

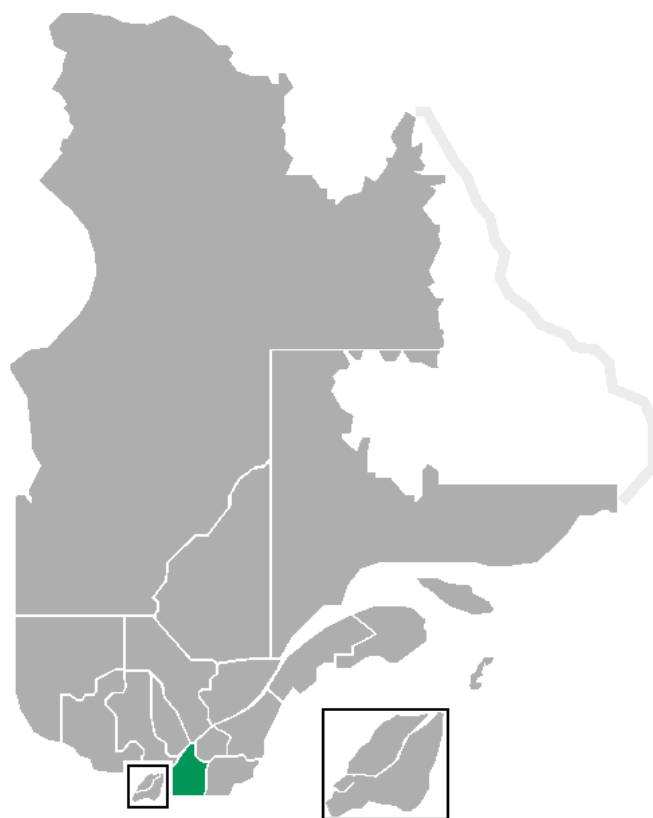
# ÉTUDES RÉGIONALES

## Région administrative de la Montérégie

### Survol et prévisions économiques

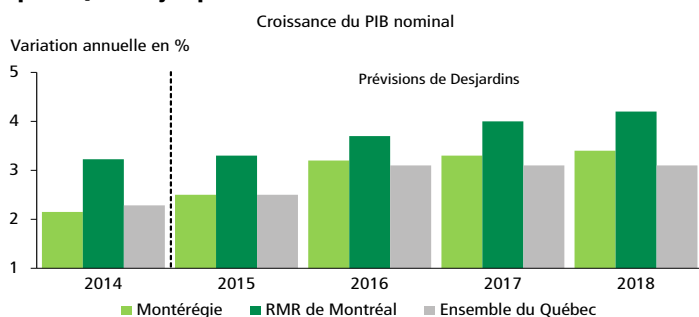
#### FAITS SAILLANTS

- ▶ L'économie de la Montérégie sera en expansion en 2017 et en 2018. Le retour à la croissance des investissements permettra au PIB nominal de la région de s'accélérer à un rythme légèrement supérieur à celui du Québec (graphique 1).
- ▶ Parmi les projets d'envergure qui supporteront l'économie, il y a l'érection du quartier mixte « Solar Uniquartier » à Brossard (1,2 G\$), le développement résidentiel le « Square Candiac » (600 M\$) et la modernisation des équipements de GE Aviation à l'usine de Bromont (238 M\$).
- ▶ Les industries agroalimentaires, des transports et de la construction, notamment, seront en croissance, ce qui devrait stimuler l'emploi dans ces secteurs d'activité.
- ▶ De plus, l'élaboration pour la mise en place du futur Réseau électrique métropolitain (REM) suscite déjà plusieurs projets d'investissement dans la région.



#### GRAPHIQUE 1

##### La croissance économique de la région sera plus rapide qu'au Québec jusqu'en 2018



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](mailto:desjardins.economie@desjardins.com) • [desjardins.com/economie](http://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 k, 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 le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2017, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

**TABLEAU 1**  
**Principaux indicateurs économiques : Montérégie**

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2014	2015	2016	2017p	2018p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	51 068	52 345	54 020	55 802	57 700
<i>Variation annuelle</i>	2,1	2,5	3,2	3,3	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	33 847	34 241	35 002	35 820	36 698
<i>Variation annuelle</i>	1,3	1,2	2,2	2,3	2,5
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	27 291	28 026	28 979	29 849	30 565
<i>Variation annuelle</i>	1,9	2,7	3,4	3,0	2,4
Emplois (milliers)	785	776	772	787	789
<i>Variation annuelle</i>	2,1	-1,1	-0,5	1,9	0,3
Taux de chômage	6,5	5,9	6,0	5,6	5,5
Mises en chantier (unités)	6 211	7 366	7 773	8 162	7 835
Ventes de maisons existantes (unités)	15 434	16 147	17 261	17 606	17 817
Prix de vente moyen (\$)	256 916	263 546	270 369	279 291	285 156
<i>Variation annuelle</i>	1,7	2,6	2,6	3,3	2,1
Taux d'inoccupation	3,7	4,0	4,0	4,0	3,7
Investissements totaux <sup>2</sup> (M\$)	4 775	4 188	4 536	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	13,3	-12,3	8,3	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	848,6	847,9	887,8	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	5,7	-0,1	4,7	nd	nd
Population totale <sup>3</sup> (nombre)	1 513 983	1 528 722	1 543 333	1 557 847	1 572 278
<i>Variation annuelle</i>	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9
Taux d'occupation hôtelier <sup>4</sup>	48,5	48,2	49,0	nd	nd

