	65,4	64,3	10,8	21,8
Alberta, hors RMR	70,2	68,1	11,6	18,0
Territoires	73,5	70,7	10,7	16,0
Colombie-Britannique, hors RMR	62,1	56,8	11,1	13,6
Atlantique, hors RMR	58,4	53,2	4,5	9,0
Ontario, hors RMR	60,0	57,7	6,9	7,2
<b>Québec, hors RMR</b>	<b>60,8</b>	<b>55,0</b>	<b>2,5</b>	<b>4,3</b>

1. Projections faites à partir des données de l’*Enquête sur la population active* et du modèle de microsimulation Demosim ; résultats du scénario de référence.

Source : Martel, Laurent. 2019. *Population active du Canada et de ses régions : projections jusqu’en 2036*, Statistique Canada.

chutera de 60,8 % à 55,0 %. Dans les autres régions métropolitaines du Québec (Québec, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières), la part des personnes nées à l’étranger grimpera également, pour atteindre 10,4 % de la population active en 2036, mais cette hausse ne suffira pas pour contrer l’effet du vieillissement de la population et le taux d’activité fondra de 63,8 % à 57,4 %.

<sup>2</sup> Martel, Laurent. 2019. *Population active du Canada et de ses régions : projections jusqu’en 2036*, produit n° 75-006-X au catalogue de Statistique Canada.

### Les services à la production poursuivent leur progression

Les services à la production — qui regroupent les services professionnels, financiers et administratifs ainsi que le transport et la distribution — propulsent l'économie des grandes régions métropolitaines canadiennes depuis 2014. C'est à Montréal que leur croissance a été la plus forte : l'emploi au sein de ces services a grimpé de 5,1 % par an, relativement à 3,7 % à Toronto et 3,0 % à Vancouver. Dans les régions métropolitaines de moins de 2 millions d'habitants, il n'a progressé que de 1,9 % par an.

La croissance des services à la production a toutefois ralenti pendant la dernière année, passant de 5,6 % entre 2014 et 2017 à 2,6 % en 2018. L'emploi dans ces secteurs a diminué de 2,4 % pendant la deuxième moitié de 2018 et est demeuré stable pendant la première moitié de 2019. Le commerce de gros et le soutien à la gestion et aux bâtiments ont subi un ralentissement prononcé. L'emploi est demeuré inchangé dans les services professionnels. La croissance a été soutenue dans le transport et les services financiers.

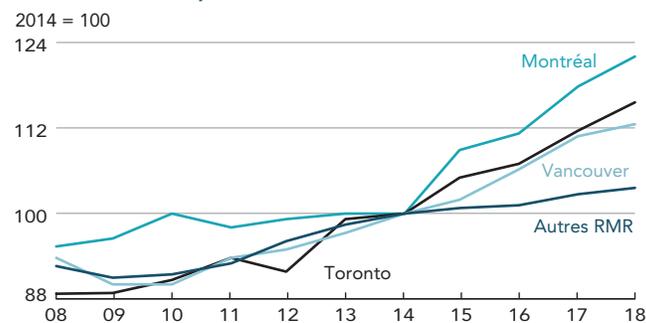
### Les services publics embauchent

L'emploi a grimpé de 3,9 % dans les services publics et parapublics en 2018. L'activité est soutenue par la reprise des dépenses provinciales, qui a suivi quelques années de redressement budgétaire, et l'investissement municipal dans les infrastructures. L'embauche a été plus forte en santé et dans les administrations publiques provinciales et municipales.

### Services à la consommation stables

Les services à la consommation, où l'emploi est demeuré pratiquement inchangé depuis 2013, n'ont pas profité de l'expansion actuelle. En 2018, l'emploi a reculé de 0,4 % malgré les dépenses de consommation soutenues. Le vieillissement de la population et le ralentissement des groupes d'âge qui achètent le plus de biens (les 30 à 54 ans) freinent l'embauche dans les magasins et les restaurants. De plus, les détaillants ont fait face à des pressions concurrentielles pour réduire leurs coûts, dont la montée du commerce électronique et les tarifs de rétorsion sur les importations américaines imposés par le Canada.

### FIGURE 5 — EMPLOI, SERVICES À LA PRODUCTION<sup>1</sup>, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

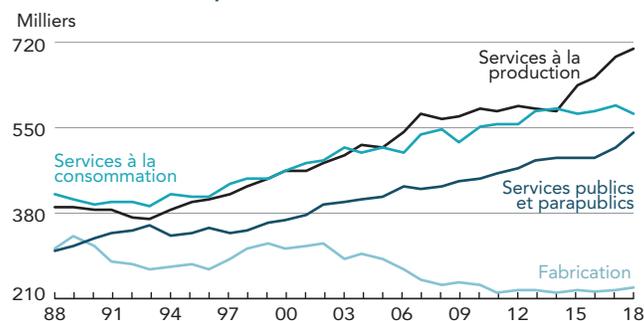


1. Excluant le commerce de gros.

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

Traitement : CMM, 2019.

### FIGURE 6 — 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, 2019.

### Emploi manufacturier stable

Après une restructuration intense dans les années 2000, l'industrie manufacturière a bénéficié d'un répit au cours de la décennie suivante. L'emploi a augmenté de 0,4 % par an depuis 2011. Cette apparente stabilité cache des tendances divergentes.

D'une part, un dollar canadien faible et une économie américaine dynamique ont soutenu l'expansion de plusieurs industries, notamment celles des produits électroniques, métalliques, plastiques et chimiques. L'industrie des aliments et boissons, qui est axée sur le marché intérieur, a faiblement progressé, suivant le rythme de croissance de la population.

D'autre part, l'industrie en déclin du vêtement continue à subir la concurrence des pays à bas salaires et l'industrie de l'impression est affectée par le développement des technologies numériques. L'emploi a diminué dans la fabrication de matériel de transport, en raison des difficultés de Bombardier.

## Encadré 2 – L'aérospatiale, une industrie résiliente dans une conjoncture difficile

Les produits aérospatiaux sont la première exportation du Grand Montréal. En 2018, sa valeur a atteint 14,8 G\$<sup>3</sup>. La région exporte des avions (7,1 G\$), des moteurs d'avions (3,7 G\$), des pièces (2,2 G\$), des simulateurs de vol (1,1 G\$) et des hélicoptères (0,6 G\$).

### Croissance mitigée des petits porteurs

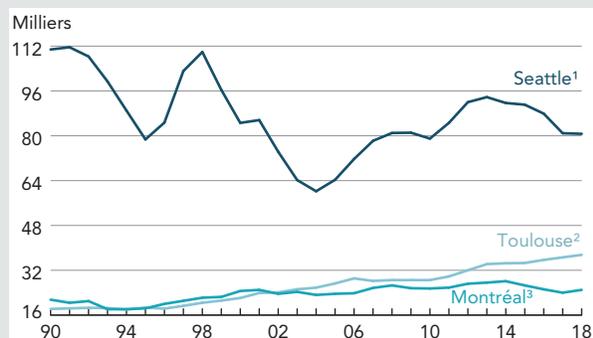
Les vingt dernières années ont été difficiles pour l'industrie aérospatiale montréalaise. Dans le présent cycle, qui dure depuis 2004, la croissance a été timide à Montréal, mais soutenue à Toulouse et à Seattle, les deux premiers centres mondiaux de l'aéronautique commerciale. De 2004 à 2018, l'emploi aérospatial a crû de 45 % à Toulouse et de 34 % à Seattle, mais de seulement 8 % à Montréal.

Alors qu'Airbus et Boeing réalisent des ventes record, les livraisons montréalaises de 2018 sont inférieures au sommet de 2008.

À la différence de Seattle et Toulouse, Montréal se spécialise dans la production de petits porteurs — avions d'affaires, avions régionaux de moins de 110 passagers — d'hélicoptères et des moteurs pour ces appareils. Alors que le marché des moyens et gros porteurs (de plus de 110 passagers) poursuit depuis 2004 un cycle d'expansion durable, le prix du pétrole élevé pendant une bonne partie de la période a réduit la demande d'avions régionaux, car ils consomment plus de carburant par passager. De plus, Embraer a réussi à accaparer le gros du marché. En juin 2019, Bombardier a vendu le programme d'avions régionaux CRJ à Mitsubishi Heavy Industries ; leur fabrication prendra fin lorsque le carnet de commandes actuel sera épuisé.

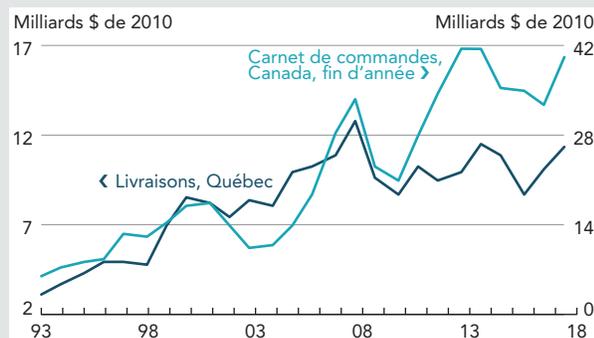
La crise financière de 2008 a déclenché une contraction du marché des avions d'affaires. La reprise de la demande observée en 2014 s'est avérée de courte durée et les livraisons

FIGURE 7 — EMPLOI AÉROSPATIAL



1. Avant 2001, estimé à partir de l'emploi de l'État de Washington.  
 2. Matériel de transport, département de la Haute-Garonne, 2018 estimé.  
 3. Province de Québec; 87 % localisé dans la RMR de Montréal.  
 Sources : U.S. Bureau of Labor Statistics, *Quarterly Census of Employment and Wages* et *Current Employment Survey*; INSEE, *Estimations d'emploi*; et Statistique Canada, *Enquête sur l'emploi, la rémunération et les heures de travail*.

FIGURE 8 — AÉROSPATIALE, LIVRAISONS ET CARNET DE COMMANDES



Source : Statistique Canada, *Enquête mensuelle sur les industries manufacturières*.  
 Traitement : CMM, 2019.

ont retombé en 2016. Cependant, malgré la faiblesse du marché, l'industrie continue à investir dans de nouveaux avions.

Depuis 2016, un moyen porteur, l'Airbus A220, qui a été développé par Bombardier sous le nom de C Series, est produit à Montréal. Airbus souhaite obtenir la moitié du marché des appareils de 100 à 150 passagers.

Le marché des hélicoptères civils se contracte depuis plus de trois ans. De nombreux hélicoptères utilisés en exploration ont été mis au rancart en raison d'une surcapacité

<sup>3</sup> Exportations québécoises, dont plus de 90 % proviennent de la région métropolitaine de Montréal.

dans l'industrie du pétrole et du gaz. Les exportations n'atteignent plus que la moitié de leur sommet de 2015.

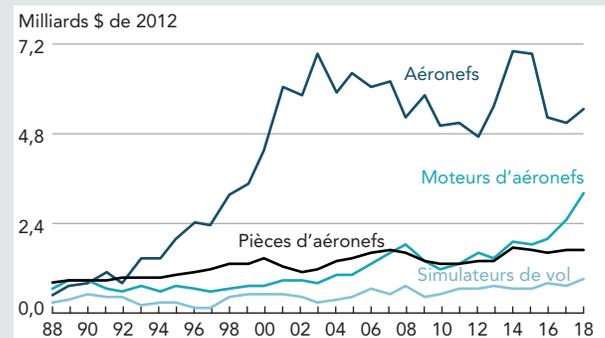
### Poussée des moteurs d'avions

Le créneau des moteurs d'avions est en pleine révolution technologique. Les nouvelles lignes de turbosoufflantes PurePower de Pratt & Whitney Canada sont de plus en plus choisies pour les avions d'affaires, les avions régionaux et certains moyens porteurs. Les exportations ont augmenté de 27,5 % par an en moyenne depuis 2016.

### Commandes record de simulateurs de vol

Le coût élevé de l'entraînement en vol incite les transporteurs aériens à utiliser des simulateurs de vols. La demande est aussi stimulée par la croissance mondiale des commandes

**FIGURE 9 — EXPORTATIONS AÉRONAUTIQUES DU QUÉBEC**



Sources : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec.  
Traitement : CMM, 2019.

d'avions. Les exportations québécoises ont grimpé de 24,5 % en 2018. CAE, le plus grand producteur mondial de simulateurs de vol, a obtenu des commandes record d'une valeur de 3,9 milliards \$ en 2018.



## LES GRANDS CHANTIERS SOUTIENNENT L'INVESTISSEMENT

L'investissement a pris de la vigueur. Les dépenses d'immobilisations non résidentielles ont bondi de 9,0 % en 2018 en dollars constants dans la région métropolitaine de Montréal et devraient progresser de 1,2 % en 2019 selon les intentions exprimées. La construction est demeurée robuste (+ 17,0 % en 2018 et + 3,0 % en 2019). Les dépenses en matériel et outillage, qui avaient rebondi de 14,7 % en 2017, ont décliné légèrement par la suite.

Les immobilisations privées, qui étaient faibles après la dernière récession, se sont remises à croître en 2016, stimulées par de nombreux projets immobiliers commerciaux et des investissements dans les industries de l'information. Leur élan s'est essouffé en 2018 (-2,2 %), mais devrait se ranimer en 2019 (+6,2 %) grâce à des projets manufacturiers.

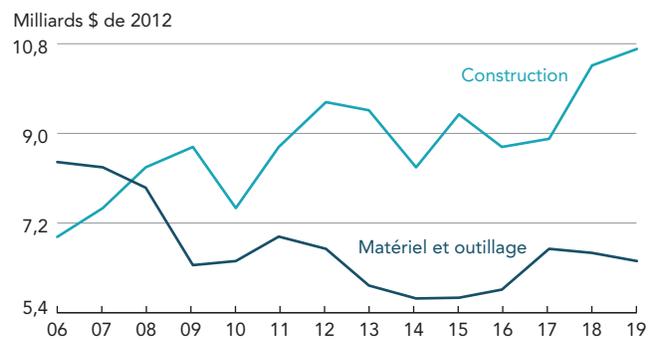
Les grands chantiers publics continuent de propulser l'investissement. Les immobilisations du secteur public ont grimpé de 20,7 % en 2018 et devraient se maintenir en 2019. Les plus grands chantiers sont des travaux de génie civil : le Réseau express métropolitain (6,3 G\$), le pont Samuel-de-Champlain (4,4 G\$), l'échangeur Turcot (3,7 G\$) et la réfection des infrastructures locales par la Ville de Montréal.

Hors du génie civil, la construction institutionnelle est restée au niveau élevé des dernières années alors que se poursuivaient la dernière phase de construction du nouveau CHUM (3,6 G\$) et du CHU Sainte-Justine (0,9 G\$) et le chantier du Complexe des sciences et de génie de l'Université de Montréal (350 M\$). La valeur des permis de construction institutionnelle, qui exclut les travaux de génie, a progressé de 5 % en 2018.

## PLUSIEURS CHANTIERS DE PROJETS MIXTES

La croissance vigoureuse des ventes au détail a soutenu la demande d'espaces commerciaux. Devant un niveau d'occupation élevé, plusieurs grands chantiers commerciaux ont été lancés en 2017 et 2018 : Solar Uniquartier (1,2 G\$), Les Avenues Vaudreuil (475 M\$), Espace Montmorency (500 M\$),

FIGURE 10 — IMMOBILISATIONS<sup>1</sup>, GRAND MONTRÉAL\*



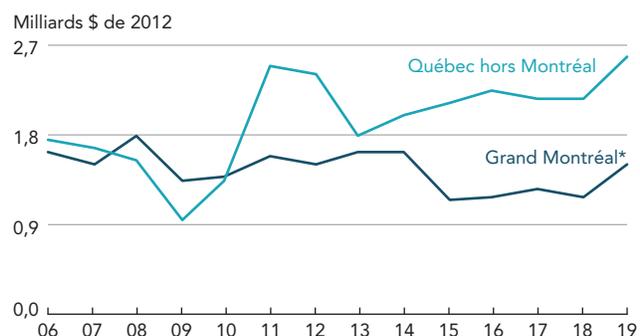
\* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.

1. 2018 : provisoires; 2019 : perspectives.

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

Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 11 — IMMOBILISATIONS MANUFACTURIÈRES<sup>1</sup>



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

1. 2018 : provisoires; 2019 : perspectives.

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

Traitement : CMM, 2019.

Westbury (250 M\$), Humaniti (200 M\$), Destination Sainte-Julie (175 M\$) et la rénovation du centre commercial Wilderton (250 M\$), de l'Esplanade de la Place Ville Marie (200 M\$) et du Centre Eaton (200 M\$). Le projet Royalmount (1,6 G\$) et le TOD du Terminus Longueuil (500 M\$) ont aussi été annoncés au début de 2018. La plupart sont des aménagements à usage mixte (commercial, résidentiel, bureaux, hôtels).

Cette abondance de projets a fait grimper la valeur des permis de construction commerciale de 32 % en 2017 et de 14 % en 2018 dans le Grand Montréal. Selon l'agence de courtage immobilier CBRE, les projets en cours totalisaient 2,5 M pi<sup>2</sup> à la mi-année, soit 3,8 % du stock commercial. Les livraisons d'espace se sont élevées à 1,0 M pi<sup>2</sup> en 2018 et un autre 750 000 pi<sup>2</sup> devrait être livré en 2019.

Cependant, la fermeture de Sears, une bannière majeure, en janvier 2018 a réduit l'occupation commerciale. Selon l'enquête de fin d'année de CBRE, qui porte sur des portefeuilles sélectionnés de fiducies de placement immobilier et de sociétés d'exploitation immobilière, le taux d'inoccupation commerciale dans la région métropolitaine de Montréal a augmenté de 70 points de base pour atteindre 4,4 % en 2018. Le recul est concentré dans les centres régionaux (+ 260 points de base, 5,9 %) où étaient situés les magasins Sears. Il faut s'attendre à ce que l'arrivée de nouveaux locaux sur le marché fasse monter le taux d'inoccupation commerciale.

### DEMANDE DE BUREAUX HÉSITANTE MAIS CONSTRUCTION FORTE

Après une croissance record en 2017, la demande de bureaux a été atone en 2018. Selon la société de courtage immobilier CBRE, l'absorption<sup>4</sup> de bureaux dans la région métropolitaine est passée de 1,9 M pi<sup>2</sup> en 2017 à 48 000 pi<sup>2</sup> en 2018. L'emploi de bureaux, qui grimpait de 7,5 % en 2017, a progressé de 2,4 % en 2018. La demande de bureaux de style loft a été plus élevée que la demande de bureaux traditionnels, mais sa croissance a diminué, l'absorption passant de 780 000 pi<sup>2</sup> à 430 000 pi<sup>2</sup>.

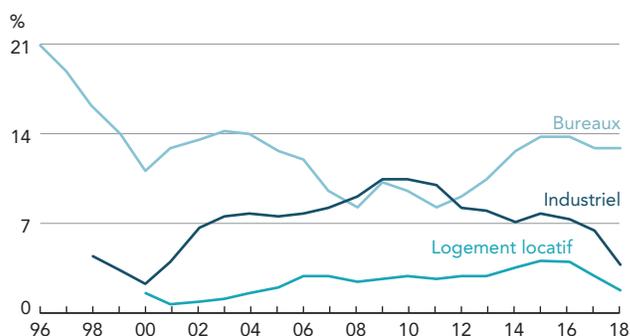
Comme le nombre de nouveaux espaces livrés a été minime en 2018, le taux d'inoccupation est demeuré stable, à 12,9 %. Cependant, stimulés par la forte hausse de la demande l'an dernier, plusieurs promoteurs ont entrepris la construction d'immeubles de bureaux. Il y avait 2,0 M pi<sup>2</sup> d'espaces en chantier à la fin de 2018, notamment la Maison de Radio-Canada, le siège social de la Banque Nationale du Canada et Airbnb, ainsi que quelques projets mixtes (Humaniti, Westbury et L'Esplanade de la Place Ville-Marie). En particulier, la rareté de grands blocs contigus a incité la Banque Nationale du Canada et Airbnb à opter pour la construction sur mesure. Leur arrivée sur le marché maintiendra des pressions à la hausse sur l'inoccupation en 2019 et 2020.

### FIGURE 12 — PERMIS DE CONSTRUCTION, RMR DE MONTRÉAL



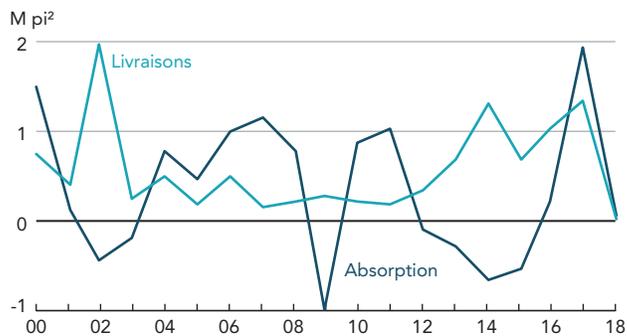
Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis de bâtir.  
Traitement : CMM, 2019.

