

ÉTUDES RÉGIONALES

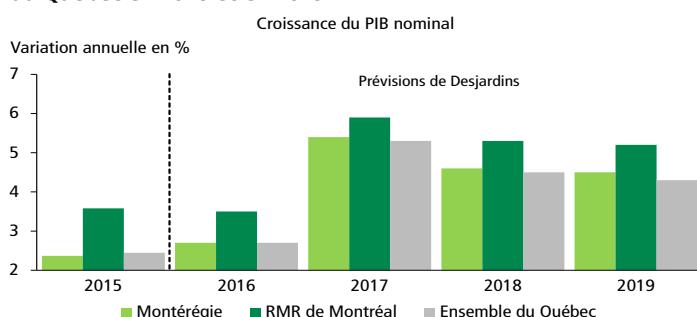
Région administrative de la Montérégie Survol et prévisions économiques



FAITS SAILLANTS

- ▶ L'économie de la Montérégie poursuivra son expansion en 2018 et en 2019 et la cadence attendue sera plus soutenue qu'au niveau provincial (graphique 1). L'emploi restera en progression, alors que le taux de chômage demeurera en baisse.
- ▶ Les domaines agroalimentaires, des transports, de la construction et du tourisme, notamment, seront en croissance. Toutefois, le marché de l'habitation sera en ralentissement et la progression du prix de vente moyen devrait être moins vigoureuse.
- ▶ Les investissements régionaux devraient être en augmentation au cours de notre période de prévisions et des projets d'envergure seront à suivre, entre autres, dans le secteur résidentiel (tableau 8 à la page 9).

GRAPHIQUE 1
La croissance économique de la région sera supérieure à celle du Québec en 2018 et en 2019



RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

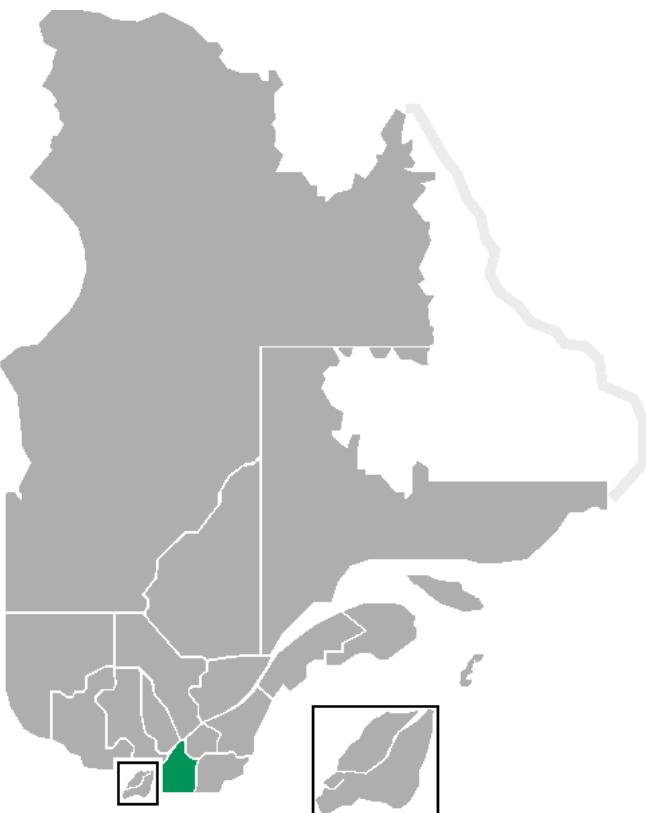


TABLE DES MATIÈRES

Principaux indicateurs économiques	2	Coup d'œil sur les MRC	4	Marché de l'habitation	8
Comparaison avec les régions administratives du Québec.....	3	Démographie	6	Investissements	9
		Marché du travail.....	7	Enjeux régionaux et perspectives.....	10

François Dupuis, vice-président et économiste en chef

Mario Couture, conseiller stratégique et économiste principal • Chantal Routhier, économiste

Desjardins, Études économiques : 418-835-2410 ou 1 866-835-8444, poste 5562410 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles \$, M\$ et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. MISE EN GARDE : Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques du Mouvement des caisses Desjardins n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans les documents sont, sauf indication contraire, celles de l'auteur et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2018, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

TABLEAU 1
Principaux indicateurs économiques : Montérégie

EN % (SAUF SI INDICUÉ)	2015	2016	2017	2018p	2019p
PIB nominal ¹ (M\$)	53 004	54 436	57 375	60 014	62 715
Variation annuelle	2,4	2,7	5,4	4,6	4,5
PIB nominal par habitant (\$)	34 812	35 271	36 830	38 170	39 527
Variation annuelle	1,7	1,3	4,4	3,6	3,6
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	27 827	28 738	29 772	30 874	31 831
Variation annuelle	2,5	3,3	3,6	3,7	3,1
Emplois (milliers)	776	772	805	817	823
Variation annuelle	-1,1	-0,5	4,2	1,5	0,8
Taux de chômage	5,9	6,0	4,6	4,0	3,5
Mises en chantier (unités)	7 366	7 773	8 996	8 915	8 336
Ventes de maisons existantes (unités)	16 146	17 235	18 151	17 570	16 692
Prix de vente moyen (\$)	263 549	270 327	282 361	291 679	294 888
Variation annuelle	2,6	2,6	4,5	3,3	1,1
Taux d'inoccupation	4,0	4,0	3,0	2,8	3,3
Investissements totaux ² (M\$)	4 563	4 853	4 836	nd	nd
Variation annuelle	9,9	6,3	-0,4	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	847,9	887,8	921,8	nd	nd
Variation annuelle	-0,1	4,7	3,8	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	1 528 722	1 543 333	1 557 847	1 572 278	1 586 650
Variation annuelle	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
Taux d'occupation hôtelier ⁴	48,2	49,0	53,5	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible; ¹ Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

² Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; ³ Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2014; ⁴ Ne comprend pas les MRC de Brome-Missisquoi et de la Haute-Yamaska situées dans la région touristique des Cantons-de-l'Est.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris®, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 2
Principaux indicateurs économiques : ensemble du Québec

EN % (SAUF SI INDICUÉ)	2015	2016	2017	2018p	2019p
PIB nominal ¹ (M\$)	351 088	360 567	379 677	396 763	413 824
Variation annuelle	2,4	2,7	5,3	4,5	4,3
PIB nominal par habitant (\$)	42 507	43 142	45 075	46 743	48 388
Variation annuelle	1,9	1,5	4,5	3,7	3,5
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	26 991	27 723	28 607	29 660	30 548
Variation annuelle	2,9	2,7	3,2	3,7	3,0
Emplois (milliers)	4 097	4 133	4 223	4 287	4 322
Variation annuelle	0,9	0,9	2,2	1,5	0,8
Taux de chômage	7,6	7,1	6,1	5,3	4,8
Mises en chantier (unités)	37 926	38 935	46 495	46 000	43 000
Ventes de maisons existantes (unités)	74 123	78 142	82 563	80 000	76 000
Prix de vente moyen pondéré ² (\$)	271 791	279 832	292 545	302 199	305 523
Variation annuelle	1,4	3,0	4,5	3,3	1,1
Taux d'inoccupation	4,3	4,4	3,4	3,2	3,5
Investissements totaux ³ (M\$)	34 602	34 776	35 890	37 723	nd
Variation annuelle	0,9	0,5	3,2	5,1	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	830,2	858,5	884,5	nd	nd
Variation annuelle	1,9	3,4	3,0	nd	nd
Population totale ⁴ (nombre)	8 291 320	8 357 630	8 423 220	8 488 112	8 552 243
Variation annuelle	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Taux d'occupation hôtelier	55,9	57,8	60,6	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible; ¹ Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

² Calculé par la Fédération des chambres immobilières du Québec; ³ Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; ⁴ Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2014.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris®, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

Comparaison avec les régions administratives du Québec

La croissance économique de la Montérégie sera un peu plus rapide que celle de la province en 2018 et en 2019 (graphique 2). La hausse moyenne du PIB attendu en 2018 et en 2019 est de 4,6 % contre 4,4 % au Québec.

Dans ce contexte, l'emploi devrait rester en hausse, alors que le taux de chômage continuera à diminuer. Ce dernier atteindra un niveau de 3,8 %, en moyenne, pour 2018 et pour 2019, le positionnant ainsi au troisième rang quant à sa faiblesse parmi les régions du Québec (graphique 3).

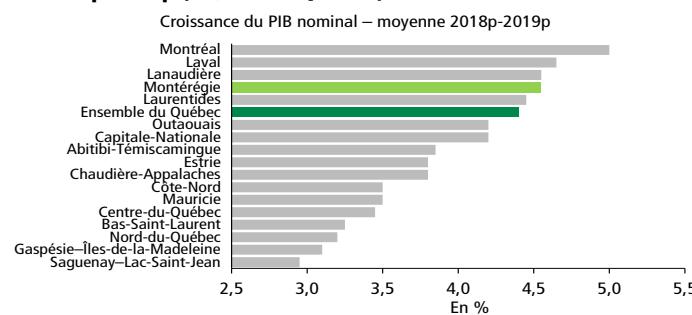
Toutefois, il est à noter que le repli de la part de la population en âge de travailler (graphique 4), soit le nombre de personnes de 15 à 64 ans, a joué et continuera à jouer un rôle dans la baisse des taux de chômage, et ce, pour l'ensemble des régions du Québec.

Pour la Montérégie, la diminution de son taux de chômage de 6,0 % à 4,6 % de 2016 à 2017 est liée à la fois à une forte création d'emplois et à un léger repli de l'importance des 15 à 64 ans dans la population totale.

Les investissements devraient reprendre le chemin de la croissance au cours de notre période de prévisions, et ce, après avoir légèrement diminué en 2017 (graphique 5). Cette reprise sera, notamment, supportée par l'arrivée de nouveaux projets et ceux déjà en cours, dont l'érection du quartier mixte « Solar Uniquartier » à Brossard (1,3 G\$), l agrandissement du port de Montréal à Contrecœur (650 M\$), le développement résidentiel le « Square Candiac » (600 M\$) et la modernisation des équipements de GE Aviation à l'usine de Bromont (238 M\$).

GRAPHIQUE 2

La hausse moyenne du PIB nominal de la région sera de 4,6 % en 2018p-2019p (+4,4 % au Québec)

