

# 2016-2017

## MRC des Laurentides

# BILAN ET PERSPECTIVES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

Produit pour le compte de la Corporation de développement  
économique de la MRC des Laurentides

Par Pierre Bélanger, économiste  
Janvier 2018

NOTRE TERRITOIRE  
NOTRE AVENIR

**MRC** DES  
LAURENTIDES

**CDE** **MRC DES**  
LAURENTIDES

Corporation de  
**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

1255, chemin des Lacs  
Saint-Faustin-Lac-Carré (Québec) J0T 1J2  
Cdemrclautentides.org  
819 681-3373 p, 1400

# TABLE DES MATIÈRES

---

Liminaire .....	2
Profil et croissance démographique .....	4
Le logement et l'habitat.....	9
Activités récentes et conjoncture de marché.....	13
Marché du travail et revenu .....	17
Les grands enjeux .....	26
La réalité économique...en un coup d'œil.....	37

# La vision stratégique du développement économique de la MRC des Laurentides

---

La vision du développement économique de la MRC des Laurentides devrait s'entendre comme « *une politique régionale stratégique et volontariste* » pour accompagner le développement des « *filières économiques locales*<sup>1</sup> ». La notion de développement économique ne doit pas être entendue au sens strict, mais dans une acception plus large qui intègre les volets culturel, social et environnemental qui sous-tendent la « *loi québécoise sur le développement durable* ». La stratégie de développement à retenir inclut, de façon parallèle, le soutien auprès des piliers économiques de la région, ainsi que la consolidation et la croissance de la base économique actuelle du territoire.

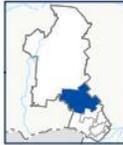
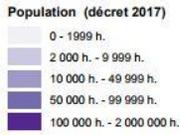
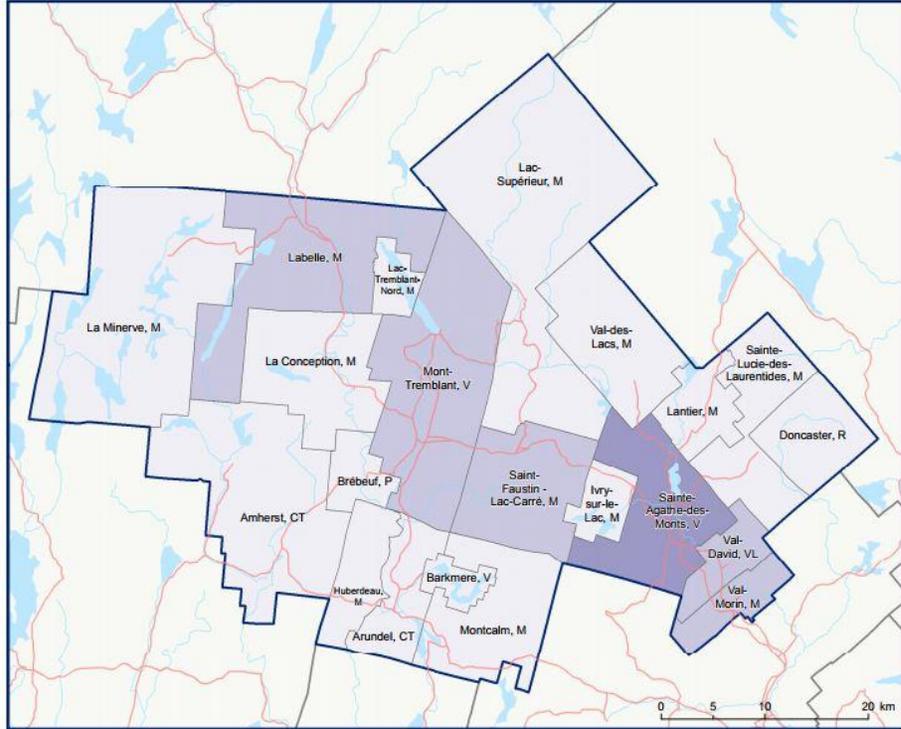
---

<sup>1</sup> À savoir la création d'emplois, les retombées économiques locales et l'augmentation du niveau de vie

## *Liminaire*

---

D'une superficie de 2 385 km<sup>2</sup>, la MRC des Laurentides accueillait lors du dernier recensement de 2016 une population de 45 902 personnes. Pour plusieurs, la MRC demeure toutefois un territoire dont les limites et les municipalités constituantes sont cependant mal connues. Elle est aussi souvent confondue avec la région administrative des Laurentides qui comprend huit (8) MRC. Elle est de plus davantage associée au tourisme, au plein air et à la villégiature plutôt qu'à son développement immobilier résidentiel et autres, ainsi qu'à son potentiel économique. La présence de la Ville de Ste-Agathe-des-Monts qui possède une population supérieure de 10 000 personnes et de la Ville de Mont-Tremblant, avec ses installations majeures à caractère international aux pieds de la montagne (côtés Nord et Sud), contribuent par contre à en faire une MRC où on peut y travailler et y faire des affaires, en plus de s'y divertir et d'y résider.



Direction des solutions technologiques  
et des services aux utilisateurs, avril 2017  
© Gouvernement du Québec

**Affaires municipales  
et Occupation  
du territoire**  
**Québec**

## Profil et croissance démographique

Lors de la dernière décennie (2006 à 2016), la MRC des Laurentides a connu une croissance de sa population « permanente » de 7% et, sur une base de moyenne annuelle, de 300 personnes. La période 2006 – 2011 a été la plus dynamique au plan démographique avec une hausse supérieure à 5%. Les difficultés économiques à l'échelle nord-américaine enregistrées au tournant de la décennie 2000 y ont, comme à toutes fins pratiques partout ailleurs, freiné l'évolution récente. Les quatre (4) pôles socio-économiques qui meublent la MRC des Laurentides ont de plus connu des performances variables. La Ville de Ste-Agathe-des-Monts et le Grand St-Agathe ont progressé de l'ordre de 6%, tandis que le pôle Tremblant a enregistré une hausse supérieure à 10%. Les deux autres zones, soit celles du Nord et de l'Ouest, ont pour leur part fait du surplace.

<b>ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE<sup>1</sup>, 2006 – 2016, MRC DES LAURENTIDES</b>					
	<b>Population en</b>		<b>Croissance 2006 – 2016</b>		<b>Ratio</b>
	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>Nombre</u></b>	<b><u>en %</u></b>	<b><u>régional<sup>2</sup></u></b>
Ste-Agathe-des-Monts	9 679	10 223	594	5,6%	22,3%
Autres municipalités <sup>3</sup>	10 110	11 006	896	8,9%	24,0%
<b>Pôle Ste-Agathe</b>	<b>19 789</b>	<b>21 229</b>	<b>1 350</b>	<b>6,8%</b>	<b>46,2%</b>
Mont-Tremblant	8 892	9 646	754	8,5%	21,0%
Autres villes <sup>4</sup>	4 755	5 429	674	14,2%	11,8%
<b>Pôle Tremblant</b>	<b>13 647</b>	<b>15 025</b>	<b>1 428</b>	<b>10,5%</b>	<b>32,8%</b>
Secteur Nord <sup>5</sup>	4 890	4 965	75	1,5%	10,8%
Secteur Ouest <sup>6</sup>	4 624	4 577	47	1,0%	10,0%
<b>MRC des Laurentides</b>	<b>42 896</b>	<b>45 902</b>	<b>3 006</b>	<b>7,0%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> À savoir la population permanente, excluant les « résidents non-habituels ».

<sup>2</sup> Proportion du total démographique régional pour l'année 2016.

<sup>3</sup> Inclut Val-Morin, Val-David, Ste-Lucie-des-Laurentides, Lantier, Val-des-Lacs et Ivry-sur-le-Lac.

<sup>4</sup> Inclut St-Faustin – Lac-Carré, Lac Supérieur et Lac Tremblant-Nord.

<sup>5</sup> Inclut Labelle, La Minerve et La Conception.

<sup>6</sup> Inclut Amherst, Arundel, Barkmere, Brébeuf, Huberdeau et Montcalm.

**Source :** Recensements 2006 et 2016, **Statistique Canada.**

Les municipalités de Val-David (16,6%) et Ste-Lucie-des-Laurentides (10,4%) à l'intérieur du Pôle Ste-Agathe ont enregistré une performance supérieure à la moyenne générale. St-Faustin – Lac-Carré (17,2%) a pour sa part largement bénéficié de sa proximité avec Mont-Tremblant (8,5%). Plusieurs municipalités ont par contre vu leur population résidente demeurer stable<sup>1</sup>, voire parfois diminuer. Barkmere et Lac Tremblant Nord représentent quant à elles des secteurs où seulement 50 – 60 personnes y habitent de façon permanente.

Au niveau démographique, il convient de souligner que la distribution par classe d'âge que l'on recense au plan régional constitue une «  *pierre angulaire*  » pour son positionnement économique et résidentiel. La présence d'un grand nombre de familles avec enfants (0 – 4 ans jusqu'à 15 – 19 ans) génère un impact significatif sur le réseau scolaire. L'existence d'un centre hospitalier régional qui n'a cessé de cumuler ces dernières années de nouveaux investissements dans divers services de santé constitue pour sa part un facteur attractif de premier plan pour la population des 65, voire 75 ans et plus. Dans le cas des ménages «  *nids vides*  » et des pré-retraités, la résidence de villégiature et le condominium sont des produits largement recherchés. Les besoins en main-d'œuvre locale pour les 25 – 54 ans génèrent en parallèle une demande résidentielle souvent singulière, soit pour la maison unifamiliale à prix abordable et le logement locatif.

---

<sup>1</sup> Pour Amherst, Arundel, Huberdeau, Ivry-sur-le-Lac, Lantier, Montcalm, Val-des-Lacs, Ste-Lucie-des-Laurentides, La Conception et La Minerve.