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

<sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>3</sup> Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2014; <sup>4</sup> 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 INDIQUÉ)	2014	2015	2016	2017p	2018p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	340 773	349 292	360 120	371 284	382 794
<i>Variation annuelle</i>	2,3	2,5	3,1	3,1	3,1
PIB nominal par habitant (\$)	41 482	42 127	43 089	44 079	45 098
<i>Variation annuelle</i>	1,5	1,6	2,3	2,3	2,3
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	26 152	26 857	27 561	28 359	29 014
<i>Variation annuelle</i>	1,9	2,7	2,6	2,9	2,3
Emplois (milliers)	4 060	4 097	4 133	4 191	4 212
<i>Variation annuelle</i>	0,0	0,9	0,9	1,4	0,5
Taux de chômage	7,7	7,6	7,1	6,5	6,5
Mises en chantier (unités)	38 810	37 926	38 935	42 000	40 000
Ventes de maisons existantes (unités)	70 620	74 123	78 231	80 000	81 000
Prix de vente moyen pondéré <sup>2</sup> (\$)	271 172	275 210	283 306	293 222	299 966
<i>Variation annuelle</i>	1,3	1,5	2,9	3,5	2,3
Taux d'inoccupation	3,7	4,3	4,4	4,6	4,5
Investissements totaux <sup>3</sup> (M\$)	34 288	33 853	36 266	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	-10,6	-1,3	7,1	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	814,4	830,2	858,5	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	2,6	1,9	3,4	nd	nd
Population totale <sup>4</sup> (nombre)	8 223 840	8 291 320	8 357 630	8 423 220	8 488 112
<i>Variation annuelle</i>	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Taux d'occupation hôtelier	55,1	55,9	57,8	nd	nd

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

<sup>2</sup> Calculé par la Fédération des chambres immobilières du Québec; <sup>3</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>4</sup> 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 légèrement supérieure à celle du Québec, en moyenne, en 2017 et en 2018 (graphique 2). De son côté, le taux de chômage de la région diminuera quelque peu et il demeurera inférieur à celui de la moyenne provinciale (graphique 3).

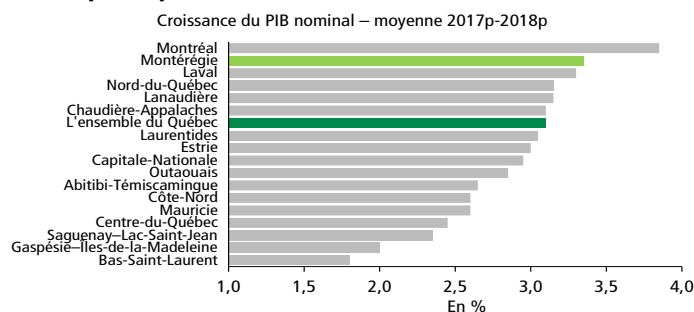
La structure industrielle de la région est comparable à celle de la province et, ce faisant, les deux économies évoluent de manière assez similaire. Pour 2017 et pour 2018, c'est la vigueur des investissements en Montérégie qui lui permettra d'afficher une cadence plus rapide que la moyenne québécoise.

En effet, les perspectives en matière d'investissement s'améliorent significativement dans la région, et ce, à la suite du léger repli observé en 2015-2016 (graphique 4). La présence de nombreux chantiers dans la région, dont la construction du quartier mixte « Solar Uniquartier » à Brossard (1,2 G\$), soutient ce pronostic.

En parallèle, la Montérégie continuera d'attirer des résidents des autres régions (graphique 5). Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, le solde migratoire interrégional atteindra environ 36 000 résidents de 2016 à 2021, un niveau comparable à celui des cinq années précédentes.

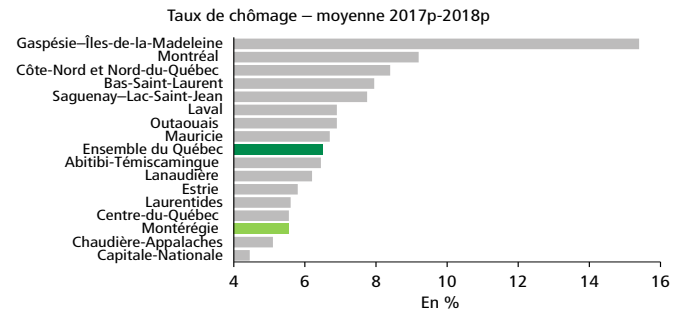
Dans l'ensemble, la Montérégie affichera une bonne santé économique. Les développements en cours et à venir liés aux domaines de l'agroalimentaire, des transports, de la construction et du tourisme seront au premier plan en 2017 et en 2018. En parallèle, la forte intégration économique de la région avec 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.

## GRAPHIQUE 2 La hausse moyenne du PIB nominal de la région sera de 3,4 % en 2017p-2018p (+3,1 % au Québec)



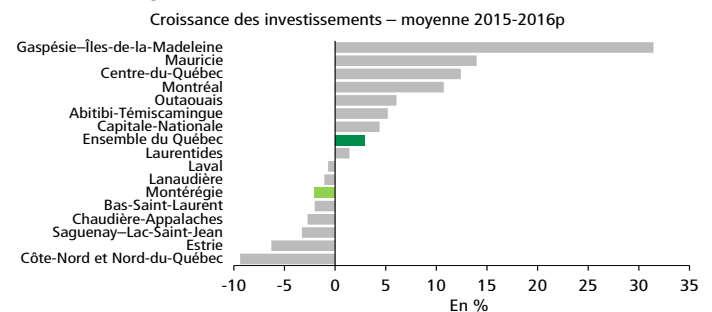
p : prévisions de Desjardins  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