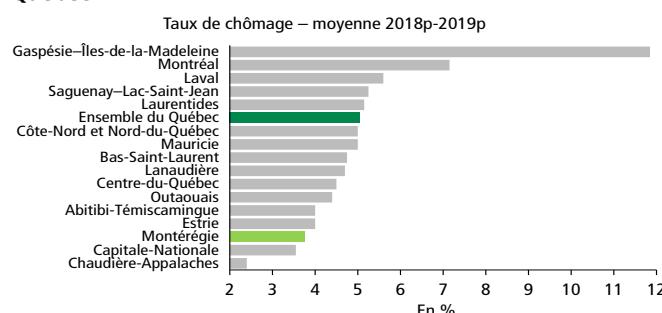


p : prévisions de Desjardins

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 3

Le taux de chômage de la région sera le troisième plus faible au Québec

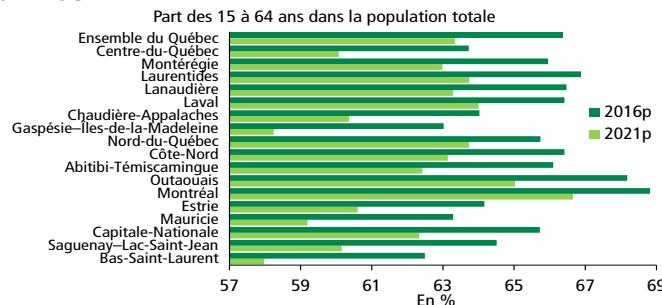


p : prévisions de Desjardins

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 4

La part de la population en âge de travailler continuera à diminuer

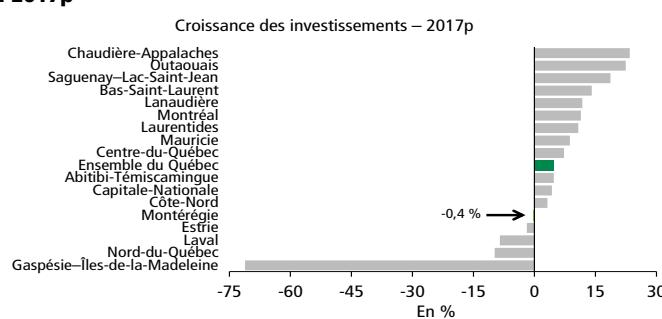


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2014

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 5

Les investissements de la région auraient légèrement baissé en 2017p



p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Coup d'œil sur les MRC de la Montérégie

Les municipalités régionales de comté (MRC) de la Montérégie ont enregistré une croissance de leur revenu personnel disponible de 2011 à 2016 et neuf d'entre elles ont même affiché une cadence supérieure à la moyenne québécoise (tableau 3 à la page 5). Sur le plan démographique, six d'entre elles ont mieux performé qu'au Québec.

Sur le territoire de la Montérégie-Est, l'ouverture officielle du Centre de congrès de Saint-Hyacinthe est prévue au printemps 2018 (65 M\$) et le projet de construction d'un tunnel ferroviaire sur le boulevard Casavant Ouest est en élaboration (33,9 M\$).

De plus, la communauté d'affaires souhaite faire de Saint-Hyacinthe un pôle québécois important en matière d'électrification des transports en positionnant la ville comme l'une des principales destinations pour la vente de véhicules électriques.

En ce qui a trait à la MRC de Brome-Missisquoi, les acteurs socioéconomiques souhaitent faire du territoire un pôle en oenotouristique (vin); alors qu'à Sorel-Tracy, 25 M\$ seront investis pour réaménager la traverse.

Par ailleurs, en janvier 2018, l'entreprise Costco a officiellement commencé la construction de son Centre de distribution à Varennes, première entreprise d'ailleurs à s'implanter dans la zone industrialo-portuaire de Contrecoeur-Varennes. Ce projet de 100 M\$ permettra de consolider les 215 emplois existants en plus d'en créer 180 autres au cours des cinq prochaines années.

Toujours à Varennes, l'usine de transformation des déchets en biocarburant de Vanerco devrait être construite d'ici deux ans et celle-ci sera opérationnelle de 18 à 24 mois après le début des travaux. L'investissement est estimé à 280 M\$ et une cinquantaine d'emplois seraient créés.

En outre, la MRC de la Haute-Yamaska a mis sur pied en janvier 2018 le Fonds de microcrédit agricole de la Haute-Yamaska afin de soutenir les entreprises agricoles en démarrage, en processus de développement ou de diversification.

Pour sa part, la Ville de Longueuil accueillera les installations de Molson Coors, un investissement de 600 M\$. L'ancien site situé à Montréal pourrait accueillir un Musée de la bière qui soulignerait la contribution de la famille Molson à l'histoire montréalaise.

En parallèle, la Ville de Longueuil continuera à déployer son projet « Longueuil 2035 », qui vise l'implantation d'un nouveau centre-ville, notamment avec le redéploiement de la Place Charles-Le Moyne, où des investissements de 500 M\$ sont

attendus. Il y a aussi un projet structurant en développement afin de construire une nouvelle aérogare à l'Aéroport Montréal Saint-Hubert Longueuil (AMSL).

Dans la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent, de nouveaux terrains au parc industriel Alta à Coteau-du-Lac seront ajoutés, là où est prévu l'agrandissement au montant de 300 M\$ du Centre de distribution de Canadian Tire. Par ailleurs, le futur hôpital à Vaudreuil-Soulanges pourrait ouvrir ses portes en 2022. Le coût du projet s'élèverait à 800 M\$, selon les premières estimations véhiculées.

S'ajoute à cela l'investissement à venir de plus de 300 M\$ qui sera consacré à la construction d'une nouvelle structure pour le pont Honoré-Mercier en direction de la Rive-Sud. Le projet a été inscrit au *Plan québécois des infrastructures 2018-2028* dans la catégorie « projets en planification ».