<b>POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE, MRC DES LAURENTIDES, 2016</b>					
	<b><u>Pôle Ste- Agathe</u></b>	<b><u>Pôle Tremblant</u></b>	<b><u>Secteur Nord</u></b>	<b><u>Secteur Ouest</u></b>	<b><u>MRC des Laurentides</u></b>
0 – 14 ans	2 830	2 065	630	565	6 090 (13%) <sup>1</sup>
15 – 24 ans	1 780	1 465	375	290	3 910 (8%)
25 – 44 ans	4 090	3 290	950	830	9 160 (20%)
45 – 64 ans	7 335	4 925	1 775	1 660	15 695 (34%)
65 – 79 ans	4 210	2 625	1 090	980	8 905 (15%)
80 ans et +	930	690	230	295	2 145 (5%)
<b>Total</b>	<b>21 235 [46%]<sup>2</sup></b>	<b>15 075 [33%]</b>	<b>5 015 [11%]</b>	<b>4 575 [10%]</b>	<b>45 900 (100%) [100%]</b>

<sup>1</sup> Nombre (proportion) de la population régionale par grande classe d'âge.

<sup>2</sup> Nombre (proportion) de la population totale par pôle géographique.

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

L'âge moyen de la population permanente était égal à 46,7 ans en 2016 et les classes d'âge plus vieilles y occupaient un poids majeur. Les 65 ans ou plus captent aujourd'hui 25% du total alors que les 45 – 64 ans ajoutent un 1/3 complémentaire. À l'autre extrémité de la pyramide des âges, les 0 – 24 ans occupent que 20%, soit 10 000 personnes au maximum en 2018. Au niveau spatial, près de 1 individu sur 5 vit dans le Pôle Ste-Agathe et le 1/3 à l'intérieur du pôle Tremblant. La périphérie Nord et Ouest de ce dernier capte le solde, à savoir un ratio de 10% dans chaque cas.

Vis-à-vis le marché du travail, trois (3) indicateurs démo-économiques méritent d'autre part d'être examinés. Le rapport « *aînés / jeunes* » est à l'heure actuelle de l'ordre de 137 et a connu une forte hausse lors des 5 – 10 dernières années. Le rapport de « *dépendance économique* » qui met en relation la population active des 20 – 64 ans avec celle des jeunes (0 – 19 ans) et des vieux (65 ans ou plus) est à l'heure actuelle supérieur à 70 (par rapport à 63 en 2011). Les personnes qui travaillent sont donc aujourd'hui moins nombreuses pour supporter la population hors-travail régionale.

L'indice de « *remplacement* » de la main-d'œuvre qui met quant à lui en relation les 20 – 29 ans avec les 55 – 64 ans enregistre un seuil de 42 alors qu'il était supérieur à 50 en 2011. Quand le premier groupe diminue et que le second augmente, les problèmes rencontrés par les entreprises pour offrir leurs services ou produire des biens, faute de main-d'œuvre, sont alors croissants.

### INDICATEURS DÉMO-ÉCONOMIQUE, 2016, MRC DES LAURENTIDES<sup>1</sup>

Dépendance démographique	Indice remplacement	Rapport aînés / jeunes
$\frac{8\ 055 + 11\ 055}{26\ 795} = 71,3$	$\frac{3\ 850}{8\ 985} = 42,8$	$\frac{11\ 055}{8\ 055} = 137$

<sup>1</sup> En 2011, les seuils étaient de respectivement 62,9, 52,1 et 100.

**Source** : Compilations, *Pierre Bélanger économiste* à partir des données du Recensement 2016..

En regard de la population active des 25 – 64 ans, la MRC des Laurentides enregistre de façon parallèle un niveau d'éducation « *moyen* ». Une personne sur 6 possède « *aucun certificat, diplôme ou grade* » et un 20% additionnel s'inscrit qu'au niveau « *secondaire* ». La formation professionnelle et le Collège / Cegep contribuent pour respectivement 1 sur 4 et 1 sur 6. De niveau universitaire, on compte que 2 700 personnes (11%) qui ont un baccalauréat et moins de 5% qui possèdent (1 110) une maîtrise ou doctorat. Ceux détenant un diplôme en médecine générale, dentaire et vétérinaire ou en optométrie ne sont de plus que 130 à l'échelle régionale.

**PLUS HAUT CERTIFICAT, DIPLÔME OU GRADE EN 2016  
POPULATION DES 25 – 64 ANS, MRC DES LAURENTIDES**

<b>Population des 25 – 64 ans</b>	<b>24 520 personnes</b>
Aucun certificat diplôme ou grade	4 245 (17,3%)
Études secondaires ou attestation d'équivalence	5 255 (21,4%)
Certificat, diplôme ou grade d'études post-secondaires	15 020 (61,3%)
• Apprenti ou école de métier	6 000 (24,5%)
• Collège, Cegep ou autre	4 360 (17,8%)
• Universitaire inférieur au BAC	855 (3,5%)
• Certificat universitaire BAC	2 695 (11,0%)
• Certificat universitaire supérieur	1 110 (4,5%)

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

Pour ce qui est des **ménages résidents**, on en comptait près de 22 000 en 2016. Les personnes vivant seul(e) captent plus du 1/3 des ménages et ceux ayant que 2 personnes un ratio additionnel de 40%. Par conséquent, les ménages nombreux ne sont pas légion dans la MRC des Laurentides. Par surcroît, les familles avec enfants de couples (3 995) ou monoparentales (2 075) totalisent qu'un peu plus de 1 ménage sur 4. La taille moyenne des ménages privés est par ricochet faible, soit égale à 2 personnes. L'état matrimonial des 15 ans ou plus fait quant à lui ressortir le poids notable de ceux vivant en union libre (25%) et de ceux jamais mariés (26%).

**FAMILLES, MÉNAGES ET ÉTAT MATRIMONIAL  
MRC DES LAURENTIDES, 2016**

<u><i>Ménages privés</i></u>		<u><i>Familles dans ménages</i></u>		<u><i>État matrimonial</i></u>	
1 personne	8 040	Couples sans enfants	7 280	Marié	12 930
2 personnes	8 785	Couples avec enfants	3 995	Union libre	9 990
3 personnes	2 510	Monoparentales	2 725	Jamais marié	10 265
4 personnes	1 850	2 personnes	8 640	Veuf-veuve	2 525
5 personnes ou +	785	3 personnes ou plus	705	Séparé / Divorcé	4 115
<b>Total</b>	<b>21 970</b>	<b>Total</b>	<b>13 345</b>	<b>Total</b>	<b>37 813</b>

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

## Le logement et l'habitat

La base démographique régionale de la MRC des Laurentides ne peut faire abstraction de la place occupée par les « résidences secondaires » de diverses natures qui caractérisent la forte composante « villégiature » du milieu de vie qu'on y retrouve. Les services à la population, le potentiel commercial, la vie socio-économique et la richesse foncière d'un grand nombre de municipalités sont en effet largement tributaires du poids que les « résidents non-habituels » y occupent.

<b>LOGEMENTS PERMANENT ET SECONDAIRE, MRC DES LAURENTIDES 2016</b>					
	<b><u>Total</u></b>	<b><u>En 2016 Permanent</u></b>	<b><u>Ratio</u></b> <sup>1</sup>	<b><u>Variation 2011 - 2016</u></b>	
				<b><u>Permanent</u></b>	<b><u>Secondaire</u></b>
Ste-Agathe-des-Monts	6 533	4 876	75%	270	115
Val-David	3 083	2 403	78%	319	-21
Val-Morin	2 086	1 309	66%	71	40
Ste-Lucie	957	605	63%	6	41
Lantier	805	390	48%	20	23
Val-des-Lacs	844	375	44%	26	13
Ivry-sur-le-Lac	421	186	44%	1	7
<b>Pôle Ste-Agathe</b>	<b>14 729</b>	<b>10 204</b>	<b>69%</b>	<b>713</b>	<b>218</b>
Mont-Tremblant	8 082	4 551	56%	195	395
St-Faustin-Lac Carré	2 517	1 605	64%	47	63
Lac Supérieur	1 674	200	54%	28	8
<b>Pôle Tremblant</b>	<b>12 340</b>	<b>7 079</b>	<b>57%</b>	<b>272</b>	<b>470</b>
Secteur Nord	4 864	2 431	50%	122	288
Secteur Ouest	4 255	2 258	53%	-5	191
<b>MRC Laurentides</b>	<b>36 150</b>	<b>21 972</b>	<b>61%</b>	<b>1 113</b>	<b>1 171</b>

<sup>1</sup> À savoir la proportion des logements permanents dans le parc résidentiel total de chaque municipalité.

**Source** : Recensements 2011 et 2016, **Statistique Canada**; compilations par **Pierre Bélanger économiste**.

Ste-Agathe-des-Monts est la municipalité où le « logement permanent » occupe la plus grande place avec 4 876 unités sur un peu plus de 6 300 (75%)

Val-David, ainsi que Brébeuf et Huberdeau dans le secteur Ouest, enregistrent une proportion semblable alors que plusieurs autres municipalités captent au-delà de la moitié de leur parc résidentiel de type « *secondaire* ». Globalement, 2 unités résidentielles sur 5 dans la MRC des Laurentides ne sont pas des « *logements privés occupés par des résidents habituels* ». St-Faustin – Lac-Carré, Val-Morin, Mont-Tremblant, Lac Supérieur et Labelle sont des exemples concrets de cette dernière situation.

Lors des années 2011 – 2016, le parc régional de logements a crû d'un peu plus de 2 250 unités, soit de 6,7%. Chaque genre d'occupation a été responsable de la moitié de ladite croissance<sup>1</sup>. Val-David est le secteur où le caractère « *permanent* » de la croissance globale a été la plus forte (+ 320 unités). Ste-Agathe-des-Monts (+ 270 unités) et Mont-Tremblant (+ 195) suivent. Ailleurs, l'arrivée de nouveaux bâtiments résidentiels occupés comme « *résidence principale* » a varié fortement (de 20 – 25 ou moins à 70 au maximum).

