



PORTRAIT DU SECTEUR OUEST

Septembre 2014

Québec 

NOTRE TERRITOIRE
VOUS LE AVENIR

**MRC DES
LAURENTIDES**

AMHERST | ARUNDEL | BARKMERE | BRÉBEUF | HUBERDEAU | IVRY-SUR-LE-LAC | LABELLE
LA CONCEPTION | LAC-SUPÉRIEUR | LAC-TREMBLANT-NORD | LA MINERVE | LANTIER | MONTCALM
MONT-TREMBLANT | SAINTE-AGATHE-DES-MONTS | SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES
SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ | VAL DAVID | VAL-DES-LACS | VAL-MORIN

CLD Centre local
de développement
Laurentides

TABLE DES MATIÈRES

LOCALISATION DU TERRITOIRE	4
POPULATION	5
SCOLARITÉ	6
LOGEMENT	7
EMPLOI	9
REVENU	11
ENTREPRISES, EMPLOIS ET SECTEURS D'ACTIVITÉS	13
INVESTISSEMENT IMMOBILIER	16

CLD de la MRC des Laurentides
1255 Chemin des Lacs
Saint-Faustin-Lac-Carré (QC)
J0T 1J2
info@cldlaurentides.org
www.cldlaurentides.org
www.mrclaurentides.qc.ca

NOTE AUX LECTEURS

Le présent document renferme une foule de statistiques et de données régulièrement en évolution. Ce document sera mis à jour dès la parution des plus récentes données.

LISTE DES CARTES

Carte 1. Le secteur Ouest	3
----------------------------------	---

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Nombre d'entreprises et d'emplois selon le territoire en 2011	13
---	----

LISTE DES GRAPHIQUES

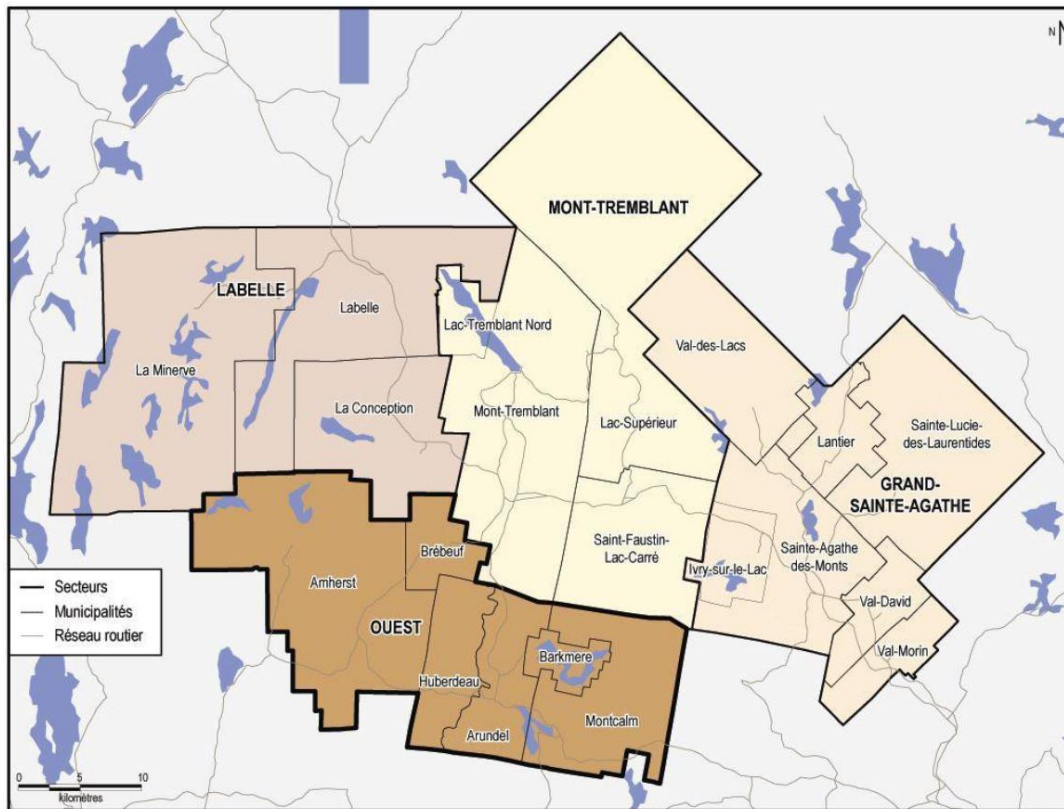
Graphique 1. Évolution de la population totale de 1991 à 2011	5
Graphique 2. Pyramide des âges en 2011	5
Graphique 3. Âge moyen de la population en 2011	5
Graphique 4. Diplômation de la population en 2006	6
Graphique 5. Évolution de la valeur moyenne du logement de 1991 à 2006	7
Graphique 6. Évolution du loyer mensuel entre 1991 et 2006	7
Graphique 7. Taux de propriété en 2006	8
Graphique 8. Valeur moyenne du logement en 2006	8
Graphique 9. Loyer mensuel moyen en 2006	8
Graphique 10. Évolution du taux de chômage de 1991 à 2006	9
Graphique 11. Part des travailleurs autonomes au sein de la population active de 1991 à 2006	9
Graphique 12. Taux d'activité en 2006	10
Graphique 13. Taux de chômage en 2006	10
Graphique 14. Évolution du pourcentage de population vivant sous le seuil de faible revenu entre 1991 et 2006	11
Graphique 15. Revenu moyen d'emploi en 2006	12
Graphique 16. Revenu médian des ménages en 2006	12
Graphique 17. Pourcentage de population vivant sous le seuil de faible revenu en 2006	12

