

## Montréal : être une métropole est un travail à temps plein

Montréal a ses promoteurs et ses détracteurs. Pour certains, Montréal est en voie de retrouver son dynamisme. Pour d'autres, elle est dans un état « léthargique » et elle n'a ni plus ni moins besoin d'un électrochoc pour retrouver la vigueur qui la caractérisait au début du 20<sup>e</sup> siècle. Dans les deux cas, bien que le diagnostic ne soit pas le même, on souhaite voir la métropole du Québec reprendre du tonus afin que l'économie québécoise tout entière en bénéficie. Pourquoi ajouter un texte sur la question? Parce qu'au cours des dernières années, l'analyse économique a souvent été relayée au second plan, au profit des considérations politiques, éthiques, sociales, juridiques, etc. Dans le présent texte, il sera question d'économie. On verra que la région a progressé en dépit du pessimisme ambiant et que nombreux sont ceux qui ont des idées pour faire de Montréal une locomotive pour l'économie du Québec.

### UN DYNAMISME QUI N'EST PAS À LA HAUTEUR DES ATTENTES

Il serait facile de colliger des statistiques qui pourraient avantager le portrait économique de la métropole, mais ce n'est pas le but de l'exercice. Une analyse des données de base suffit pour constater que la région métropolitaine de recensement (RMR)<sup>1</sup> de Montréal a bel et bien progressé depuis le début des années 2000, mais qu'elle l'a fait à un rythme inférieur à celui de bien des RMR au Canada. En consultant les chiffres en annexe, on constate que la croissance du PIB réel de Montréal a été de 1,7 % de 2000 à 2012, soit un rythme bien inférieur à Toronto (2,2 %), Québec (2,4 %), Ottawa-Gatineau (2,6 %), Vancouver (2,8 %), Saskatoon (3,2 %) et Calgary (3,3 %).

De 2008 à 2012 (période qui inclut la récession), la **progression du PIB réel** a été de 1,1 % à Montréal. Fait à noter, cette avancée a été supérieure à celle de Toronto (1,0 %) durant la même période, alors que toutes les RMR mentionnées précédemment ont affiché des taux de 1,5 % et plus.

La **croissance démographique** est une donnée névralgique pour la santé d'une région métropolitaine. Elle témoigne de son dynamisme, de son pouvoir d'attraction et elle présage, sans toutefois garantir, l'activité économique qui

devra l'accompagner pour soutenir l'emploi. On a observé une hausse de la population qui s'est chiffrée à 13,1 % de 2000 à 2012. Toutefois, cette progression est inférieure à celle des régions métropolitaines auxquelles on l'a comparée précédemment, à l'exception de Québec (10,4 %). Elle est au moins deux fois moins rapide que celle de Toronto (24,7 %) durant la même période.

De 2008 à 2012, l'augmentation de la population a été de 5,1 % à Montréal, soit deux fois moins rapidement que durant la période de 2000 à 2012. Dans les autres RMR canadiennes considérées, on remarque un essoufflement plus grand (trois fois moins rapidement à Toronto, Calgary et Ottawa-Gatineau).

À l'image des autres RMR au Canada, Montréal a un grand pouvoir d'attraction auprès des immigrants étrangers. Toutefois, dans ses échanges avec les autres provinces, la RMR de Montréal perd plus de résidents qu'elle n'en accueille d'ailleurs au pays (voir en page 7). De même, au Québec, plus de Québécois choisissent annuellement de quitter la métropole que de s'y établir. Cette situation n'est pas unique à Montréal, la même dynamique interprovinciale et infraprovinciale s'observe à Toronto.

<sup>1</sup> RMR de Montréal comprend les régions administratives de Montréal et de Laval en totalité ainsi que partiellement celles de la Montérégie, des Laurentides et de Lanaudière.