Le volet « *secondaire* » du marché résidentiel a été quant à lui dominant pour Mont-Tremblant avec une hausse voisine de 400 unités. La performance enregistrée par Labelle (+ 201 unités) dans le secteur Nord et Barkmere (+ 153 unités) dans le secteur Ouest représentent aussi des performances singulières. La ville centre de la MRC des Laurentides, soit Ste-Agathe-des-Monts, a pu quant à elle profiter des divers lacs et autres milieux sis à l'extérieur du noyau urbain (+ 115 unités). Facteur à souligner, dans le secteur Nord, La Conception, La Minerve et Labelle ont chacune connu une hausse de l'ordre de 40 logements « *permanents* » lors du dernier lustre quinquennal, quoiqu'elles soient reconnues davantage comme des milieux de villégiature.

---

<sup>1</sup> La croissance du parc total est relié à la fois aux mises en chantier de nouveaux logements, mais aussi au changement dans l'usage de ceux déjà existants. La transformation en maison permanente d'un chalet (3 ou 4 saisons), la démolition ou perte d'un logement (par le feu ou autre) et l'ajout / réduction du nombre d'unités dans un bâtiment font en pratique partie de la variation globale.

Au niveau fiscal, la « *villégiature* » occupe une place qui est loin d'être négligeable dans la richesse foncière municipale. À l'échelle de la MRC des Laurentides, le nombre d'immeubles y associé atteint près de 40% et la valeur desdits immeubles contribue pour 30% du total financier global (3 200M \$ sur plus de 10 400M \$).

Au plan spatial, la valeur des immeubles de villégiature (666 M \$) pour Mont-Tremblant est du double de celle enregistrée pour Ste-Agathe-des-Monts<sup>1</sup> et 4 fois supérieure à celles de Val-David ou de Val-Morin. D'autre part, les autres usages (commercial, industriel, hôtelier et institutionnel) contribuent pour 25% à la richesse foncière uniformisée. Élément majeur, 55% de la valeur régionale associée aux autres usages est reliée à la municipalité de Mont-Tremblant (1 452M \$) et, dans cette dernière, à plus du 1/3 au secteur de la montagne.

---

<sup>1</sup> La valeur des immeubles résidentiels (logements + villégiature) dépasse les 6 100M \$ à Mont-Tremblant contre moins de 5 000M \$ pour St-Agathe-des-Monts.

**VALEUR DES IMMEUBLES<sup>1</sup> SELON L'USAGE, 2016**

	<u>Valeur totale</u>	<u>logements</u>	<u>Résidentiel villégiature</u>	<u>Total</u>	<u>Autres usages</u>
<b>Pôle Ste-Agathe</b>					
Ivry-sur-le-Lac	261	56	175 (67) <sup>2</sup>	233	28 (11) <sup>3</sup>
Lantier	232	89	137 (59)	210	22 (9)
Ste-Agathe	1 524	862	312 (20)	1 195	329 (22)
Ste-Lucie	200	107	65 (33)	173	27 (14)
Val-des-Lacs	198	64	96 (48)	162	46 (18)
Val-Morin	445	263	136 (31)	400	45 (10)
Val-David	635	413	124 (20)	540	95 (15)
<b>Total</b>	<b>3 495</b>	<b>1 834</b>	<b>1 045 (30)</b>	<b>2 913</b>	<b>582 (17)</b>
<b>Mont-Tremblant</b>					
Lac Supérieur	529	192	194 (37)	391	138 (26)
Lac Tremblant Nord	166	26	107 (64)	134	32 (19)
Mont-Tremblant	3 659	1 513	666 (18)	2 207	1 452 (40)
St-Faustin – Lac-Carré	626	285	213 (34)	502	124 (20)
<b>Total</b>	<b>4 980</b>	<b>2 016</b>	<b>1 180 (24)</b>	<b>3 234</b>	<b>1 746 (35)</b>
<b>Secteur Nord</b>					
La Conception	302	127	130 (43)	261	41 (14)
La Minerve	384	127	208 (54)	340	44 (11)
Labelle	402	182	150 (37)	336	66 (16)
<b>Total</b>	<b>1 088</b>	<b>436</b>	<b>488 (45)</b>	<b>937</b>	<b>151 (14)</b>
<b>Secteur Ouest</b>					
Amherst	336	84	213 (63)	302	34 (10)
Arundel	106	49	19 (18)	68	38 (36)
Barkmere	80	8	53 (67)	68	12 (15)
Brébeuf	109	67	17 (16)	86	23 (21)
Huberdeau	90	60	14 (16)	77	13 (14)
Montcalm	132	50	61 (46)	116	16 (12)
<b>Total</b>	<b>853</b>	<b>318</b>	<b>377 (44)</b>	<b>717</b>	<b>136 (16)</b>
<b>MRC des Laurentides</b>	<b>10 416</b>	<b>4 604</b>	<b>3 193 (31)</b>	<b>7801</b>	<b>2 615 (25)</b>

<sup>1</sup> En millions (000,000 \$). <sup>2</sup> Valeur et ratio en % de la villégiature sur la valeur imposable totale de chaque ville / secteur.

<sup>3</sup> Valeur et ratio en % des « autres usages » et de la « villégiature », pour le résidentiel sur la valeur globale des immeubles pour chaque ville / secteur.

**Source :** Sommaire du rôle d'évaluation 2016, Services d'évaluation, **MRC des Laurentides**.

## Activités récentes et conjoncture de marché

La valeur totale des permis de construction lors des 3 – 5 dernières années a oscillé entre 125 et 185M \$. La période 2014 – 2015 a été la plus performante et l'agglomération Tremblant celle qui a captée la plus forte proportion des investissements (36% du total). Ste-Agathe-des-Monts (23%), Val-David (7,5%), St-Faustin – Lac-Carré (6%) et Val-Morin (5%) suivent. Labelle et La Conception ( $\pm$  5,3M \$ par année par ville) dans le secteur Nord, Lac Supérieur dans le pôle Tremblant (5,6M \$) et Amherst dans le secteur Ouest (4,2M \$ annuellement) ont également contribué de façon plus significative à la performance régionale globale.

<b>VALEUR ANNUELLE MOYENNE, 2012 - 2017<sup>1</sup></b>			
<b>PERMIS DE CONSTRUCTION TOUS SECTEURS, MRC DES LAURENTIDES</b>			
<b>Pôle Ste-Agathe</b>			<b>Secteur Nord</b>
Ste-Agathe	34,3M \$		Labelle
Val-David	11,1M \$		La Conception
Val-Morin	7,0M \$		<b>Total</b>
<b>Total</b>	<b>59,5M \$</b>		<b>14,9M \$</b>
<b>Pôle Tremblant</b>			<b>Secteur Ouest</b>
Tremblant	47,3M \$		Amherst
St-Faustin	8,7M \$		<b>Total</b>
<b>Total</b>	<b>62,4M \$</b>		<b>11,0M \$</b>
		<b>MRC des Laurentides</b>	<b>148M \$</b>

**Source** : Permis de construction, compilation par la *CDE des Laurentides*.

Le secteur résidentiel est celui qui domine les activités de construction d'une année à l'autre et ce, à toutes fins pratiques dans chacune des 20 municipalités de la MRC des Laurentides. La nouvelle construction (2/3 du total), mais aussi les travaux majeurs de rénovations / agrandissements (au-delà de 15%), se conjuguent et captent en moyenne 85% de la valeur déclarée des permis de construction municipaux. Les volets « *permanent et secondaire* » du marché de l'habitation bénéficient desdits investissements. Le secteur « *commerce de détail et service* » se classe au second rang avec un ratio de 8 à 10% du total annuel général.

Le secteur public / gouvernemental, l'industrie<sup>1</sup> et l'hôtellerie / restauration sont les autres domaines qui, selon l'année, enregistrent des travaux singuliers.

<b>RÉPARTITION ANNUELLE MOYENNE 2012 – 2017 DES INVESTISSEMENTS EN CONSTRUCTION - RÉNOVATION</b>			
Résidentiel		Commerce détail et service	5 – 10%
• Neuf	65 – 70%	Public / hôtellerie /restauration	2 – 5%
• Existant	15 – 20%	Industriel – Primaire	2 – 5%

**Source** : Estimations sur la base de la valeur annuelle des permis de construction 2012 à 2017, **Pierre Bélanger économiste**.

La mobilité résidentielle à l'intérieur de la MRC des Laurentides est particulière à divers niveaux. Les 2/3 des résidents habituels n'ont pas déménagé lors de la période 2011 – 2016. Ceux qui ont changé de lieu de résidence l'ont fait à l'intérieur de la même municipalité dans près de 2 fois sur 5. Le reste des déménagements a été en quasi-totalité associé à la migration intra-provinciale, dont à l'intérieur même de la MRC. Pour ce qui est des migrants interprovinciaux et de ceux externes (au Canada), ils sont de nature marginale (2 – 3% pour chaque provenance). Le solde migratoire qui a cours sur une base annuelle pour la MRC des Laurentides se situe quant à lui en moyenne (2000 – 2015) autour de 350 personnes et est depuis le début de la décennie inférieur à ce qu'il était au début des années 2000 (500 à 800 individus)<sup>2</sup>. Montréal, Laval et les MRC environnantes, dont Les Pays-d'en-Haut, Antoine-Labelle ou Matawinie, se partagent de façon dégressive les lieux de provenance. La population des 45 – 64 ans est celle qui connaît la proportion la plus déterminante des migrants.

Dans le secteur de l'habitation, le marché de la revente dans la MRC Les Laurentides est demeuré stable l'an dernier par rapport à 2016. Dans le secteur unifamilial, le nombre de ventes (725 unités) et la valeur moyenne ( $\pm$  247 000 \$) ont peu, voire pas bougé.

<sup>1</sup> Incluant le secteur primaire « agriculture, mines et foresterie ».