## GRAPHIQUE 3 Le taux de chômage de la région sera parmi les plus faibles du Québec en 2017p-2018p



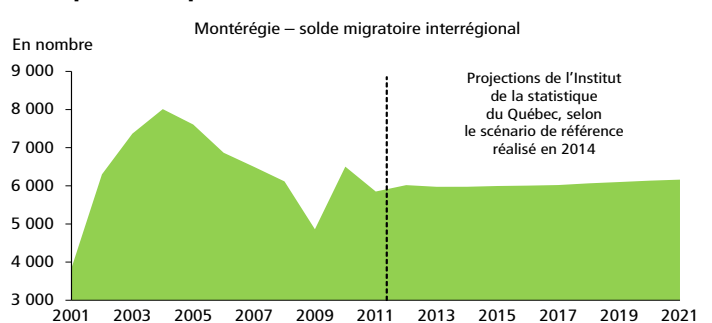
p : prévisions de Desjardins  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

## GRAPHIQUE 4 Les investissements de la région auraient légèrement baissé en 2015-2016p



p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

## GRAPHIQUE 5 De 2013 à 2021, le solde migratoire interrégional avoisinera 6 000 personnes par année



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 se positionnent favorablement en regard du Québec. Ces dernières ont enregistré une croissance du revenu personnel disponible supérieure à celle de la province de 2009 à 2014 et neuf d'entre elles ont aussi affiché un taux des travailleurs supérieur à la moyenne québécoise de 2010 à 2015 (tableau 3 à la page 5). Sur le plan démographique, les croissances observées de 2011 à 2016 se situent en territoire positif et sept d'entre elles ont mieux performé qu'au Québec.

Parmi la variété de projets en Montérégie-Est, on note la construction d'une usine de transformation des déchets en biocarburant par Vanerco à Varennes (125 M\$), dont les travaux pourraient commencer en 2017 et la reconversion du parc chimique et pétrochimique de la municipalité, fermé depuis 2008, en une zone industrialo-portuaire. On souhaite y attirer les entreprises industrielles, commerciales, de production d'énergies nouvelles ainsi que de transport et de la logistique. L'entreprise MTL Technologies à Chambly, de son côté, investira pour agrandir et pour acheter de nouveaux équipements aux coûts de 6 M\$, ce qui créera jusqu'à 25 emplois en 2017.

Le parc Granby Industriel s'affaire à se positionner à l'échelle canadienne en tant que modèle de développement durable de parc industriel écoresponsable. En septembre 2016, une dizaine d'entreprises a adhéré au « Programme de certification ÉCORESPONSABLE<sup>MC</sup> » et de nouvelles cohortes devraient s'ajouter au printemps ainsi qu'à l'automne 2017.

De plus, la ville de Granby travaille toujours à se positionner en tant que ville intelligente et elle veut redynamiser son centre-ville. En outre, un nouveau Centre d'hébergement de soins de longue durée, comprenant 96 lits, ouvrira ses portes à Granby en 2018. En parallèle, La MRC de La Haute-Yamaska et Granby Industriel ont lancé deux nouveaux fonds d'aide financière destinés aux entreprises en démarrage afin de leur offrir un support accru.

À Brome-Missisquoi, le programme d'accompagnement en démarrage d'entreprises industrielles, mis sur pied en septembre 2015, a porté fruit. Depuis sa création, dix entreprises sont soutenues, pour une période de neuf mois, afin de les aider « à organiser leur travail, à mettre en place un mode de gestion efficace et à générer rapidement des revenus par des promotions et techniques de vente ayant fait leurs preuves »<sup>1</sup>. Les résultats fort positifs de cette initiative ont mené le Centre local de développement à créer un cadre similaire, mais cette fois-ci, adapté pour les entreprises touristiques. Huit d'entre elles participent déjà au programme pour une durée d'un an.

<sup>1</sup> [Place aux jeunes en région](#), 6 octobre 2016.

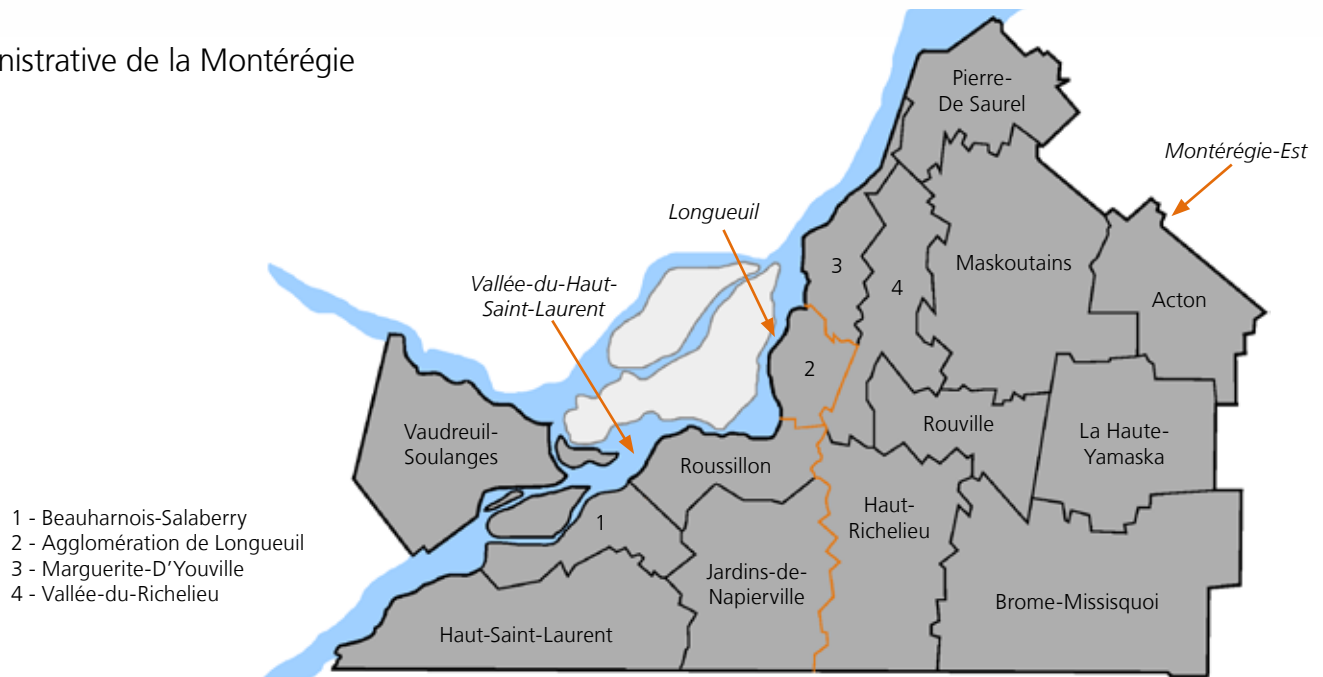
Sur le territoire de Longueuil, un nouveau service de financement aux entreprises a été créé, ce qui a permis de générer des retombées économiques de 9,5 M\$ et de maintenir ainsi que de créer environ 700 emplois. Par ailleurs, l'agglomération de Longueuil a lancé son Schéma d'aménagement et de développement en janvier 2017 et un cadre stratégique pour le centre-ville a aussi été déployé (projet Longueuil centre-ville 2035).