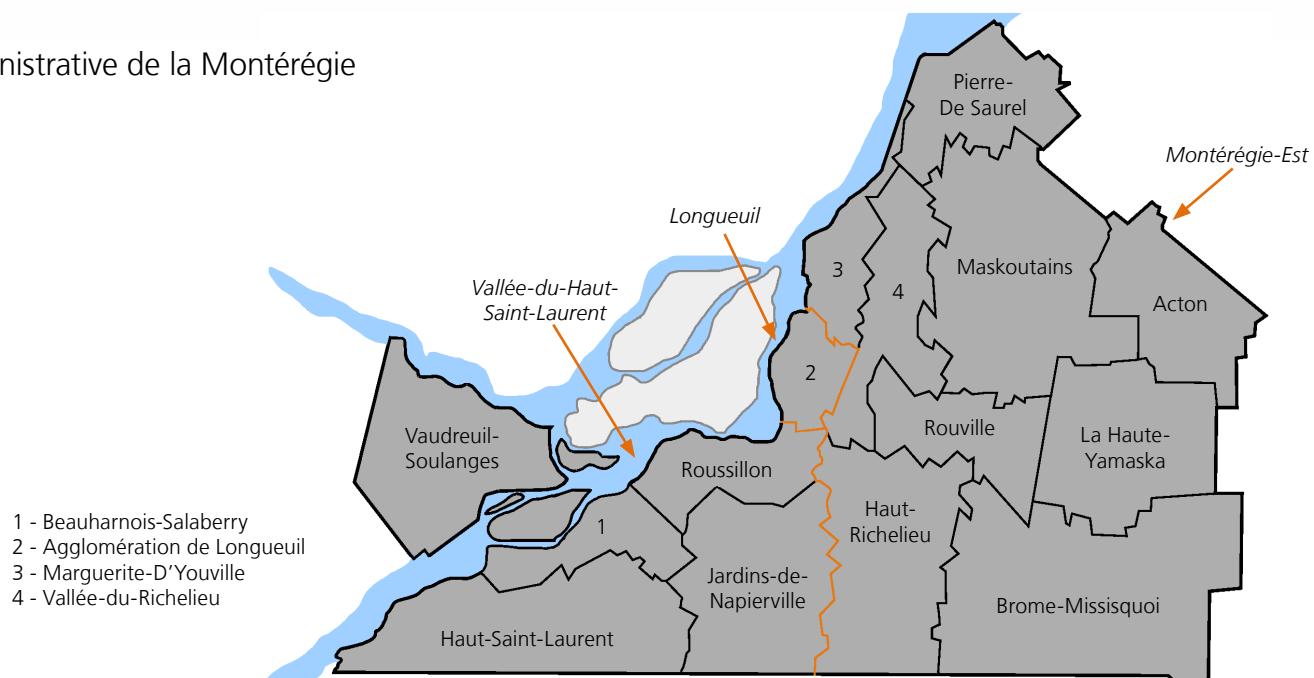
Par ailleurs, bien que la première pelletée de terre n'ait pas été donnée, le Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest (CISSSMO) a lancé son processus de recrutement afin de pourvoir des postes au futur hôpital de Vaudreuil-Soulanges, et ce, depuis le 11 janvier 2018.

De plus, trois zones industrialo-portuaires sont en développement ou en voie de l'être en Montérégie, soit à Sorel-Tracy, à Contrecoeur-Varennes et à Salaberry-de-Valleyfield. Enfin, deux pôles logistiques seront implantés, soit à Contrecoeur et à Vaudreuil-Soulanges. Ces projets s'inscrivent d'ailleurs dans le cadre de la Loi 85, adoptée en décembre 2015, qui crée un corridor logistique le long de l'autoroute 30, de La Prairie à Vaudreuil-Dorion, afin d'encadrer et de maximiser le développement à venir.

Ces projets en élaboration offriront non seulement un potentiel de développement économique d'envergure pour la région, mais aussi pour l'ensemble de la province, alors que plus de 80 % de tous les échanges commerciaux entre le Québec et l'Ontario transitent par le territoire de Vaudreuil-Soulanges.

CARTE 1

Région administrative de la Montérégie



Sources : Coopérative de développement régional de la Montérégie et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 3
Statistiques des MRC de la Montérégie

EN % (SAUF SI INDICUÉ)	POPULATION AU 1 ^{ER} JUILLET 2017			REVENU DISPONIBLE PAR HABITANT			TAUX DES TRAVAILLEURS ¹	
	2017 (nombre)	2017/2012 TCAM	2012/2007 TCAM	2016 (\$)	2016/2011 TCAM	2010/2005 TCAM	2015	2015-2010 (écart en points de %)
Montérégie	1 550 534	0,9	1,2	28 738	2,5	nd	nd	nd
Ensemble du Québec	8 394 034	0,8	1,0	27 723	2,6	nd	76,1	2,2
Montérégie-Est								
MRC d'Acton	15 522	0,0	0,1	23 814	2,7	3,8	75,3	4,4
MRC de Brome-Missisquoi	59 657	1,0	1,1	29 588	2,8	nd	75,4	2,0
MRC de la Haute-Yamaska	90 442	0,8	1,2	26 516	3,1	nd	75,4	1,4
MRC du Haut-Richelieu	118 944	0,6	0,8	27 354	2,8	4,1	77,1	1,4
MRC de Marguerite-D'Youville	78 866	0,7	1,4	30 231	2,5	3,7	83,1	0,7
MRC de la Vallée-du-Richelieu	126 587	1,1	1,8	31 980	2,4	4,0	83,1	1,1
MRC des Maskoutains	87 969	0,5	0,9	26 709	2,5	3,3	77,7	1,9
MRC Pierre-De Saurel	51 225	0,0	0,3	26 233	2,4	3,7	69,0	2,6
MRC de Rouville	37 294	0,6	2,1	27 627	3,2	3,8	81,2	2,6
<u>Longueuil</u>								
Agglomération de Longueuil	426 626	0,9	0,8	30 003	2,1	3,5	77,9	1,6
<u>Vallée-du-Haut-Saint-Laurent</u>								
MRC de Beauharnois-Salaberry	65 368	0,8	0,4	26 127	3,0	3,5	72,1	2,0
MRC du Haut-Saint-Laurent	24 858	0,3	-0,3	22 944	2,8	4,3	71,2	3,5
MRC des Jardins-de-Napierville	28 596	1,2	1,3	27 214	3,0	3,6	82,2	3,5
MRC de Roussillon	185 719	1,1	1,5	27 991	2,7	3,6	81,6	1,4
MRC de Vaudreuil-Soulanges	152 861	1,3	2,6	29 873	2,2	2,3	81,9	0,9

MRC : municipalité régionale de comté; TCAM : taux de croissance annuel moyen; nd : non disponible; ¹ Le rapport entre le nombre de particuliers de 25-64 ans ayant des revenus d'emploi ou d'entreprise comme principale source de revenus et la population de 25-64 ans d'un territoire donné.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