### FIGURE 13 — TAUX D'INOCUPATION, GRAND MONTRÉAL



Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements locatifs.  
Traitement : CMM, 2019.

### FIGURE 14 — ABSORPTION ET LIVRAISONS DE BUREAUX, GRAND MONTRÉAL



Source : CBRE.  
Traitement : CMM, 2019.

### POUSSÉE DE LA DEMANDE INDUSTRIELLE

La demande industrielle a bondi en 2018. L'absorption industrielle, qui avoisinait 2,5 M pi<sup>2</sup> par an de 2010 à 2017, a atteint 8,9 M pi<sup>2</sup> en 2018 dans le Grand Montréal selon CBRE. L'offre est demeurée modérée. Après une hausse temporaire en 2015, les livraisons annuelles d'espaces n'ont pas dépassé 1,1 M pi<sup>2</sup> depuis.

<sup>4</sup> Une mesure courante de la demande immobilière commerciale qui correspond à la variation de l'espace occupé physiquement dans une période donnée.

Les espaces disponibles se sont raréfiés. Le taux d'inoccupation a chuté, passant de 6,3 % à 3,6 % entre la fin de 2017 et la fin de 2018. Cela représente le taux le plus faible depuis l'an 2000. Montréal a rejoint les rangs des grandes villes canadiennes où les espaces industriels sont rares : Toronto (taux de disponibilité de 1,6 %), Vancouver (2,3 %) et Ottawa (2,7 %). Longtemps stables, les prix et les loyers se sont accélérés pendant la deuxième moitié de l'année : les prix de vente ont grimpé de 20 % entre la fin de 2017 et la fin de 2018, les loyers, eux, de 4,4 %.

La demande d'espace d'entreposage pour des grands détaillants représente la majorité de la demande industrielle actuelle. Ces derniers privilégient une grande surface (plus de 50 000 pi<sup>2</sup>) et une hauteur libre de 24 pi. La plupart des grandes surfaces ont été prises et les locaux de plus de 50 000 pi<sup>2</sup> comptent pour moins de 10 % de la superficie disponible selon CBRE. La demande d'espace de production par les manufacturiers est faible. Le principal chantier est le site où Molson Coors déménage son usine, à Saint-Hubert (0,8 M pi<sup>2</sup>, 138 M\$).

La construction, qui était calme depuis le début de 2015, a repris. La valeur des permis de construction industrielle a augmenté de 37 % en 2017 et de 15 % en 2018. Environ 1 M pi<sup>2</sup> étaient en chantier à la fin de l'année et devraient être livrés au cours de 2019.

## LA DEMANDE DE LOGEMENT DEMEURE FORTE

Les taux d'intérêt très faibles et la croissance de l'emploi soutiennent la demande de logement. Les ventes de logements existants ont augmenté de 5,2 % en 2018, ce qui constitue une quatrième hausse annuelle de suite. Les prix moyens progressent à un niveau soutenable (+ 3,8 % en 2018). Le marché a continué de se resserrer alors que le nombre de propriétés inscrites a reculé pour une troisième année d'affilée. Les ventes de copropriétés ont continué de grimper (+ 14 %), faisant fondre les surplus. Le marché de la copropriété, qui était équilibré en 2017, favorise dorénavant les vendeurs, comme les marchés de l'unifamiliale et des plex.

FIGURE 15 — ABSORPTION ET LIVRAISONS INDUSTRIELLES, GRAND MONTRÉAL



Source : CBRE.  
Traitement : CMM, 2019.

La construction résidentielle est restée au niveau élevé de l'année précédente. Le nombre de logements mis en chantier a grimpé de 2,3 % en 2018. De plus, l'octroi de permis de construction résidentielle s'est fortement accéléré pendant la deuxième moitié de l'année, entraînant une hausse annuelle de 22 % de leur valeur en 2018. Comme il existe un certain décalage entre la mise en chantier et l'octroi du permis, la construction devrait continuer à croître de manière soutenue en 2019.

La force récente de la construction résidentielle est le fait de la construction neuve. La rénovation progresse de manière plus lente et moins volatile alors que l'adaptation des logements aux besoins d'une population vieillissante devrait la maintenir à long terme.

FIGURE 16 — VENTE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, GRAND MONTRÉAL



1. RMR de Montréal.

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

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achevements, et Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Système Centris.  
Traitement : CMM, 2019.

## LE BOOM DE LA CONSTRUCTION LOCATIVE SE POURSUIT

La construction de logements locatifs a continué de croître, leur nombre dépassant nettement celui des condos.

La demande de logements locatifs s'est aussi raffermie de sorte que leur taux d'inoccupation est descendu à 1,8 % en 2018. L'immigration internationale a bondi pour atteindre 70 000 personnes. Or la plupart des immigrants louent leur logement. De plus, la hausse des prix à l'achat incite plusieurs jeunes ménages à opter pour la location.

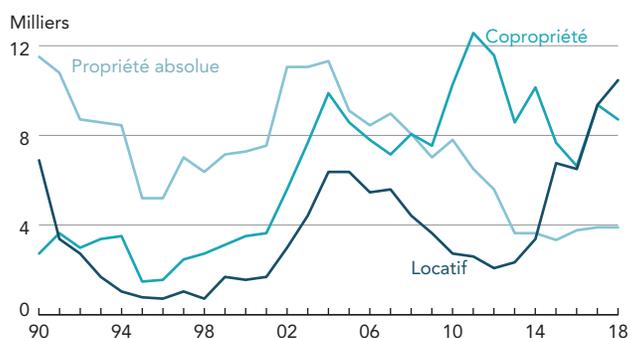
## LA MAISON INDIVIDUELLE PERD ENCORE DU TERRAIN

La construction de condos est demeurée forte, mais en léger repli par rapport à 2017. La propriété absolue a gagné un peu en popularité, mais la construction a continué de s'orienter vers des logements collectifs, surtout des maisons en rangée. La construction de maisons individuelles a reculé de 8 % en 2018.

## HAUSSE MODÉRÉE DE L'INFLATION

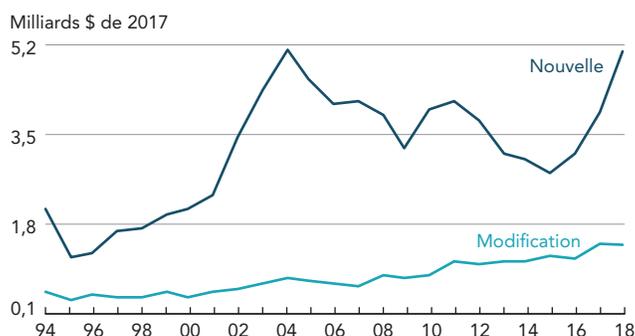
L'inflation s'est légèrement accélérée, une situation normale vu la vigueur de l'économie du Grand Montréal. L'Indice des prix à la consommation a progressé de 1,7 % en 2018 (+ 1,1 % en 2016). Des pressions sont venues de la croissance du prix du logement et de l'imposition de tarifs douaniers de représailles par le gouvernement canadien. Elles ont été contrebalancées en partie par la baisse du prix du pétrole.

FIGURE 17 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, GRAND MONTRÉAL\*



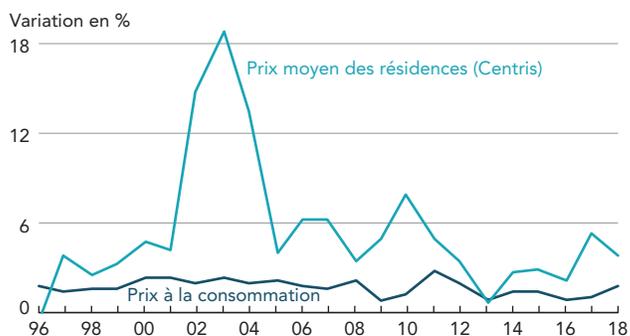
\* CMM excluant Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.  
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 18 — PERMIS DE CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE, GRAND MONTRÉAL\*



\* CMM excluant Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.  
Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 19 — PRIX DANS LE GRAND MONTRÉAL\*



\* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.  
Sources : Statistique Canada et Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, *Système Centris*.  
Traitement : CMM, 2019.

## LÉGER RELÈVEMENT DES SALAIRES

Les gains d'emploi soutenus des quatre dernières années ont stimulé modérément les salaires. Selon l'Enquête sur la population active, le salaire hebdomadaire moyen a avancé de 1,4 % par an de 2013 à 2018 en dollars constants dans le Grand Montréal, ce qui représente un rythme un peu plus rapide que la moyenne canadienne (+ 0,5 % par an). Les salaires ont ralenti récemment et ils n'ont progressé que de 0,7 % en 2018<sup>5</sup>.

## UNE CONSOMMATION VIGOUREUSE

La hausse de l'emploi et des salaires a renforcé la santé financière des ménages, alors que les taux d'intérêt faibles leur permettaient d'assurer le service de leurs dettes avec un minimum d'effort. Les faillites personnelles ont chuté de 7,5 % en 2018.

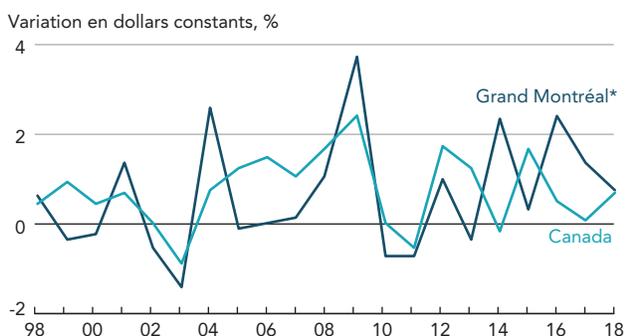
La force du marché du travail a également propulsé la consommation pour une troisième année d'affilée. Les ventes au détail ont grimpé de 5,7 % en dollars constants en 2018. Les consommateurs ont jeté leur dévolu sur les automobiles.

## TOURISME : SOMMET DU 375<sup>e</sup> DÉPASSÉ

Le tourisme a continué à croître après les festivités du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal, qui avaient entraîné l'achalandage le plus élevé depuis l'Expo 67. Selon Tourisme Montréal, le nombre de touristes a augmenté de 1,9 % en 2018 dans la métropole. Les marchés outre-mer ont causé la plus forte croissance alors que le nombre de touristes entrés au Québec en provenance de pays autres que les États-Unis a progressé de 5 %.

La force du tourisme a stimulé la construction d'hôtels pendant les deux dernières années. Gonflée par l'arrivée des nouveaux établissements et la réouverture de l'hôtel Le Reine Elizabeth, l'offre de chambres a augmenté davantage que la demande en 2018. Le taux d'occupation des hôtels a diminué de 72,6 % en 2017 à 70,7 % en 2018.

FIGURE 20 — SALAIRE HEBDOMADAIRE MOYEN

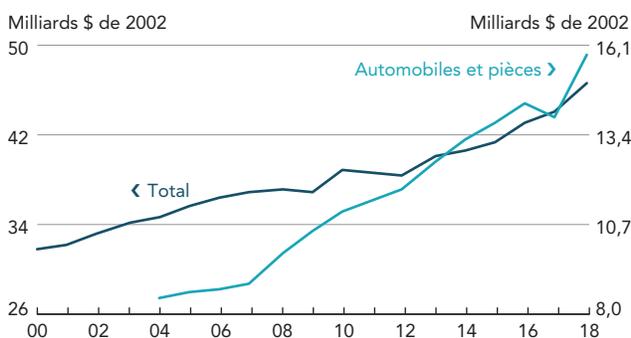


\* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 21 — VENTES AU DÉTAIL<sup>1</sup>, GRAND MONTRÉAL\*



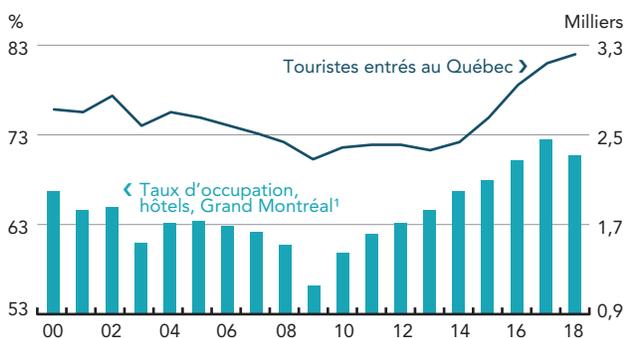
\* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.

1. Données estimées avant 2004.

Source : Statistique Canada, Enquête mensuelle sur le commerce de détail.

Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 22 — 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, 2019.

<sup>5</sup> Les données de l'Enquête sur l'emploi, la rémunération et les heures de travail, qui sont disponibles seulement à l'échelle provinciale, indiquent que la croissance des salaires continue (+ 1,6 % en dollars constants en 2018).

Le trafic à l'aéroport Montréal-Trudeau est en expansion accélérée depuis 2014. Pendant les cinq dernières années, il a grimpé de 6,6 % par an. Des liaisons aériennes directes continuent d'être ajoutées.

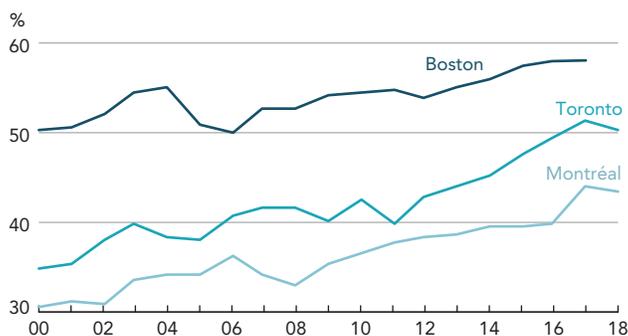
### LE RATTRAPAGE SCOLAIRE RALENTIT

À plus long terme, la prospérité économique d'une grande ville repose d'abord sur la qualité de son capital humain. Or Montréal continue de souffrir du rattrapage incomplet de son niveau de scolarité<sup>6</sup>, qui contribue à sa faible productivité.

On peut suivre le niveau de scolarité de la population en ciblant celui des travailleurs les plus jeunes : les 25 à 34 ans. Au fur et à mesure que le temps passe et qu'ils vieillissent, le progrès observé au sein de cette cohorte se répercute à l'ensemble des travailleurs.

Le rattrapage scolaire des jeunes travailleurs montréalais a ralenti dans les années 2010. La part des 25 à 34 ans avec un grade universitaire, qui s'était accélérée à Montréal dans les années 2000, a plafonné de 2011 à 2016, pour rebondir en 2017 et reculer légèrement en 2018. À Toronto, le taux de grades universitaires des 25 à 34 ans, qui avait stagné de 2003 à 2011, a grimpé de façon continue jusqu'en 2017, pour se rapprocher progressivement du niveau de Boston, avant de diminuer en 2018. De 2011 à 2017, l'écart entre Boston et Toronto a fondu de 14,8 à 6,6 points de pourcentage, et celui entre Boston et Montréal s'est seulement réduit de 17,1 à 14,0 points. L'écart entre Toronto et Montréal, qui s'était amenuisé, passant de 4,3 à 2,3 points de 2000 à 2011, a remonté à 6,7 points en 2018.

**FIGURE 23 — PART DE LA POPULATION DE 25 À 34 ANS AVEC UN GRADE UNIVERSITAIRE PAR RÉGION MÉTROPOLITAINE**



Sources : U.S. Census Bureau, American Community Survey, et Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.  
Traitement : CMM, 2019.

### UNE ÉCONOMIE FORTE, MAIS QUI RALENTIT

L'expansion économique forte dont bénéficie le Grand Montréal depuis 2014 montre des signes de ralentissement. L'économie métropolitaine devrait de plus être affectée par l'incertitude engendrée par les mesures protectionnistes américaines. On peut donc s'attendre à ce que la croissance économique montréalaise décélère en 2019 et 2020.

<sup>6</sup> Voir le Bilan économique du Grand Montréal 2017, p. 12 et 13, et CMM (2018). « La scolarité dans le Grand Montréal : un rattrapage universitaire qui s'essouffle ? » *Perspective Grand Montréal* n° 36.

TABLEAU 2 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DU GRAND MONTRÉAL<sup>1</sup>

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Population</b>													
Population	000	3 631,8	3 676,1	3 718,3	3 755,4	3 790,1	3 821,5	3 845,3	3 858,7	3 886,2	3 932,2	3 995,8	
Migration nette (2)	000	24,0	33,1	31,9	28,4	29,5	27,6	20,0	11,6	24,1	34,2	52,0	
Internationale et interprovinciale		31,5	40,5	43,1	39,7	39,6	35,7	27,2	18,1	32,6	43,7	64,2	
Intraprovinciale		-7,5	-7,5	-11,2	-11,3	-10,1	-8,2	-7,1	-6,5	-8,5	-9,5	-12,2	
<b>Production (3)</b>													
	Total												
Produit intérieur brut (prix de base)	G\$ 2007	151,6	149,5	152,4	155,7	158,1	160,5	163,5	165,6	168,9	175,3	181,6	
PIB par habitant (prix de base)	000 \$ 2007	40,4	39,3	39,6	40,1	40,3	40,6	41,1	41,5	42,0	43,0	43,9	
<b>Marché du travail (3)</b>													
	Moyenne												
Population active	000	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	2 329,4	
Emploi	000	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	2 187,1	
Taux d'emploi	%	61,8	60,5	61,5	60,6	60,5	61,6	60,7	60,8	61,1	62,7	63,2	
Taux de chômage	%	7,4	9,3	8,7	8,4	8,4	7,9	8,2	8,4	7,7	6,6	6,1	
Taux de travailleurs (7)	%	76,8	75,6	75,5	76,6	77,2	77,5	77,5	77,6	78,0	78,9		
Indicateur de dépendance sociale (4)	%	4,76	5,51	5,40	4,83	4,50	4,35	4,55	4,54	4,37	4,06	3,63	
Assurance-emploi (5)	000	48,3	66,7	65,5	53,7	50,3	48,8	49,2	48,8	46,8	41,8	36,2	
Aide sociale (6,e)	000	76,6	79,4	79,5	76,9	72,1	69,8	75,1	74,9	72,5	69,7	64,7	
<b>Emploi sectoriel (3)</b>													
	Moyenne												
Primaire et services publics	000	25	25	23	27	20	28	25	19	19	19	24	
Construction	000	98	88	102	98	107	118	107	96	101	106	108	
Fabrication	000	236	243	235	224	225	226	224	227	224	226	231	
Matériel de transport		36	40	34	34	40	44	42	39	35	35	38	
Aliments, boissons et tabac		33	38	33	40	39	37	37	39	35	38	43	
Commerce de gros	000	91	93	91	95	98	90	86	89	95	101	99	
Commerce de détail	000	232	215	240	233	232	253	252	251	246	256	239	
Transport et entreposage	000	96	95	86	99	94	92	97	110	117	117	126	
Finance, assurances, imm. et location	000	132	132	139	123	126	131	135	129	133	146	155	
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	173	176	194	189	191	195	189	210	201	217	218	
Gestion et soutien à la gestion	000	75	78	81	77	85	80	78	94	104	108	110	
Enseignement	000	130	134	133	141	151	146	144	143	143	154	153	
Santé et assistance sociale	000	224	225	237	241	242	267	268	263	269	266	289	
Information, culture et loisirs	000	108	106	112	113	114	114	118	108	112	120	114	
Hébergement et restauration	000	122	115	116	126	126	130	136	146	145	142	140	
Autres services	000	86	87	84	84	87	86	80	73	83	76	84	
Administration publique	000	80	83	79	76	76	74	80	84	79	91	99	
<b>Immobilisations et construction</b>													
	Total												
Immobilisations (3)	M\$	15 806	14 965	13 512	15 377	16 252	15 542	14 668	16 261	16 064	17 212	18 878	19 621
• Construction		7 440	7 925	7 006	8 508	9 594	9 647	8 723	9 927	9 383	9 586	11 354	11 936
Matériel et outillage		8 366	7 040	6 505	6 869	6 658	5 894	5 945	6 334	6 682	7 626	7 524	7 686
• Privées non résidentielles		9 524	7 980	7 005	7 482	8 219	7 938	8 233	7 927	8 421	8 856	8 711	9 530
Publiques		6 283	6 986	6 506	7 894	8 033	7 604	6 435	8 334	7 643	8 356	10 167	10 091
• Industries des biens		3 116	2 827	2 662	3 417	3 903	3 324	2 997	2 870	2 710	2 978	3 173	3 527
Services		12 691	12 139	10 850	11 960	12 349	12 217	11 672	13 391	13 355	14 234	15 706	16 094
Logements mis en chantier (8)	Nombre	20 564	18 108	20 768	21 491	19 094	14 413	17 155	17 636	16 833	22 670	23 189	
Propriété absolue		8 047	6 911	7 730	6 417	5 445	3 594	3 582	3 266	3 714	3 919	3 979	
Copropriété		8 101	7 567	10 267	12 421	11 535	8 518	10 162	7 619	6 668	9 345	8 761	
Locatif et autres		4 416	3 630	2 771	2 653	2 114	2 301	3 411	6 751	6 451	9 406	10 449	
Permis de construction (8)	M\$ 2017	7 239	6 360	7 186	8 374	8 065	7 906	9 196	7 004	7 412	9 090	10 672	
Résidentiel		4 705	4 041	4 848	5 201	4 854	4 254	4 127	4 030	4 306	5 343	6 487	
Commercial		1 617	1 312	1 283	2 186	1 853	1 918	1 654	1 722	1 625	2 139	2 437	
Industriel		394	303	317	356	559	451	676	426	398	543	626	
Institutionnel et gouvernemental		524	703	738	631	799	1 284	2 740	825	1 084	1 065	1 122	
Permis de construction (8)	M\$	6 168	5 554	6 363	7 648	7 501	7 403	8 703	6 674	7 176	9 090	11 074	
Résidentiel		4 030	3 537	4 303	4 768	4 529	3 997	3 915	3 854	4 172	5 343	6 695	
Commercial		1 361	1 139	1 126	1 978	1 712	1 782	1 550	1 628	1 568	2 139	2 554	
Industriel		330	265	279	323	513	419	632	401	382	543	661	
Institutionnel et gouvernemental		447	614	654	578	747	1 205	2 606	792	1 053	1 065	1 164	
<b>Immobilier (RMR)</b>													
Ventes de résidences (Centris,3)	Nombre	40 440	41 751	42 298	40 353	40 089	36 491	35 728	37 890	41 309	44 448	46 753	
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, oct.	2,4	2,5	2,7	2,5	2,8	2,8	3,4	4,0	3,9	2,8	1,8	
Taux d'inoccupation, bureaux (3)	%, 4 <sup>e</sup> trim.	8,2	10,2	9,5	8,2	9,1	10,4	12,7	13,8	13,8	12,8	12,9	
Grand centre-ville	%, 4 <sup>e</sup> trim.	5,7	8,7	8,0	6,4	6,9	8,2	10,4	11,2	10,6	9,7	9,4	
Périphérie et banlieue	%, 4 <sup>e</sup> trim.	12,8	12,9	12,1	11,5	12,8	14,1	16,3	17,7	18,4	17,5	18,0	
Taux d'inoccupation, industriel (3)	%, 4 <sup>e</sup> trim.	9,0	10,4	10,4	9,9	8,1	7,9	7,0	7,8	7,2	6,3	3,6	
<b>Prix et salaires</b>													
Prix à la consommation, indice (3)	2002 = 100	112,6	113,5	114,8	118,0	120,4	121,4	123,2	124,9	125,9	127,3	129,5	
Hausse en 1 an	%	2,1	0,7	1,2	2,8	2,0	0,8	1,5	1,4	0,8	1,1	1,7	
Salaires hebdomadaires moyens (3)	\$	724,2	756,4	760,1	776,0	799,7	803,5	834,3	848,6	875,7	897,1	919,5	
Revenu d'emploi moyen (9)	000 \$	44,6	44,4	45,6	47,0	48,2	48,9	50,0	51,0	51,8	53,2		
Prix moyen des résidences (Centris,3)	000 \$	259,0	271,7	292,9	307,5	318,2	320,4	328,8	338,1	345,4	363,7	377,6	
Loyer mensuel moy., log. 2 chambres (3)	\$, oct.	660	671	702	721	713	732	740	761	793	787	814	
Prêts hypothécaires, 5 ans	%, fin	6,75	5,49	5,19	5,29	5,24	5,34	4,79	4,64	4,64	4,99	5,34	