**François Dupuis**  
Vice-président et économiste en chef

**Yves St-Maurice**  
Directeur principal et économiste en chef adjoint

418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

**Joëlle Noreau**  
Économiste principale

Dans les années 2000, les mises à pied dans les usines de fabrication ont été telles qu'on a oublié que l'activité économique de Montréal pouvait reposer sur d'autres secteurs. Ainsi, la **croissance de l'emploi** a tout de même été de 17,0 %, soit 287 100 travailleurs additionnels. Cette progression, en pourcentage, est inférieure à celle des autres RMR considérées. De 2008 à 2012, la hausse de l'emploi s'est chiffrée à 61 600, soit 3,2 %. Là encore, cette augmentation a été inférieure à celle des autres RMR, mais l'écart est beaucoup moins grand. L'influence de la poussée des prix de l'énergie n'étant plus aussi présente, la croissance de l'emploi dans les RMR de l'Ouest canadien a passablement ralenti.

Le **taux de chômage** a atteint une moyenne de 8,4 % à Montréal entre 2000 et 2012, ce qui est passablement élevé en regard des autres RMR. De 2008 à 2012, il s'est maintenu à ce niveau. Pendant ce temps, le taux de chômage torontois s'est chiffré respectivement à 7,5 % et à 8,5 % pour les deux périodes considérées. Malgré la tourmente de la récession, la RMR de Montréal n'a pas subi une hausse moyenne du taux de chômage au cours des cinq dernières années, contrairement à Toronto, à Calgary et à Vancouver. Fait à noter, en 2012, le taux de chômage moyen était de 8,5 % dans la Ville Reine et de 8,4 % à Montréal.

En ce qui a trait à l'**emploi à temps plein**, il faut reconnaître qu'il a perdu un peu de terrain (83,7 % en 2000 et 81,2 % en 2012), au profit de l'emploi à temps partiel à Montréal comme à Toronto. De ce côté, il n'y a rien qui singularise particulièrement la région de Montréal. Seule Saskatoon, propulsée par l'exploitation pétrolière et de la potasse, a vu l'importance relative du travail à temps plein augmenter entre 2000 et 2012.

Du côté de la construction, la **valeur des permis de bâtir non résidentiels** a augmenté dans la RMR montréalaise. La remontée s'observe particulièrement au cours des années suivant la récession, ce qui n'est pas le cas partout au Canada. Par ailleurs, les données sur les mises en chantier résidentielles (annexe, page 8) témoignent d'une activité dynamique qui pourrait faire l'envie des RMR d'Ottawa-Gatineau et de Toronto.

Enfin, cette brève revue des données de base permet de voir que la situation n'est pas aussi sombre qu'il semble a priori pour la RMR de Montréal. La région a marqué des points, mais pas autant que chez les autres RMR canadiennes. Ce décalage par rapport aux autres grandes villes canadiennes a contribué à nourrir l'idée que Montréal était en perte de vitesse. L'accent mis sur les divergences a alimenté un pessimisme qui a fait oublier les gains qui ont tout de même été réalisés ces dernières années.

## **MONTRÉAL SE CLASSE DANS LE PELOTON DE TÊTE DANS DE NOMBREUX PALMARÈS**

Il ne manque pas d'études et de rapports qui mettent en évidence la position enviable de Montréal dans différents palmarès nord-américains ou mondiaux que ce soit sur la réputation internationale, le coût d'occupation des bureaux, les coûts de la main-d'œuvre, le bas niveau des loyers, la qualité de vie exceptionnelle, etc. Certains atouts font davantage l'unanimité : ce sont ceux qui sont relatifs à la qualité de la main-d'œuvre. On reconnaît que Montréal a des assises solides avec ses quatre universités, ses nombreux centres de recherche et le bilinguisme d'une bonne part de ses travailleurs dont un certain nombre sont même trilingues.

Cette position enviable a de nouveau été soulignée récemment (mai 2013) par la firme Aon qui mesure annuellement les risques auxquels les organisations font face en matière de recrutement et de transfert. À ce titre, Montréal s'est classée en 2013 parmi les cinq villes (sur 138 dans le monde) où ceux-ci sont les plus bas.

Montréal a des avantages indéniables qui sont reconnus dans de nombreux palmarès et qui dépassent largement la question de la main-d'œuvre. On reconnaît généralement que la région se distingue dans trois secteurs particulièrement : la technologie, l'éducation et la culture.