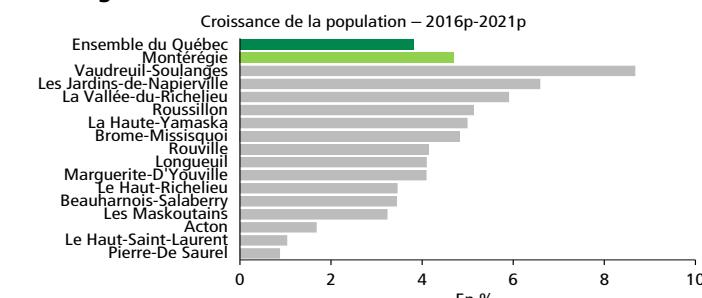
Démographie

L'accroissement démographique de la Montérégie restera parmi les plus forts de la province de 2016 à 2021 (+4,7 % contre +3,8 % au Québec), selon les projections de l'ISQ. Également, toutes les MRC de la région verront le nombre de résidents s'accroître sur leur territoire au cours de cette période (graphique 6).

En dépit d'une bonne croissance démographique, la Montérégie doit aussi faire face au défi du renouvellement de la main-d'œuvre, et ce, tel qu'en témoigne la baisse de son indice de remplacement (graphique 7).

En 2021, l'indice se chiffrera à 69,3 %, ce qui veut dire que pour chaque groupe de 100 personnes qui partiront à la retraite, il y aura 69,3 personnes prêtes à intégrer le marché du travail. En regard de 2016, cela représentera un repli de 10,9 points de l'indice (graphique 8).

GRAPHIQUE 6 L'accroissement démographique sera positif dans toutes les MRC de la région d'ici 2021



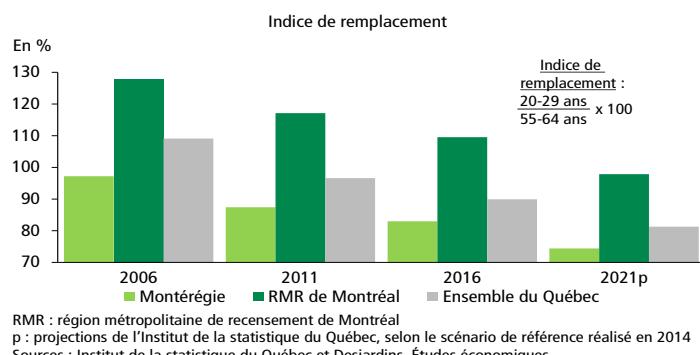
MRC : municipalité régionale de comté; p : projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2014

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Comme on l'observe, si la migration continue d'être un facteur incontournable pour la hausse de la population pour la région, les gains attendus à ce chapitre seront assez limités (graphique 8).

GRAPHIQUE 7

Le renouvellement de travailleurs sera de plus en plus difficile



GRAPHIQUE 8

Les gains migratoires resteront liés à l'apport de la migration interrégionale et internationale

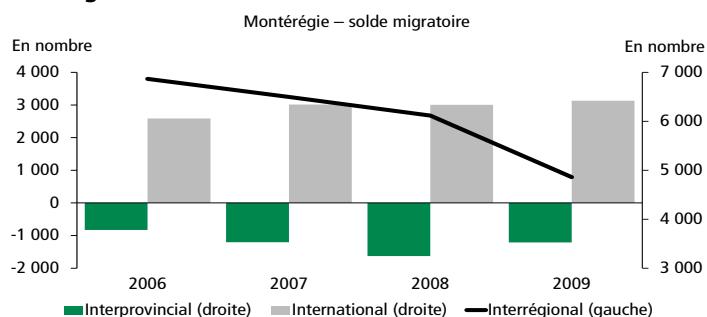


TABLEAU 4

Indicateurs démographiques

VARIATION EN % (SAUF SI INDICUÉ)	POPULATION TOTALE			MÉNAGES		ACCROISSEMENT NATUREL		MIGRATION NETTE ¹	
	Mont.	RMR	Qc	Mont.	Qc	Mont.	Qc	Mont.	Qc
2011 (nombre)	1 469 505	3 885 709	8 007 656	600 081	3 408 424	6 232	28 453	9 220	46 953
2011/2006	6,2	5,5	4,9	8,7	6,9	---	---	---	---
2016p (nombre)	1 543 333	4 106 590	8 357 630	643 189	3 609 298	5 515	26 757	8 849	38 828
2016/2011	5,0	5,7	4,4	7,2	5,9	---	---	---	---
2021p (nombre)	1 615 104	4 298 290	8 677 760	681 098	3 773 386	5 027	24 477	8 960	36 499
2021/2016	4,7	4,7	3,8	5,9	4,5	---	---	---	---

Mont. : Montérégie; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario réalisé en 2014; ¹ Les données ne prennent pas en compte les résidents non permanents.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché du travail

En 2017, le marché du travail en Montérégie a affiché sa meilleure performance en 15 ans. La création d'emplois a bondi de 4,2 % et le taux de chômage s'est replié pour atteindre 4,6 % (graphique 9). La croissance de l'emploi se poursuivra en 2018 et en 2019, alors que le taux de chômage restera à la baisse.

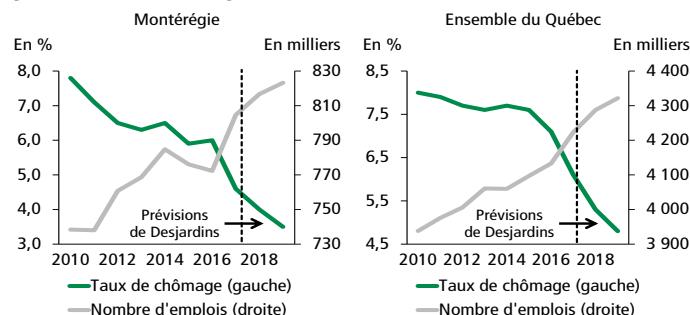
Parmi les projets importants qui seront générateurs d'emplois, il y a celui de Fabritec de Bromont, fabricant d'armoires de cuisine, qui augmentera sa capacité de production et automatisera ses processus, ce qui créera 530 emplois sur cinq ans. De plus, l'entreprise SherWeb, qui a ouvert de nouveaux bureaux à Longueuil en novembre 2017, aura besoin de pourvoir 300 postes au cours des 18 prochains mois, surtout en informatique, alors qu'à la nouvelle station thermale de Saint-Bruno-de-Montarville (25 M\$), qui ouvrira ses portes en 2019, 500 travailleurs seront demandés.