<sup>2</sup> La réduction de la croissance démographique globale (naissances – décès – solde migratoire) y est largement reliée.

Par contre, le ratio ventes / inscriptions s'est amélioré (de 55% à 60%) et le délai moyen de vente a chuté quelque peu (de 188 à 179 jours). Dans les autres MRC de la Région administrative Laurentides, le prix moyen en 2017 a été entre 3% (Argenteuil, Pays-d'en-Haut), 6% (Mirabel, Deux-Montagnes, Antoine-Labelle et Rivière-du-Nord) et 11% (Thérèse-de-Blainville)<sup>1</sup> supérieur à l'année précédente (2016). Le marché de la copropriété a pour sa part été très actif (320 ventes en 2017 contre 231 pour 2016), plus fluide (délai moyen de vente de 289 jours par rapport à 361 l'année précédente) et plus performant (ratio ventes – inscriptions de 73 par rapport à 72). En contrepartie, le prix moyen a chuté de 8% pour se situer à 268 145 \$ en 2017. Le secteur des 2 – 5 Plex est finalement demeuré un marché marginal (44 ventes; valeur ± 180 000 \$).

<b>INDICATEURS DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL EXISTANT MRC LES LAURENTIDES, 2017 (12 MOIS)</b>		
	<b><u>Unifamiliale</u></b>	<b><u>Copropriété</u></b>
<b>Nombre de ventes</b>	<b>728 (725)<sup>1</sup></b>	<b>320 (231)<sup>2</sup></b>
Nombre inscriptions	1 236 (1 317) <sup>1</sup>	440 (549) <sup>1</sup>
<b>Prix moyen</b>	<b>247 962 \$ (-)<sup>2</sup></b>	<b>268 145 \$ (-8%)<sup>2</sup></b>
Prix médian	200 000 \$ (3%) <sup>2</sup>	225 000 \$ (7%) <sup>2</sup>
<b>Délai de vente</b>	<b>179 (188)<sup>1</sup></b>	<b>289 (361)<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Pour l'année 2017 (en 2016).

<sup>2</sup> Variation 2017 - 2016

**Source** : Statistiques résidentielles Centris, Chambre immobilière des Laurentides, **FCIQ**.

En ce qui concerne la situation recensée dans les deux grands pôles géographiques de la MRC, la conjoncture récente a été variable et différente de celle vécue dans la MRC Les Pays-d'en-Haut. Dans le secteur de la maison unifamiliale, les prix moyen ont chuté de façon marginale en 2017, mais demeurent toutefois supérieurs à la situation vécue 5 ans auparavant. Vis-à-vis le prix médian, l'évolution récente (1 et 5 ans) a été meilleure et ce, surtout pour Mont-Tremblant. Dans le cas de la copropriété, ledit territoire est celui le plus important dans les Laurentides avec au-delà de 300 ventes en 2017. Par surcroît, le volume de transactions a augmenté de 45% par rapport à 2016. Les prix moyen et médian y demeurent cependant encore assez fluctuants.

<sup>1</sup> C'est là où on recense le prix moyen le plus élevé, au-delà de 350 000\$ par rapport à 250 000\$ dans le cas de la MRC.

**INDICATEURS DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL EXISTANT, 2017  
AGGLOMÉRATIONS DES LAURENTIDES<sup>1</sup>**

	<u><b>Ste-Agathe</b></u>	<u><b>Mont-Tremblant</b></u>	<u><b>Ste-Adèle</b></u>	<u><b>St-Sauveur</b></u>
<b>Unifamilale</b>				
Nombre ventes	275	189	438	730
Prix moyen	247 582 \$	328 072 \$	265 894 \$	282 234 \$
Prix médian	208 000 \$	245 000 \$	225 000 \$	253 500 \$
Délai vente	188 jours	189 jours	142 jours	140 jours
<b>Copropriété</b>				
Nombre ventes	18	303	42	107
Prix moyen	N/D	270 945 \$	159 136 \$	198 829 \$
Prix médian	N/D	228 000 \$	152 750 \$	202 000 \$
Délai vente	N/D	296 jours	158 jours	144 jours

<sup>1</sup> Le secteur Tremblant inclut St-Faustin – Lac-Carré et Lac Tremblant Nord, alors que celui de Ste-Agathe-des-Monts inclut Val-des-Lacs, Lantier et St-Donat. Le secteur Ste-Adèle inclut Val-Morin et Val-David (inclus dans la MRC des Laurentides), de même que Estérel et Ste-Marguerite-du-Lac-Masson alors que celui de St-Sauveur inclut Prévost, Piedmont, Ste-Anne-des-Lacs, Morin-Heights et St-Adolphe d'Howard.

**Source** : Le Baromètre FCIQ, 4<sup>ième</sup> trimestre 2017, **Centris**.

## *Marché du travail et revenu*

---

La MRC des Laurentides possède deux (2) pôles majeurs d'emploi. La partie Nord est largement associée à la Ville de Mont-Tremblant alors que la partie Sud l'est en lien avec la municipalité de Ste-Agathe-des-Monts. Au fil des 15 – 20 dernières années, le nombre d'emplois à Mont-Tremblant n'a cessé de croître et a dépassé le seuil des 9 000 au début de la décennie 2000 dans le sillage des investissements massifs qui ont pris place aux pieds de la montagne. Dans le cas de Ste-Agathe-des-Monts, le volume global d'emplois a fluctué autour de 6 000 lors des années '90 et 2000, moyennant des variations plus ou moins notables d'une période à l'autre. Aujourd'hui, la moitié de l'emploi régional s'inscrit dans Mont-Tremblant et Ste-Agathe-des-Monts capte quant à elle autour de 30%.

Lac Supérieur et surtout St-Faustin – Lac-Carré ont vu leur poids relatif sur l'échiquier régional de l'emploi s'accroître graduellement dans le pôle Tremblant. Val-Morin et Val-David d'une façon encore plus déterminante ont quant à elles vu leur influence s'accroître de plus en plus à l'intérieur du Pôle Ste-Agathe. Lors des deux dernières décennies (1996 à 2016), leur part dudit marché sous-régional est passé de 15% à 25%. La municipalité de Labelle dans le secteur Nord de la MRC des Laurentides y est le pôle d'emploi dominant (2/3 du total). Dans le secteur Ouest, l'emploi y est principalement concentré dans les municipalités de Brébeuf, Amherst et Barkmere. Le Nord et l'Ouest de la MRC demeurent toutefois des pôles secondaires car ensemble elles totalisent que 10% de l'emploi global de la MRC des Laurentides.

De façon pratique, Mont-Tremblant constitue le secteur dominant et drainant en regard du « *Haut* » de la MRC des Laurentides. La municipalité de Tremblant attire en fait un fort ratio de ses travailleurs des villes – villages avoisinants. St-Faustin – Lac-Carré, Lac Supérieur et plusieurs secteurs de la zone Ouest s'inscrivent en pratique dans son rayon d'influence. La Ville de Ste-Agathe-des-Monts ne contribue point d'une manière significative au marché du travail de Mont-Tremblant. Les liens qu'elle possède sont davantage avec les secteurs du « *Bas* » de la MRC des Laurentides, voire avec St-Adolphe-d'Howard ou même St-Donat. Elle doit de plus composer avec la proximité des pôles d'emploi de Ste-Adèle, St-Sauveur et St-Jérôme. Bon nombre d'Agathois migrent en effet vers la MRC Les Pays-d'en-Haut, St-Jérôme et même la RMR de Montréal pour fins de travail.

Une caractéristique singulière reliée à la population active<sup>1</sup> régionale est le ratio de « *travailleur autonome* »<sup>2</sup>. Il se situait à près de 1 personne sur 5 (18,5%) lors du dernier recensement et ce, comme au début de la décennie. Le taux d'emploi se situe quant à lui à un peu plus de 50% et est influencé par la forte présence de la population inactive (plus de 40% des 38 725 personnes ayant 15 ans ou plus). Par surcroît, dans 3 fois sur 5, la personne qui travaille le fait à temps partiel et/ou une partie de l'année seulement, plutôt que sur une base continue (à temps plein).

<b>POPULATION ACTIVE, MRC DES LAURENTIDES, 2016</b>	
<b>Population totale des 15 ans et plus</b>	<b>38 725</b>
<b>Population active (58,7%)</b>	<b>22 720</b>
• Personnes occupées	20 480
• Taux de chômage	9,9%
• Travail à temps plein	9 545
• Temps partiel / partie année	14 795

**Source** : Recensement 2016, Population active, *Statistique Canada*.

En ce qui concerne les déplacements domicile – travail, ils sont associés 2 fois sur 5 à la mobilité « *interne* » à chaque municipalité de la MRC Les Laurentides. Dans le 1/3 des cas, ils font néanmoins référence à un déplacement entre municipalités (de l'une à une autre). Pour ce qui est de la mobilité externe, à savoir avec l'extérieur de la MRC, le ratio est de 25%. La MRC Les Pays-d'en-Haut, le Grand St-Jérôme, la Rive Nord et l'Île de Montréal sont les secteurs de destination plus ou moins visés. Le principal mode de transport utilisé est sans surprise l'automobile (à plus de 90%) et, dans le 1/3 des cas, la durée du trajet est supérieure à 30 minutes.

La situation recensée dans la MRC des Laurentides vis-à-vis celle enregistrée dans l'ensemble de la région administrative Laurentides au niveau du secteur d'activités est d'autre part singulière. Les services « *à la production* » et la « *fabrication* » y sont largement inférieurs alors que ceux « *à la consommation* » et les

<sup>1</sup> À savoir la population âgée de 15 ans ou plus.

<sup>2</sup> Le nombre important de personnes qui travaillent « *à domicile* » ou « *sans adresse de travail fixe* » s'inscrit dans la même perspective du travailleur autonome.