Toutefois, au-delà de la position favorable occupée dans les différents classements, les observateurs de la scène économique montréalaise demeurent préoccupés par les résultats économiques récents, parce qu'ils sont en deçà des attentes. De plus, ils sont, la plupart du temps, inférieurs à ceux de ses « rivales » canadiennes.

Plus encore, en décollant le regard de la vitrine canadienne, la question qui se pose est de savoir dans quelle mesure Montréal met suffisamment ses atouts en valeur pour tirer son épingle du jeu, à l'heure où un nouvel équilibre mondial est en train de s'établir, et ce, malgré tous les efforts des différents organismes de promotion. Les aires d'influence économique changent, d'autres pôles d'attraction économiques et financiers sont en émergence bien au-delà de la Chine, de l'Inde et de la Russie, notamment en Asie du Sud-Est (Indonésie, Philippines, etc.) et en Amérique latine. Il y pousse des mégavilles qui rivalisent pour attirer les investissements, les entreprises, les sièges sociaux ainsi que les meilleurs talents. Dans le contexte où d'autres villes canadiennes et nord-américaines sont très combatives et qu'elles semblent tirer parti de ces changements, Montréal ne veut pas être en reste. Nombreux sont ceux qui s'inquiètent de sa capacité à prendre ce train qui est déjà en marche. Ces préoccupations sont légitimes parce qu'elles touchent le cœur de la vitalité de la région et la santé économique du Québec.

**Tableau 1 – La RMR de Montréal dans le total québécois**

Indicateurs	Importance relative dans le total québécois (%)
PIB nominal (2011)	53,7
Population (2011)	49,1
Emplois (2012)	49,7
Mises en chantier (2012)	43,5
Investissements (2013p)	
Logement	45,9
Secteur privé	41,7
Secteur public	39,7
Total des investissements	41,1

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

### LE RÔLE DE LOCOMOTIVE

La consultation du tableau 1 permet de revoir l'importance économique qu'occupe la RMR de Montréal dans l'économie québécoise. On dit souvent que la région de Montréal, « c'est 50 % du Québec » : c'est bien plus qu'une image. Dans les faits, la RMR comptait pour 53,7 % du PIB québécois et pour 49,1 % de la population en 2011. Elle comptait 49,7 % des emplois et 43,5 % des mises en chantier en 2012 et elle devrait recevoir 41,1 % des investissements en 2013. La prospérité de l'économie du Québec est indéniablement liée à celle de la RMR de Montréal. Par ailleurs, le rôle économique de Montréal n'est pas lié seulement à son poids, mais aux effets d'entraînement qu'elle génère.

Ces dernières années, le Conference Board<sup>2</sup> et des chercheurs de différents organismes ont mis en évidence le rôle-clé joué par les grandes villes dans la prospérité du Canada. L'avenir des économies passe de plus en plus par les villes : c'est à ce niveau que les batailles pour attirer les investissements se jouent. On souligne le fait que les régions urbaines sont intéressantes parce qu'elles sont les plateformes pour les exportations de biens et de services, ce qui ramène la préoccupation du positionnement de Montréal dans le nouvel équilibre mondial. Toutefois, ces dernières ont besoin des autres régions dont proviennent nombre de biens et de services qui leur sont propres et qui ne sont pas produits par les métropoles.

Par ailleurs, les grandes villes sont importantes parce qu'elles sont des creusets pour le savoir et l'apprentissage qui sont les nouvelles armes des économies modernes. Celles-ci permettent de créer de la valeur économique et de muscler la capacité concurrentielle des États. En fait, les villes-régions sont des lieux particuliers pour innover et produire des produits et des services à forte valeur ajoutée.

Toutefois, il ne s'agit pas seulement d'avoir des idées. Il faut les vendre, connaître les marchés et pouvoir acheminer ces biens et ces services. De plus, il faut des gens pour réaliser toutes ces opérations. À ce titre, la RMR de Montréal a fait des gains au chapitre démographique ces dernières années. Comme il a été mentionné précédemment, la croissance de la population est essentiellement attribuable aux nouveaux arrivants puisque les migrations interprovinciales et interrégionales se font au détriment de la RMR. La population est une variable-clé dans la croissance des villes parce qu'elle accroît, entre autres, le bassin de travailleurs. Toutefois, elle ne peut pas reposer uniquement sur l'accueil de main-d'œuvre étrangère, Montréal doit aussi réussir à conserver ses résidents.