S'ajoutent à cela deux nouvelles mesures pour contribuer à l'essor de l'aéroport de Longueuil, dont la mise en service, dès avril 2017, de deux vols quotidiens vers l'aéroport Toronto Billy Bishop. Également, Chrono Aviation construira un hangar à Saint-Hubert (10 M\$), ce qui triplera le nombre d'emplois de l'entreprise et la ville de Boucherville célébrera son 350<sup>e</sup> anniversaire en 2017, ce qui générera davantage de festivités et d'événements.

Dans la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent, l'entreprise Ericsson a inauguré en décembre 2016 son troisième centre mondial de technologies de l'information et des communications à Vaudreuil-Dorion; alors qu'à Candiac, un développement résidentiel d'envergure, estimé à 600 M\$, prend actuellement forme, soit le « Square Candiac ». En parallèle, la municipalité célèbre ses 60 ans cette année, ce qui devrait faire mousser les festivités sur son territoire.

Par ailleurs, le futur hôpital à Vaudreuil-Soulanges pourrait ouvrir ses portes d'ici les six prochaines années. Le coût du projet s'élèverait à 800 M\$ selon les premières estimations véhiculées. Enfin, des zones industrialo-portuaires<sup>2</sup> seront implantées à Contrecoeur, à Varennes et à Salaberry-de-Valleyfield.

<sup>2</sup> Une zone industrialo-portuaire est une zone industrielle à proximité de services portuaires, mais également d'infrastructures routières et ferroviaires. Cette proximité représente un avantage comparatif considérable pour les entreprises, particulièrement celles du secteur manufacturier. Pour la logistique, une zone industrialo-portuaire permet aux entreprises qui s'y implantent un accès facilité à leurs intrants et un transit accéléré de leurs marchandises vers les marchés nord-américains et internationaux. [La Stratégie maritime à l'horizon 2030 - Plan d'action 2015-2020](#), gouvernement du Québec, 29 juin 2015, 90 p.

**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 INDIQUÉ)	POPULATION AU 1 <sup>ER</sup> JUILLET 2016			REVENU DISPONIBLE PAR HABITANT			TAUX DES TRAVAILLEURS <sup>1</sup>	
	2016 (nombre)	2016/2011 TCAM	2011/2006 TCAM	2015 (\$)	2015/2010 TCAM	2009/2004 TCAM	2015	2015-2010 (écart en points de %)
Montérégie	1 536 121	0,9	1,2	28 026	2,5	nd	nd	nd
Ensemble du Québec	8 326 089	0,8	1,0	26 857	2,5	nd	76,1	2,2
<b>Montérégie-Est</b>								
MRC d'Acton	15 560	0,1	0,1	23 280	2,5	3,1	75,3	4,4
MRC de Brome-Missisquoi	58 608	0,9	1,1	28 832	3,2	nd	75,4	2,0
MRC de La Haute-Yamaska	89 541	0,8	1,4	25 366	2,5	nd	75,4	1,4
MRC du Haut-Richelieu	118 068	0,5	1,0	26 617	2,5	3,8	77,1	1,4
MRC de Marguerite-D'Youville	78 475	0,9	1,2	29 779	2,5	3,7	83,1	0,7
MRC de la Vallée-du-Richelieu	124 782	1,1	1,8	31 783	2,9	4,0	83,1	1,1
MRC des Maskoutains	87 666	0,6	0,9	25 987	2,6	3,3	77,7	1,9
MRC Pierre-De Saurel	51 216	0,0	0,4	25 543	2,5	3,9	69,0	2,6
MRC de Rouville	36 981	0,5	2,6	26 609	2,7	4,1	81,2	2,6
<b>Longueuil</b>								
Agglomération de Longueuil	423 525	1,0	0,7	29 201	2,1	3,3	77,9	1,6
<b>Vallée-du-Haut-Saint-Laurent</b>								
MRC de Beauharnois-Salaberry	64 814	0,7	0,4	25 088	2,6	3,2	72,1	2,0
MRC du Haut-Saint-Laurent	24 599	0,1	-0,4	22 600	3,2	4,1	71,2	3,5
MRC des Jardins-de-Napierville	28 315	1,3	1,6	26 680	3,5	4,7	82,2	3,5
MRC de Roussillon	183 416	1,1	1,5	27 296	2,7	3,3	81,6	1,4
MRC de Vaudreuil-Soulanges	150 555	1,3	2,9	29 261	2,4	2,5	81,9	0,9