Graphique 18. Répartition des entreprises par secteur d'activités en 2011	13
Graphique 19. Répartition des emplois par secteur d'activités en 2011	13
Graphique 20. Évolution du volume d'entreprises par municipalité de 1991 à 2011	14
Graphique 21. Évolution du volume d'emplois par Municipalité de 1991 à 2011	14
Graphique 22. Évolution du volume d'entreprises par Secteur d'activités de 1996 à 2011	15
Graphique 23. Évolution du volume d'emplois par Secteur d'activités de 1996 à 2011	15
Graphique 24. Répartition des investissements immobiliers selon les municipalités en 2011	16
Graphique 25. Répartition des investissements immobiliers selon les secteurs d'activités en 2011	16
Graphique 26. Évolution des investissements immobiliers par municipalité de 2007 à 2011	16

LOCALISATION DU TERRITOIRE

Le secteur Ouest est localisé au sud-ouest de la Municipalité Régionale de Comté des Laurentides. Il comprend 6 municipalités : Amherst, Brébeuf, Huberdeau, Montcalm, Arundel et Barkmere. La municipalité de Barkmere ne peut faire l'objet d'un portrait sociodémographique, son volume de résidents annuels étant insuffisant.

Carte 1. Le secteur Ouest



POPULATION

En 2011, la population du secteur Ouest s'élève à 4 711 individus¹ et se compose de 2 275 ménages, soit une moyenne de 2,2 personnes par ménage. Elle est répartie comme telle :

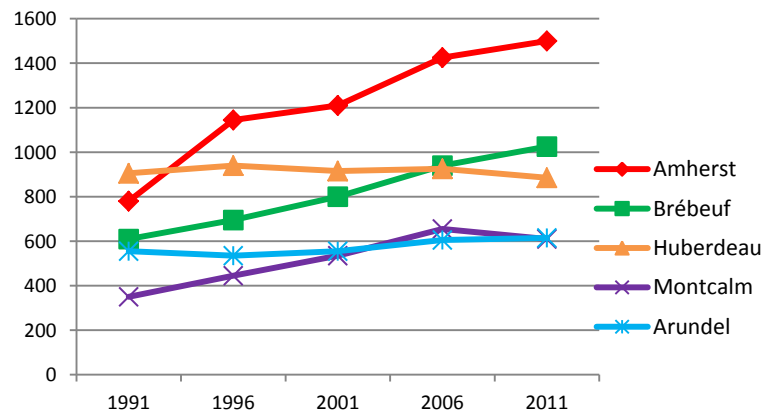
- Amherst : 1 529 personnes (32 %)
- Brébeuf : 1 012 personnes (21 %)
- Huberdeau : 894 personnes (19 %)
- Montcalm : 619 personnes (13 %)
- Arundel : 615 personnes (13 %)
-

À cette population permanente s'ajoute celle des villégiateurs, estimée à 3 800 personnes additionnelles par année².