S'ajoute à cela la création prévue de 600 emplois par Énerkem Greenfield Global à Varennes qui érigera une usine de biocarburant et de 150 autres au futur Parc aquatique ZOTI à Saint-Zotique (100 M\$). Par ailleurs, ArcelorMittal injectera 70 M\$ pour moderniser ses installations à Contrecoeur, ce qui consolidera les 1 700 emplois existants. Également la construction à Varennes du nouveau Centre de distribution de Costco, actuellement situé à Saint-Bruno-de-Montarville, permettra de créer plus de 180 emplois d'ici cinq ans en plus de consolider les 215 existants. Enfin, l'érection du complexe commercial Les Avenues Vaudreuil, qui sera terminée d'ici l'été 2018, aura créé environ 2 400 emplois.

Dans l'agroalimentaire, l'entreprise Olymel à Saint-Jean-sur-Richelieu agrandira son usine au montant de 8 M\$, ce qui générera 40 nouveaux postes, alors que chez Aliments Ultima, une nouvelle chaîne de production de yogourts à boire sera ajoutée, ce qui créera 36 emplois sur trois ans (14,4 M\$).

GRAPHIQUE 9

La baisse du taux de chômage continuera d'être soutenue par la création d'emplois



Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

En parallèle, la forte intégration économique de la région avec Montréal permettra aux résidents des principales villes situées en périphérie de l'île de profiter de l'accélération du marché du travail montréalais, alors que près de 40 % de ces derniers y occupent un emploi. Dans la construction, par exemple, les travaux sur les chantiers de l'échangeur Turcot et du nouveau pont Champlain atteindront vraisemblablement leur apogée en 2018, selon la Commission de la construction du Québec (CCQ). Par la suite, les travaux liés au Réseau express métropolitain (REM) devraient prendre la relève, alors que plus de 34 000 emplois directs et indirects seront créés durant la phase de construction et plus de 1 000 autres permanents à la suite de la mise en service du réseau.

Le marché touristique restera dynamique et de nouveaux projets viendront bonifier l'offre régionale, dont l'arrivée de nouvelles installations récréatives créées par Divertigo à Bromont à l'été 2018 et la présentation du spectacle « Stateras, la 104^e île » en 2018 au Parc national des îles-de-Boucherville. En outre, 24 M\$ seront investis au Parc Safari dans les prochaines années pour, notamment, allonger la période des activités.

TABLEAU 5

Marché du travail

EN % (SAUF SI INDICUÉ)	EMPLOI (MILLIERS)			TAUX DE CHÔMAGE			TAUX D'ACTIVITÉ		TAUX D'EMPLOI	
	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc	Mont.	Qc	Mont.	Qc
2015	776,1	2 041	4 097	5,9	8,4	7,6	66,0	64,8	62,0	59,9
2016	772,3	2 071	4 133	6,0	7,7	7,1	65,2	64,6	61,3	60,0
2017	804,6	2 146	4 223	4,6	6,6	6,1	66,5	64,9	63,4	60,9
2018p	816,7	2 195	4 287	4,0	6,0	5,3	65,6	64,7	62,9	61,4
2019p	823,2	2 226	4 322	3,5	5,4	4,8	65,7	64,6	63,3	61,5

Mont. : Montérégie; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

En 2017, le marché de la construction neuve a été très vigoureux en Montérégie (graphique 10) et au Québec, alors que les mises en chantier ont fortement progressé (+15,5 % contre +19,4 % au Québec).

De son côté, la revente de propriétés existantes a crû de 5,5 % (+5,8 % au Québec) et la croissance du prix de vente moyen s'est accélérée à 4,4 %, sa plus forte hausse depuis les sept dernières années (+4,5 % au Québec) (graphiques 11 et 12).

Suite à cette vigueur observée, le marché de l'habitation sera en ralentissement en 2018 et en 2019, et ce, tant dans la région qu'au niveau provincial.

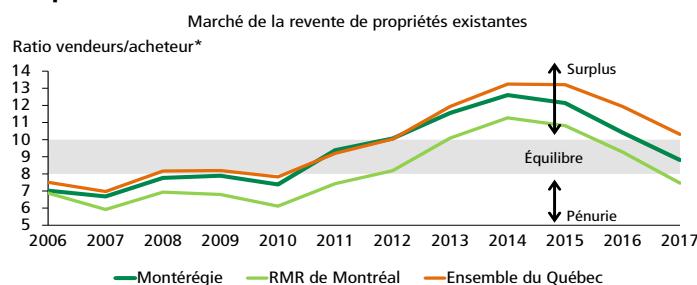
De plus, l'entrée en vigueur des règles hypothécaires plus strictes à l'échelle du pays au 1^{er} janvier 2018 et la hausse cumulative de taux d'intérêt devraient refroidir l'activité résidentielle au cours des prochains mois.

Néanmoins, comme l'économie et, par ricochet, l'emploi continueront à bien faire au cours de la période de prévisions,

le ralentissement sera moins prononcé que prévu initialement. Ce contexte offrira un bon support pour la croissance du prix de vente moyen, lequel devrait s'apprecier de 3,3 % en 2018 et de 1,1 % en 2019 (respectivement, +3,3 % et +1,1 % au Québec).