MRC : municipalité régionale de comté; TCAM : taux de croissance annuel moyen; nd : non disponible; <sup>1</sup> 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

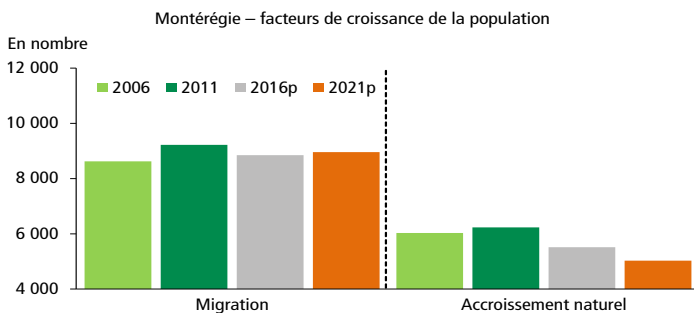
# Démographie

Comme au Québec, la croissance de la population sera moins rapide en Montérégie au cours des prochaines années que par le passé. Toutefois, le ralentissement de la cadence sera moins prononcé dans la région qu'au Québec (tableau 4). Selon l'Institut de la statistique du Québec, la hausse attendue se chiffrera à 4,7 % de 2016 à 2021 contre 5,0 % de 2011 à 2016 (respectivement +3,8 % et +4,4 % au Québec). L'apport de la migration (arrivée moins départs) et de l'accroissement naturel (naissances moins décès) permettra à la population de demeurer en croissance en Montérégie d'ici 2021 (graphique 6). En outre, la population en âge de travailler, soit les 20-64 ans, restera en diminution d'ici 2021, alors que le groupe des 65 ans et plus sera en augmentation (graphique 7).

Au niveau des MRC, celles de Vaudreuil-Soulanges et Les Jardins-de-Napierville se démarqueront au chapitre de la croissance de la population en raison de l'apport important de la migration inter-MRC. Les progressions seront modestes pour les MRC d'Acton,

du Haut-Saint-Laurent et de Pierre-De Saurel, car le vieillissement démographique y est plus important (graphique 8).

**GRAPHIQUE 6**  
L'apport de la migration demeurera importante



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

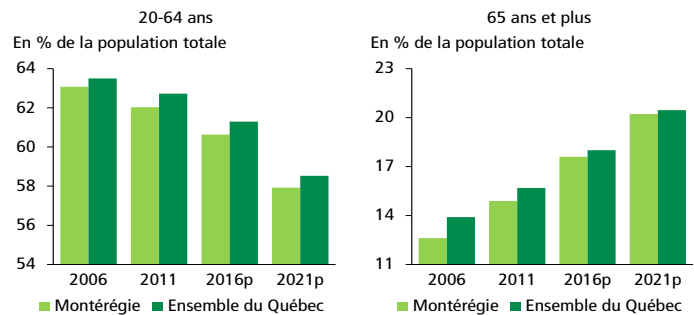
**TABLEAU 4**  
Indicateurs démographiques

VARIATION EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	POPULATION TOTALE			MÉNAGES		ACCROISSEMENT NATUREL		MIGRATION NETTE <sup>1</sup>	
	Mont.	RMR	Qc	Mont.	Qc	Mont.	Qc	Mont.	Qc
2011 (nombre)	1 469 505	3 885 804	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; <sup>1</sup> Les données ne prennent pas en compte les résidents non permanents.

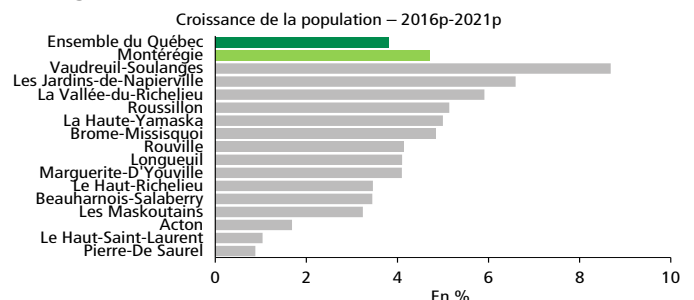
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 7**  
La population en âge de travailler (20-64 ans) demeurera en diminution



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 8**  
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



# Marché du travail

Le marché de l'emploi reprendra du mieux en Montérégie en 2017 et en 2018, et ce, à la suite de deux années moribondes, alors que le taux de chômage sera en légère diminution (graphique 9).

Dans l'agroalimentaire, des gains sont attendus. Les Serres Lefort de Sainte-Clotilde sont en expansion avec la construction de serres destinées à la culture biologique de poivrons et de concombres, ce qui commandera des investissements d'environ 30 M\$ et générera 20 emplois directs et 40 autres indirects dans la région.

De plus, le réseau des Haltes gourmandes « Granby Tellement terroir », regroupant 33 entreprises des secteurs agroalimentaires et agrovétentaires en Haute-Yamaska, a été mis sur pied par le biais d'un site Web pour soutenir le positionnement agrotouristique, la visibilité et la valorisation des produits de son territoire.

Également, la Boulangerie Bridor investit 40 M\$ à Boucherville pour agrandir son usine et accroître de 80 % sa capacité de production, ce qui créera une soixantaine d'emplois.

Dans le matériel de transport, GE Aviation de Bromont a lancé un plan quinquennal de 238 M\$ pour la fabrication, entre autres, des composantes de moteurs de nouvelle génération, ce qui permettra de créer 115 nouveaux postes spécialisés en plus de consolider les 200 emplois existants. En parallèle, Pratt & Whitney poursuit ses travaux de modernisation à son usine de Longueuil.