Par ailleurs, le vieillissement de la population impose aussi à la RMR de Montréal, comme à l'ensemble du Québec, des efforts d'innovation pour augmenter la productivité. À vrai dire, les défis économiques ne manquent pas.

### CRÉER DE LA RICHESSE

Pour que Montréal et le Québec prospèrent, « il faut créer de la richesse ». C'est un adage économique maintes fois répété ces dernières années, et ce, sur toutes les tribunes. On a dit de Montréal qu'elle était structurellement moins riche que les autres RMR canadiennes ou grandes villes nord-américaines. Deux mesures nous permettent de constater que la RMR montréalaise ne bat pas de record, bien qu'elle ait fait des gains depuis le début des années 2000.

Le tableau 2 permet de constater que la région compte un des PIB par emploi les plus bas parmi les RMR canadiennes retenues pour l'analyse. Seule la RMR de Québec se situe en deçà de la marque établie l'an dernier. Comme la croissance entre 2000 et 2012 a été plus forte ailleurs au pays que dans la RMR de Montréal, l'écart s'est accru avec les autres RMR. C'est donc dire que Montréal devra afficher une meilleure performance en matière de productivité si elle souhaite les rejoindre. La question de la productivité n'est pas de celles qu'on peut écarter, elle déborde largement

**Tableau 2 – PIB par emploi (en \$)**

RMR	2000*	2012p*	Variation %
Montréal	79 039	80 062	1,3
Québec	75 921	77 103	1,6
Ottawa-Gatineau	85 151	88 459	3,9
Toronto	92 633	94 624	2,1
Saskatoon	89 405	100 848	12,8
Calgary	136 275	140 202	2,9
Vancouver	76 602	84 668	10,5

p : prévisions \* : en dollars constants

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

<sup>2</sup> Conference Board du Canada, Mission possible, Pour une prospérité durable au Canada, Rapport final du Projet Canada, volume IV, 2007, 87 pages.

la région voire même le continent. Toutes les économies matures (celles de l'OCDE notamment) doivent travailler à l'améliorer.

La mesure du revenu d'emploi médian par famille<sup>3</sup> est un autre indicateur de richesse qui permet de comparer Montréal aux autres RMR (tableau 3). On constate qu'en 2000, Montréal (23 600 \$) devançait uniquement Saskatoon (22 300 \$). Entre 2000 et 2010, la croissance a été fort inégale au Canada, les RMR appuyant leur développement sur l'exploitation des ressources naturelles ont été les plus avantagées. Ainsi, Montréal a connu une hausse de 24,5 %, devançant Toronto (13,3 %) et Vancouver (17,6 %) alors que les autres RMR progressaient au-delà de 30 %. L'écart du revenu d'emploi médian a diminué en 2010 avec ces deux RMR. Toutefois, Montréal est dernière dans ce palmarès (29 380 \$). Elle est précédée de peu par Vancouver (29 410 \$). Encore là, des gains ont été faits, mais ils ne permettent pas de rejoindre le peloton de tête.

**Tableau 3 – Revenu d'emploi médian par famille (en \$)**

RMR	2000	2010	Variation %
Montréal	23 600	29 380	24,5
Québec	24 000	32 330	34,7
Ottawa-Gatineau (Qc)	27 400	36 920	34,7
Ottawa-Gatineau (Ont.)	30 200	40 000	32,5
Toronto	27 500	31 150	13,3
Saskatoon	22 300	33 840	51,7
Calgary	26 300	38 740	47,3
Vancouver	25 000	29 410	17,6

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

La création de richesse ne peut s'appuyer uniquement sur la croissance régionale, québécoise ou canadienne. Elle viendra également des marchés étrangers qui, grâce à leur expansion rapide, sont de formidables leviers. Ce n'est pas une idée neuve, mais elle doit revenir régulièrement à l'avant-scène parce qu'il s'agit d'une évidence et que l'on tend à l'oublier. Montréal est déjà bien positionnée à ce titre avec le dynamisme de son industrie aérospatiale qui est fortement concentrée dans la RMR. En effet, le matériel de transport est un secteur dont plus de 80 % des produits sont exportés sur les marchés étrangers. De même, il faut penser aux services : la culture s'exporte également. Les succès du Cirque du Soleil et de tous ceux qui occupent la scène à Las Vegas ou en Europe n'en sont que quelques exemples.