Évolution de 1991 à 2011

La population du secteur Ouest a augmenté de 44 %. Les municipalités de Amherst et Brébeuf ont bénéficié d'une forte croissance démographique (supérieure à 50 %), tandis que les populations de Huberdeau et Arundel n'ont pas subi de changement majeur sur la période. Après une croissance constante jusqu'en 2006, la population de Montcalm a légèrement diminué en 2011 (- 7%).

Graphique 1. Évolution de la population totale de 1991 à 2011



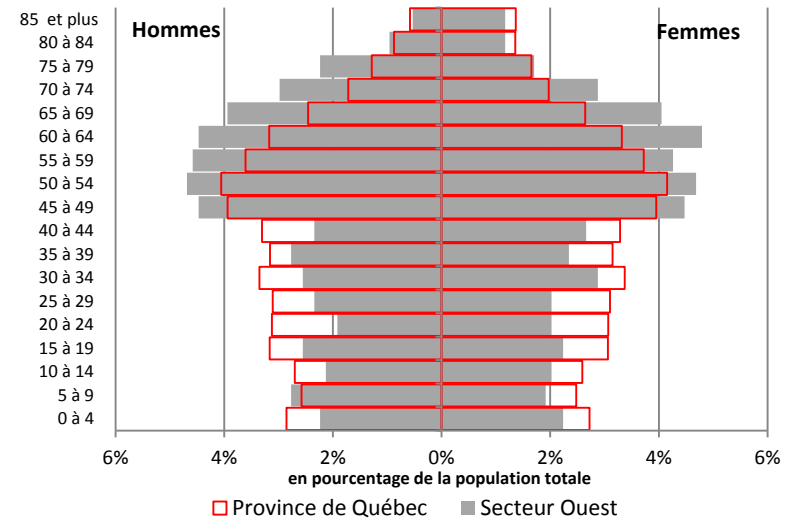
¹ Les données sociodémographiques sont tirées des recensements

² MRC des Laurentides, 2008.

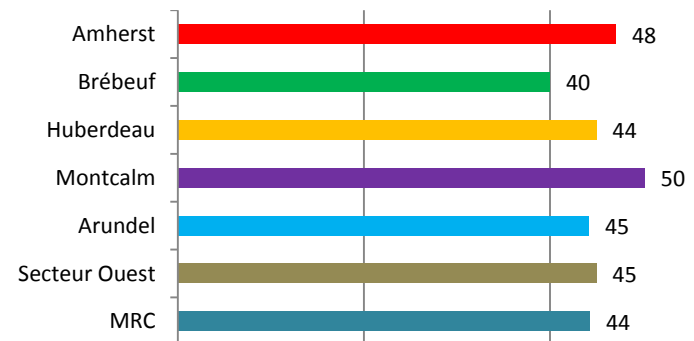
Caractéristiques

Comme les autres secteurs de la MRC, la population du secteur Ouest est vieillissante : surreprésentation de la cohorte des 45 ans et plus et sous-représentation des jeunes adultes (20-40 ans) et des jeunes enfants (0-10 ans). L'âge moyen dans ce secteur se situe dans la moyenne de la MRC.

Graphique 2. Pyramide des âges en 2011



Graphique 3. Âge moyen de la population en 2011



SCOLARITÉ

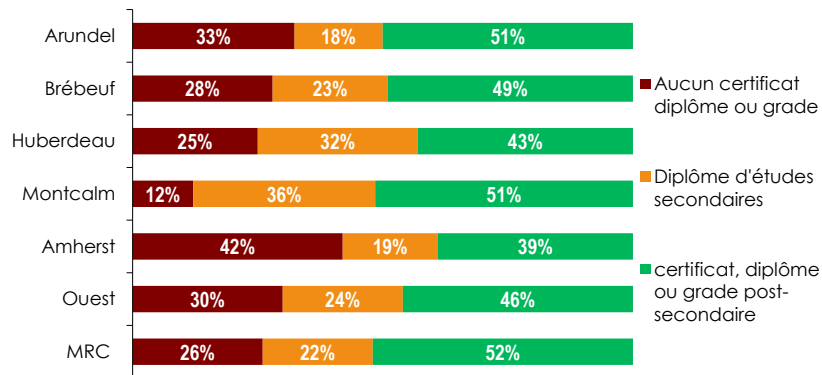
En 2011, le secteur Ouest accueille 3 955 diplômés sur son territoire, ce qui représente 70 % de la population³ :

- 965 personnes possèdent un diplôme d'études secondaires (24 %)
- 715 personnes détiennent un certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers (18 %)
- 655 personnes ont obtenu un certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire (16 %)
- 325 personnes possèdent un certificat, un diplôme ou un grade universitaire (8 %).