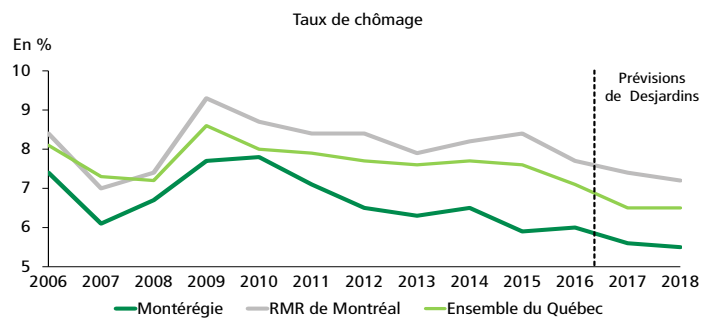
À Longueuil, le pôle des transports est toujours en expansion et la « technopôle des transports durables et intelligents » s'est dotée d'une image de marque et d'un comité stratégique en septembre 2016, soit IVÉO. Actuellement, six projets en transport intelligent et durable sont en développement et ces derniers pourraient créer plus de 270 emplois et augmenter de plus de 35 M\$ le revenu de ces entreprises d'ici trois ans.

Les travailleurs de l'industrie de la construction seront en demande sur les chantiers de la région en raison, notamment, de développements résidentiels importants, dont « Solar Uniquartier » et « Square Candiac ». De plus, les importants travaux d'infrastructures dans la grande région montréalaise au cours des prochaines années, dont la reconstruction du pont Champlain et de l'échangeur Turcot, offriront des opportunités d'emplois aux résidents de la Montérégie.

L'industrie touristique continuera à bonifier son offre. Au Zoo de Granby, un nouveau monde jurassique sera implanté, soit un parcours extérieur qui comprendra 21 espèces de dinosaures, et le Centre de congrès de Saint-Hyacinthe devrait ouvrir ses portes en 2018.

De plus, 9,2 M\$ seront investis au Parc national des Îles-de-Boucherville et le groupe Germain érigera « l'Hôtel ALT + » aux coûts de 35 M\$ au Quartier DIX30, dont l'ouverture est prévue en 2018. Enfin, la ville de Boucherville célébrera ses 350 ans en 2017, ce qui moussera l'offre récréotouristique et événementielle de la ville.

**GRAPHIQUE 9**  
Le taux de chômage de la région restera inférieur à celui du Québec



RMR : région métropolitaine de recensement  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**TABLEAU 5**  
Marché du travail

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	EMPLOI (MILLIERS)			TAUX DE CHÔMAGE			TAUX D'ACTIVITÉ		TAUX D'EMPLOI	
	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc	Mont.	Qc	Mont.	Qc
2014	784,8	2 020	4 060	6,5	8,2	7,7	67,6	64,7	63,2	59,7
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	64,7	61,2	60,0
2017p	787,0	2 112	4 191	5,6	7,4	6,5	65,6	65,0	61,8	60,5
2018p	789,3	2 134	4 212	5,5	7,2	6,5	64,5	65,0	60,8	60,0

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

Les mises en chantier sont demeurées sur leur tendance haussière en Montérégie en 2016 et cela est en grande partie attribuable à la vigueur observée dans les logements locatifs (graphique 10). En dépit de cette hausse, le taux d'inoccupation dans ce segment de marché est resté stable à 4,0 % l'an dernier (4,4 % au Québec) (tableau 6).

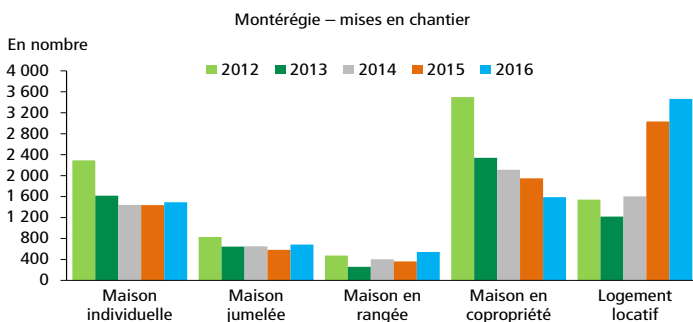
À la suite d'une progression soutenue des mises en chantier au cours des années précédentes, soit de 27,8 % de 2013 à 2016 (+3,1 % au Québec), la construction neuve sera en croissance cette année, mais de manière plus modeste. Un léger repli devrait survenir l'an prochain.

Le marché de la revente de propriétés existantes dans la région a enregistré une hausse des transactions en 2016 et le prix de vente moyen a progressé de 2,6 % (+2,9 % au Québec). La situation de surplus dans ce marché s'est estompée quelque peu l'an dernier (graphique 11).

La reprise du marché du travail dans la région après deux années de replis de l'emploi, l'apport de la migration qui demeurera

important et l'amélioration des perspectives économiques régionales permettront au marché de la revente de bien faire en 2017 et en 2018 (graphique 12).