<sup>3</sup> Statistique Canada : famille de recensement : parent(s) et enfant(s) vivant à la même adresse. «L'échantillon englobe 100 % des particuliers ayant rempli une déclaration de revenus (T1) ou ayant reçu la PFCE (prestation fiscale canadienne pour enfants) ... En bout de ligne, l'échantillon comprend 95 % de la population; il n'est ni pondéré, ni rajusté.»

## MONTRÉAL N'EST PAS EN PANNE D'IDÉES

L'intérêt que suscite Montréal ne se tarit pas. Déjà, en 1996, lors du Sommet sur l'économie et l'emploi, un groupe de travail sur la relance de Montréal avait déposé un rapport intitulé : *Remettre Montréal en mouvement*. Bien des organismes et des analystes ont fait connaître leurs idées ces dernières années afin que la métropole retrouve son lustre, qu'elle participe davantage à la prospérité du Québec et qu'elle soit au premier rang dans la nouvelle donne économique mondiale.

Plus récemment, les gens d'affaires, les universitaires et les organismes de recherche en économie ont fait valoir leur stratégie respective. Les idées foisonnent. Parmi celles-ci, certaines tablent davantage sur les entreprises privées, d'autres sur la main-d'œuvre, d'autres encore sur l'innovation.

On l'a dit, la qualité de la main-d'œuvre est un atout pour Montréal. Toutefois, elle n'est jamais acquise : les changements technologiques rendent souvent caduques les façons de travailler et de penser. Le renforcement de la formation de la main-d'œuvre dans les institutions d'enseignement et dans les entreprises est un incontournable.

En raison des avantages pécuniaires consentis par les municipalités et les autorités ailleurs au Canada et aux États-Unis, les gens d'affaires insistent sur le fait que l'aide financière aux entreprises ne doit pas s'éteindre, au contraire. Ils croient également qu'une stratégie de séduction pour attirer les entreprises comporte des avantages, mais qu'une stratégie de rétention des entreprises déjà en affaires dans la région peut rapporter gros afin que ces dernières consolident leur position dans la métropole et accroissent leurs investissements. Par ailleurs, Montréal doit se mettre en vitrine sur les marchés internationaux pour se faire connaître. Il s'agit d'une stratégie qui exige de travailler à la fois à l'interne (la formation de la main-d'œuvre et la rétention des entreprises basées ici par exemple) et à l'externe (promouvoir la région, positionner Montréal dans la mire des investisseurs).

Axer le développement économique de Montréal vers le commerce international est une proposition qui revient constamment. En plus de l'accroissement des exportations, certains y voient un double effet. Tout d'abord : celui d'éliminer les entreprises moins performantes qui résistent moins à la concurrence internationale et ce faisant réallouer les parts de marché aux entreprises les plus productives. Ainsi, la productivité de la région s'en trouverait accrue.

Par ailleurs, si l'exploitation du pétrole et des sables bitumineux a profité à la RMR de Calgary qui est bien au sud des gisements et des champs pétrolifères, pourquoi la mise en valeur des ressources minières du Nord-du-Québec n'aurait pas d'effets bénéfiques pour la RMR de Montréal? La Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) a proposé récemment de s'intéresser aux retombées que pourrait avoir la mise en œuvre des projets prévus au Nord-du-Québec au cours des 25 prochaines années. Elle a publié en avril 2013 l'étude « Les ressources naturelles : un levier porteur pour la métropole ». Les répercussions se chiffrent à 51,8 G\$ pour la RMR, soit environ 15 % de l'ensemble des investissements et des dépenses d'exploitation prévues. Dans quelle mesure ce qui est bon pour Calgary et Saskatoon serait bon pour Montréal?