**TABLEAU 2 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DU GRAND MONTRÉAL<sup>1</sup> (SUITE)**

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Autres (RMR)</b>													
Ventes au détail (3)	M\$	41 850	41 927	44 420	45 395	46 135	48 540	49 980	51 453	54 197	56 122	60 344	
Dollars constants	M\$ 2002	37 167	36 940	38 693	38 471	38 318	39 984	40 568	41 195	43 048	44 086	46 597	
Faillites personnelles (3)	Nombre	13 909	16 770	14 246	12 833	12 003	11 930	11 055	10 764	10 178	9 879	9 143	
Faillites commerciales (3)	Nombre	1 137	1 095	875	902	873	905	887	831	819	797	817	
Trafic du port, total (10)	M tonnes	27,87	24,52	25,92	28,53	28,42	28,16	30,45	32,03	35,36	38,04	38,93	
Conteneurs	M tonnes	13,32	11,27	12,03	12,47	12,03	11,90	12,58	13,09	13,06	13,82	14,54	
Trafic des aéroports (11)	M pass.	12,81	12,22	12,97	13,67	13,81	14,10	14,84	15,52	16,59	18,17	19,43	
Taux d'occupation des hôtels (2)	%	60,8	56,3	59,8	62,0	63,2	64,5	66,8	68,1	70,0	72,6	70,7	

1. Territoire de la CMM.
2. RMR de Montréal (limites de 2016).
3. RMR de Montréal (limites de 2011).
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 à 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.
8. CMM excluant les villes de Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.
9. Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25 à 64 ans qui ont des revenus de travail.
10. Inclut les céréales transportées par rail et par camion à partir de 2008.
11. Nombre de passagers non payants estimé avant 2007.

e. Estimation.  
 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, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, CBRE, Banque du Canada, Industrie Canada, Port de Montréal, Aéroports de Montréal.  
 Traitement : CMM, 2019.



# LES CINQ SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DU GRAND MONTRÉAL

BILAN  
ÉCONOMIQUE

ÉDITION  
2019

# Agglomération de Montréal

## L'EXPANSION DE L'EMPLOI DEMEURE FORTE

L'agglomération de Montréal a connu une quatrième année d'expansion accélérée. L'emploi a progressé de 2,2 % en 2018, ce qui est un peu plus faible que le 3 % atteint au cours des trois années précédentes, mais nettement supérieur à la croissance de sa population d'âge actif, qui, elle, a avoisiné 1 % au cours des cinq dernières années. Aussi, le taux d'emploi a continué de grimper, passant de 57,3 % à 61,6 % de 2014 à 2018.

## POUSSÉE DE L'EMPLOI À TEMPS PLEIN

La qualité de l'emploi s'est améliorée. Depuis 2014, les gains d'emploi (+ 3,9 % par an) sont survenus exclusivement dans les postes à temps plein. L'emploi à temps partiel, stable de 2014 à 2017, a reculé de 6,5 % en 2018.

## CHUTE DU CHÔMAGE

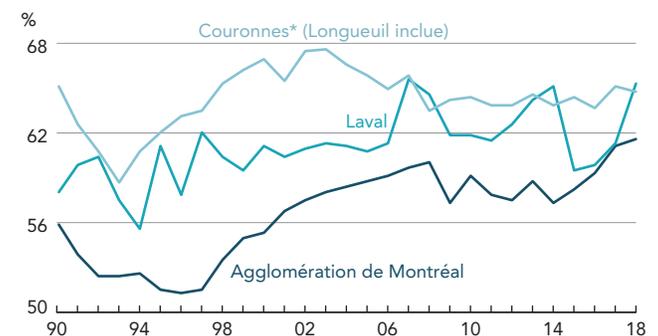
Le chômage a continué de fondre, passant de 8,2 % en 2017 à 7,2 % en 2018. Cependant, le retour des résidents de l'agglomération sur le marché du travail, qui avait satisfait une bonne part de la demande de travail pendant les années précédentes, a plafonné, et le taux d'activité a décliné de 0,2 point de pourcentage.

## L'ÉLAN DES SERVICES À LA PRODUCTION SE MAINTIENT

Les services à la production — services professionnels, financiers et administratifs, transport et distribution — se concentrent dans le noyau des régions métropolitaines. Ils ont été le moteur économique de l'agglomération depuis 2014 et leur élan s'est maintenu en 2018. La création annuelle d'emploi, de l'ordre de 5,6 % depuis 2014, s'est élevée à 6,5 % en 2018. La croissance a été concentrée dans le transport et les services financiers et professionnels.

L'emploi augmente également depuis deux ans dans les services publics et parapublics. En 2018, une forte embauche dans la santé et l'administration publique a fait grimper l'emploi de 4,6 %.

FIGURE 24 — TAUX D'EMPLOI

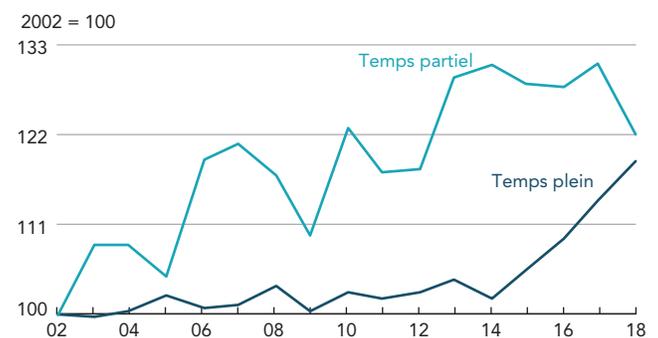


\* Couronnes de la RMR de Montréal.

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

Traitement : CMM, 2019.

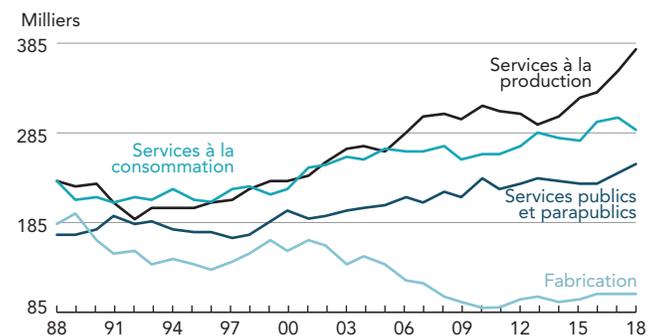
FIGURE 25 — EMPLOI À TEMPS PLEIN ET À TEMPS PARTIEL DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



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

Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 26 — EMPLOI, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



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

Traitement : CMM, 2019.

Le maillon faible de l'économie de l'agglomération se trouve dans les services à la consommation, dont les effectifs ont diminué de 5,0 % en 2018. L'emploi y est presque au même niveau qu'il y a cinq ans. Enfin, l'emploi manufacturier demeure presque inchangé depuis 2013.

## INVESTISSEMENT PUBLIC ACCÉLÉRÉ

L'investissement demeure vigoureux. Les dépenses d'immobilisation ont crû de 9,1 % en 2018 et devraient demeurer presque inchangées en 2019. Le secteur public continue à soutenir l'investissement dans l'agglomération de Montréal, avec une croissance de près de 20 %. Les dépenses publiques devraient être un peu moins fortes en 2019 (-5 %). Le secteur privé devrait prendre le relais : les dépenses privées, qui avaient légèrement décliné en 2018, devraient grimper de près de 9 % en 2019.

Le secteur public a été un soutien constant pendant la dernière décennie, ses immobilisations ayant plus que doublé entre 2007 et 2018. Les grands chantiers de génie civil, d'hôpitaux et de pavillons universitaires se trouvent sur le territoire de l'agglomération. La Ville de Montréal a également poursuivi un programme ambitieux de réfection des infrastructures.

En 2018, les entreprises ont maintenu leurs dépenses en équipement constantes après les avoir accélérées pendant les deux années précédentes. Elles prévoient conserver les niveaux de 2018 en 2019. Toute la croissance des immobilisations observée en 2018 et en 2019 se produit dans la construction.

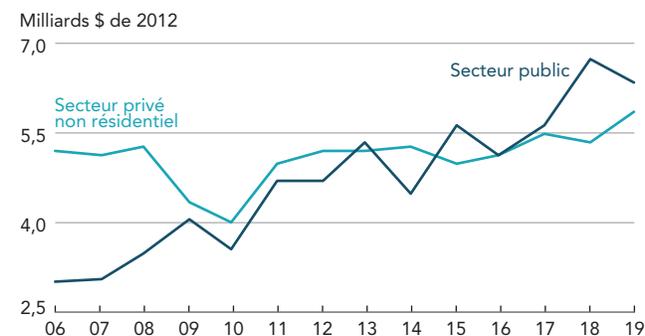
## LA RENAISSANCE IMMOBILIÈRE DU CENTRE SE POURSUIT

La force économique actuelle de l'agglomération de Montréal est particulièrement évidente dans la construction. Alors que le développement s'était déplacé vers les couronnes jusqu'au milieu des années 2000, un retour vers le centre s'est opéré depuis. Le territoire accapare une part de plus en plus grande des dépenses de construction privées métropolitaines.

Dans le créneau commercial, en 1994, 73,9 % de la valeur des permis de construction avaient été octroyés dans l'agglomération. Cette part a chuté de façon presque continue dans les années suivantes pour atteindre un plancher de 45,6 % en 2006 avant de recommencer à croître et atteindre 70,0 % en 2018.

Ce mouvement de balancier s'observe aussi dans la construction résidentielle avec une baisse de 36,1 % à 25,2 % entre 1999 et 2008, puis une remontée à 49,1 % en 2018. Dans le créneau industriel, pourtant attiré par la banlieue, la part de l'agglomération, qui avait décliné de 61,3 % à 23,3 % entre 2000 et 2010, s'est hissée à 71,2 % en 2018.

## FIGURE 27 — IMMOBILISATIONS<sup>1</sup>, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

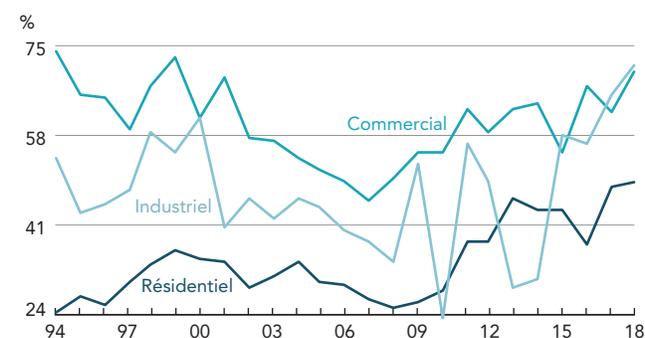


1. 2018 : provisoires; 2019 : perspectives.

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

Traitement : CMM, 2019.

## FIGURE 28 — PERMIS DE CONSTRUCTION, PART DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL DANS LE GRAND MONTRÉAL\*



\* CMM excluant Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.

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

Traitement : CMM, 2019.

## CONSTRUCTION COMMERCIALE VIGOUREUSE

La construction commerciale a été effervescente pendant les deux dernières années dans l'agglomération de Montréal. La valeur des permis de construction a bondi de 22,1 % en 2017 et de 28,1 % en 2018. Le boom économique de la ville centrale stimule les ventes au détail et la demande de locaux commerciaux. Bien que l'attrait relatif de certaines artères, comme la rue Saint-Denis et le boulevard Saint-Laurent, ait diminué, l'ensemble du secteur commercial est en expansion.

## PAUSE DE LA DEMANDE DE BUREAUX

Après une année endiablée, le marché des bureaux s'est calmé. L'absorption de bureaux dans l'agglomération de Montréal est retombée de son niveau record de 1,7 M pi<sup>2</sup> en 2017 à 9000 pi<sup>2</sup> en 2018. Plus de 1 M pi<sup>2</sup> d'espace étaient en construction pendant l'année, mais seulement 43000 pi<sup>2</sup> ont été livrés sur le marché en 2018. L'offre et la demande ne changeant pas, le taux d'inoccupation est resté stable, à 12,6%. Cependant, les livraisons maintiendront la pression à la hausse sur l'inoccupation dans les deux prochaines années.

## RESSERREMENT PRONONCÉ DU MARCHÉ INDUSTRIEL

La demande industrielle a bondi dans l'agglomération de Montréal, l'absorption industrielle passant de 1,7 M pi<sup>2</sup> en 2017 à 7,4 M pi<sup>2</sup> en 2018. La quantité de locaux disponibles a fondu, le taux de disponibilité chutant de 3,1 points de pourcentage pour s'établir à 3,9% en fin d'année.

L'absorption provient en grande part de grands détaillants en expansion qui recherchent de l'espace d'entreposage. Par exemple, dans Hochelaga-Maisonneuve, l'ancienne usine de biscuits Christie (335000 pi<sup>2</sup>), qui était vacante depuis sa fermeture en 2017, a été acquise par Boutique la Vie en Rose afin d'y installer son centre de distribution et son siège social.

La rareté des espaces industriels, en particulier des locaux au plafond de 24 pieds et plus, a suscité des chantiers pour une deuxième année de suite. La valeur des permis de construction industrielle a grimpé de 59% en 2017 et 25% en 2018.

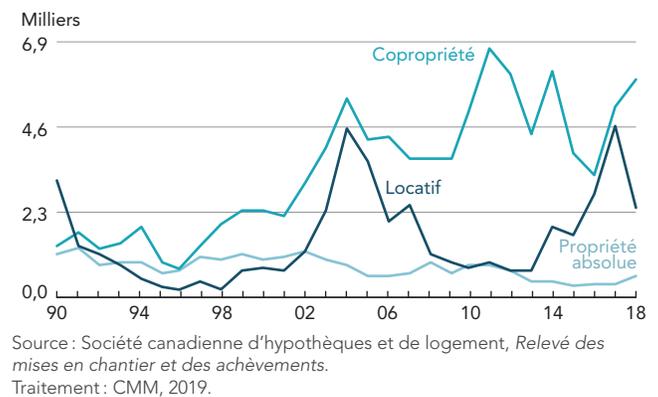
## PÉNURIE DE LOGEMENTS

Le marché résidentiel s'est fortement resserré dans l'agglomération de Montréal. Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation a chuté de 2,9% à 1,9% de 2017 à 2018. Sur le marché de la revente, le nombre de propriétés inscrites a fondu de 20% en 2018. Tous les segments du marché avantagent fortement les vendeurs. Les ventes ont continué de croître, mais à un rythme plus lent (+ 2,8%). La hausse des prix demeure soutenue, avoisinant les 4,5 à 4,8% depuis trois ans.

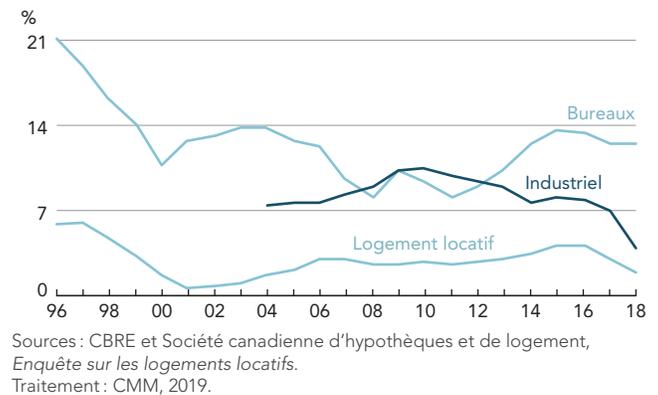
## FIGURE 29 — PERMIS DE CONSTRUCTION, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



## FIGURE 30 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



## FIGURE 31 — TAUX D'INOCUPATION, AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



La construction est demeurée forte. Le nombre de mises en chantier a diminué de 12% en 2018, mais demeure supérieur de 37% au niveau de 2016. Le recul est concentré dans le marché locatif alors que la copropriété, et même la propriété absolue, continuent de croître. De plus, une forte croissance de la valeur des permis de construction au deuxième semestre (+ 23% pour l'année au complet) laisse présager une reprise de la construction résidentielle en 2019.