« services gouvernementaux » supérieurs. La MRC des Laurentides capte de plus moins de 10% des personnes occupées du total régional Laurentides<sup>1</sup>.

<b>PERSONNES OCCUPÉES SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉS MRC DES LAURENTIDES ET RÉGION LAURENTIDES, 2011</b>			
<b><u>Secteur d'activités</u></b>	<b><u>Région Laurentides</u></b>	<b><u>MRC des Laurentides</u></b>	<b><u>MRC sur Région</u></b>
Secteur primaire <sup>1</sup>	5 360 (1,9)*	450 (2,1)*	<b>8,4%</b>
Services publics <sup>2</sup>	2 685 (1,0)	210 (1,0)	<b>7,8%</b>
Construction	23 425 (8,3)	1 980 (9,3)	<b>8,5%</b>
Fabrication <sup>3</sup>	33 490 (11,9)	890 (4,2)	<b>2,7%</b>
Services à la			
• production <sup>4</sup>	68 905 (24,5)	3 785 (17,9)	<b>5,5%</b>
• consommation <sup>5</sup>	80 190 (28,5)	8 145 (38,4)	<b>10,2%</b>
Services gouvernementaux <sup>6</sup>	67 250 (23,9)	5 730 (27,0)	<b>8,5%</b>
<b>Population occupée</b>	<b>totale 281 305 (100)</b>	<b>21 190 (100)</b>	<b>7,5%</b>

\* Nombre de personnes occupées (ratio du total en %).

<sup>1</sup> Agriculture, foresterie et extraction minière.

<sup>2</sup> Électricité, gaz et eau. <sup>3</sup> Secteur manufacturier.

<sup>4</sup> Transport, finance, services aux entreprises, etc...

<sup>5</sup> Commerce de détail, restauration, hébergement, etc...

<sup>6</sup> Enseignement, santé et administration publique.

**Source** : Recensement 2016, **Statistique Canada**

Au début de la décennie, la MRC des Laurentides enregistrait un volume de personnes occupées selon le secteur d'activités où les divers types de « services » captaient près de 85% du total. Ceux à la « consommation » (commerce de détail, restauration, hébergement, etc...) représentaient même près de 40% et ceux « gouvernementaux » (enseignement, santé et administration publique) un peu plus de 25% du total. À l'intérieur de la région administrative Laurentides, les « services » ci-avant totalisaient un peu plus de 75%. Les services à la « production » (transport, finance, services aux entreprises, etc...) y étaient davantage présents (25% contre 18% pour la MRC des Laurentides) alors que les « autres

<sup>1</sup> En 2011, soit 21 190 personnes sur au-delà de 280 000.

*services* » l'étaient moins. Au niveau de la « *spécialisation régionale* », la « *construction* » et le secteur « *primaire* » (surtout en lien avec la forêt) recensaient une proportion de la région Laurentides supérieure au seuil général moyen (7,5%). Le faible poids relié au secteur « *manufacturier* » (2,7% de la région pour la fabrication) ressortait comme le maillon économique faible dans la MRC des Laurentides.

Lors du recensement de 2016, le nombre de personnes occupées se situait à 22 720 et avait connu une croissance de 7,2% depuis le début de la décennie (2011 – 2016). Le secteur primaire (105), celui de la construction (205) et celui de la fabrication (185) ont accaparé un peu plus de 25% de la variation globale (495 sur 1 750 personnes). Le commerce de détail (3 260), les soins de santé et assistance sociale (2 930), de même que les services d'hébergement et de restauration (2 675), occupaient toutefois à nouveau l'avant-scène. Au total, 2 personnes de 15 ans ou plus occupées se retrouvaient concentrées dans ces trois (3) domaines.

Les « *services professionnels / techniques / scientifiques* » (1 250) et « *immobilier* » (455), de pair avec « *finance et assurances* » (425), représentaient un 10% additionnel. L'industrie des « *arts, spectacles et loisirs* » (1 340), de même que les « *services administratifs et de soutien* » (1 130), méritent aussi d'être soulignés au niveau régional.

<b>POPULATION ACTIVE TOTALE ÂGÉE DE 15 ANS OU PLUS SELON LE GENRE D'INDUSTRIE, MRC DES LAURENTIÉS, 2016</b>			
Secteur primaire	460 personnes	Services d'enseignement	1 235 personnes
Construction	2 185 personnes	Santé / Assistance sociale	2 930 personnes
Fabrication	1 075 personnes	Administrations publiques	1 070 personnes
Commerce de détail	3 260 personnes	Hébergement / restauration	2 675 personnes
Commerce de gros	495 personnes	Arts / spectacles / loisirs	1 340 personnes
Transport / entreposage	665 personnes	Services administratifs	1 130 personnes
Finance / Assurances	425 personnes	Services professionnels	1 250 personnes
Autres services	1 630 personnes	Services immobiliers	455 personnes
<b>Nombre total de personnes occupées 22 280 personnes</b>			

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

Au niveau de la répartition de la même population des 15 ans ou plus selon la classification des « *professions* », celles reliées à « *vente et services* » captent sans surprise la première place avec près de 7 000 personnes occupées (31% du total). « *L'enseignement et autres services* » (2 390), de pair avec le « *secteur de la santé* » (1 625), totalisent pour leur part 4 000 personnes additionnelles (18% du total). Les deux groupes précédents sont donc responsables de 50% des professions à l'échelle régionale.

<b>POPULATION TOTALE ÂGÉE DE 15 ANS OU PLUS SELON LA PROFESSION, MRC DES LAURENTIDES, 2016</b>			
Gestion	2 250 personnes	Vente et services	6 925 personnes
Affaires / Finance	2 815 personnes	Enseignement <sup>2</sup>	2 390 personnes
Métiers, transport plus	3 615 personnes	Secteur de la santé	1 625 personnes
Fabrication / Utilités <sup>1</sup>	420 personnes	Arts / Cultures / Loisirs	690 personnes
Agriculture plus	625 personnes	Sciences (divers) <sup>3</sup>	925 personnes

<sup>1</sup> Secteur manufacturier et utilités publiques (eau, gaz, électricité).

<sup>2</sup> Enseignement, droit et services sociaux / communautaires / gouvernementaux.

<sup>3</sup> Sciences naturelles appliquées, plus domaines apparentés.

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

Au niveau de la richesse des ménages qui demeurent dans la MRC des Laurentides, ils s'inscrivent dans la « *classe moyenne* ». Par exemple, le revenu médian des personnes de 15 ans ou plus dans les ménages privés qui ont travaillé se situait à 29 260 \$ pour 2015. Après impôt, le seuil atteignait 26 571 \$ et était largement relié à un revenu du marché (24 987 \$)<sup>1</sup>. En ce qui concerne le revenu moyen, il s'inscrivait en 2015 à respectivement 37 415 \$ (avant impôts) et 31 370 \$ (après impôt). Le revenu médian relié à des « *transferts gouvernementaux* » se situait en 2015 à 8 819 \$ alors que la même source comptait pour 9 479 \$ du revenu moyen

<sup>1</sup> Excluant les transferts gouvernementaux.

Selon le genre de ménage résidant dans la MRC des Laurentides, la richesse varie beaucoup. Pour les 8 040 ménages de 1 personne, le revenu médian atteignait 27 129 \$ et celui moyen était de 35 820 \$. Dans le cas des 4 065 couples avec enfants, les revenus étaient de 89 781 \$ (médian) et 106 233 \$ (moyen). Les près de 2 000 familles monoparentales enregistraient par contre des niveaux du revenu deux fois plus bas. Leur revenu médian, comme moyen, était voisin de seulement 50 000 \$. Pour ce qui est des 7 060 couples sans enfants, ils s'inscrivaient entre les deux extrêmes ci-avant. Leur revenu médian atteignait un peu plus de 63 000 \$ alors que celui moyen était de 72 500 \$

**REVENU MOYEN ET MÉDIAN SELON LE GENRE DE MÉNAGE,  
MRC DES LAURENTIDES, 2015**

	<u>Nombre</u>	<u>Revenu moyen</u>	<u>Revenu médian</u>
Personne seule	8 040	35 821 \$	27 179 \$
Couple sans enfants	7 060	72 485 \$	63 053 \$
Couples avec enfants	4 065	106 233 \$	89 781 \$
Monoparentales	1 970	51 130 \$	46 091 \$

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

En ce qui concerne la distribution du revenu total pour l'ensemble des quelques 22 000 ménages qui résidaient dans la MRC des Laurentides, le 1/4 avaient accès à un maximum de 30 000 \$, dont près de 15% sous le seuil des 20 000 \$<sup>1</sup>. Un autre quart des ménages pouvaient compter sur un revenu allant de 30 000 \$ à 50 000 \$, ce dernier seuil étant celui du revenu médian global pour l'ensemble des ménages. Par le fait même, la moitié des ménages dans la MRC des Laurentides se retrouvaient sous ou au-dessus des 50 000 \$ en 2015. Dans la moitié supérieure de la répartition des revenus, 25% des ménages avaient accès entre 50 000 \$ et 80 000 \$. Par le fait même, seulement 1 ménage sur 4 dans la région se retrouvait dans les 80 000 \$ ou plus.

<sup>1</sup> Parmi l'ensemble de la population, un ratio significatif des 18 – 64 ans (16,9%) et des 65 ans ou plus (19,5%) s'inscrivaient parmi les personnes à faible revenu selon la mesure du faible revenu après impôt. Selon la municipalité, de fortes variations existent. Le seuil varie en pratique de moins de 10% à plus de 20%.