Si certains tablent sur les ressources naturelles, d'autres font valoir que le travail d'équipe ou les regroupements pourraient rapporter également. C'est l'opinion de Richard Florida, un professeur de l'Université Columbia qui, en 2009, incitait la RMR de Montréal à resserrer ses liens avec Toronto, Ottawa-Gatineau et Québec afin de créer une mégarégion d'environ 20 millions d'habitants. Ses travaux de recherche l'ont également mené à favoriser les activités basées sur la créativité plutôt que sur le secteur industriel, message qu'il a adressé à la communauté montréalaise lors de son passage en 2009. Dans cet esprit, le quartier de l'innovation vient de voir le jour. Fruit de la collaboration de l'École de technologie supérieure et de l'Université McGill, en collaboration avec de nombreux partenaires, il est situé à quelques pas du centre-ville. Son ambition est d'accroître le potentiel de créativité et d'innovation de la métropole.

Le Conference Board a aussi déposé son « Plan Sud » qui comprend des mesures budgétaires, mais qui fait aussi la part belle à l'immigration et à l'investissement.

Par ailleurs, il y a aussi ceux qui sont déjà à pied d'œuvre avec leurs investissements des dernières années et ceux qui sont projetés. L'érection de tours à bureaux, un phénomène que l'on n'avait pas vu depuis une dizaine d'années dans le centre-ville est une autre manifestation de la confiance que certains témoignent dans le futur de la RMR montréalaise. À ceux-ci s'ajoutent les actions du milieu du tourisme qui redoublent d'effort pour remettre Montréal dans l'œil et le cœur des voyageurs d'un peu partout dans le monde.

## JOUER LE RÔLE DE MÉTROPOLE, UN TRAVAIL À TEMPS PLEIN

Depuis le début des années 2000, Montréal a essuyé bien des critiques quant à sa performance économique. Il est vrai qu'en regard des autres RMR au Canada, sa performance ne fait pas de jaloux. Pourtant, il y a eu de la croissance, mais elle n'a pas été à la hauteur des attentes. Toutefois, la comparaison avec Toronto permet de constater que la RMR montréalaise n'a pas été la seule à traverser la décennie et la dernière récession avec difficulté. Les deux RMR peinent à garder leurs résidents alors qu'elles sont de formidables portes d'entrée pour l'immigration internationale. De plus, l'une n'a rien à envier à l'autre quant au taux de chômage. Ce sont les deux plus grandes RMR au Canada quant à la population et il faut reconnaître que ce ne sont pas les plus dynamiques.