TABLEAU 3 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Population</b>													
Population	000	1 876,9	1 893,1	1 904,8	1 913,5	1 925,4	1 937,7	1 946,8	1 947,9	1 959,8	1 987,8	2 029,4	
Migration nette	000	5,1e	16,9	12,7	10,6	12,9	13,7	10,3	3,7	13,1	20,2	34,0	
Internationale et interprovinciale		28,5	36,9	37,1	33,4	33,9	31,9	25,7	18,7	30,1	40,6	58,2	
Intraprovinciale		-23,3	-20,0	-24,4	-22,7	-21,0	-18,2	-15,4	-14,9	-17,0	-20,3	-24,2	
<b>Marché du travail</b>													
	Moyenne												
Population active	000	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	1 140,6	
Emploi	000	938,8	905,1	941,3	929,3	935,3	963,3	947,3	969,0	997,0	1 035,9	1 058,5	
Taux d'emploi	%	60,0	57,3	59,1	57,8	57,5	58,7	57,3	58,2	59,3	61,1	61,6	
Taux de chômage	%	8,6	11,3	9,6	9,8	10,1	9,6	9,8	10,5	9,5	8,2	7,2	
Taux de travailleurs (4)	%	73,8	72,4	72,3	73,7	74,4	74,9	75,0	75,4	75,9	77,0		
Emploi selon le lieu de travail	000	1 141,1e	1 125,2e	1 154,3e	1 146,5	1 152,5e	1 170,3e	1 161,5e	1 159,4e	1 163,3	1 177,7e	1 196,5e	
Indicateur de dépendance sociale (1)	%	6,21	6,94	6,74	6,09	5,65	5,41	5,62	5,50	5,31	5,02	4,56	
Assurance-emploi (2)	000	23,3	32,2	31,1	24,9	23,2	22,5	22,4	21,6	21,0	18,7	16,4	
Aide sociale (3)	000	58,1	59,8	58,8	56,6	52,6	50,4	53,5	52,4	50,5	49,6	46,9	
<b>Emploi sectoriel (lieu de rés.)</b>													
	Moyenne												
Primaire et services publics	000	7,6	6,7	7,2	11,0	4,4	6,7	7,4	7,6	4,2	4,7	8,3	
Construction	000	31,2	29,7	29,8	33,9	27,1	38,2	28,6	32,5	28,3	29,6	29,6	
Fabrication	000	103,4	97,1	90,0	90,6	99,3	103,8	96,8	99,8	106,3	104,8	104,7	
Commerce de gros	000	49,5	47,1	45,6	43,7	43,7	41,8	41,9	49,2	47,4	48,8	47,6	
Commerce de détail	000	89,8	88,5	100,7	93,0	94,0	110,1	106,9	106,4	110,9	112,8	100,9	
Transport et entreposage	000	47,5	41,1	42,7	44,4	42,4	38,2	41,5	43,1	47,6	49,4	54,7	
Finance, assurances, imm. et location	000	68,5	71,8	77,3	65,2	64,1	65,7	73,0	67,7	68,9	73,4	83,9	
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	102,0	98,9	112,1	111,5	110,2	108,1	107,7	118,0	115,9	126,9	136,3	
Gestion et soutien à la gestion	000	39,8	41,7	39,1	44,7	45,4	40,5	40,4	46,7	51,7	56,7	55,9	
Enseignement	000	72,9	75,9	76,8	75,0	85,7	83,7	74,9	77,9	73,9	83,3	79,4	
Santé et assistance sociale	000	112,1	105,3	120,3	117,1	112,2	125,0	127,5	119,1	121,7	112,9	126,1	
Information, culture et loisirs	000	66,6	64,9	64,6	64,1	64,3	59,5	63,1	61,1	67,4	72,8	67,0	
Hébergement et restauration	000	71,9	60,1	58,9	65,5	68,6	71,6	69,0	76,1	80,1	78,7	75,7	
Autres services	000	41,2	42,9	38,1	37,8	42,5	43,2	39,8	33,3	39,4	37,9	43,5	
Administration publique	000	34,7	33,4	38,1	31,8	31,5	27,2	28,8	30,5	33,2	43,3	44,9	
<b>Immobilisations</b>													
	Total												
Total	M\$	8 512	8 358	7 413	9 485	9 900	10 646	10 199	11 387	11 325	12 264	13 472	13 965
• Construction		3 846	4 183	3 610	5 146	5 877	6 622	6 179	7 323	6 619	6 917	8 111	8 448
Matériel et outillage		4 666	4 175	3 803	4 339	4 022	4 024	4 020	4 064	4 706	5 347	5 361	5 518
• Privées non résidentielles		5 278	4 499	3 973	4 882	5 174	5 199	5 484	5 404	5 740	6 101	6 039	6 772
Publiques		3 234	3 859	3 441	4 603	4 725	5 447	4 715	5 983	5 585	6 163	7 433	7 194
<b>Construction</b>													
	Total												
Logements mis en chantier	Nombre	5 868	5 364	6 635	8 569	7 448	5 594	8 477	5 863	6 466	10 140	8 879	
Propriété absolue		913	680	870	904	726	416	430	315	329	368	562	
Copropriété		3 774	3 741	4 982	6 718	5 999	4 439	6 123	3 899	3 313	5 147	5 878	
Locatif et autres		1 181	943	783	947	723	739	1 924	1 649	2 824	4 625	2 439	
Permis de construction	M\$ 2017	2 419	2 294	2 724	3 991	3 672	4 305	5 533	3 358	3 702	5 086	6 171	
Résidentiel		1 186	1 075	1 393	1 976	1 836	1 946	1 802	1 758	1 611	2 583	3 184	
Commercial		807	718	702	1 374	1 088	1 202	1 057	947	1 090	1 331	1 706	
Industriel		133	160	74	202	275	132	209	248	223	355	446	
Institutionnel et gouvernemental		292	341	556	439	473	1 025	2 464	405	778	817	835	
Permis de construction	M\$	2 057	2 001	2 410	3 640	3 413	4 030	5 239	3 197	3 583	5 086	6 411	
Résidentiel		1 016	941	1 236	1 811	1 713	1 828	1 710	1 681	1 561	2 583	3 286	
Commercial		679	623	616	1 243	1 005	1 117	991	895	1 052	1 331	1 787	
Industriel		112	139	65	183	253	123	195	233	215	355	471	
Institutionnel et gouvernemental		249	298	493	402	442	962	2 344	389	755	817	867	
<b>Immobilier</b>													
Ventes de résidences (Centris)	Nombre	15 584	16 261	16 586	16 239	15 570	14 027	13 922	15 129	15 986	17 738	18 237	
Prix moyen des résidences (Centris)	000 \$	312,3	328,4	357,6	377,1	395,4	396,4	411,3	421,3	440,8	460,8	482,9	
Loyer mensuel moy., log. 2 chambres	\$, oct.	671	681	715	737	724	746	749	775	812	800	826	
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, oct.	2,5	2,6	2,7	2,5	2,8	2,9	3,5	4,1	4,0	2,9	1,9	
Taux d'inoccupation, bureaux	%, 4 <sup>e</sup> trim.	8,2	10,4	9,5	8,1	8,9	10,4	12,6	13,6	13,4	12,6	12,6	
Taux d'inoccupation, industriel	%, 4 <sup>e</sup> trim.	9,0	10,3	10,5	9,9	9,5	9,0	7,7	8,0	7,9	7,0	3,9	
<b>Autres</b>													
Revenu d'emploi moyen (5)	000 \$	43,3	42,9	44,0	45,3	46,5	47,1	48,3	49,6	50,2	51,4		
Faillites personnelles	Nombre	7 217	8 613	7 540	6 680	6 012	6 143	5 652	5 387	5 176	4 684	4 396	
Faillites commerciales	Nombre	657	610	484	453	479	496	483	464	455	400	402	

1. Indicateur de dépendance sociale =  $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$ .

2. Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.

3. Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.

4. Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25 à 64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.

5. Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25 à 64 ans qui ont des revenus de travail.

e. Estimation.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale – Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, CBRE, Industrie Canada.

Traitement : CMM, 2019.

# Laval

## FORTE REMONTÉE DE L'EMPLOI

La relance de l'emploi s'est intensifiée à Laval : le nombre de résidents en emploi a crû de 7,8 % en 2018. Grâce à cette expansion, l'emploi lavallois a complètement récupéré les pertes subies en 2015. La hausse a favorisé autant les postes à temps plein qu'à temps partiel.

Le chômage a connu sa plus forte contraction des trois dernières années, le taux s'établissant à 5,3 % en 2018. La hausse de l'emploi a cependant été satisfaite par des personnes qui n'étaient pas sur le marché du travail. Le taux d'activité a donc bondi de 3,2 points de pourcentage.

## REPRISE GÉNÉRALISÉE

Selon l'enquête sur la population active (EPA), l'expansion a eu lieu dans un éventail de secteurs économiques : les services à la production, les services publics et parapublics et la fabrication. Par contre, les services à la consommation sont demeurés faibles après la contraction de 2015.

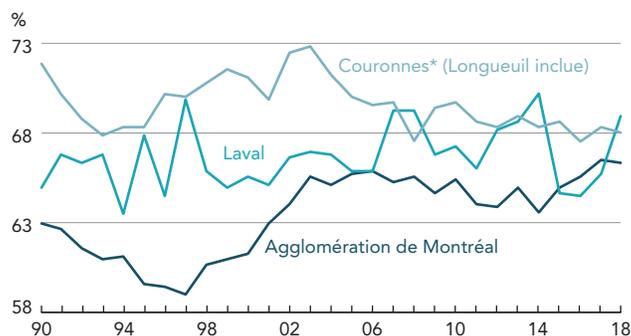
## EXPANSION DES ENTREPRISES LAVALLOISES

L'emploi selon le lieu de travail, estimé par le Consortium de la CMM à partir du Registre des entreprises de Statistique Canada, a augmenté de 3 % à Laval en 2018. La croissance est généralisée, mais particulièrement prononcée dans les services parapublics (+ 5,6 %) — surtout dans la santé — et les services à la production (+ 4,8 %). Dans ce dernier groupe, la recherche et développement (R-D) scientifique, les services informatiques, les agences de placement et les sociétés de portefeuille, la gestion et la location d'immeubles sont en expansion.

## NOUVEAU SOUFFLE DE LA R-D PHARMACEUTIQUE

Le secteur des sciences de la vie, qui avait été malmené par la crise mondiale des entreprises pharmaceutiques au début des années 2010, est en pleine relance. Laval bénéficie de l'essor d'entreprises biotechnologiques et d'organismes de recherche contractuelle, qui réalisent une part grandissante des activités de recherche de l'industrie.

FIGURE 32 — TAUX D'ACTIVITÉ

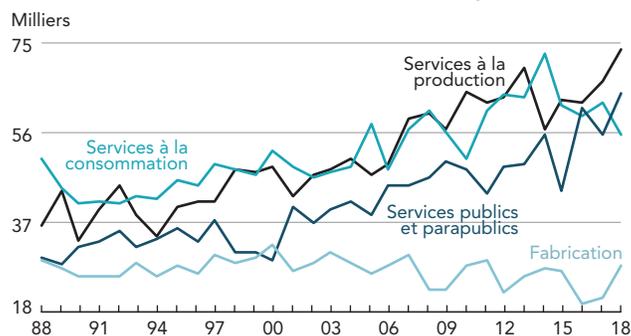


\* Couronnes de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

Traitement : CMM, 2019.

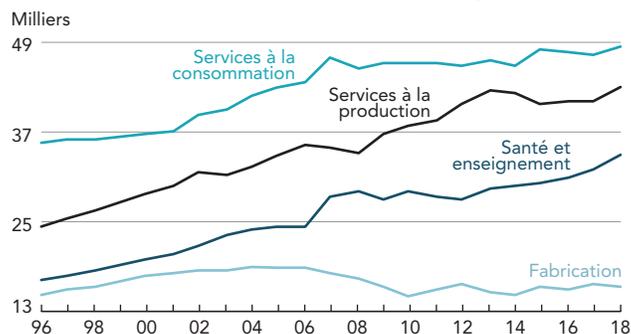
FIGURE 33 — EMPLOI SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, LAVAL



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 34 — EMPLOI<sup>1</sup> SELON LE LIEU DE TRAVAIL, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, LAVAL



1. Estimé par le Consortium de la CMM sauf en 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016. Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA. Traitement : CMM, 2019.

Cependant, à la différence de l'EPA, l'emploi selon le lieu de travail a remonté de 2,7 % dans les services à la consommation et décliné de 2,5 % dans la fabrication.

## REPRISE DE L'INVESTISSEMENT PRIVÉ

Les dépenses d'immobilisations ont bondi de 24,9 % en 2018 à Laval, la première croissance observée en six ans. Les immobilisations privées ont repris (+ 23,6 %), après deux années de recul, tandis que le secteur public accélérerait le rythme de ses investissements (+ 26,1 %). Les dépenses d'immobilisations devraient rechuter de 8,7 % en 2019 selon les intentions exprimées.

## REBOND DE LA CONSTRUCTION

La construction, qui tend à se contracter depuis 2008, a remonté en 2018. La valeur des permis de construction octroyés a grimpé de 34,8 % à Laval.

## LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS BONDIT

Une forte demande de logements locatifs a stimulé la construction résidentielle. Les mises en chantier ont grimpé de 16,7 % en 2018. Celles de logements locatifs ont bondi pour une deuxième année d'affilée. Avec un taux d'inoccupation de 1,9 % en 2018, le marché locatif lavallois est en pénurie. Celle-ci est accentuée par une forte immigration internationale.

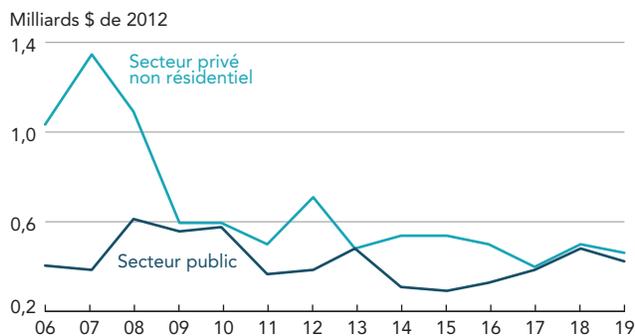
Le rebond de la construction de condos des trois dernières années s'est interrompu, le nombre de mises en chantier chutant de 60,9 %. La construction de maisons individuelles continue de décliner.

La revente résidentielle a continué de progresser à un rythme rapide. Les ventes ont augmenté de 6,4 % en 2017 et de 6,0 % en 2018. Les marchés des copropriétés et des plex sont en équilibre tandis que celui des maisons unifamiliales favorise les vendeurs.

## REMONTÉE DE LA CONSTRUCTION COMMERCIALE

Alors que la valeur de la construction résidentielle a chuté pendant les dix dernières années, celle de la construction commerciale a suivi une tendance stable malgré de fortes fluctuations d'une année à l'autre. En 2018, la valeur des permis de construction commerciale a augmenté de 53,0 % après deux années de contraction. Le principal chantier actif en 2018 est celui de l'entrepôt et siège social de Structube (80 M\$, 650 000 pi<sup>2</sup>)<sup>7</sup>.

## FIGURE 35 — IMMOBILISATIONS<sup>1</sup>, LAVAL



1. 2018 : provisoires; 2019 : perspectives.

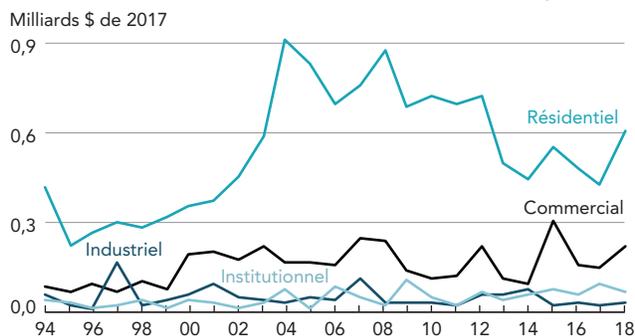
Sources : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada.  
Traitement : CMM, 2019.

## FIGURE 36 — VENTE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, LAVAL



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*, et Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, *Système Centris*.  
Traitement : CMM, 2019.

## FIGURE 37 — PERMIS DE CONSTRUCTION, LAVAL



Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.  
Traitement : CMM, 2019.

La construction devrait s'accélérer en 2019 avec la mise en chantier d'Espace Montmorency, un projet mixte de 1,3 M pi<sup>2</sup>, dont 0,35 M pi<sup>2</sup> de bureaux et 0,15 M pi<sup>2</sup> de commerces (450 M\$) et 700 logements locatifs, situé près de la station de métro Montmorency.

<sup>7</sup> Le projet de Structube est classé dans l'immobilier commercial par Statistique Canada et la Commission de la construction du Québec, mais dans l'immobilier industriel par CBRE.

## LA DEMANDE DE BUREAUX RECLE

Après une reprise temporaire en 2017, la demande de bureaux a reculé de nouveau à Laval. L'absorption de bureaux a atteint - 34 000 pi<sup>2</sup> en 2018. L'emploi de bureaux est déprimé depuis 2010. Aussi, le taux d'inoccupation a augmenté de 0,8 point de pourcentage, pour atteindre 16,3%.

Cependant, les deux estimations de l'emploi de bureaux à Laval — selon le lieu de résidence et selon le lieu de travail — montrent une croissance, ce qui laisse anticiper une remontée de la demande d'espaces en 2019. Déjà, la relance de la R-D pharmaceutique a fait grimper l'occupation de bureaux dans la Cité de la Biotech.

La construction de bureaux, qui était nulle pendant quatre ans, devrait reprendre en 2019 avec le projet d'Espace Montmorency.

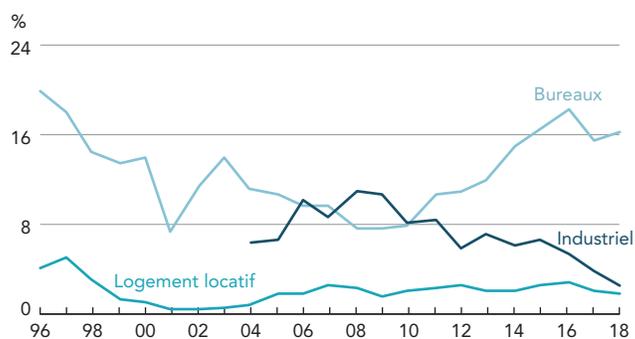
## FORTE DEMANDE INDUSTRIELLE DEPUIS 5 ANS

La demande industrielle a crû de manière soutenue pour une cinquième année de suite. L'absorption a atteint près de 500 000 pi<sup>2</sup> par an en moyenne de 2014 à 2018 selon CBRE, dont 410 000 la dernière année.

Après un pic temporaire de construction en 2014, la croissance de l'offre a été minime. La disponibilité de locaux a donc baissé de façon continue. De 2015 à 2018, le taux d'inoccupation industrielle est passé de 6,7 % à 2,6 %. Les prix avaient commencé à grimper un an avant le reste de la région métropolitaine, mais ils se sont stabilisés en 2018.

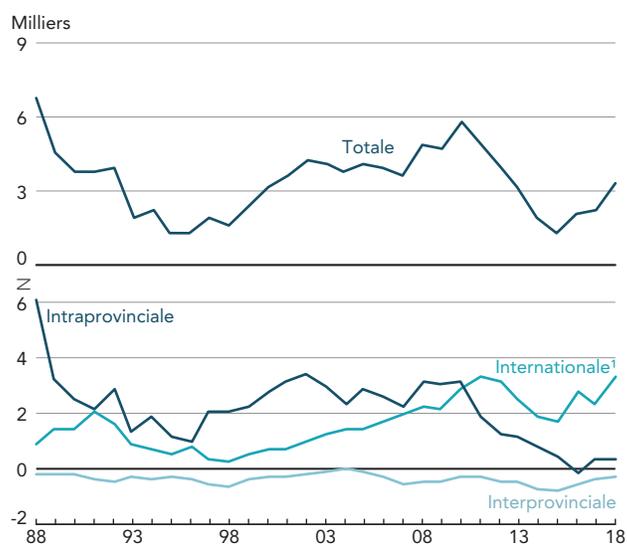
La construction industrielle avait quand même repris en 2018, la valeur des permis octroyés grimpaient de plus de 70 %, ce qui devrait stimuler la croissance du stock immobilier en 2019.

FIGURE 38 — TAUX D'INOCUPATION, LAVAL



Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements locatifs.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 39 — MIGRATION NETTE, LAVAL



1. Résidents non permanents inclus.

Source : Statistique Canada.

Traitement : CMM, 2019.

## L'IMMIGRATION INTERNATIONALE ALIMENTE LA CROISSANCE DE LAVAL

Les gains migratoires nets de Laval, qui étaient en recul constant, remontent depuis trois ans. Ils sont passés de 5 800 en 2010 à 1 300 en 2015 pour se chiffrer à 3 300 en 2018. Le profil migratoire de Laval s'apparente de plus en plus à celui d'une ville centrale. Celle-ci ne grandit plus grâce à la migration intraprovinciale, mais grâce à l'immigration internationale, qui se maintient à 3 000 arrivées par an. Ses gains migratoires nets avec le reste du Québec, qui proviennent surtout de l'agglomération de Montréal, sont tombés de 3 200 en 2010 à 300 en 2018. Laval continue à recevoir des résidents de l'agglomération de Montréal (5 300 en 2018), mais elle en perd au profit des couronnes (environ 4 600).