GRAPHIQUE 11

Le marché de la revente de la Montérégie est revenu en zone d'équilibre en 2017

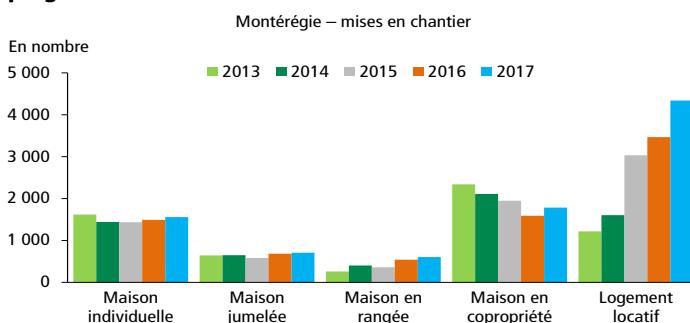


RMR : région métropolitaine de recensement; * Les inscriptions en vigueur divisées par le nombre de transactions sur le marché de la revente de propriétés existantes.

Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 10

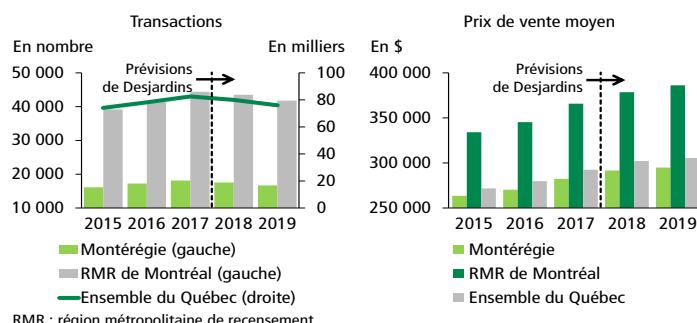
La construction neuve de logements locatifs a de nouveau progressé en 2017



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 12

Le marché de la revente de maisons existantes sera en ralentissement en 2018 et en 2019



RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 6

Marché de l'habitation

	MISES EN CHANTIER (NOMBRE)			TAUX D'INOCUPATION (%)			REVENTES (NOMBRE)			PRIX DE VENTE MOYEN (\$)		
	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc
2015	7 366	18 744	37 926	4,0	4,0	4,3	16 146	39 209	74 123	263 549	334 160	271 791
2016	7 773	17 834	38 935	4,0	3,9	4,4	17 235	41 307	78 142	270 327	345 372	279 832
2017	8 996	24 756	46 495	3,0	2,8	3,4	18 151	44 403	82 563	282 361	365 749	292 545
2018p	8 915	24 880	46 000	2,8	2,6	3,2	17 570	43 515	80 000	291 679	378 550	302 199
2019p	8 336	23 636	43 000	3,3	3,0	3,5	16 692	41 774	76 000	294 888	386 121	305 523

Mont. : Montérégie; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

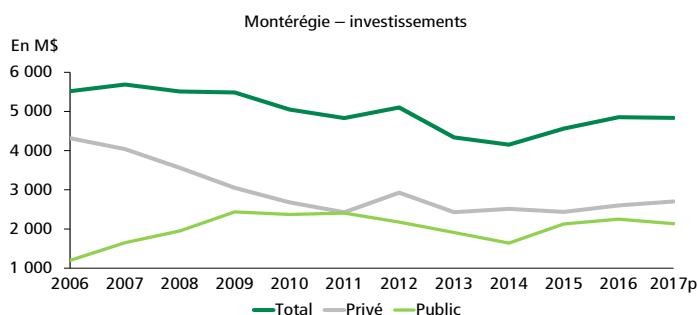
Investissements

Les investissements auraient légèrement diminué en Montérégie en 2017 pour atteindre 4,8 G\$ (respectivement, +3,2 % et 35,9 G\$ au Québec), selon l'ISQ (graphiques 13 et 14). La croissance devrait être de nouveau au rendez-vous en 2018 et en 2019. La présence de plusieurs projets en cours ou en élaboration sous-tend ce pronostic (tableau 8).

Il y a d'importants chantiers sur le territoire, dont l'érection du quartier mixte « Solar Uniquartier » à Brossard (1,3 G\$) qui comptera un hôtel, un centre de congrès, des condos, des appartements locatifs et des commerces ainsi que le développement résidentiel « Square Candiac » (600 M\$). De plus, la modernisation des équipements de GE Aviation à l'usine de Bromont et le déménagement du Centre de distribution d'IKEA de Brossard à Beauharnois généreront des investissements respectifs de 238 M\$ de 2017 à 2022 et de 160 M\$ en 2019.

Également, le projet d'agrandissement du port de Montréal à Contrecoeur au montant de 750 M\$ se poursuit. Ce dernier devrait créer 6 000 emplois par année durant la phase de construction, dont 90 % au Québec. La mise en exploitation du terminal maritime, prévue entre 2023 et 2025, devrait, pour

sa part, générer 1 000 nouveaux postes. On note aussi, la construction d'une usine de biocarburant à Varennes, dont la mise en service est prévue en 2019 (120 M\$) et le développement résidentiel « LUM Pur Fleuve » à Brossard (100 M\$), qui comptera trois tours de quinze étages (les appartements seront disponibles à l'hiver 2019).

GRAPHIQUE 13
Les investissements devraient avoir atteint 4,8 G\$ en 2017


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 7
Investissements en Montérégie

EN M\$ (SAUF SI INDICUÉ)	2015	2016	2017p
Totaux	4 563,4	4 852,9	4 835,9
Variation annuelle (%)	9,9	6,3	-0,4
Publics	2 128,0	2 250,4	2 135,5
Variation annuelle (%)	29,8	5,8	-5,1
Privés	2 435,4	2 602,5	2 700,4
Variation annuelle (%)	-3,1	6,9	3,8
Secteurs¹			
Primaire	nd	nd	nd
Secondaire	689,5	663,7	786,7
Tertiaire	3 440,8	3 772,6	3 632,0
Construction	nd	nd	nd

p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; nd : non disponible; ¹ Répartition approximative à partir d'une compilation faite par Desjardins, Études économiques.