**GRAPHIQUE 10**  
La construction neuve de logements locatifs a été très forte en 2016



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

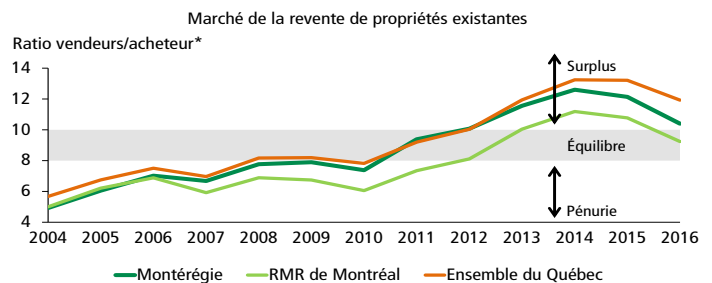
**TABLEAU 6**  
Marché de l'habitation

	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
2014	6 211	18 672	38 810	3,7	3,4	3,7	15 434	35 725	70 620	256 916	328 825	271 172
2015	7 366	18 744	37 926	4,0	4,0	4,3	16 147	37 889	74 123	263 546	338 072	275 210
2016	7 773	17 834	38 935	4,0	3,9	4,4	17 261	39 926	78 231	270 369	349 793	283 306
2017p	8 162	19 172	42 000	4,0	3,9	4,6	17 606	41 004	80 000	279 291	361 452	293 222
2018p	7 835	18 788	40 000	3,7	3,7	4,5	17 817	41 701	81 000	285 156	370 488	299 966

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

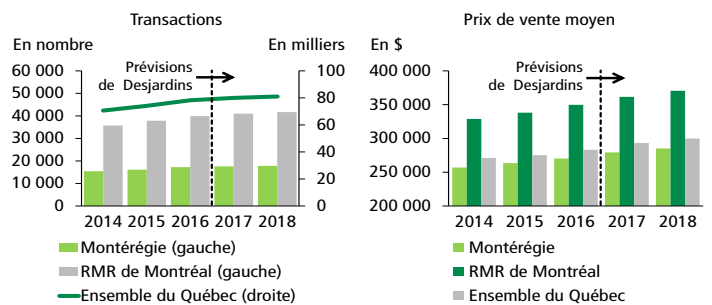
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 11**  
Le marché de la revente est presque revenu en zone d'équilibre en Montérégie en 2016



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 12**  
Le marché de la revente de maisons existantes sera en expansion en 2017 et en 2018



RMR : région métropolitaine de recensement  
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques



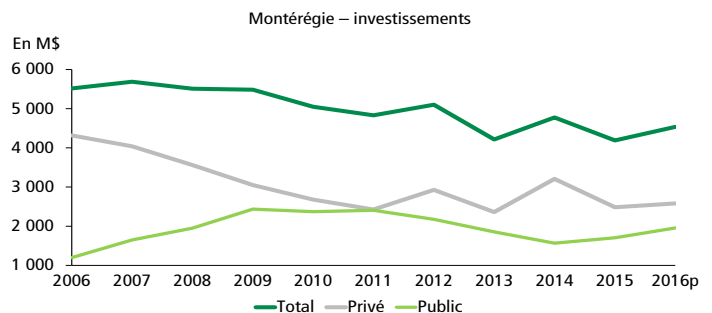
# Investissements

Les investissements auraient repris de la vigueur en Montérégie en 2016, selon l'Institut de la statistique du Québec (graphique 13). Ils auraient atteint 4,5 G\$, un niveau légèrement supérieur à la moyenne observée établie à 4,4 G\$ au cours des trois années précédentes. Les perspectives pour 2017 et pour 2018 sont positives quant à la croissance des investissements dans la région (tableau 8). Ce pronostic s'appuie sur l'érection du quartier mixte « Solar Uniquartier », situé à l'angle des autoroutes 10 et 30 à Brossard, estimé à 1,2 G\$, qui inclura, entre autres, des unités résidentielles, commerciales et de bureaux. L'entreprise Devimco Immobilier a inauguré le début du chantier en septembre 2016 et celui-ci se déroulera jusqu'en 2018. De plus, GE Aviation investira 238 M\$ d'ici cinq ans à son usine de Bromont pour moderniser la fabrication de ses pièces de moteurs d'avions.

S'ajoute à cela le développement résidentiel de 600 M\$ par le Groupe Steckmar, le « Square Candiac », sur le site de l'ancienne usine de Consumers Glass. Ce projet, dont les travaux ont été lancés en septembre 2016, mise sur un environnement naturel (aménagement d'un grand parc et de sentiers piétonniers) pour se démarquer, alors que les rues ne devraient couvrir qu'environ 10 % de la superficie du quartier. Également, le nouveau pont Gouin, adapté aux besoins de tous les utilisateurs, soit aux

automobilistes, aux piétons et aux cyclistes, sera construit à Saint-Jean-sur-Richelieu aux coûts de 126 M\$ de 2017 à 2019. Enfin, l'érection d'une usine de biométhanisation, qui valorisera les résidus organiques, a débuté à Varennes en décembre 2016. Ce chantier, qui s'étalera sur une période de 12 à 18 mois, est estimé à 57,8 M\$ et il générera une centaine d'emplois. Par la suite, une vingtaine de personnes y travailleront à temps plein.

**GRAPHIQUE 13**  
Les investissements devraient avoir atteint 4,5 G\$ en 2016



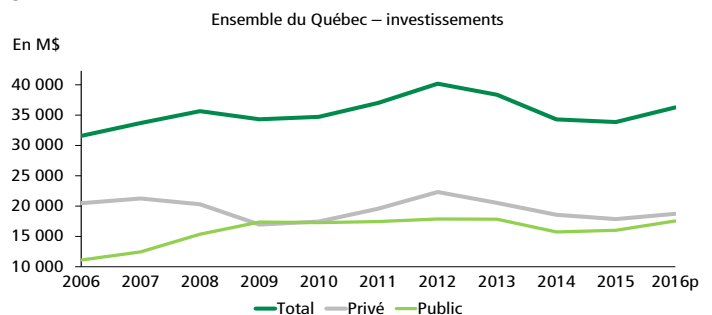
p : projections de l'Institut de la statistique du Québec  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**TABLEAU 7**  
Investissements en Montérégie