TABLEAU 4 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE LAVAL

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Population</b>													
Population	000	384,8	391,7	399,4	406,0	411,5	416,2	419,7	422,1	425,2	428,6	432,9	
Migration nette	000	4,9	4,7	5,8	4,9	4,0	3,2	2,0	1,3	2,1	2,3	3,3	
Internationale et interprovinciale		1,7	1,7	2,6	3,0	2,7	2,0	1,2	0,9	2,2	2,0	3,0	
Intraprovinciale		3,2	3,0	3,2	1,9	1,2	1,1	0,8	0,4	-0,2	0,3	0,3	
<b>Marché du travail</b>													
	Moyenne												
Population active	000	218,3	215,0	220,6	221,0	231,6	236,4	244,3	227,4	229,0	235,5	250,0	
Emploi	000	203,7	199,4	203,1	205,5	212,1	221,0	226,9	209,1	212,3	219,7	236,8	
Taux d'emploi	%	64,6	61,9	61,8	61,5	62,5	64,2	65,2	59,5	59,8	61,3	65,3	
Taux de chômage	%	6,7	7,2	7,9	7,0	8,4	6,6	7,1	8,0	7,3	6,7	5,3	
Taux de travailleurs (4)	%	79,60	78,40	78,30	79,20	79,60	79,80	79,60	79,40	79,60	80,30		
Emploi selon le lieu de travail	000	141,3e	143,6e	145,4e	146,8	149,0e	152,5e	151,2e	153,2e	152,8	154,3e	158,9e	
Indicateur de dépendance sociale (1)	%	3,36	4,15	4,15	3,57	3,38	3,33	3,56	3,62	3,51	3,14	2,68	
Assurance-emploi (2)	000	4,78	6,72	6,67	5,53	5,18	4,98	5,06	5,02	4,86	4,34	3,66	
Aide sociale (3)	000	4,06	4,37	4,60	4,33	4,24	4,35	4,97	5,20	5,07	4,57	3,99	
<b>Emploi sectoriel (lieu de rés.)</b>													
	Moyenne												
Primaire et services publics	000	3,6	2,7	2,1	2,2	2,6	3,0	2,1	0,5	0,9	1,5	1,9	
Construction	000	10,5	10,9	9,3	8,4	10,9	8,9	12,5	12,6	8,2	11,7	13,4	
Fabrication	000	22,7	22,6	27,7	28,9	22,4	25,8	27,3	27,0	19,8	21,3	27,8	
Commerce de gros	000	10,4	8,8	9,2	13,0	14,6	13,5	9,8	9,8	8,4	13,6	11,7	
Commerce de détail	000	28,4	27,1	23,7	29,2	28,6	32,9	36,1	29,1	32,0	32,8	30,7	
Transport et entreposage	000	10,3	9,9	7,8	11,0	10,4	11,5	12,4	16,5	15,2	16,4	19,7	
Finance, assurances, imm. et location	000	14,7	15,4	17,2	14,2	13,5	14,9	11,9	9,5	11,0	12,9	13,3	
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	15,9	14,7	22,7	16,8	17,0	20,9	15,1	20,2	15,8	15,1	10,4	
Gestion et soutien à la gestion	000	8,9	8,2	8,0	7,3	7,8	9,2	7,3	7,1	12,1	8,8	18,6	
Enseignement	000	10,8	14,9	12,0	10,8	14,0	15,0	14,6	8,9	15,6	12,8	17,9	
Santé et assistance sociale	000	24,3	22,3	28,4	23,8	26,4	24,9	30,1	28,6	34,6	35,4	36,3	
Information, culture et loisirs	000	11,8	9,7	7,0	7,7	12,2	8,3	10,1	7,3	4,4	7,7	7,5	
Hébergement et restauration	000	10,0	10,7	10,6	15,3	14,6	12,4	15,1	17,7	15,6	14,0	10,2	
Autres services	000	10,3	8,9	9,5	8,5	8,6	10,2	11,5	7,6	7,8	8,1	7,2	
Administration publique	000	11,3	12,7	8,0	8,3	8,6	9,6	11,1	6,5	10,9	7,5	10,2	
<b>Immobilisations</b>													
	Total												
Total	M\$	1 652	1 138	1 137	861	1 091	984	883	902	911	865	1 086	1 019
• Construction		788	622	663	451	611	657	483	478	519	485	661	599
Matériel et outillage		864	516	474	409	479	327	400	424	392	380	425	421
• Privées non résidentielles		1 096	616	597	499	707	491	564	588	551	447	555	533
Publiques		556	523	540	362	383	493	319	314	360	417	531	487
<b>Construction</b>													
	Total												
Logements mis en chantier	Nombre	3 234	3 067	2 438	2 738	1 849	1 545	1 027	1 965	1 448	2 021	2 358	
Propriété absolue		1 277	1 022	929	780	606	340	385	304	296	294	225	
Copropriété		1 169	959	913	1 463	1 148	641	538	785	953	1 258	492	
Locatif et autres		788	1 086	596	495	95	564	104	876	199	469	1 641	
Permis de construction	M\$ 2017	1 172	960	918	873	1 077	719	677	962	722	693	934	
Résidentiel		874	684	726	693	722	497	449	555	481	431	605	
Commercial		241	140	112	126	225	116	91	306	156	147	225	
Industriel		31	28	31	27	59	62	77	22	30	20	34	
Institutionnel et gouvernemental		26	108	49	27	72	44	60	79	55	95	70	
Permis de construction	M\$	1 000	839	813	798	1 002	674	641	916	699	693	969	
Résidentiel		748	599	644	635	673	467	426	531	466	431	624	
Commercial		203	121	99	114	208	108	85	289	150	147	235	
Industriel		26	24	27	24	54	57	72	20	29	20	36	
Institutionnel et gouvernemental		22	95	44	25	67	42	57	76	53	95	73	
<b>Immobilier</b>													
Ventes de résidences (Centris)	Nombre	4 573	4 721	4 904	4 632	4 624	3 966	3 928	4 053	4 141	4 406	4 671	
Prix moyen des résidences (Centris)	000 \$	240,0	250,4	270,9	279,3	294,0	301,5	299,1	306,4	315,9	328,6	340,7	
Loyer mensuel moy., log. 2 chambres	\$, oct.	640	641	665	684	682	690	730	720	740	751	788	
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, oct.	2,4	1,7	2,2	2,3	2,6	2,2	2,2	2,6	3,0	2,1	1,9	
Taux d'inoccupation, bureaux	%, 4 <sup>e</sup> trim.	7,6	7,6	7,9	10,8	10,9	12,0	15,1	16,5	18,2	15,5	16,3	
Taux d'inoccupation, industriel	%, 4 <sup>e</sup> trim.	11,0	10,8	8,2	8,4	5,9	7,3	6,2	6,7	5,5	3,8	2,6	
<b>Autres</b>													
Revenu d'emploi moyen (5)	000 \$	43,52	43,49	44,23	45,68	46,61	47,49	48,39	49,16	49,96	51,21		
Faillites personnelles	Nombre	1 434	1 697	1 462	1 339	1 279	1 254	1 233	1 187	1 129	985	935	
Faillites commerciales	Nombre	132	122	107	111	106	77	111	97	80	99	103	

1. Indicateur de dépendance sociale =  $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$ .

2. Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.

3. Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.

4. Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25 à 64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.

5. Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25 à 64 ans qui ont des revenus de travail.

e. Estimation.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, CBRE, Industrie Canada.

Traitement : CMM, 2019.

# Agglomération de Longueuil et couronnes : marché du travail et immobilisations

## MARCHÉ DU TRAVAIL ET IMMOBILISATIONS

Il existe peu de statistiques courantes, comme l'emploi, le chômage ou l'investissement pour décrire la santé économique générale de Longueuil ou des couronnes Nord et Sud individuellement. L'emploi des résidents et les immobilisations, qui sont présentés ici, ne sont disponibles que pour ces trois territoires ensemble et non séparément. Les données sont obtenues en soustrayant celles de l'agglomération de Montréal et de Laval du total métropolitain. Elles décrivent davantage les couronnes, qui représentent 74 % des personnes en emploi de ce territoire, que l'agglomération de Longueuil.

## UNE AUTRE PAUSE DE L'EMPLOI

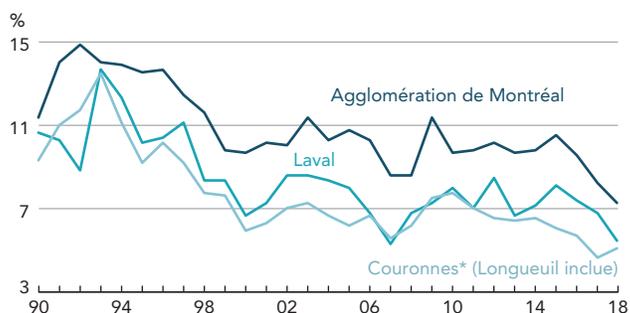
L'expansion actuelle, qui est concentrée dans les services à la production, a favorisé davantage les zones centrales que les couronnes métropolitaines. Le nombre de résidents en emploi dans les couronnes et l'agglomération de Longueuil n'a progressé que de 1,3 % par an depuis 2014, alors qu'il grimpait de 2,8 % par an dans l'agglomération de Montréal. En 2018, la hausse a été presque imperceptible (+ 0,2 %) et s'est située en deçà de la croissance démographique. Le recul du taux de chômage s'est interrompu et celui-ci a remonté à 5,0 % en 2018.

Cependant, cette stagnation masque l'amélioration de la qualité de l'emploi. En effet, l'emploi à temps plein a grimpé de 2,8 % tandis que l'emploi à temps partiel a fondu de presque 10 %.

## REPLI DES SERVICES À LA PRODUCTION

Au cours des années précédentes, la faiblesse des services à la consommation et de la fabrication, dans lesquels se spécialisent les couronnes, avait freiné l'emploi. L'emploi avait alors été soutenu par les services à la production. En 2018, ceux-ci se sont repliés. Les services professionnels, financiers et administratifs ont subi les pertes les plus lourdes. La fabrication a continué de perdre des effectifs.

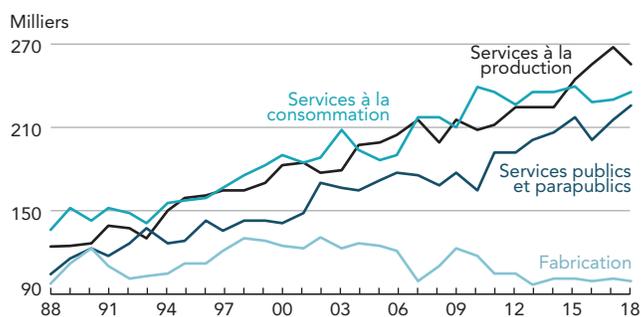
FIGURE 40 — TAUX DE CHÔMAGE



\* Couronnes de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 41 — EMPLOI, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, COURONNES\* ET LONGUEUIL



\* Couronnes de la RMR de Montréal.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*.  
Traitement : CMM, 2019.

## REPRISE DES SERVICES À LA CONSOMMATION

Par contre, la croissance s'est déplacée vers les services à la consommation et les services publics et parapublics. L'emploi manufacturier est demeuré près du plancher atteint en 2013.

## REPRISE DE L'INVESTISSEMENT PUBLIC

Après une décennie de recul, les immobilisations ont crû de manière soutenue dans les couronnes et Longueuil en 2017 (+ 6,2 %) et en 2018 (+ 5,3 %). L'élan devrait se maintenir en 2019 (+ 4,6 %). La remontée des immobilisations publiques s'est poursuivie depuis 2014.

## RELANCE DES IMMOBILISATIONS MANUFACTURIÈRES

Les immobilisations privées n'ont pas changé de manière significative. Les immobilisations manufacturières ont cependant connu une relance

depuis deux ans, grimant de 16 % par an de 2016 à 2018. Les investissements ont augmenté dans les industries du matériel de transport (aérospatiale vraisemblablement), du bois et du plastique en 2017 et 2018. Elles devraient grimper dans celle des boissons en 2019, alors que Molson Coors construit sa nouvelle brasserie à Saint-Hubert.

**FIGURE 42 — IMMOBILISATIONS<sup>1</sup>, COURONNES\* ET LONGUEUIL**



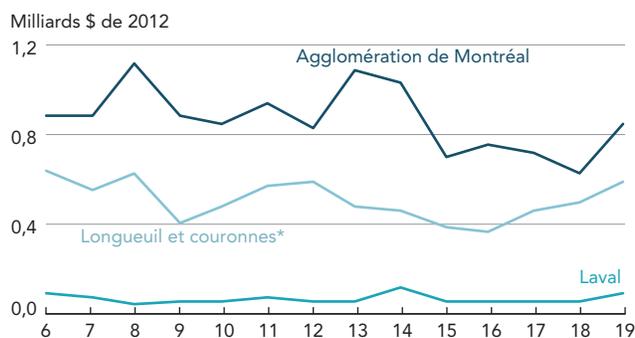
\* Couronnes de la RMR de Montréal.

1. 2018 : provisoires; 2019 : perspectives.

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

Traitement : CMM, 2019.

**FIGURE 43 — IMMOBILISATIONS MANUFACTURIÈRES<sup>1</sup>**



\* Couronnes de la RMR de Montréal.

1. 2018 : provisoires; 2019 : perspectives.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Statistique Canada

Traitement : CMM, 2019.

**TABLEAU 5 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DES COURONNES (AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL INCLUSE)<sup>1</sup>**

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Marché du travail</b>		Moyenne											
Population active	000	813,7	852,1	873,1	874,2	883,3	903,1	904,1	918,2	912,9	932,4	938,8	
Emploi	000	764,5	789,0	806,3	813,0	826,3	846,0	845,3	862,8	861,7	890,2	891,8	
Taux d'emploi	%	63,5	64,3	64,4	63,8	63,9	64,6	63,8	64,5	63,7	65,2	64,7	
Taux de chômage	%	6,0	7,4	7,7	7,0	6,5	6,3	6,5	6,0	5,6	4,5	5,0	
Emploi selon le lieu de travail (5)	000	567,4e	557,4e	576,8e	571,9	576,4e	597,1e	584,0e	591,8e	602,6	612,2e	624,1e	
Indicateur de dépendance sociale (2)	%	3,3	4,1	4,1	3,6	3,4	3,3	3,5	3,6	3,4	3,1	-1,8	
Assurance-emploi (3)	000	20,2	27,8	27,7	23,2	21,9	21,3	21,7	22,2	20,9	18,8	16,2	
Aide sociale (4,e)	000	14,4	15,2	16,1	16,0	15,2	15,0	16,6	17,3	16,9	15,5	13,8	
<b>Emploi sectoriel (lieu de rés.)</b>		Moyenne											
Primaire et services publics	000	14,2	15,3	14,0	14,1	12,8	18,4	15,7	11,0	13,9	13,0	13,5	
Construction	000	56,4	47,7	62,8	56,0	68,9	71,3	65,8	51,0	64,8	65,1	64,6	
Fabrication	000	110,1	123,1	117,5	104,7	103,5	96,1	100,0	99,9	97,9	99,9	98,2	
Commerce de gros	000	31,5	36,6	35,7	38,6	39,9	34,4	34,3	30,4	39,1	38,9	39,3	
Commerce de détail	000	113,4	99,4	115,6	111,1	108,9	110,3	108,9	115,2	103,5	109,9	107,7	
Transport et entreposage	000	38,6	44,4	35,8	43,9	41,3	42,4	43,2	50,5	54,0	51,5	51,9	
Finance, assurances, imm. et location	000	48,6	44,9	44,5	43,3	48,3	50,0	49,7	52,2	53,5	59,5	57,4	
Serv. professionnels, scient. et techn.	000	55,0	62,2	58,8	60,8	63,6	66,2	66,1	71,6	69,6	75,4	71,0	
Gestion et soutien à la gestion	000	25,8	27,7	33,5	25,3	31,7	30,5	30,5	39,9	39,8	42,3	35,6	
Enseignement	000	45,8	43,5	44,3	54,9	51,3	46,8	54,3	55,9	53,3	57,7	55,2	
Santé et assistance sociale	000	87,5	97,3	88,0	100,3	103,1	117,0	110,8	114,8	112,9	117,2	126,3	
Information, culture et loisirs	000	29,4	31,0	40,5	40,9	37,6	46,6	44,4	39,3	40,0	39,8	39,9	
Hébergement et restauration	000	39,7	43,8	46,3	45,1	43,1	45,8	52,2	52,3	49,0	49,7	54,4	
Autres services	000	34,5	35,0	36,2	37,7	35,8	32,8	29,0	32,5	35,4	30,2	33,0	
Administration publique	000	34,0	36,9	32,5	36,3	36,3	37,3	40,2	46,6	34,9	40,2	44,0	
<b>Immobilisations</b>		Total											
Total	M\$	5 642	5 469	4 962	5 031	5 262	3 912	3 586	3 972	3 828	4 083	4 320	4 636
• Construction		2 806	3 120	2 733	2 910	3 105	2 369	2 061	2 126	2 246	2 184	2 583	2 889
• Matériel et outillage		2 836	2 349	2 228	2 120	2 157	1 543	1 525	1 846	1 583	1 899	1 738	1 747
• Privées non résidentielles		3 150	2 865	2 436	2 101	2 338	2 247	2 185	1 935	2 130	2 308	2 117	2 226
• Publiques		2 493	2 604	2 526	2 930	2 924	1 664	1 401	2 037	1 698	1 775	2 203	2 411

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 Vaudeuil-Soulanges.

e. Estimation.

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

Traitement : CMM, 2019.

# Agglomération de Longueuil

## L'ESSOR DE LONGUEUIL S'INTENSIFIE

Les indicateurs disponibles suggèrent que l'expansion économique de l'agglomération de Longueuil s'est accélérée en 2018. L'emploi des entreprises a augmenté de 2,4 % d'après une estimation de l'emploi selon le lieu de travail effectuée à partir du Registre des entreprises de Statistique Canada. Du côté des ménages, 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 49 points de base en 2018. Le nombre de bénéficiaires de l'assurance-emploi s'est contracté de 16,4 %.

## TRANSPORT, ASSURANCES ET GÉNIE EN EXPANSION

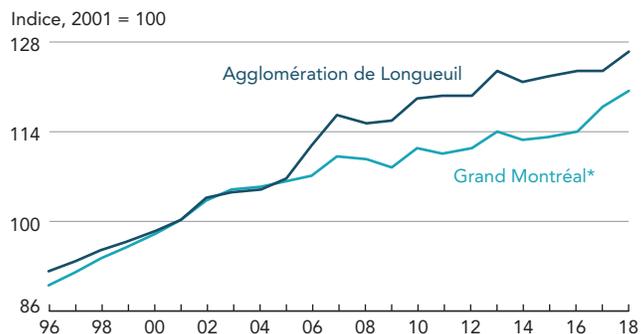
Les services à la production propulsent l'emploi. Alors que leur croissance avait été mitigée ces dernières années, leurs effectifs ont grimpé de 9,3 % en 2018. Les plus fortes croissances ont eu lieu dans le transport, les assurances et les services de génie. Le transport et l'entreposage de marchandises, qui se concentrent à Boucherville, sont en expansion accélérée. Dans le secteur de l'assurance, la SSQ a regroupé son personnel de Montréal, Longueuil et Brossard dans la Tour SSQ à Longueuil.

En 2018, l'emploi a augmenté de 3,0 % dans les services parapublics, une hausse concentrée dans la santé et les services sociaux.

## FABRICATION ET SERVICES À LA CONSOMMATION STABLES

L'emploi est demeuré presque inchangé dans la fabrication et les services à la consommation. Longueuil a perdu des emplois dans des industries de biens non durables, comme les produits pharmaceutiques, et en a gagné dans des industries de biens durables, comme les produits métalliques. Les exportations québécoises de moteurs d'avion, la principale industrie manufacturière de l'agglomération de Longueuil, ont grimpé de 29 % en 2018.

FIGURE 44 — EMPLOI<sup>1</sup> SELON LE LIEU DE TRAVAIL

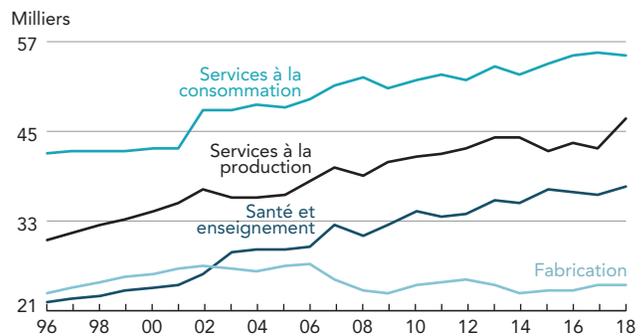


\* Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.

1. Estimé par le Consortium de la CMM sauf en 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016. Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA.

Traitement : CMM, 2019.

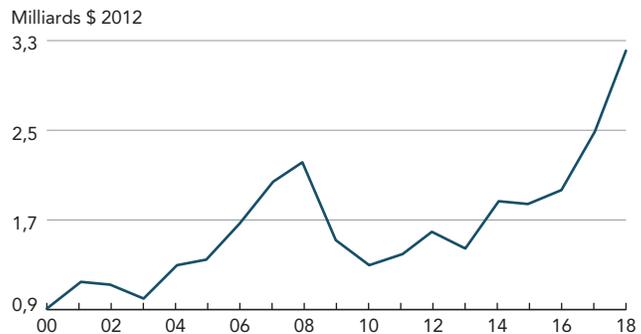
FIGURE 45 — EMPLOI<sup>1</sup> SELON LE LIEU DE TRAVAIL, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



1. Estimé par le Consortium de la CMM sauf en 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016. Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA.

Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 46 — EXPORTATIONS QUÉBÉCOISES DE MOTEURS D'AVIONS



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

Traitement : CMM, 2019.

## FORTE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES DENSES

L'élan économique longueuillois se traduit par une construction vigoureuse. La valeur des permis de construction a grimpé de 15,5 % en 2018, une

troisième année de croissance forte. Sa centralité, accentuée par l'accès que procurent le métro et le futur Réseau express métropolitain, gagne la faveur des ménages et des entreprises.

Les ventes et la construction résidentielles se sont accélérées dans l'agglomération de Longueuil. Les ventes résidentielles ont grimpé de 11 % en 2018. Le nombre de logements mis en chantier a grimpé de 44 % en 2017 et de 25 % en 2018.

Comme dans l'agglomération de Montréal, la construction est concentrée dans les immeubles à logements multiples. De 2015 à 2018, les mises en chantier de logements collectifs ont presque doublé et la valeur des permis de construction octroyés pour des logements multifamiliaux a triplé. Le déplacement du marché s'est fait en faveur du locatif, qui a accaparé 70 % des mises en chantier en 2018. De 2007 à 2013, sa part s'était élevée à 16 % seulement.

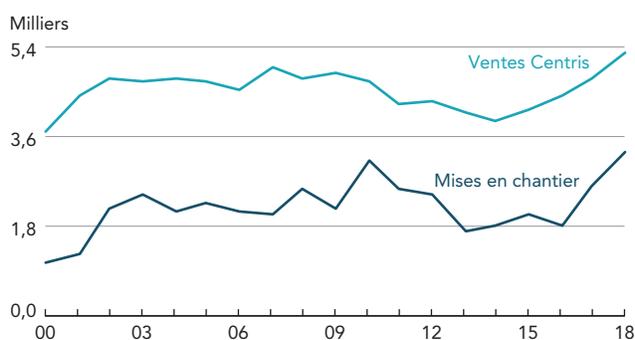
## DEUXIÈME ANNÉE DE FORTE CONSTRUCTION COMMERCIALE

La construction commerciale s'est poursuivie près du Quartier DIX30 et des gares prévues pour le Réseau express métropolitain, le plus important étant le projet de Solar Uniquartier (1,3 milliard \$, 0,6 M pi<sup>2</sup> de bureaux et 0,5 M pi<sup>2</sup> de commerces). La valeur des permis de construction commerciale, qui avait presque doublé en 2017 avec le lancement de Solar Uniquartier, s'est maintenue en 2018. La phase 1 du projet (160 000 pi<sup>2</sup> de bureaux) a été livrée en 2018.

## HAUSSE MODÉRÉE DE LA DEMANDE DE BUREAUX

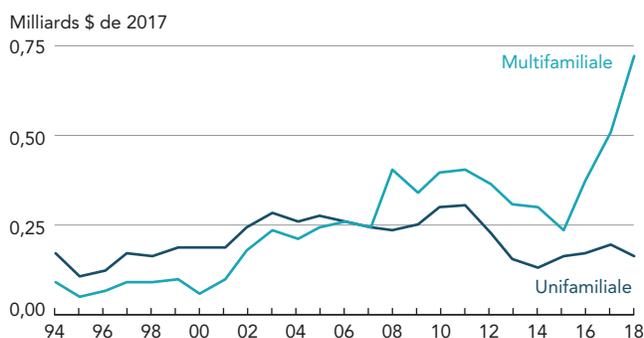
Après la forte activité de 2016, marquée par l'absorption de la tour SSQ, du siège social d'Agropur et de la phase 3 de Jonxion, le marché des bureaux a progressé de manière modérée dans l'agglomération de Longueuil. L'absorption de bureaux s'est élevée à 82 000 pi<sup>2</sup> en moyenne en 2017 et 2018, comparé au pic de 460 000 pi<sup>2</sup> de 2016.

FIGURE 47 — VENTE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*, et Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, *Système Centris*.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 48 — PERMIS DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 49 — PERMIS DE CONSTRUCTION NON RÉSIDENTIELLE, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*.  
Traitement : CMM, 2019.

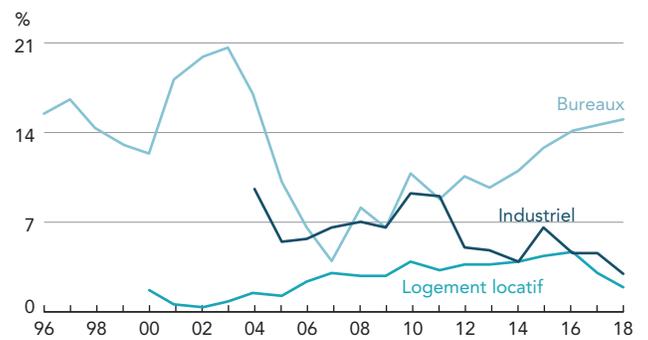
Comme la construction d'immeubles de bureaux continue d'excéder l'absorption du marché, l'inoccupation progresse de manière continue. Le taux d'inoccupation des bureaux est passé de 9,8 % en 2013 à 15,0 % en 2018.

## RESSERREMENT INDUSTRIEL

Le marché industriel a continué de se resserrer dans l'agglomération de Longueuil. Le taux d'inoccupation a diminué de manière presque constante depuis 2011, atteignant 3,0 % à la fin de 2018. La demande, qui avait ralenti pendant l'année précédente, a remonté, l'absorption industrielle passant de 170 000 pi<sup>2</sup> en 2017 à 500 000 pi<sup>2</sup> en 2018.

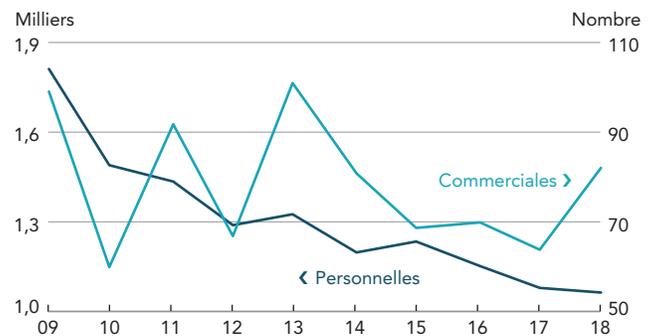
La construction industrielle se maintient à un niveau élevé depuis trois ans. Alors que la valeur moyenne des permis de construction industrielle stagnait à 33 M\$ par an de 2002 à 2015, elle s'est hissée à 80 M\$ par an de 2016 à 2018. Pratt & Whitney modernise ses installations au coût de 275 M\$. La compagnie Molson Coors a lancé la construction de sa nouvelle brasserie et de son centre de distribution (0,8 M pi<sup>2</sup>, 138 M\$) à Saint-Hubert en automne. L'entreprise de boulangerie Bridor a rénové son usine de Boucherville (88 M\$).

FIGURE 50 — TAUX D'INOCCUPATION, AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements locatifs.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 51 — FAILLITES DANS L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL



\* Somme des codes postaux J3V, J3Y, J3Z, J4B, J4G, J4H, J4J, J4K, J4L, J4M, J4N, J4P, J4R, J4S, J4T, J4V, J4W, J4X, J4Y et J4Z.

Source : Industrie Canada, Bureau du surintendant des faillites.  
Traitement : CMM, 2019.

TABLEAU 6 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL<sup>1</sup>

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Population</b>												
Population	000	392,2	395,3	398,8	403,3	406,6	410,5	413,4	415,0	417,5	418,8	421,8
Migration nette	000	0,6	1,5	1,9	2,9	1,8	2,4	1,3	0,2	1,2	0,3	2,2
Internationale et interprovinciale		1,1	1,5	2,0	2,2	2,2	2,0	1,1	-0,3	0,7	0,9	1,9
Intraprovinciale		-0,5	0,0	-0,1	0,8	-0,4	0,3	0,2	0,5	0,5	-0,6	0,3
<b>Marché du travail</b>												
	Moyenne											
Taux de travailleurs (5)	%	77,10	76,10	76,00	76,90	77,30	77,60	77,50	77,50	78,00	78,90	
Emploi selon le lieu de travail	000	163,1e	163,9e	168,8e	169,0	169,3e	174,6e	172,1e	173,8e	174,8	174,9e	179,0e
Indicateur de dépendance sociale (2)	%	3,71	4,48	4,52	4,03	3,79	3,73	3,97	4,08	3,99	3,60	3,11
Assurance-emploi (3)	000	4,55	6,47	6,37	5,18	4,78	4,69	4,74	4,75	4,49	3,96	3,32
Aide sociale (4)	000	5,63	5,88	6,12	6,03	5,76	5,67	6,25	6,49	6,45	5,86	5,16
<b>Construction</b>												
	Total											
Logements mis en chantier	Nombre	2561	2171	3123	2533	2457	1696	1795	2074	1831	2643	3294
Propriété absolue		589	686	987	736	432	341	334	341	434	377	384
Copropropriété		1409	1241	1660	1530	1487	1196	998	728	577	813	603
Locatif et autres		563	244	476	267	538	159	463	1005	820	1453	2307
Permis de construction	M\$ 2017	976	902	954	937	1039	745	706	712	827	1113	1285
Résidentiel		639	589	689	708	591	455	430	400	537	698	884
Commercial		237	159	168	148	307	185	171	196	139	263	236
Industriel		43	28	37	36	59	27	16	57	80	75	84
Institutionnel et gouvernemental		57	126	60	44	83	77	89	59	70	77	82
Permis de construction	M\$	831	788	845	857	966	697	668	678	800	1113	1333
Résidentiel		547	516	611	649	551	428	408	382	521	698	912
Commercial		199	138	148	134	284	172	161	185	134	263	247
Industriel		36	25	32	33	54	25	15	54	77	75	88
Institutionnel et gouvernemental		48	110	53	40	77	73	84	57	68	77	85
<b>Immobilier</b>												
Ventes de résidences (Centris,7)	Nombre	4745e	4894e	4718e	4260e	4337	4097	3938	4170	4448	4750	5282
Prix moyen des résidences (Centris,7)	000 \$	239,7e	250,6e	272,5e	283,5e	290,6	294,7	303,1	312,3	319,4	336,1	350,2
Loyer mensuel moy., log. 2 chambres	\$, oct.	637	648	663	681	690	690	708	720	746	761	796
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, oct.	2,9	2,9	3,9	3,3	3,8	3,8	3,9	4,3	4,7	3,0	1,9
Taux d'inoccupation, bureaux	%, 4 <sup>e</sup> trim.	8,1	6,6	10,9	8,9	10,5	9,8	11,1	12,9	14,2	14,6	15,0
Taux d'inoccupation, industriel	%, 4 <sup>e</sup> trim.	7,0	6,6	9,3	9,1	5,1	4,8	4,0	6,7	4,7	4,5	3,0
<b>Autres</b>												
Exportations, moteurs d'avions (QC)	M\$ 2012	2226	1513	1299	1403	1595	1458	1878	1854	1973	2482	3206
Revenu d'emploi moyen (6)	000 \$	47,84	47,85	49,22	50,38	51,72	52,45	53,51	54,47	55,18	56,89	
Faillites personnelles (8)	Nombre		1812	1493	1438	1290	1325	1203	1232	1151	1085	1065
Faillites commerciales (8)	Nombre		99	60	92	67	101	81	69	70	64	82

1. Comprend les villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert.
2. Indicateur de dépendance sociale =  $100 \times (\text{bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains et bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi}) \div \text{population de 15 à 64 ans}$ .
3. Bénéficiaires ordinaires de l'assurance-emploi sans gains.
4. Bénéficiaires adultes de l'aide sociale sans contraintes à l'emploi.
5. Nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers de 25 à 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 à 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.

e. Estimation.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, CBRE.

Traitement : CMM, 2019.

# Couronne Nord

## BONNE SANTÉ ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

Les indicateurs signalent que la santé économique des ménages de la couronne Nord s'est nettement améliorée. 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 chuté pour une deuxième année de suite, reculant de 42 points de base en 2018. Le recul touche autant le nombre de bénéficiaires de l'assurance-emploi (- 14,2 %) que celui de l'aide sociale (- 13,2 %). Enfin, le nombre de faillites personnelles a fondu de 12,2 % en 2018.

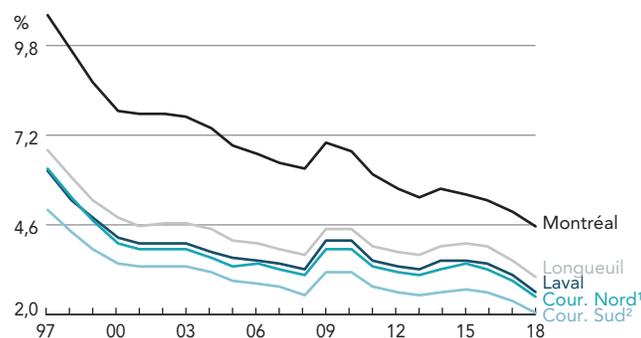
## L'EXPANSION DES ENTREPRISES RALENTIT

Par contre, la lente croissance économique de la couronne Nord semble se poursuivre. Les entreprises ont ralenti leur embauche. L'emploi selon le lieu de travail, estimé à partir du Registre des entreprises de Statistique Canada<sup>8</sup>, a augmenté de 0,8 % en 2018, un rythme qui est non seulement inférieur à celui des deux dernières années, mais aussi à celui de l'ensemble métropolitain.

## LÉGÈRE HAUSSE DES SERVICES À LA PRODUCTION

Les services à la production et les services parapublics — la santé et les services sociaux, principalement — ont été les principaux moteurs de l'emploi dans la couronne Nord. Les services à la production ont accru leurs effectifs de 3,4 % en 2018. Un éventail d'entreprises de services professionnels — services liés à la publicité, comptabilité, services informatiques, arpentage, cartographie et génie — ont pris de l'expansion. Le commerce de gros a accru ses effectifs, mais pas le transport (à la différence de Longueuil et de la couronne Sud).

FIGURE 52 — INDICATEUR DE DÉPENDANCE SOCIALE



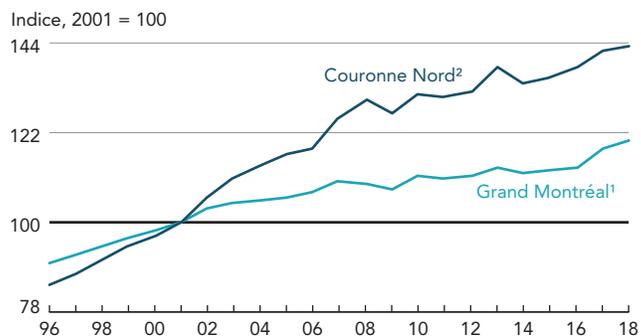
1. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.  
2. Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.  
Source : Statistique Canada, Travail, Emploi et Solidarité sociale – Québec  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 53 — 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, 2019.

FIGURE 54 — EMPLOI<sup>3</sup> SELON LE LIEU DE TRAVAIL



1. Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.  
2. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville, Mirabel, La Rivière-du-Nord, Argenteuil et D'Autray.  
3. Estimé par le Consortium de la CMM sauf en 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.  
Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA.  
Traitement : CMM, 2019.

<sup>8</sup> Méthodologie décrite dans 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](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/emploi_local_2016.pdf)

## FAIBLESSE GÉNÉRALISÉE DES SERVICES À LA CONSOMMATION

Les services à la consommation sont le premier domaine de spécialisation des couronnes. Malgré un regain d'énergie au cours des deux années précédentes, ils sont en perte de vitesse. Leurs effectifs ont diminué de 2,3 % en 2018. Le ralentissement démographique réduit les besoins en nouveaux services.

L'industrie manufacturière est également en pause après deux années de forte reprise. En 2016 et 2017, l'emploi manufacturier avait grimpé de 6,8 % par an, stimulé par l'expansion de l'aérospatiale et du bioalimentaire. En 2018, ces deux industries ont réduit leurs effectifs et la croissance du secteur manufacturier a ralenti pour atteindre 0,7 %. L'aérospatiale demeure en pleine expansion, en particulier la fabrication de moteurs d'avions (voir le graphique des exportations aéronautiques québécoises à la page 12), mais l'emploi a été freiné par des mises à pied chez Bombardier.

## GAINS MIGRATOIRES STABLES

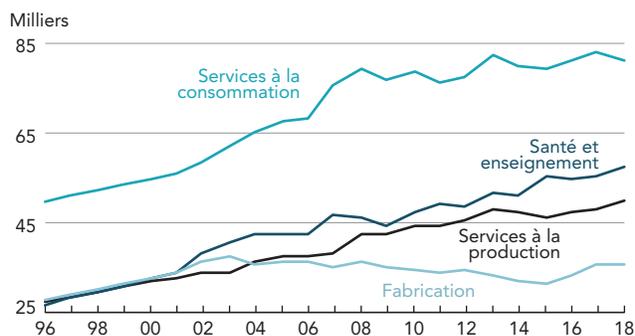
Le nombre de déménagements vers la couronne Nord s'est stabilisé. Après une chute de 8 500 à 2 100 entre 2007 et 2015, les gains migratoires intraprovinciaux — qui sont surtout des déplacements en provenance de l'agglomération de Montréal — avaient remonté à 4 300 en 2017. Ils se sont établis à 4 100 en 2018. La croissance démographique a remonté de 0,7 % par an entre 2013 et 2016 à 1,2 % entre 2016 et 2018.

## PRIX ET CONSTRUCTION RÉSIDENTIELS MODÉRÉS

Les ventes résidentielles augmentent de façon continue depuis 2014. Cependant, comme la croissance économique et démographique sont modérées, le marché du logement est demeuré équilibré et seul le marché de l'unifamiliale favorise les vendeurs. La croissance des prix résidentiels est donc plus faible que dans le reste de la région métropolitaine : + 1,5 % en 2018, comparé à 3,8 % dans le Grand Montréal.

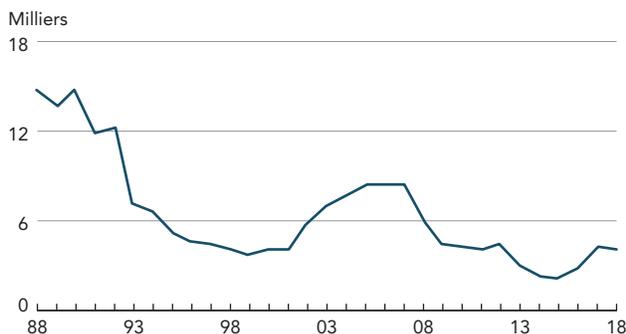
La reprise modérée des déménagements vers la banlieue stimule modérément la construction de logements. La valeur des permis de construction

FIGURE 55 — EMPLOI<sup>1</sup> SELON LE LIEU DE TRAVAIL, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, COURONNE NORD\*



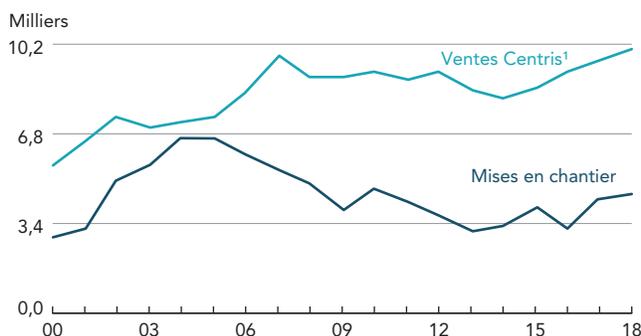
\* Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville, Mirabel, La Rivière-du-Nord, Argenteuil et D'Autray.  
1. Estimé par le Consortium de la CMM sauf en 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.  
Source : Statistique Canada, *Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA*.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 56 — MIGRATION INTRAPROVINCIALE NETTE, COURONNE NORD\*



\* Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.  
Source : Statistique Canada.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 57 — VENTE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, COURONNE NORD



1. Couronne Nord de la RMR de Montréal.  
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*, et Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, *Système Centris*.  
Traitement : CMM, 2019.

résidentielle a crû pour une troisième année de suite, mais le rythme a ralenti (+ 4,8 % en 2018 par rapport à + 25,6 % en 2016).

## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS MULTIFAMILIAUX

Comme ailleurs dans la région métropolitaine, seule la construction d'immeubles multifamiliaux a progressé, la valeur des permis ayant augmenté de 16 % en 2018, tandis qu'elle reculait de 12 % pour les logements unifamiliaux. Les mises en chantier ont augmenté dans le créneau du locatif seulement.