Caractéristiques

Dans le secteur Ouest, le taux de non-diplômés est le plus élevé que celui de la MRC des Laurentides. Dans la municipalité d'Amherst, plus de 40% de la population ne détient aucun diplôme. Par contre, la municipalité de Montcalm est fortement diplômée : 87 % de sa population détient un diplôme (500 personnes), dont 51 % un certificat, diplôme ou grade post-secondaire.

Graphique 4. Diplomation de la population en 2011



³ Les données sur la scolarité concernent la population âgée de 15 ans et plus.

LOGEMENT

En 2011, le taux de propriété dans le secteur Ouest est de 80 %, ce qui représente un volume de 1 815 ménages propriétaires. La valeur moyenne du logement s'élève à 206 522 \$ et le loyer brut moyen est de 486 \$.

À ces unités résidentielles s'ajoute un volume de 1 907 unités de villégiature ou de condos, réparties dans les six municipalités du secteur⁴.

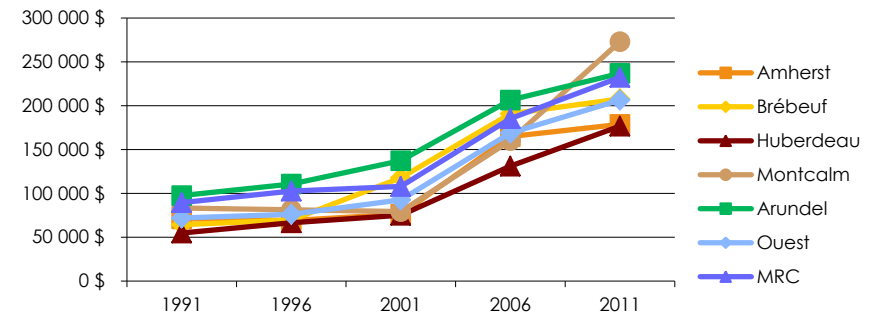
Évolution de 1991 à 2011

Le taux de propriété dans le secteur Ouest a augmenté de 75 %, une hausse similaire à la tendance de l'ensemble de la MRC des Laurentides. La hausse du taux de propriété s'est concentrée sur la période 2001-2006, avec un passage du taux de propriété de 79 % à près de 85 % des ménages.

La valeur moyenne du logement a fortement augmenté (hausse de 187 %). La hausse a été particulièrement forte sur la période 2006-2011 (22%), au cours de laquelle la valeur moyenne du logement dépasse 200 000\$ pour la première fois, depuis une vingtaine d'années. Cette tendance est représentative de l'ensemble des secteurs de la MRC.

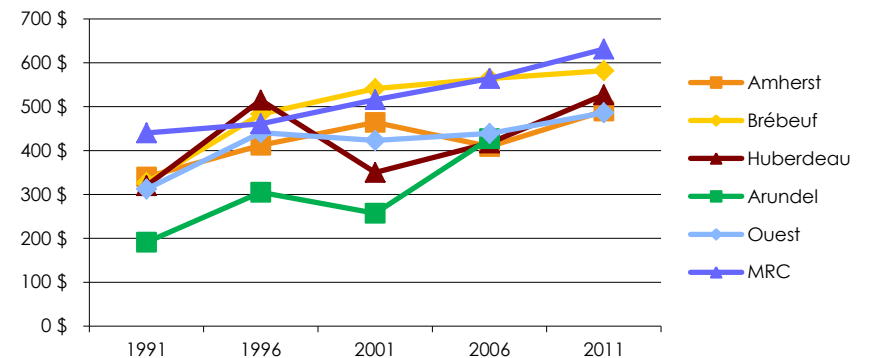
Entre 1991 et 2011, toutes les municipalités du secteur Ouest sont concernées par cette évolution, avec une hausse de la valeur moyenne du logement qui se situe entre 140 % et 230 %.