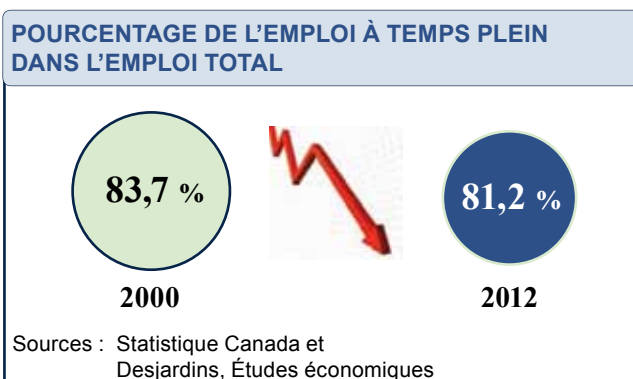
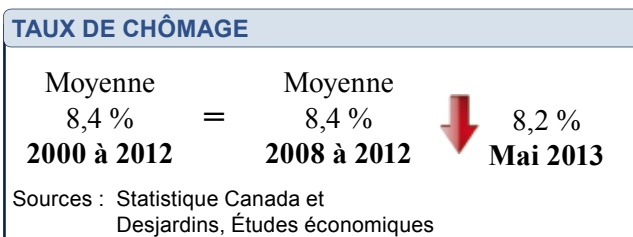
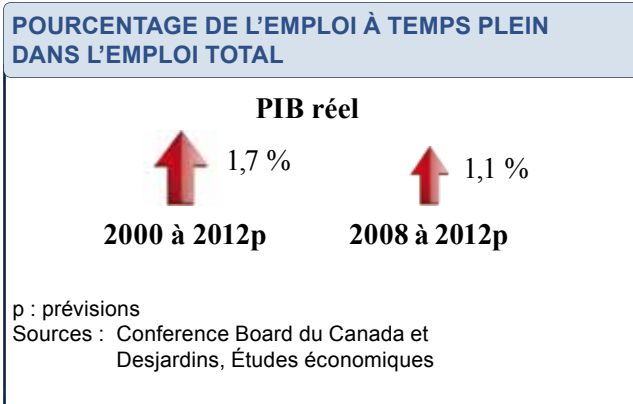
On ne peut occulter les autres difficultés que doit affronter Montréal et peu importe qu'elles soient vaincues, la RMR demeure aux prises avec des défis économiques de taille. Parmi ceux-ci, il y a la démographie à laquelle est lié le dynamisme du marché du travail, l'accroissement de la productivité et l'ouverture sur les nouveaux marchés qui se classent en tête. Tout cela dans un contexte où le reste du monde continue d'évoluer à grande vitesse. Selon toute vraisemblance, la création de richesse viendra de l'innovation, de la productivité et des échanges avec l'étranger qui sont interreliés. Pour ce faire, il faudra l'appui de tous ceux qui ont pris part au débat ces dernières années. Si Montréal n'est pas la plus riche au regard des autres RMR au Canada, elle l'est des nombreuses idées qui ont été émises pour lui redonner du lustre ces dernières années. Elle l'est également de tous ceux qui ont gardé la motivation pour ajouter leur voix à celles qui souhaitent faire de la métropole une locomotive pour l'économie du Québec. La compétition est vive, il y a fort à faire : jouer le rôle d'une métropole est un travail à temps plein.

**Joëlle Noreau**  
Économiste principale

**ANNEXE 1**

**La RMR de Montréal en un clin d'oeil**

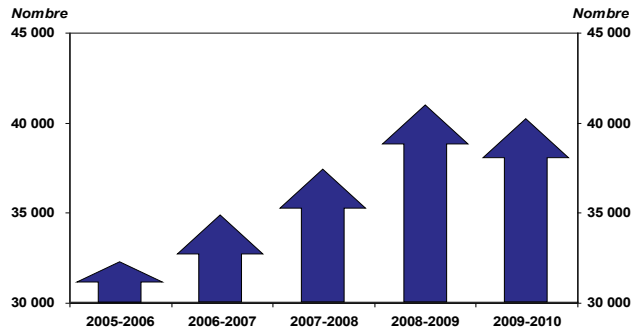
*Bien des choses ont été dites ces dernières années sur l'état de santé économique de la RMR de Montréal. Cette annexe a pour but de présenter les faits. On observe qu'il y a de la croissance.*



## La RMR de Montréal en un clin d'oeil

### MIGRATION

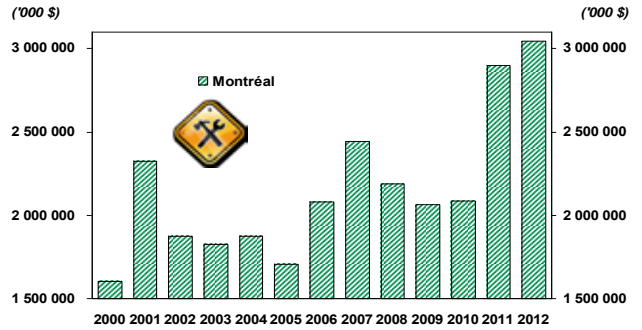
#### Internationale



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### PERMIS DE BÂTIR NON-RÉSIDENTIELS