## RECU DE LA CONSTRUCTION NON RÉSIDENIELLE

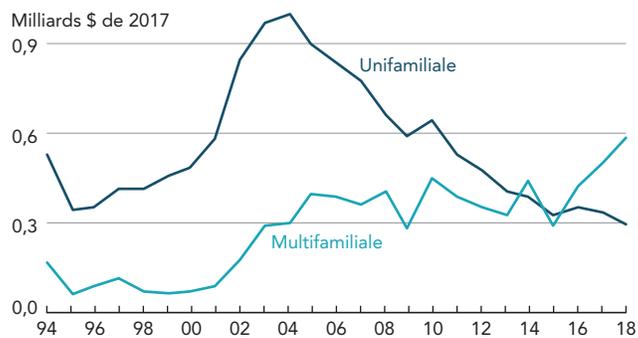
La construction non résidentielle diminue depuis 2013, alors que le centre de distribution de Sobeys-IGA à Terrebonne (180 M\$) et le centre commercial Premium Outlets à Mirabel (140 M\$) ont été complétés. La valeur des permis octroyés a diminué de 6,7 % en 2018.

## POUSSÉE DE LA DEMANDE INDUSTRIELLE

La demande de locaux industriels s'est accélérée dans la couronne Nord. L'absorption industrielle a doublé, passant de 301 000 pi<sup>2</sup> en 2017 à 608 000 pi<sup>2</sup> en 2018. La société de commerce en ligne Evoleads a loué des locaux d'une superficie totale de 100 000 pi<sup>2</sup> à Mirabel. Les loyers faibles incitent des entreprises à y déménager : la société de logistique Syncreon s'est déplacée à Terrebonne et la société d'étiquetage G.A. International à Saint-Eustache.

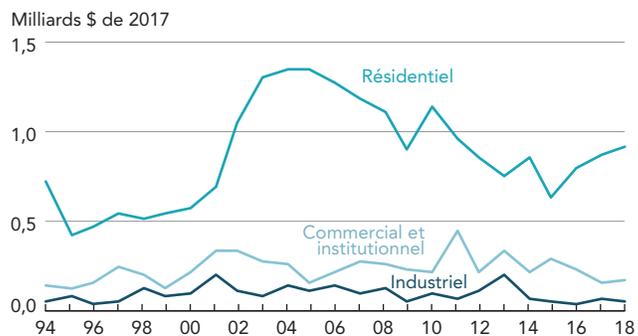
Le taux d'inoccupation industrielle a diminué de moitié, plongeant à 2,4 % à la fin de 2018. Cependant, la construction industrielle demeure très faible. Après une brève reprise en 2017, la valeur des permis de construction est revenue au niveau bas des deux années précédentes. La valeur de la construction neuve industrielle s'est élevée à seulement 10 M\$ en 2018.

FIGURE 58 — PERMIS DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE, COURONNE NORD



Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis de bâtir.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 59 — PERMIS DE CONSTRUCTION, COURONNE NORD



Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis de bâtir.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 60 — TAUX D'INOCCUPATION, COURONNE NORD



Sources : CBRE et Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements locatifs.  
Traitement : CMM, 2019.

TABLEAU 7 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE LA COURONNE NORD<sup>1</sup>

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Population</b>												
Population	000	525,7	536,1	546,6	556,1	563,4	569,1	573,3	577,0	581,9	589,1	596,3
Migration nette (3)	000	6,1	4,8	4,9	4,8	5,1	3,4	2,2	2,1	3,0	4,8	5,2
Internationale et interprovinciale		0,2	0,3	0,6	0,6	0,7	0,4	0,0	-0,1	0,0	0,5	1,0
Intraprovinciale		5,9	4,5	4,4	4,2	4,4	3,0	2,2	2,1	2,9	4,3	4,1
<b>Marché du travail</b>												
	Moyenne											
Taux de travailleurs (3,7)	%	80,61	79,48	79,35	80,14	80,42	80,56	80,40	80,11	80,38	81,00	
Emploi selon le lieu de travail (8)	000	230,6e	224,8e	232,6e	231,9	234,3e	243,8e	237,8e	239,5e	244,7	251,4e	253,4e
Indicateur de dépendance sociale (3,4)	%	3,15	3,91	3,90	3,46	3,26	3,20	3,37	3,48	3,30	2,96	2,55
Assurance-emploi (3,5)	000	8,05	10,95	10,94	9,29	8,76	8,54	8,78	9,08	8,40	7,58	6,51
Aide sociale (3,6,e)	000	3,97	4,22	4,48	4,56	4,41	4,39	4,85	5,00	4,94	4,45	3,87
<b>Construction</b>												
	Total											
Logements mis en chantier	Nombre	4 898	3 917	4 727	4 229	3 662	3 143	3 313	4 052	3 185	4 272	4 554
Propriété absolue		2 754	2 510	2 684	2 093	1 912	1 362	1 266	1 101	1 286	1 384	1 449
Copropriété		1 060	762	1 449	1 414	1 335	1 336	1 540	1 159	950	1 207	868
Locatif et autres		1 084	645	594	722	415	445	507	1 792	949	1 681	2 237
Permis de construction	M\$ 2017	1 474	1 186	1 437	1 453	1 184	1 275	1 126	969	1 057	1 087	1 114
Résidentiel		1 100	902	1 127	948	857	749	847	632	794	865	907
Commercial		174	152	184	386	111	282	151	113	127	99	104
Industriel		118	56	93	61	108	198	65	43	39	69	42
Institutionnel et gouvernemental		82	77	33	57	108	46	63	181	96	55	61
Permis de construction	M\$	1 258	1 037	1 273	1 327	1 102	1 193	1 066	925	1 023	1 087	1 153
Résidentiel		942	789	1 000	869	800	704	804	604	769	865	936
Commercial		146	132	162	350	103	262	142	107	123	99	109
Industriel		99	49	81	56	99	184	61	40	38	69	45
Institutionnel et gouvernemental		70	67	29	52	101	43	60	174	93	55	63
<b>Immobilier</b>												
Ventes de résidences (Centris, 2)	Nombre	8 956	8 969	9 156	8 862	9 110	8 440	8 148	8 529	9 179	9 528	10 001
Prix moyen des résidences (Centris, 2)	000 \$	209,9	218,2	230,2	239,2	248,0	251,4	253,6	256,9	259,3	273,2	277,2
Loyer mensuel moy., log. 2 chambres	\$, oct.	621	639	680	683	678	684	693	708	718	738	760
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, oct.	1,0	1,4	2,3	2,0	2,1	1,4	1,7	2,7	2,6	2,3	0,9
Taux d'inoccupation, industriel (9)	%, 4 <sup>e</sup> trim.			17,6	16,7	7,0	8,0	5,2	8,5	6,5	5,2	2,4
<b>Autres</b>												
Revenu d'emploi moyen (3,10)	000 \$	44,72	44,84	45,99	47,39	49,01	49,72	50,53	51,08	52,06	53,55	
Faillites personnelles (11)	Nombre		2 605	2 123	1 971	1 925	1 992	1 781	1 781	1 673	1 620	1 422
Faillites commerciales (11)	Nombre		142	123	148	129	144	134	131	139	127	122

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 à 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 à 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.

e. Estimation.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, CBRE.

Traitement : CMM, 2019.

# Couronne Sud

## L'EXPANSION PREND DE L'AMPLEUR

L'expansion économique de la couronne Sud prend de l'ampleur. Les entreprises ont accéléré leur embauche. L'emploi selon le lieu de travail, estimé à partir du Registre des entreprises de Statistique Canada<sup>9</sup>, a augmenté de 2,4 % par an depuis 2014. En 2018, la croissance s'est élevée à 3,0 %.

La santé économique des résidents s'est aussi améliorée. La couronne Sud a l'indicateur de dépendance sociale le plus faible de la région métropolitaine : 2,08 % par rapport à 3,63 % dans la région métropolitaine. Vu sa faiblesse, il a reculé un peu moins en 2018 (32 points de base) que dans l'ensemble de la région métropolitaine (42 points de base).

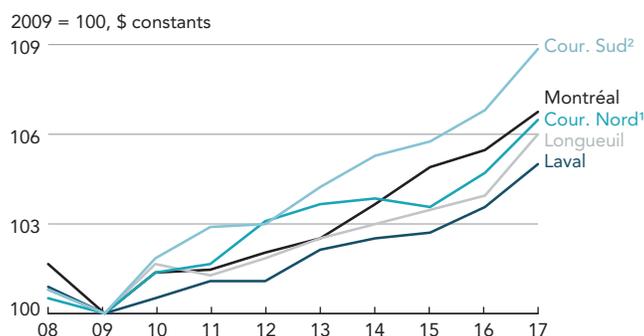
## CROISSANCE SOLIDE DES REVENUS

La croissance des revenus de la couronne Sud est la plus forte de toute la région métropolitaine dans les années 2010. Elle s'est accélérée récemment. Le revenu d'emploi moyen, un indicateur compilé à partir des déclarations fiscales des particuliers par l'Institut de la statistique du Québec, y a augmenté de 1,9 % en dollars constants en 2017, la dernière année où les données sont disponibles. Cette année, seule Longueuil a eu une performance plus forte.

## EXPANSION DU TRANSPORT ET DE LA DISTRIBUTION

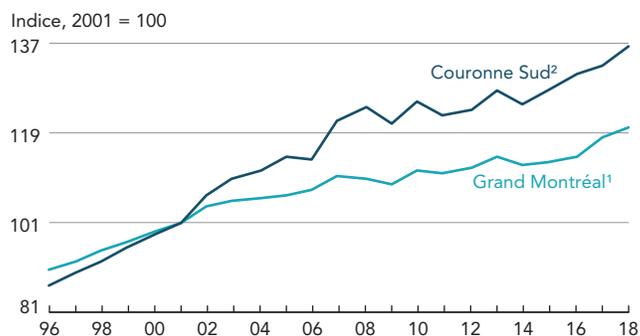
Le transport et la distribution ont continué de propulser l'économie de la couronne Sud. Leurs effectifs ont bondi de 6,0 % en 2018. L'implantation de centres de distribution de part et d'autre de l'autoroute 30 s'est poursuivie. L'expansion s'est aussi étendue à tous les grands secteurs économiques. Les services à la production hors transport et distribution ont accru leurs effectifs de 4,2 %.

FIGURE 61 — REVENU D'EMPLOI MOYEN



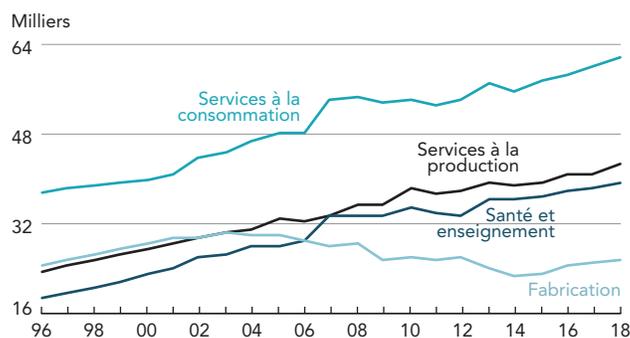
1. Somme des MRC de L'Assomption, Les Moulins, Deux-Montagnes, Thérèse-De Blainville et Mirabel.  
2. Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.  
Sources : Institut de la statistique du Québec, données fiscales.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 62 — EMPLOI<sup>3</sup> SELON LE LIEU DE TRAVAIL



1. Données présentées à l'échelle de la RMR de Montréal.  
2. Somme des MRC de Beauharnois-Salaberry, La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon, Rouville et Vaudreuil-Soulanges.  
3. Estimé par le Consortium de la CMM sauf en 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.  
Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 63 — EMPLOI<sup>1</sup> SELON LE LIEU DE TRAVAIL, GRANDS SECTEURS ÉCONOMIQUES, 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 sauf en 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.  
Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, recensements, ENM et EPA.  
Traitement : CMM, 2019.

<sup>9</sup> Méthodologie décrite dans 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](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/emploi_local_2016.pdf)

## APPUI SECTORIEL ÉTENDU

Même les services à la consommation, qui manquent de tonus ailleurs dans la région métropolitaine, sont vigoureux. Leurs effectifs ont progressé de 2,7 % en 2018. Enfin, la fabrication a repris en 2014.

L'emploi manufacturier a augmenté de 3,0 % par an depuis 2014. La croissance s'est maintenue à 2,5 % en 2018. Les industries des aliments, du plastique et des produits pharmaceutiques sont celles où l'expansion a été la plus forte. Cependant, celles des métaux et des produits chimiques et électriques ont fait des mises à pied.

## LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE S'ACCÉLÈRE

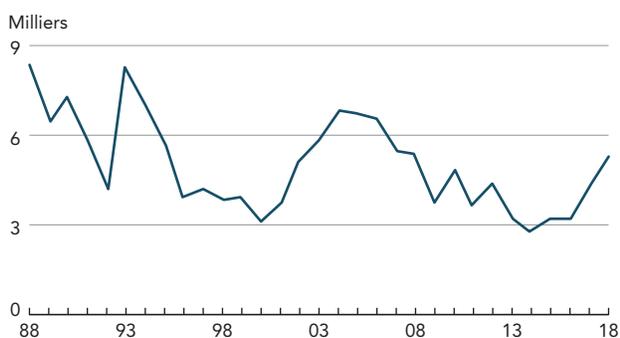
La couronne Sud bénéficie de plus en plus de la légère reprise des déménagements vers la périphérie. Les migrations intraprovinciales — qui proviennent surtout de l'agglomération de Montréal — se sont accélérées pour une deuxième année de suite et la croissance démographique annuelle s'est hissée à 1,5 % en 2018.

Le marché de la revente résidentielle progresse de manière soutenue depuis quatre ans. Le nombre de logements vendus sur le réseau Centris a augmenté de 6,2 % par an depuis 2014.

## CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE STABLE, MAIS QUI SE DENSIFIE

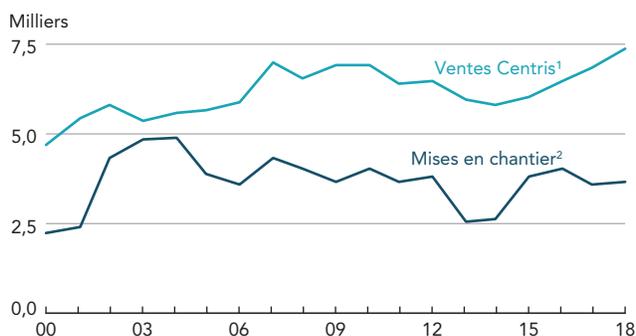
La construction demeure stable. Le nombre de logements mis en chantier avoisine 3 700 à 3 800 par an depuis 2005, sauf lors d'une baisse temporaire en 2013 et 2014. Comme ailleurs dans la région métropolitaine, le marché s'est déplacé vers des logements plus denses. Les maisons unifamiliales, qui comptaient pour 88 % de la valeur des logements construits en 2002, ne représentent plus que 42 % en 2018. La construction s'est orientée vers la copropriété dans les années 2000 et vers le logement locatif à partir de 2015. Elle est maintenant répartie également entre les maisons unifamiliales, les logements locatifs et les copropriétés.

FIGURE 64 — MIGRATION INTRAPROVINCIALE NETTE, COURONNE SUD\*



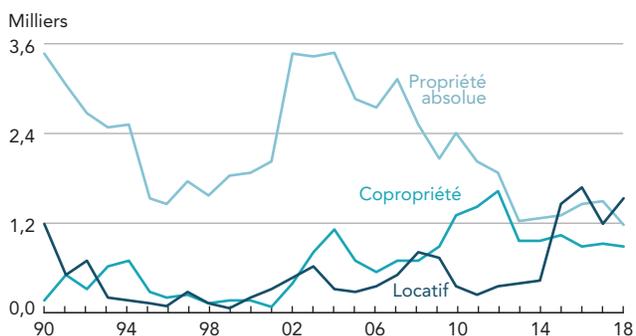
\* Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.  
Source : Statistique Canada.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 65 — VENTE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, COURONNE SUD



1. Voir note 10 du tableau des indicateurs de la couronne Sud.  
2. Couronne Sud de la CMM excluant Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.  
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*, et Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, *Système Centris*.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 66 — MISES EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ VISÉ, COURONNE SUD\*



\* Couronne Sud de la CMM excluant Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.  
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.  
Traitement : CMM, 2019.

## LA CONSTRUCTION NON RÉSIDENTIELLE DIMINUE

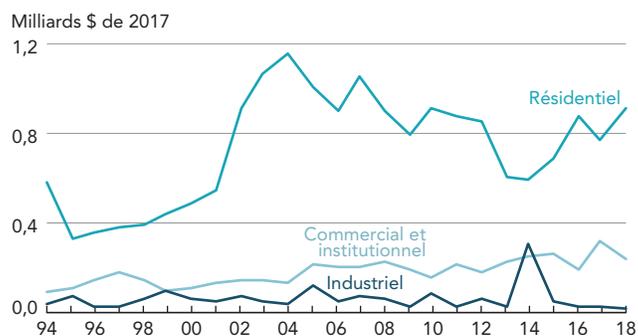
La construction non résidentielle, qui avait été vigoureuse depuis cinq ans, a diminué. La valeur des permis de construction non résidentielle a reculé de 24 % après un bond de 55 % l'année précédente.

La construction du centre commercial Les Avenues à la jonction des autoroutes 20, 30 et 40 à Vaudreuil-Dorion (475 M\$) s'est achevée en 2018. Les chantiers des centres de distribution<sup>10</sup>, qui ont été lancés aux abords de l'autoroute 30 après son achèvement en 2012, tirent à leur fin. Celui de Jean Coutu à Varennes (190 M\$ avec le siège social) a été complété en 2016 et celui d'IKEA à Beauharnois (160 M\$), en 2018. Celui de Costco à Varennes (100 M\$) le sera en 2019.

## RECU CONTINU DES FAILLITES PERSONNELLES

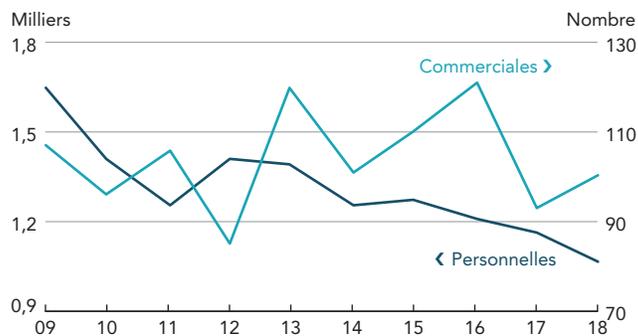
Soutenue par de forts gains d'emplois et de revenus et des taux d'intérêt faibles, la santé économique des ménages demeure bonne. Les faillites personnelles diminuent presque continuellement. Les faillites d'entreprises sont volatiles, mais la tendance est à la stabilité.

FIGURE 67 — PERMIS DE CONSTRUCTION, COURONNE SUD\*



\* Couronne Sud excluant Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.  
Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis de bâtir.  
Traitement : CMM, 2019.

FIGURE 68 — 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, 2019.

<sup>10</sup> Les centres de distribution sont classés comme des immeubles industriels par le milieu de l'immobilier, mais comme des immeubles commerciaux par Statistique Canada et par la Commission de la construction du Québec.