**RÉPARTITION DU REVENU TOTAL DES MÉNAGES  
MRC DES LAURENTIDES, 2015**

Moins de 10 000 \$ : 660 (3%)	70 000 \$ - 79 999 \$ : 1 540 (7%)
10 000 \$ - 19 999 \$ : 2 265 (10%)	80 000 \$ - 89 999 \$ : 1 140 (5%)
20 000 \$ - 29 999 \$ : 2 580 (12%)	90 000 \$ - 99 000 \$ : 1 100 (5%)
30 000 \$ - 39 999 \$ : 2 860 (13%)	100 000 \$ - 124 999 \$ : 1 595 (7%)
40 000 \$ - 49 999 \$ : 2 430 (11%)	125 000 \$ - 149 999 \$ : 830 (4%)
50 000 \$ - 59 999 \$ : 2 220 (10%)	150 000 \$ - 199 999 \$ : 660 (3%)
60 000 \$ - 69 999 \$ : 1 715 (8%)	200 000 \$ et plus : 490 (2%)
<b>Total : 21 970 (100%)</b>	

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

## Les grands enjeux

Lors des dix (10) dernières années (2006 à 2016), la population « *permanente* » totale de la MRC des Laurentides a connu une croissance de 7% et les perspectives démographiques laissent entrevoir une poursuite de ladite tendance. Le seuil des 50 000 habitants devrait être atteint en 2024 et, en 2031, elle pourrait accueillir au-delà de 52 000 personnes. La distribution par classe d'âge recensée en 2016 laisse toutefois voir que le vieillissement dans la région a déjà pris son envol. Les diverses cohortes de 0 – 49 ans ont toutes connues une baisse lors du dernier lustre (2011 – 2016) alors que toutes celles de 50 ans ou plus ont enregistré la tendance inverse.

<b>POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE, MRC DES LAURENTIDES, 2016</b>			
0 – 19 ans	8 055 (8 710) <sup>1</sup>	50 – 59 ans	8 545 (8 320)
20 – 29 ans	3 850 (4 140)	60 – 69 ans	8 405 (7 175)
30 – 39 ans	4 765 (4 845)	70 – 79 ans	4 895 (3 735)
40 – 49 ans	5 245 (6 485)	80 ans et plus	2 145 (1 755)
<b>Population totale 45 902(45 157)</b>			

<sup>1</sup> Pour l'année 2016 (nombre de personnes en 2011).

**Source** : Recensement 2016, *Statistique Canada*.

La croissance escomptée des ménages d'ici 2026 laisse en parallèle apparaître que la demande en habitation qui est de nature à prendre place lors des 5, 10 et 15 prochaines années connaîtra une profonde mutation. Les ménages ayant moins de 30 ans sont entre autres appelé à voir leur nombre diminuer (-175 ménages) alors que ceux de 30 – 39 ans demeureront stables (+ 85). Les 40 – 49 ans (+ 255) et les 50 – 59 ans (-1 205) enregistreront une variation contraire. Comme ailleurs au Québec, ce sont les ménages de 60 ans ou plus qui prendront l'ascenseur. Les 60 – 69 ans devraient augmenter de près de 1 000 ménages, les 70 – 79 ans de près de 1 500 ménages et les 80 ans ou plus d'au-delà de 825.

**CROISSANCE DES MÉNAGES PAR CLASSE D'ÂGE  
MRC DES LAURENTIDES, 2016 à 2031**

	<u>2016</u>	<u>2021</u>	<u>2026</u>	<u>2031</u>	<u>2016 – 2026</u>
Moins de 30 ans	1 515	1 495	1 340	1 515	-175
Les 30 – 39 ans	2 740	2 720	2 825	2 475	85
Les 40 – 49 ans	3 100	3 265	3 355	3 485	255
Les 50 – 59 ans	5 205	4 590	4 000	4 400	-1 285
Les 60 – 69 ans	5 100	5 715	6 840	4 950	940
Les 70 – 79 ans	3 240	4 075	4 700	5 690	1 460
Les 80 ans et plus	1 275	1 585	2 110	3 295	835
<b>Total</b>	<b>22 175</b>	<b>23 445</b>	<b>24 370</b>	<b>25 810</b>	<b>2 195</b>

**Source** : Ménages privés selon le groupe d'âge, MRC des Laurentides, *ISQ*.

Les jeunes de 20 – 29 ans au début de leur cycle de vie résidentielle qui ont alimenté durant plusieurs années le logement locatif et l'accès à une première maison verront leur importance fluctuer d'un lustre à l'autre d'ici 2031. Les premiers « *baby-boomers* » ont eu 65 ans en 2011 et envahiront les ménages des 65 ans ou plus d'une façon de plus en plus forte. Les besoins en hébergement spécialisé pour les « *séniors* » (85 ou 90 ans et plus) exploseront quant à eux dans 10, 15 et 20 ans. Le marché de la villégiature qui attire une forte proportion de ménages ayant 55 – 64 ans peut compter sur encore quelques années avant que ladite cohorte chute d'une façon drastique (à partir de 2021).

**ÉVOLUTION 2016 À 2031 DE LA POPULATION  
PAR CLASSE D'ÂGE CIBLE, MRC DES LAURENTIDES<sup>1</sup>**

<b><u>Classe d'âge</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2026</u></b>	<b><u>2031</u></b>
0 – 19 ans	8 055	8 250	8 665	8 055
20 – 29 ans	3 850	4 315	3 885	4 100
55 – 64 ans	8 985	9 365	8 385	7 475
65 ans et plus	11 055	13 100	15 530	17 490
20 – 64 ans	29 790	27 545	26 490	27 935
<b>Total</b>	<b>48 900</b>	<b>48 895</b>	<b>50 685</b>	<b>52 165</b>

**Source :** Recensement 2016, Statistique Canada : Population projetée par groupe d'âge 2021, 2026 et 2031, MRC du Québec, *Institut de la statistique du Québec*.

**CYCLE DE VIE RÉSIDEN­TIELLE PAR CLASSE D'ÂGE  
ET ÉVOLUTION DES BESOINS EN HABITATION**

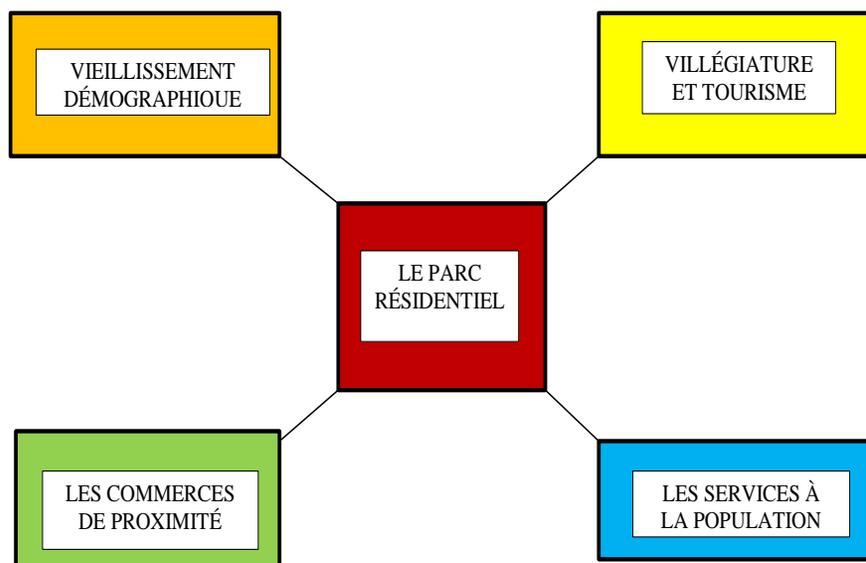
<b>Les groupes d'âge</b>	<b>Population<sup>1</sup> en 2016</b>	<b>Mode de vie des ménages et intérêts résidentiels</b>
Les 20 ans	3 850	Entrée « <i>autonome</i> » sur le marché de l'habitation, habituellement dans le secteur locatif (neuf ou existant)
Les 30 ans	4 765	L'âge où on forme habituellement une « <i>famille</i> » et devient souvent propriétaire (1 <sup>er</sup> acheteur)
Les 40 ans	5 245	Les besoins en espace sont au « <i>maximum</i> » et où les dépenses en habitation prennent le dessus sur l'épargne
Les 50 ans	8 545	Le sommet de la courbe des revenus et de la réussite sociale où le « <i>haut-de-gamme</i> » résidentiel est à son maximum
Les 60 ans	8 405	L'âge de la retraite approche à grands pas. Le nouveau style de vie qui pointe à l'horizon s'accompagne parfois... d'une « <i>nouvelle façon d'habiter</i> ».
Les 70 ans	4 895	Les « <i>effets de l'âge</i> » commencent à se faire sentir... de plus en plus cruellement. Le mode de vie et les besoins de logement se transforment de façon graduelle.
Les 80 ans	1 795	Les soins « <i>personnels</i> » prennent le dessus sur la consommation résidentielle. La « <i>sécurité</i> » est reine.
90 ans et plus	360	L'autonomie des personnes est de plus en plus faible. Les besoins en hébergement « <i>spécialisé</i> » sont à leur maximum.
<b>Population totale</b>	<b>45 900</b>	Les besoins et les attentes résidentielles de la population

<sup>1</sup> Volume de population par classes d'âge, Recensement de 2016.

**Source :** Matrice générale de la demande résidentielle, **Pierre Bélanger économiste.**

L'évolution démographique qui est appelée à prendre place lors des 5, 10 et 15 prochaines années générera en parallèle des variations significatives en regard des divers indices socio-économiques. Dans le cas du rapport aînés / jeunes, il se situait en 2006 à 81 et est passé graduellement à 100 (2011) et 137 lors du dernier recensement (2016). La montée en ascenseur s'intensifiera de plus en plus lors des trois (3) lustres à venir. En 2031, il y aura 2,5 plus de 65 ans ou plus que de 0 – 19 ans qui demeureront dans la MRC des Laurentides<sup>1</sup>. La demande en commerce / services sur le marché privé<sup>2</sup>, tout comme la gestion municipale, devront s'adapter à ce nouveau paradigme.

### **LES GRANDS ENJEUX 2018 – 2026, MRC DES LAURENTIDES VOLET DÉMO-RÉSIDENTIEL**



**Source :** Les grands enjeux démo-résidentiel, *Pierre Bélanger économiste*.

<sup>1</sup> Pour la région administrative des Laurentides, le rapport aînés / jeunes était de 49 en 2006 et devrait être de 116 en 2031.