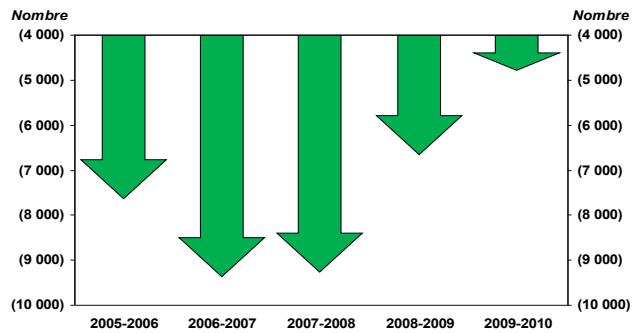
#### Valeur des permis ('000 \$)



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### MIGRATION

#### Interprovinciale



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES

2000 à 2012

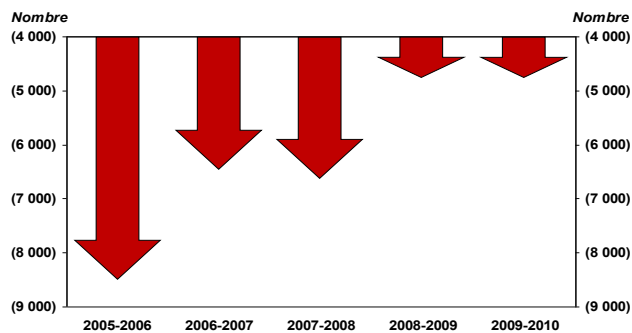
**+61,3 %**



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

### MIGRATION

#### Infraprovinciale ou interrégionale



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES

2008 à 2012








**+6,1 %**



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

## Montréal parmi d'autres RMR au Canada

### CROISSANCE ÉCONOMIQUE ANNUELLE MOYENNE DU PIB RÉEL

	2000 à 2012p		2008 à 2012p
<b>Montréal</b>	<b>1,7 %</b>		<b>1,1 %</b>
Québec	2,4 %		1,9 %
Ottawa-Gatineau	2,6 %		1,5 %
Toronto	2,2 %		1,0 %
Saskatoon	3,2 %		4,1 %
Calgary	3,3 %		2,0 %
Vancouver	2,8 %		1,6 %

p : prévisions

Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

### CROISSANCE DE LA POPULATION

	2000 à 2012	2008 à 2012
<b>Montréal</b>	<b>13,1 %</b>	<b>5,1 %</b>
Québec	10,4 %	4,2 %
Ottawa-Gatineau	17,5 %	6,0 %
Toronto	24,7 %	7,3 %
Saskatoon	22,1 %	13,1 %
Calgary	37,8 %	10,1 %
Vancouver	20,7 %	8,1 %

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### CROISSANCE DE L'EMPLOI

	2000 à 2012	2008 à 2012
<b>Montréal</b>	<b>17,0 %</b>	<b>3,2 %</b>
Québec	28,7 %	7,1 %
Ottawa-Gatineau	26,3 %	4,6 %
Toronto	22,0 %	4,0 %
Saskatoon	30,2 %	6,7 %
Calgary	39,5 %	4,8 %
Vancouver	23,9 %	5,6 %







Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### ÂGE MÉDIAN

Ans	2001	2010	Variation
Ensemble des régions métropolitaines au Canada	36,7	38,7	2,0
<b>Montréal</b>	<b>37,6</b>	<b>39,2</b>	<b>1,6</b>

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### TAUX DE CHÔMAGE

	2000 à 2012		2008 à 2012
<b>Montréal</b>	<b>8,4 %</b>	=	<b>8,4 %</b>
Québec	5,8 %		4,9 %
Ottawa-Gatineau	6,1 %		5,8 %
Toronto	7,5 %		8,5 %
Saskatoon	5,3 %		5,0 %
Calgary	4,9 %		5,5 %
Vancouver	6,2 %		6,6 %

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES

	2000	2012	Variation
<b>Montréal</b>	<b>12 766</b>	<b>20 591</b>	<b>+61,3 %</b>
Québec	2 275	6 416	+18,2 %
Ottawa-Gatineau	7 010	8 785	+25,3 %
Toronto	38 982	48 105	+23,4 %
Saskatoon	968	3 753	+288,0 %
Calgary	11 093	12 841	+15,8 %
Vancouver	8 203	19 027	+132,0 %

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