EN M\$ (SAUF SI INDIQUÉ)	2014	2015	2016p
<b>Totaux</b>	<b>4 775,1</b>	<b>4 188,5</b>	<b>4 535,9</b>
Variation annuelle (%)	13,3	-12,3	8,3
Publics	1 566,9	1 704,0	1 955,3
Variation annuelle (%)	-15,6	8,7	14,7
Privés	3 208,2	2 484,4	2 580,6
Variation annuelle (%)	35,9	-22,6	3,9
<b>Secteurs<sup>1</sup></b>			
Primaire	201,9	nd	nd
Secondaire	659,2	690,6	614,0
Tertiaire	3 756,6	nd	3 567,5
Construction	157,4	149,2	146,5

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

**GRAPHIQUE 14**  
Les investissements devraient avoir légèrement rebondi pour se chiffrer à 36,3 G\$ en 2016



p : projections de l'Institut de la statistique du Québec  
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
1,2 G\$	Brossard	Devimco Immobilier	Développement mixte : Solar Uniquartier	2016	2018
600 M\$	Candiac	Groupe Steckmar	Développement : Square Candiac	2016	nd
238 M\$	Bromont	GE Aviation	Modernisation des installations	2017	2022

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

## Enjeux régionaux et perspectives

La Montérégie offre des possibilités de développement économique sans précédent, notamment au chapitre résidentiel, commercial et des transports. De plus, l'élaboration de la mise en place du futur Réseau électrique métropolitain (REM) porté par la Caisse de dépôt et placement du Québec suscite déjà plusieurs projets d'investissement dans la région.

À Contrecoeur et à Vaudreuil-Soulanges, deux pôles logistiques seront implantés (graphique 15). Ces projets s'inscrivent d'ailleurs dans le cadre de la loi 85 (adopté 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.

Également, de grands projets immobiliers sont en cours et d'autres en élaboration face au Quartier DIX30 à Brossard. Le Groupe Immobilier Oxford et Carbonleo ont lancé au printemps 2016 la construction d'un nouveau bâtiment de 16 étages qui comprendra un hôtel quatre étoiles et des espaces de bureaux ainsi que commerciaux. De son côté, Devimco a annoncé un important projet d'au moins 1,2 G\$, toujours à Brossard, qui comptera un hôtel, un Centre des congrès, des condos, des appartements locatifs et des commerces. Ce dernier sera relié à une gare du REM. De plus, First Capital souhaite ériger « Le TOD Quartier » (Transit Oriented Development) aux coûts de 800 M\$ autour du terminus Panama, où l'implantation d'une gare du REM est aussi prévue. Les premières unités d'habitation sont attendues au printemps 2017. En outre, le consortium Champlain-Brossard propose un développement résidentiel de 10 700 condos, un investissement d'au moins 5,0 G\$.

Par ailleurs, l'agrandissement du port de Contrecoeur, un projet de long terme, continue à progresser. L'Administration portuaire de Montréal a déposé à l'Agence canadienne d'évaluation environnementale son projet d'expansion à la fin de 2015 et les études environnementales doivent être terminées au printemps 2017. De leur côté, les autorisations gouvernementales sont attendues en 2018.

Finalement, afin de réduire la fuite commerciale, notamment vers Montréal où plusieurs résidents font leurs achats, le promoteur immobilier Harden a lancé vers la fin de 2016 un projet d'envergure visant à créer un « carrefour social pour l'ouest du Québec et l'est de l'Ontario », soit « Les Avenues Vaudreuil », qui comprendra quatre zones commerciales, soit la mode, l'alimentation, les sports et les loisirs ainsi qu'une quatrième

**TABLEAU 9**  
**Indicateurs économiques**

VARIATION EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2016	2017p	2018p
PIB réel – États-Unis	1,6	2,2	2,4
– Canada	1,4	2,4	2,0
– Québec	2,0	2,0	1,5
– Zone Euro	1,7	1,7	1,4
– Chine	6,7	6,5	6,1
– Monde	2,9	3,3	3,5
Dollar canadien (\$ US/\$ CAN)	0,75	0,74	0,75
Pétrole WTI (\$US/baril)	43,00	54,00	57,00
Indice LME\$X (niveau)	2 377	3 000	3 300

WTI : West Texas Intermediate ; LME\$X : London Metal Exchange Index ; p : prévisions de Desjardins en date d'avril 2017, une mise à jour mensuelle est disponible dans nos *Prévisions économiques et financières*  
Sources : Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

qui reste à déterminer. Les investissements pourraient atteindre jusqu'à 475 M\$. Il est à noter que Vaudreuil-Dorion a enregistré l'une des plus fortes croissances démographiques parmi les MRC du Québec depuis 2006 (+23,3 % de 2006 à 2016 contre +9,1 % au Québec).

**GRAPHIQUE 15**  
**Qu'est-ce qu'un pôle logistique de transport?**

Le pôle logistique est un lieu défini offrant des services de transport multimodal et regroupant toutes les opérations relatives à la **gestion de la circulation physique des marchandises** et des **flux d'information** permettant d'acheminer les matières premières, produits semi-finis et produits finis de leur point d'origine jusqu'au point de consommation.

Ces activités sont à la fois une **fonction transversale aux secteurs industriels** et un **secteur économique à part entière** venant dynamiser les entreprises en amont (production-transformation) et en aval (distribution).

Elles **englobent donc l'ensemble des opérations déterminant le mouvement des produits** tels que l'approvisionnement, les usines, les entrepôts, la gestion physique des produits en cours de fabrication, l'emballage, le stockage, la gestion des stocks, la manutention, la préparation des commandes et également **les prestations informatiques, la gestion des retours de produits dans le cadre du service après-vente et les travaux de finition industrielle**.

Sources : Lemay+DAA stratégies et Desjardins, Études économiques