<sup>2</sup> Dans les domaines de l'éducation, de la santé, du commerce de détail et des loisirs...

**RAPPORT AÎNÉS / JEUNES, 2016 À 2031  
MRC DES LAURENTIDES**

2006 : 81	2021 : 159
2011 : 100	2026 : 179
2016 : 137	2031 : 259

**Source** : Recensements 2006, 2011 et 2016, calculs à partir des projections de population pour 2021, 2026 et 2031,

*Pierre Bélanger économiste.*

Sur le marché du travail et au niveau économique, l'évolution démographique à moyen et plus long terme aura également des impacts significatifs. L'indice de « *dépendance démographique* » qui met en relation les 0 – 19 ans / 65 ans ou plus avec la population active des 20 – 64 ans s'intensifiera sans cesse. Entre 2006 et 2016, ledit indice est passé de 60 à plus de 70. Il devrait atteindre au-delà de 90 dans 10 ans (2026), avant de fléchir quelque peu. La pénurie de main-d'œuvre qui existe déjà dans plusieurs domaines d'activités dans la MRC des Laurentides, comme ailleurs au Québec, s'accroîtra encore plus. La région devra donc réussir à attirer chez elle une population accrue en âge de travailler, si elle veut asseoir son développement économique à venir. La concurrence à laquelle elle fera face risque d'être cependant féroce, voire sans pitié.

**INDICATEURS DÉMO-ÉCONOMIQUES RELATIFS  
AU MARCHÉ DU TRAVAIL, 2006 À 2031, MRC DES LAURENTIDES**

<u>Année</u>	<u>Dépendance</u>	<u>Remplacement</u>
2006	60,3	58,5
2011	62,9	52,1
2016	71,3	42,8
2021	77,5	46,0
2026	91,3	46,3
2031	86,7	54,8

**Source** : Recensements 2006, 2011 et 2016, calculs à partir des projections de population pour 2021, 2026 et 2031,

*Pierre Bélanger économiste.*

L'indice de « *remplacement* » qui met en relation les 20- 29 ans avec les 55 – 64 ans qui a chuté de façon importante lors des 10 dernières années (2006 à 2016) amorcera quant à lui un redressement progressif. En 2031, il se retrouvera à un seuil voisin de celui recensé au début de la décennie (2011). Ladite évolution viendra réduire quelque peu les problèmes ci-avant décrits en regard de la main-d'œuvre. Le système d'éducation à l'intérieur de la MRC

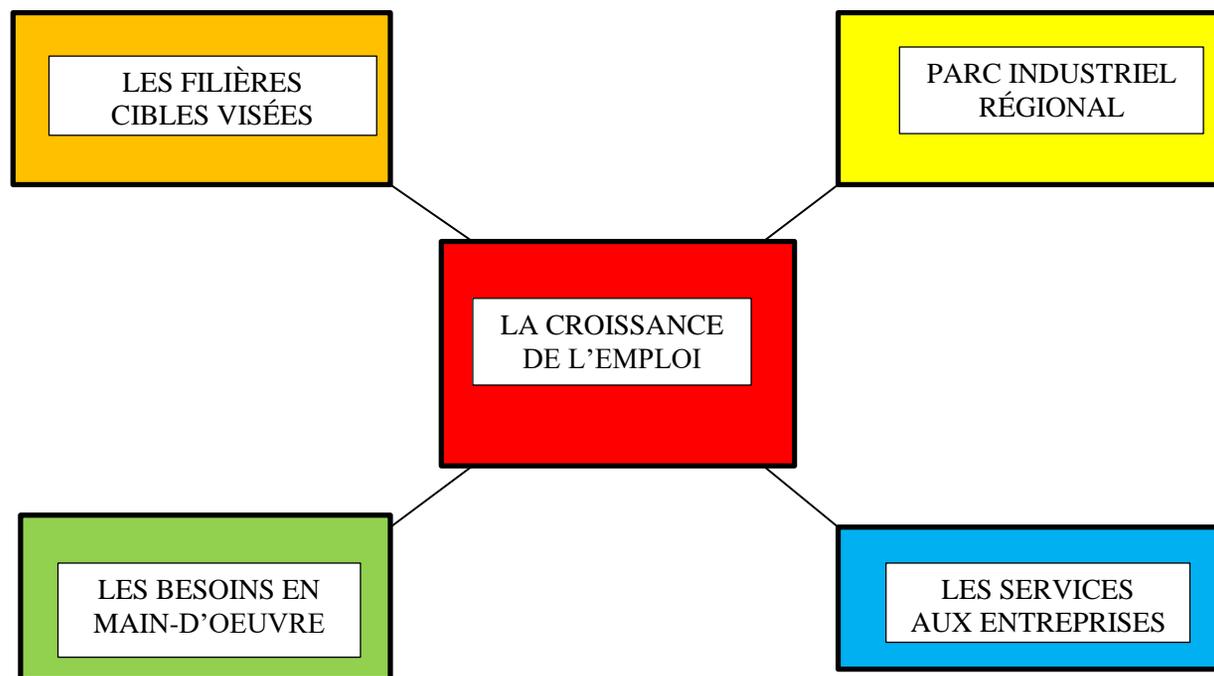
des Laurentides, de même qu'à l'échelle de la région administrative du même nom, devra cependant être en mesure de former les jeunes travailleurs afin qu'ils puissent remplacer les vieux qui quitteront la population active.

La situation récente et celle escomptée pour la MRC des Laurentides vis-à-vis celles que la région administrative Laurentides a connu / connaîtra en lien avec les mêmes indicateurs démo-économiques laisse voir que la région est plus ou moins singulière. En 2006, l'indice de « *dépendance économique* » se situait à 59 et devrait être de 86 en 2031. Par le fait même, l'ensemble des huit (8) MRC vivront la même pénurie de main-d'œuvre globale. En contrepartie, le nombre réduit de jeunes de 20- 29 ans qui pourraient habiter dans la MRC des Laurentides par rapport à une démographie largement plus positive dans des secteurs comme Mirabel, Deux-Montagnes et Thérèse-de-Blainville viendra créer une conjoncture de nature davantage problématique dans la région. Pour l'ensemble des Laurentides, l'indice de remplacement se situait à 90 en 2006 et il devrait être de 79 en 2031, après avoir chuté (2006 à 2016) puis remonté (2016 à 2031).

Au niveau de l'emploi, la consolidation des services et équipements de nature touristique est à soutenir. Ledit secteur occupe l'avant-scène régionale et possède des ramifications diverses dans plusieurs autres domaines de l'économie globale dans la MRC des Laurentides. Plusieurs municipalités sont en plus ou moins large partie tributaire de la performance annuelle dudit secteur. Conjugué avec le poids résidentiel et foncier majeur que la « *villégiature* » occupe çà et là sur le territoire, on peut en pratique parler d'une « *économie parallèle* » à celle traditionnelle. La filière, voire la grappe « *tourisme – villégiature* » gagne donc à être soutenue par des interventions variées.

Le réseau régional gagne à être continuellement amélioré, diversifié et mis en marché. La « *destination* » MRC des Laurentides est déjà bien connue et reconnue. Certains événements ont même une portée provinciale, canadienne ou internationale. Les quatre (4) pôles géographiques inhérents à la MRC et les municipalités qui les composent ne bénéficient toutefois point du même rayonnement et des infrastructures et équipements accessibles aux excursionnistes d'un jour, aux touristes de court / moyen séjour et aux résidents de passage. Ces derniers gagnent en fait à être consolidés à l'échelle régionale.

**LES GRANDS ENJEUX 2018 – 2026, MRC DES LAURENTIDES  
VOLET SOCIO-ÉCONOMIQUE**



**Source :** Les grands enjeux démo-résidentiel, *Pierre Bélanger économiste.*

Le secteur tertiaire et celui des services / commerces de base à la population permanente / secondaire sont deux autres piliers de l'économie de la MRC des Laurentides. Les réseaux de l'éducation, de la santé et de la culture génèrent un volume régional d'emploi qui est loin d'être marginal. L'un et/ou l'autre occupent une position variable d'une municipalité à l'autre. Dans les deux pôles urbains qui aujourd'hui accueillent aujourd'hui 10 000 personnes, soit Ste-Agathe-des-Monts ou Mont-Tremblant, chaque réseau est bien présent. Une certaine spécialisation y existe et ce, en fonction de l'existence de certains grands équipements. L'hôpital à Ste-Agathe-des-Monts et la montagne à Mont-Tremblant y jouent un rôle structurant. L'école du village, le pavillon communautaire ou la clinique médicale qu'on retrouve dans une municipalité contribuent aussi à soutenir la vie socio-économique locale.

Le bureau de poste, la caisse populaire ou autre institution financière, le marché d'alimentation, le magasin général ou dépanneur multi-vocation, le détaillant de matériaux de construction ou entreprise spécialisée (électricité, plomberie...), la station d'essence ou garage de réparations automobiles voire le restaurant du village, constituent à leur façon des « *services de base à la population* ». Leur présence et maintien sur place contribuent eux aussi à la vitalité démo-résidentielle des milieux de vie ayant une taille moyenne ou inférieure. Le tableau ci-après indique à ce titre la demande commerciale associée à la présence de 100 ménages ou à l'arrivée du même nombre de personnes dans une municipalité, voire un quartier d'une ville.