TABLEAU 8 — INDICATEURS ÉCONOMIQUES ANNUELS DE LA COURONNE SUD<sup>1</sup>

	Unité	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Population</b>												
Population	000	452,2	459,9	468,7	476,6	483,1	488,1	492,2	496,7	501,7	508,0	515,4
Migration nette (3)	000	5,2	3,7	5,2	3,9	4,3	2,8	2,2	2,4	2,9	4,2	5,4
Internationale et interprovinciale		-0,2	-0,1	0,3	0,2	-0,1	-0,4	-0,6	-0,9	-0,3	-0,2	0,2
Intraprovinciale		5,4	3,7	4,9	3,7	4,4	3,3	2,8	3,3	3,2	4,4	5,3
<b>Marché du travail</b>												
	Moyenne											
Taux de travailleurs (3,7)	%	81,65	80,62	80,53	81,26	81,69	81,89	81,76	81,59	81,69	82,26	
Emploi selon le lieu de travail (8)	000	173,7e	168,7e	175,4e	171,0	172,8e	178,8e	174,1e	178,5e	183,1	186,0e	191,6e
Indicateur de dépendance sociale (3,4)	%	2,59	3,28	3,28	2,84	2,68	2,60	2,70	2,75	2,67	2,40	2,08
Assurance-emploi (3,5)	000	6,15	8,44	8,37	7,04	6,72	6,51	6,59	6,71	6,46	5,84	5,08
Aide sociale (3,6,e)	000	2,58	2,79	3,05	2,95	2,82	2,78	3,06	3,18	3,16	2,87	2,53
<b>Construction</b>												
	Total											
Logements mis en chantier (9)	Nombre	4 003	3 589	3 845	3 422	3 678	2 435	2 543	3 682	3 903	3 594	3 693
Propriété absolue		2 514	2 013	2 260	1 904	1 769	1 135	1 167	1 205	1 369	1 496	1 174
Copropriété		689	864	1 263	1 296	1 566	906	963	1 048	875	920	902
Locatif et autres		800	712	322	222	343	394	413	1 429	1 659	1 178	1 537
Permis de construction (9)	M\$ 2017	1 198	1 018	1 153	1 121	1 093	862	1 154	1 004	1 105	1 110	1 168
Résidentiel		906	792	914	876	849	606	598	685	883	766	907
Commercial		158	144	116	151	122	133	184	161	113	300	167
Industriel		68	32	83	30	59	32	308	57	24	24	20
Institutionnel et gouvernemental		66	50	39	64	63	91	64	100	85	21	74
Permis de construction (9)	M\$	1 023	889	1 021	1 025	1 017	808	1 088	957	1 071	1 110	1 209
Résidentiel		776	693	812	803	792	570	568	655	856	766	936
Commercial		133	125	102	137	113	123	172	152	109	300	175
Industriel		57	28	73	27	54	30	288	54	23	24	21
Institutionnel et gouvernemental		56	44	35	59	59	86	61	96	83	21	77
<b>Immobilier</b>												
Ventes de résidences (Centris,10)	Nombre	6 583e	6 919e	6 941e	6 371e	6 462	5 969	5 802	6 022	6 466	6 827	7 374
Prix moyen des résidences (Centris,10)	000 \$	226,9e	237,2e	250,7e	261,3e	267,0	269,9	274,1	282,9	286,3	298,9	314,8
Loyer mensuel moy., log. 2 chambres	\$, oct.	624	636	653	661	681	688	706	717	756	754	779
Taux d'inoccupation, log. locatifs	%, oct.	0,6	1,9	1,6	1,8	2,3	2,2	3,1	2,7	3,1	2,4	1,5
<b>Autres</b>												
Revenu d'emploi moyen (3,11)	000 \$	47,16	47,17	48,61	50,48	51,54	52,59	53,93	54,88	55,91	57,60	
Faillites personnelles (12)	Nombre		1 648	1 405	1 253	1 405	1 393	1 252	1 271	1 212	1 159	1 064
Faillites commerciales (12)	Nombre		107	96	106	85	120	101	110	121	93	100

1. Couronne Sud de la CMM.

2. Couronne Sud de la RMR de Montréal.

3. Somme des MRC de La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon et Vaudreuil-Soulanges.

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 à 64 ans qui ont produit une déclaration de revenus à Revenu Québec.

8. Somme des MRC de Beauharnois-Salaberry, La Vallée-du-Richelieu, Marguerite-D'Youville, Roussillon, Rouville et Vaudreuil-Soulanges.

9. Couronne Sud de la CMM excluant les villes de Calixa-Lavallée et Saint-Jean-Baptiste.

10. 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.

11. Somme des revenus de travail divisée par le nombre de déclarants de 25 à 64 ans qui ont des revenus de travail.

12. 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.

e. Estimation.

Sources : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Travail, Emploi et Solidarité sociale - Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, CBRE.

Traitement : CMM, 2019.

**TABLEAU 9 — POPULATION DU GRAND MONTRÉAL PAR MUNICIPALITÉ AU 1<sup>er</sup> JUILLET**

Communauté et région métropolitaines (000)	2008 <sub>r</sub>	2009 <sub>r</sub>	2010 <sub>r</sub>	2011 <sub>r</sub>	2012 <sub>r</sub>	2013 <sub>r</sub>	2014 <sub>r</sub>	2015 <sub>r</sub>	2016 <sub>r</sub>	2017 <sub>r</sub>	2018 <sub>p</sub>
<b>Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)</b>	<b>3 631 783</b>	<b>3 676 144</b>	<b>3 718 276</b>	<b>3 755 430</b>	<b>3 790 066</b>	<b>3 821 520</b>	<b>3 845 315</b>	<b>3 858 680</b>	<b>3 886 184</b>	<b>3 932 218</b>	<b>3 995 783</b>
<b>Région métropolitaine de Montréal (lim. 2016)</b>	<b>3 859 334</b>	<b>3 907 597</b>	<b>3 953 773</b>	<b>3 994 470</b>	<b>4 031 844</b>	<b>4 066 568</b>	<b>4 093 777</b>	<b>4 109 805</b>	<b>4 140 431</b>	<b>4 189 425</b>	<b>4 255 541</b>
<b>Montréal, aggl.</b>	<b>1 876 895</b>	<b>1 893 050</b>	<b>1 904 780</b>	<b>1 913 451</b>	<b>1 925 353</b>	<b>1 937 730</b>	<b>1 946 756</b>	<b>1 947 925</b>	<b>1 959 836</b>	<b>1 987 773</b>	<b>2 029 379</b>
Baie-D'Urfé	3876	3927	3869	3850	3872	3822	3824	3854	3837	3881	3938
Beaconsfield	19253	19432	19680	19584	19509	19427	19437	19249	19390	19653	19902
Côte-Saint-Luc	31 957	32 277	32 370	32 543	32 488	32 463	32 440	32 467	32 510	33 166	34 122
Dollard-Des Ormeaux	49 934	49 988	50 109	50 068	49 871	49 747	49 487	49 048	49 119	49 651	50 376
Dorval	18 177	18 108	18 260	18 393	18 584	18 758	18 867	18 989	19 119	19 434	19 963
Hampstead	7 133	7 168	7 196	7 190	7 249	7 155	7 066	6 971	7 000	7 098	7 246
Kirkland	20 899	21 069	21 208	21 392	21 282	20 965	20 816	20 481	20 220	20 300	20 433
L'Île-Dorval	2	3	4	5	5	10	10	5	5	5	5
Montréal	1 640 624	1 655 672	1 666 445	1 674 853	1 686 776	1 699 379	1 708 597	1 710 487	1 721 529	1 745 802	1 782 844
Montréal-Est	3 759	3 785	3 776	3 768	3 823	3 779	3 871	3 837	3 891	3 995	3 980
Montréal-Ouest	5 084	5 122	5 136	5 104	5 087	5 133	5 135	5 071	5 075	5 164	5 287
Mont-Royal	19 012	19 180	19 382	19 616	19 724	19 916	20 121	20 089	20 328	20 885	21 489
Pointe-Claire	30 667	30 971	30 920	30 984	31 055	31 053	30 902	31 118	31 514	32 031	32 679
Sainte-Anne-de-Bellevue	5 278	5 188	5 180	5 110	5 003	5 051	5 012	4 985	5 005	5 118	5 175
Senneville	960	937	955	921	926	927	910	911	925	958	968
Westmount	20 280	20 223	20 290	20 070	20 099	20 145	20 261	20 363	20 369	20 632	20 972
<b>Laval</b>	<b>384 812</b>	<b>391 718</b>	<b>399 366</b>	<b>406 004</b>	<b>411 538</b>	<b>416 155</b>	<b>419 693</b>	<b>422 064</b>	<b>425 225</b>	<b>428 556</b>	<b>432 858</b>
<b>Longueuil, aggl.</b>	<b>392 182</b>	<b>395 340</b>	<b>398 831</b>	<b>403 255</b>	<b>406 610</b>	<b>410 466</b>	<b>413 397</b>	<b>414 979</b>	<b>417 497</b>	<b>418 777</b>	<b>421 842</b>
Boucherville	39 847	40 251	40 553	41 008	41 176	41 157	41 333	41 611	41 768	41 674	42 041
Brossard	75 078	76 613	78 425	80 188	81 985	83 490	84 633	85 490	86 175	86 862	87 317
Longueuil	230 655	231 233	232 214	234 130	235 382	237 669	239 304	239 721	241 246	241 753	243 778
Saint-Bruno-de-Montarville	25 140	25 566	26 001	26 254	26 478	26 485	26 514	26 402	26 436	26 389	26 492
Saint-Lambert	21 462	21 677	21 638	21 675	21 589	21 665	21 613	21 755	21 872	22 099	22 214
<b>Couronne Nord – CMM</b>	<b>525 665</b>	<b>536 091</b>	<b>546 568</b>	<b>556 094</b>	<b>563 449</b>	<b>569 087</b>	<b>573 282</b>	<b>577 009</b>	<b>581 882</b>	<b>589 086</b>	<b>596 263</b>
<b>Couronne Nord – RMR</b>	<b>645 425</b>	<b>658 329</b>	<b>671 520</b>	<b>683 564</b>	<b>693 212</b>	<b>701 272</b>	<b>708 105</b>	<b>714 287</b>	<b>721 743</b>	<b>731 234</b>	<b>740 734</b>
Blainville	49 972	51 444	52 795	53 896	54 835	55 327	55 800	56 053	57 434	58 795	59 756
Boisbriand	26 639	26 766	26 889	27 068	27 162	27 155	27 150	27 305	26 903	26 428	26 479
Bois-des-Filion	9 041	9 336	9 546	9 584	9 544	9 658	9 675	9 734	9 693	9 718	9 834
Charlemagne	5 817	5 858	5 867	5 925	5 852	5 914	5 940	5 967	5 946	5 992	6 108
Deux-Montagnes	17 642	17 643	17 848	17 834	17 736	17 657	17 645	17 601	17 595	17 623	17 782
L'Assomption	18 356	19 160	19 712	20 308	20 830	21 474	21 758	22 170	22 604	22 831	23 143
Lorraine	9 649	9 548	9 568	9 528	9 468	9 396	9 301	9 265	9 399	9 415	9 452
Mascouche	38 610	40 249	41 701	43 068	44 551	45 423	46 136	46 516	46 962	47 485	48 313
Mirabel	38 359	39 608	41 091	42 616	44 139	45 852	47 559	49 423	51 085	53 037	55 189
Oka	3 520	3 624	3 701	3 809	3 759	3 805	3 838	3 835	3 836	3 908	3 877
Pointe-Calumet	6 447	6 546	6 539	6 572	6 512	6 495	6 482	6 408	6 471	6 516	6 504
Repentigny	80 262	80 996	81 880	82 756	83 700	84 282	84 503	84 430	84 538	84 755	84 922
Rosemère	14 239	14 296	14 412	14 384	14 382	14 268	14 186	14 140	13 993	13 977	13 917
Sainte-Anne-des-Plaines	13 819	14 073	14 354	14 720	14 744	14 796	14 759	14 636	14 521	14 637	14 845
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	13 538	14 290	15 186	15 887	16 536	17 010	17 427	17 808	18 206	18 643	19 235
Sainte-Thérèse	25 804	25 892	26 326	26 327	26 205	26 233	26 166	26 079	26 123	26 253	26 251
Saint-Eustache	43 719	44 131	44 318	44 576	44 612	44 486	44 224	44 301	44 159	44 567	44 719
Saint-Joseph-du-Lac	5 677	5 867	6 001	6 251	6 369	6 453	6 586	6 632	6 743	6 878	6 902
Saint-Sulpice	3 340	3 281	3 311	3 306	3 368	3 442	3 452	3 421	3 453	3 435	3 413
Terbonne	101 215	103 483	105 523	107 679	109 145	109 961	110 695	111 285	112 218	114 193	115 622
— Dans la RMR seulement											
Gore	1 617	1 672	1 717	1 789	1 814	1 857	1 862	1 929	1 914	1 961	1 945
Kanesatake	1 535	1 555	1 562	1 582	1 569	1 597	1 620	1 627	1 636	1 686	1 673
Lavaltrie	12 990	13 205	13 295	13 380	13 526	13 627	13 627	13 755	13 746	13 785	13 920
L'Épiphanie (ville)	8 220	8 403	8 581	8 741	8 766	8 738	8 768	8 736	8 734	8 721	8 770
Saint-Colomban	11 657	12 150	12 653	13 277	13 919	14 594	15 238	15 753	16 214	16 530	16 784
Saint-Jérôme	66 270	67 330	68 451	69 297	70 098	71 179	72 344	73 393	74 912	76 174	77 476
Saint-Lin-Laurentides	15 791	16 240	16 986	17 681	18 338	18 913	19 678	20 393	21 012	21 602	22 169
Saint-Placide	1 680	1 683	1 707	1 723	1 733	1 680	1 686	1 692	1 693	1 689	1 734

TABLEAU 9 — POPULATION DU GRAND MONTRÉAL PAR MUNICIPALITÉ AU 1<sup>er</sup> JUILLET (SUITE)

Communauté et région métropolitaines (000)	2008 <sub>r</sub>	2009 <sub>r</sub>	2010 <sub>r</sub>	2011 <sub>r</sub>	2012 <sub>r</sub>	2013 <sub>r</sub>	2014 <sub>r</sub>	2015 <sub>r</sub>	2016 <sub>r</sub>	2017 <sub>r</sub>	2018 <sub>p</sub>
<b>Couronne Sud – CMM</b>	<b>452 229</b>	<b>459 945</b>	<b>468 731</b>	<b>476 626</b>	<b>483 116</b>	<b>488 082</b>	<b>492 187</b>	<b>496 703</b>	<b>501 744</b>	<b>508 026</b>	<b>515 441</b>
<b>Couronne Sud – RMR</b>	<b>560 020</b>	<b>569 160</b>	<b>579 276</b>	<b>588 196</b>	<b>595 131</b>	<b>600 945</b>	<b>605 826</b>	<b>610 550</b>	<b>616 130</b>	<b>623 085</b>	<b>630 728</b>
Beauharnois	11 919	11 964	12 022	12 132	12 240	12 377	12 564	12 762	12 967	13 099	13 266
Beleuil	19 660	20 126	20 558	21 020	21 429	21 719	21 984	22 309	22 565	22 872	23 246
Candiac	18 019	18 911	19 719	20 060	20 403	20 697	20 892	20 994	21 119	21 264	21 852
Carignan	7 911	7 982	7 981	8 040	8 200	8 366	8 683	9 110	9 588	10 010	10 443
Chambly	23 798	24 270	25 097	25 829	26 779	27 614	28 057	28 717	29 333	30 112	30 694
Châteauguay	44 041	44 643	45 580	46 329	46 697	47 118	47 411	47 780	48 137	48 621	49 167
Delson	7 512	7 549	7 552	7 547	7 573	7 544	7 558	7 537	7 494	7 550	7 878
Hudson	5 122	5 125	5 154	5 165	5 194	5 165	5 136	5 145	5 157	5 129	5 210
La Prairie	22 700	22 839	23 109	23 577	23 750	23 866	23 913	23 963	24 241	24 709	25 530
Léry	2 365	2 354	2 358	2 324	2 317	2 315	2 308	2 350	2 333	2 379	2 334
Les Cèdres	5 898	5 922	5 929	6 148	6 396	6 565	6 669	6 771	6 832	6 884	6 975
L'Île-Cadieux	123	117	110	105	107	114	115	123	126	128	128
L'Île-Perrot	10 160	10 226	10 521	10 656	10 782	10 751	10 721	10 792	10 785	11 105	11 129
McMasterville	5 562	5 634	5 728	5 690	5 711	5 737	5 714	5 671	5 721	5 790	5 839
Mercier	10 603	11 086	11 494	11 699	12 149	12 414	12 716	12 941	13 217	13 484	13 837
Mont-Saint-Hilaire	17 014	17 612	18 076	18 345	18 597	18 668	18 682	18 660	18 603	18 650	18 826
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	10 370	10 506	10 684	10 730	10 751	10 702	10 695	10 668	10 708	10 827	11 002
Otterburn Park	8 543	8 511	8 500	8 517	8 519	8 484	8 496	8 430	8 459	8 345	8 272
Pincoeur	13 147	13 837	14 275	14 496	14 335	14 087	14 130	14 401	14 619	14 789	14 881
Pointe-des-Cascades	1 196	1 271	1 305	1 356	1 355	1 385	1 415	1 445	1 507	1 592	1 676
Richelieu	5 389	5 507	5 531	5 520	5 463	5 339	5 317	5 338	5 249	5 354	5 418
Saint-Amable	9 443	9 997	10 585	11 014	11 484	11 720	11 976	12 033	12 277	12 525	12 759
Saint-Basile-le-Grand	16 272	16 486	16 714	16 888	17 048	17 070	17 096	17 138	17 132	17 192	17 125
Saint-Constant	25 005	24 953	24 908	25 234	25 478	26 050	26 473	27 115	27 607	28 060	28 506
Sainte-Catherine	16 348	16 513	16 770	16 943	16 987	17 112	17 081	17 121	17 132	17 150	17 202
Sainte-Julie	29 879	29 866	30 124	30 342	30 427	30 170	30 091	29 988	29 945	29 955	29 786
Saint-Isidore	2 474	2 554	2 573	2 603	2 578	2 597	2 585	2 627	2 624	2 636	2 642
Saint-Lazare	18 572	18 844	19 180	19 455	19 744	19 758	19 803	19 825	19 984	20 279	20 682
Saint-Mathias-sur-Richelieu	4 606	4 600	4 609	4 667	4 624	4 605	4 620	4 549	4 542	4 555	4 544
Saint-Mathieu	1 875	1 897	1 868	1 895	1 981	2 050	2 082	2 139	2 174	2 261	2 299
Saint-Mathieu-de-Beleuil	2 608	2 636	2 655	2 649	2 615	2 599	2 581	2 585	2 636	2 635	2 653
Saint-Philippe	5 423	5 485	5 530	5 559	5 770	5 851	5 910	6 101	6 393	6 695	6 877
Terrasse-Vaudreuil	1 974	1 963	1 959	1 988	1 991	1 935	1 991	1 985	2 000	1 991	1 974
Varenes	21 078	21 038	21 150	21 202	20 897	21 067	21 253	21 314	21 383	21 371	21 454
Vaudreuil-Dorion	29 140	30 474	31 836	33 717	35 088	36 568	37 255	37 706	38 337	38 908	39 794
Vaudreuil-sur-le-Lac	1 365	1 366	1 360	1 366	1 338	1 357	1 324	1 354	1 339	1 358	1 354
Verchères	5 431	5 553	5 669	5 749	5 841	5 835	5 846	5 865	5 842	5 795	5 778
— Dans la CMM seulement											
Calixa-Lavallée	542	529	512	508	485	509	505	521	526	526	514
Contrecoeur	5 929	5 997	6 188	6 334	6 818	7 029	7 365	7 705	7 985	8 276	8 725
Saint-Jean-Baptiste	3 213	3 202	3 258	3 228	3 175	3 173	3 174	3 125	3 126	3 165	3 170
— Dans la RMR seulement											
Coteau-du-Lac	6 675	6 798	6 830	6 912	7 021	6 950	7 088	7 055	7 063	7 119	7 102
Kahnawake	9 693	9 785	9 899	9 989	10 020	9 993	10 036	10 002	10 052	10 046	10 047
Les Coteaux	4 166	4 256	4 463	4 622	4 803	4 940	5 163	5 330	5 404	5 462	5 391
Saint-Jean-sur-Richelieu	90 886	91 776	92 658	93 247	93 558	94 280	94 686	94 988	95 512	96 094	96 605
Saint-Zotique	6 055	6 328	6 653	6 870	7 091	7 411	7 710	7 823	7 992	8 305	8 551

r. Révisé.

p. Provisoire.

Source : Institut de la statistique du Québec, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1<sup>er</sup> juillet*, données révisées.

Traitement : CMM, 2019.

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



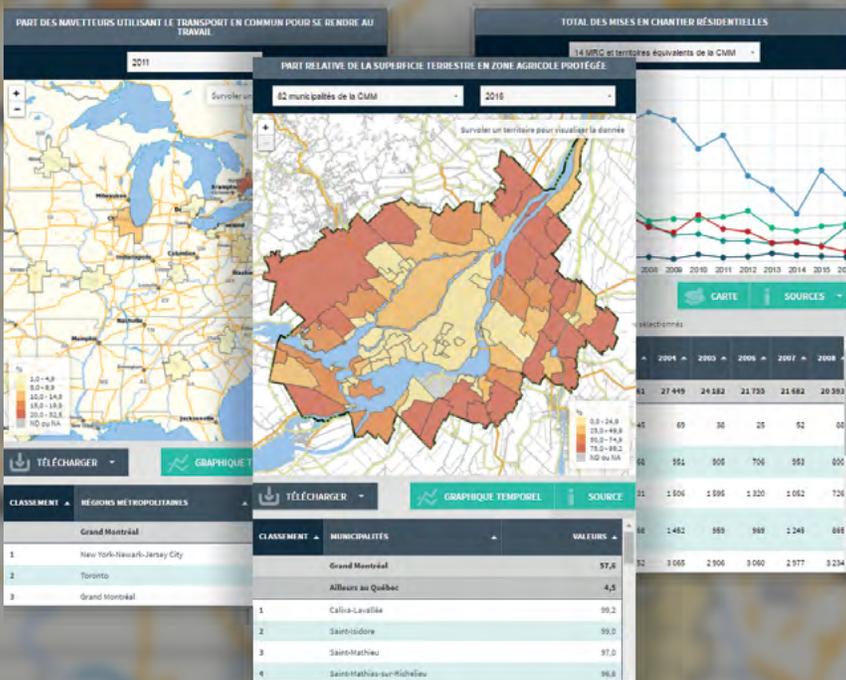


# OBSERVATOIRE GRAND MONTRÉAL



## 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.