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 8
Liste des investissements importants

VALEUR	SITE	PROPRIÉTAIRE	TYPE DE CONSTRUCTION	DATE DE	
				Début	Fin
1,3 G\$	Brossard	Devimco Immobilier	Développement mixte : Solar Uniquartier	2016	nd
750 M\$	Contrecoeur	Port de Montréal	Agrandissement du port de Montréal à Contrecoeur	nd	2023-2025
625 M\$	Montérégie	Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports	Travaux routiers	2018	2020

nd : non disponible

Sources : Commission de la construction du Québec et Desjardins, Études économiques

Enjeux régionaux et perspectives

La congestion routière sur l'autoroute 30, entre Boucherville et Brossard, notamment, est un enjeu important pour le territoire. Ce problème de fluidité majeur sera vraisemblablement amplifié par la réfection à venir du pont-tunnel Louis-Hippolyte-Lafontaine et l'implantation d'une gare terminale à l'intersection des autoroutes 30 et 10, laquelle sera desservie par le futur REM.

Bien qu'aucun échéancier ne soit déterminé pour l'instant, la mise à l'étude de l'élargissement de l'autoroute 30 à trois voies par direction est toutefois inscrite au *Plan d'infrastructures du Québec 2018-2028*. D'ici là, le milieu des affaires et des élus de la Rive-Sud réclament la mise en place rapide de mesures « pour assurer la performance de ce moteur économique qu'est l'autoroute 30 »¹ et pour ce faire ils ont mis sur pied la « Coalition A-30 pour une fluidité durable », réunissant notamment plus de cinquante municipalités et une vingtaine d'organismes.

Dans ce contexte, le développement accru du transport en commun et des sommes qui y seront consacrées pour son expansion constituent d'autres alternatives pour accroître la fluidité des personnes et des marchandises. Le Réseau de transport métropolitain (RTM) injectera 101 M\$ pour améliorer les services de transports collectifs d'ici 2019, dont 70 M\$ seront consacrés au développement du Réseau de transport de Longueuil (RTL) pour la réalisation de 22 projets. Parmi ceux-ci, on note, l'acquisition de 38 bus hybrides (2018-2019) et d'un bus électrique ainsi que la mise en place de voies réservées.

L'attraction et la rétention de travailleurs constituent un autre enjeu croissant dans la région, et ce, à l'instar du Québec, alors que 75,6 % des nouveaux postes à pourvoir le seront en raison des départs à la retraite (graphique 15).

Dans ce contexte de rareté relative de travailleurs, des entreprises se retrouvent à reporter l'expansion de leurs activités. Parmi les

TABLEAU 9

Indicateurs économiques

VARIATION EN % (SAUF SI INDICUÉ)	2017	2018p	2019p
PIB réel – États-Unis	2,3	2,8	2,5
– Canada	3,0	2,1	1,9
Québec	3,1	2,2	1,9
– Zone Euro	2,5	2,4	2,1
– Chine	6,9	6,6	6,3
– Monde	3,7	3,9	3,9
Dollar canadien (\$ US/\$ CAN)*	0,77	0,79	0,80
Pétrole WTI (\$US/baril)*	60,00	64,00	68,00
Indice LMEX (niveau)*	2 969	3 450	3 700

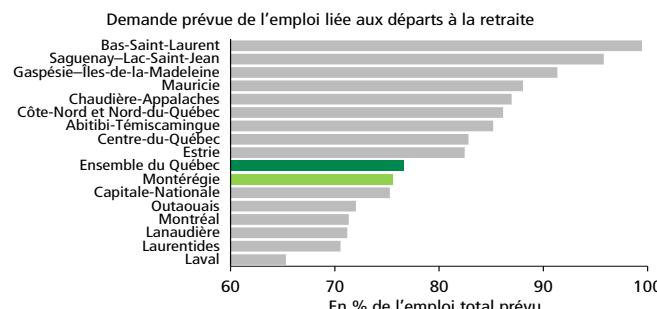
WTI : West Texas Intermediate ; LMEX : London Metal Exchange Index ; p : prévisions de Desjardins en date d'avril 2018, une mise à jour mensuelle est disponible dans nos Prévisions économiques et financières;

* Moyenne annuelle.

Sources : Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 15

La demande d'emploi proviendra en majeure partie des départs à la retraite de 2015 à 2019*



* Prévisions d'Emploi-Québec.

Sources : Emploi-Québec et Desjardins, Études économiques

moyens mis de l'avant pour attirer et retenir la main-d'œuvre, il y a la hausse des salaires et la bonification davantage sociaux, l'accroissement de la productivité et l'immigration.

De plus, plusieurs initiatives sont déployées par les différents acteurs socioéconomiques afin de trouver des candidats qualifiés pour combler les postes actuellement disponibles. Par exemple, la ville de Saint-Hyacinthe a tenu son premier *Salon virtuel de l'emploi* en novembre 2017, alors que la MRC de Brome-Missisquoi, de son côté, lancera une enquête auprès des entreprises afin de dresser un portrait à jour de la situation et des enjeux auxquels elles sont confrontées.

Enfin, dans le cadre de la nouvelle Stratégie gouvernementale pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2018-2022, la Montérégie a identifié huit priorités sur lesquelles elle entend travailler, dont faire de la Montérégie le chef de file du Québec en agriculture, offrir à toutes les personnes les conditions d'obtention d'une meilleure qualité de vie, promouvoir et développer le tourisme et contribuer à l'amélioration du transport comme axe névralgique et structurant de l'ensemble des secteurs d'activité en Montérégie.

¹ Bruno BISSON, [Congestion sur l'A30 : mesures d'atténuation immédiates réclamées](#), La Presse, mis à jour le 22 septembre 2017 à 6h40.