Les secteurs immobilier / construction et manufacturier / industriel sont deux autres champs d'activités économiques qui méritent une attention particulière à l'échelle de la MRC des Laurentides. Dans le premier cas, le volume de nouveaux logements unifamiliaux et multifamiliaux (2 – 5 Plex, 6 – 20 unités et autres) mis en chantier d'une année à l'autre pour la propriété privée, la location ou la copropriété alimente son dynamisme. Il en va de même pour les travaux de rénovations / agrandissements au parc résidentiel permanent ou secondaire. Les agences immobilières et les autres firmes professionnelles (arpenteurs-géomètres, notaires, inspecteurs...) du domaine résidentiel mais aussi commercial et de bureaux, ont pu bénéficier lors des 3 – 5 dernières années d'un marché porteur. Quoique les activités sont de nature à fluctuer d'ici 2021 et à plus long terme, celles-ci demeureront positives dans la MRC des Laurentides.

**POTENTIEL COMMERCIAL RELIÉ À  
LA PRÉSENCE / ARRIVÉE DE 100 MÉNAGES  
DANS UN TERRITOIRE DONNÉ**

	<u>Dépenses</u>	<u>Superficie</u>
<b>Biens courants</b>		
Épiceries	475 000 \$	610 pi <sup>2</sup>
Dépanneurs	112 900 \$	305 pi <sup>2</sup>
Autres produits <sup>1</sup>	19 425 \$	66 pi <sup>2</sup>
Pharmacies	65 300 \$	144 pi <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>673 225 \$</b>	<b>1 125 pi<sup>2</sup></b>
<b>Semi-courants</b>		
Rénovation	27 800 \$	113 pi <sup>2</sup>
Vêtements	115 400 \$	544 pi <sup>2</sup>
Pépinières	9 900 \$	157 pi <sup>2</sup>
Chaussures / sport	57 400 \$	300 pi <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>518 600 \$</b>	<b>2 360 pi<sup>2</sup></b>
<b>Réfléchis</b>		
Meubles	73 100 \$	282 pi <sup>2</sup>
Appareils	30 900 \$	112 pi <sup>2</sup>
Ordinateurs	33 300 \$	123 pi <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>190 700 \$</b>	<b>756 pi<sup>2</sup></b>
Restauration	153 300 \$	646 pi <sup>2</sup>
<b>GRAND TOTAL<sup>2</sup></b>	<b>1 535 825 \$</b>	<b>4 888 pi<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Boulangerie / pâtisserie et autres reliés à l'alimentation. <sup>2</sup> Le total inclut divers autres postes que ceux indiqués en regard des diverses catégories de biens.

**Source** : Apport économique commercial de 100 nouveaux ménages, mars 2010, *Demarcom*.

Le secteur manufacturier / industriel a été à ce jour le parent pauvre économique régional. Aucune grand entreprise de 100, voire 200 travailleurs est aujourd'hui présente dans la MRC des Laurentides. La petite, voire très petite entreprise (2 à 5 employés), constitue le « cœur » dudit secteur. Les domaines de production en place sont également de nature traditionnelle plutôt qu'à forte composante technologique. Les parcs industriel ou d'affaires ont été jusqu'à ce jour une perle économique rare. En parallèle, la MRC des Laurentides ne s'inscrit point dans les créneaux d'excellence reconnus de la région administrative Laurentides.

À titre illustratif, le secteur de la « fabrication » est dans Laurentides<sup>1</sup> principalement tourné vers les industries liées à la transformation complexe. Le matériel de transport (autobus, hélicoptère...), l'impression, les machines et le matériel médical sont des exemples concrets de cette réalité. À l'intérieur de la MRC, ces secteurs sont à toutes fins pratiques inexistant. Il en va de même pour le secteur « primaire » qui est dans la MRC encore moins important que dans la région Laurentides. En pratique, les « services aux ménages » sont localement davantage représentés alors que les « services publics » le sont moins.

<b>PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB) PAR INDUSTRIE RÉGION ADMINISTRATIVE LAURENTIDES, 2013 - 2017</b>	
<b>Production de biens</b>	
Agriculture / Foresterie / Mines	2%
Services publics divers	3%
Construction	8%
Fabrication	15%
<b>Total secteur</b>	<b>28%</b>
<b>Secteur des services</b>	
Commerce de gros	5%
Commerce de détail	8%
Transport / entreposage	20%
Finances / Assurances / Immeubles	20%
Services professionnels / techniques	4%
Services d'enseignement	7%
Santé et assistance sociale	8%
Hébergement / restauration	3%
Arts, spectacles et loisirs	1%
<b>Total secteur</b>	<b>72%</b>

**Source** : Bulletin statistique régional, Laurentides, *Institut de la statistique du Québec*.

<sup>1</sup> Autour de 1 emploi sur 8 (± 12%) y est associé au total.

## *La réalité économique...en un coup d'œil*

---

Le développement économique dans la MRC des Laurentides est influencé, comme dans les autres régions du Québec, par un ensemble de variables. Au plan démographique, la MRC enregistre divers indicateurs qui affectent sa réalité socio-économique. Le rapport « *aînés / jeunes* », laisse voir un vieillissement accéléré de sa population. Le rapport de « *dépendance démographique* » qui met en relation les jeunes et vieux avec la population active des 20 – 64 ans est lui aussi en forte croissance. L'un et l'autre indicateur exercent une pression notable sur la main-d'œuvre régionale. Les entreprises de toutes sortes ont déjà de la difficulté à recruter du personnel pour produire des biens et/ou offrir des services. Lors des 5 – 10 prochaines années, la situation est appelée à continuer à se détériorer et ce, surtout au début de la prochaine décennie<sup>1</sup>.

En parallèle, la MRC des Laurentides accueille une population dont la scolarité est somme toute moyenne. Chez les 25 – 64 ans, seulement 15% des personnes possèdent un diplôme de niveau universitaire (BAC, maîtrise ou doctorat). Dans le cas « *aucun certificat, diplôme ou grade* » et « *études secondaires ou équivalence* », le ratio atteint 40%. Par ricochet, les revenus (médian et moyen) des personnes de 15 ans ou plus, comme des divers genres de ménages qui habitent de façon permanente dans la MRC des Laurentides, sont inférieurs à ceux que l'on recense dans les MRC de la région administrative Laurentides sises dans le giron du Grand Montréal (Mirabel, Deux-Montagnes, Thérèse-de-Blainville).

L'emploi et le marché du travail que l'on recense dans la MRC des Laurentides sont également singuliers. Aucune « *grande* » entreprise y a pignon sur rue, la petite voire très petite y étant dominante. Le travailleur « *autonome* » y capte par surcroît un taux de 18,5%, soit près de 1 personne sur 5. Les créneaux d'excellence reconnus dans la région administrative Laurentides, tels que les secteurs du transport<sup>2</sup>, de l'impression, des machines et du matériel médical y sont de plus à toutes fins pratiques tous absents.

---

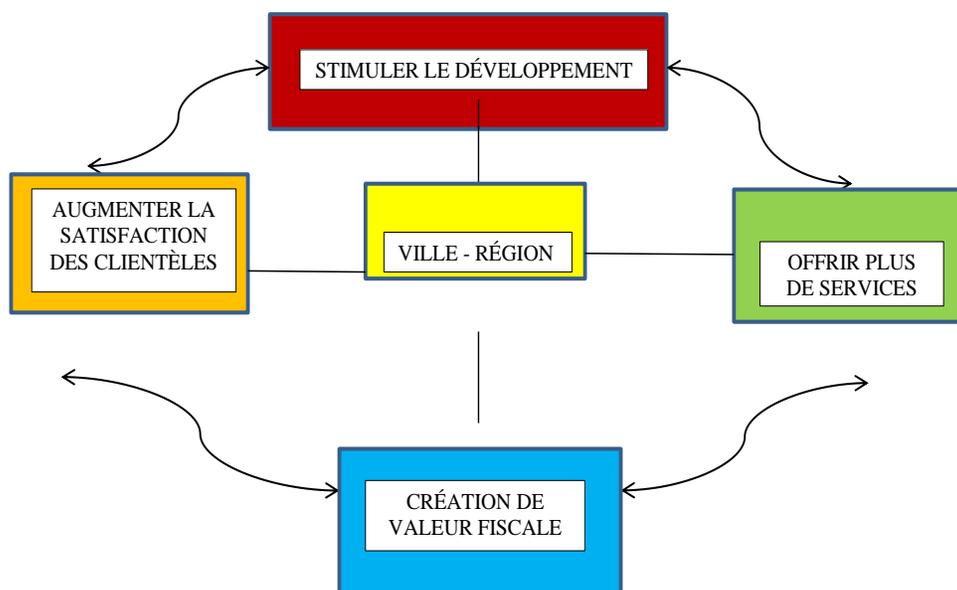
<sup>1</sup> Le taux de remplacement de la main-d'œuvre est de nature à s'améliorer quelque peu d'ici 2031, ce qui contribuera à atténuer le rapport de dépendance démographique.

<sup>2</sup> Autobus, avion et hélicoptère.

L'économie dans la MRC des Laurentides est également reliée plus ou moins directement à l'industrie touristique. Mont-Tremblant occupe une place de premier plan dans ladite situation. L'importance que la villégiature et les résidences secondaires ont dans plusieurs des 20 municipalités de la MRC s'inscrit dans la même perspective. L'emploi à temps partiel ou que sur une partie de l'année est par conséquent notable à l'échelle régionale. La faiblesse relative des revenus n'y est certes point étrangère.

La MRC des Laurentides gagne à se doter d'une vision stratégique de son développement économique pour les 3, 5 et 10 prochaines années. L'adoption de cette dernière est de nature à lui permettre de mieux faire face aux grands enjeux auxquels elle est déjà confrontée et à leur évolution escomptée à moyen terme.

### **LE DÉVELOPPEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE MUNICIPALE ET RÉGIONALE**



- Stimuler le développement (Développer, Contrôler, Renforcer)
- Offrir plus de services (Commerces, Éducation / Santé, Industriel)
- Satisfaction des clientèles (Résidants, Villégiateurs, Entrepreneurs)
- Créer de la valeur fiscale (Ville = levier pour résidants et partenaires)

Source : La croissance économique et fiscale, Schéma des relations, *Pierre Bélanger économiste*.