Graphique 5. Évolution de la valeur moyenne du logement de 1991 à 2011



Le loyer mensuel moyen est passé de 312 \$ en 1991, à 486 \$ en 2011, soit une hausse de 56 %. Cette hausse est supérieure à la tendance au sein de la MRC des Laurentides (hausse de 43 % sur la même période). Globalement, dans le secteur Ouest, le loyer mensuel moyen a fortement augmenté entre 1991 et 1996, s'est stabilisé jusqu'en 2006, pour connaître une nouvelle hausse en 2011.

Graphique 6. Évolution du loyer mensuel moyen de 1991 à 2011⁵



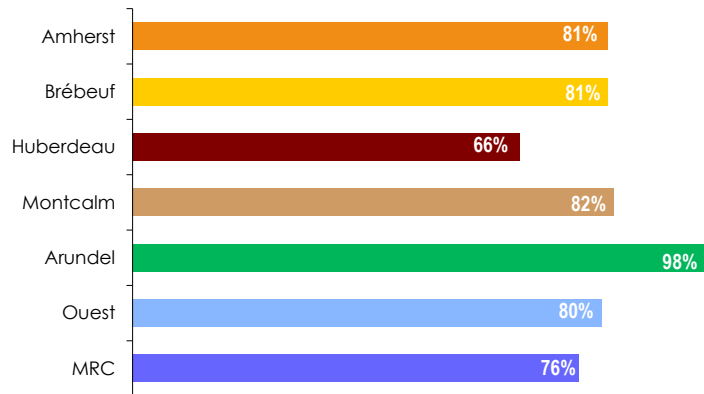
⁴ MRC des Laurentides, 2011.

⁵ Données manquantes pour la municipalité de Montcalm et Arundel (seulement en 2011).

Caractéristiques

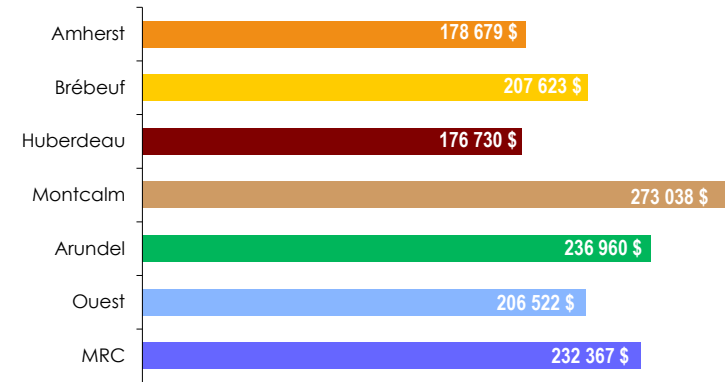
Le taux de propriété dans le secteur Ouest (80%) est l'un des plus élevés de toute la MRC des Laurentides, après celui du secteur Labelle (82%). Celui de la municipalité d'Arundel est le plus important puisque 98% de sa population est propriétaire. À l'inverse, le taux de propriété de la municipalité d'Huberdeau est le plus faible (66%).

Graphique 7. Taux de propriété en 2011



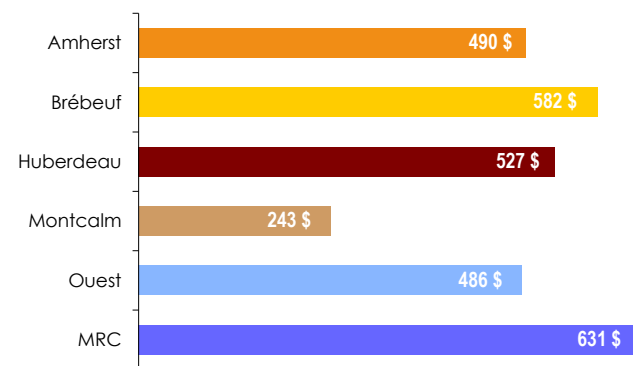
De façon générale, la valeur moyenne du logement dans le secteur Ouest est nettement inférieure à la moyenne de la MRC. Cependant, les municipalités d'Arundel et de Montcalm affichent des valeurs qui dépassent la moyenne de la MRC.

Graphique 8. Valeur moyenne du logement en 2011



Le loyer mensuel moyen dans le secteur Ouest est inférieur à la moyenne de la MRC. Seule la municipalité de Brébeuf affiche un loyer moyen proche de la moyenne de la MRC. Il faut rappeler que cette municipalité jouxte la municipalité de Mont-Tremblant.

Graphique 9. Loyer mensuel en 2011



Note : donnée manquante pour la municipalité d'Arundel

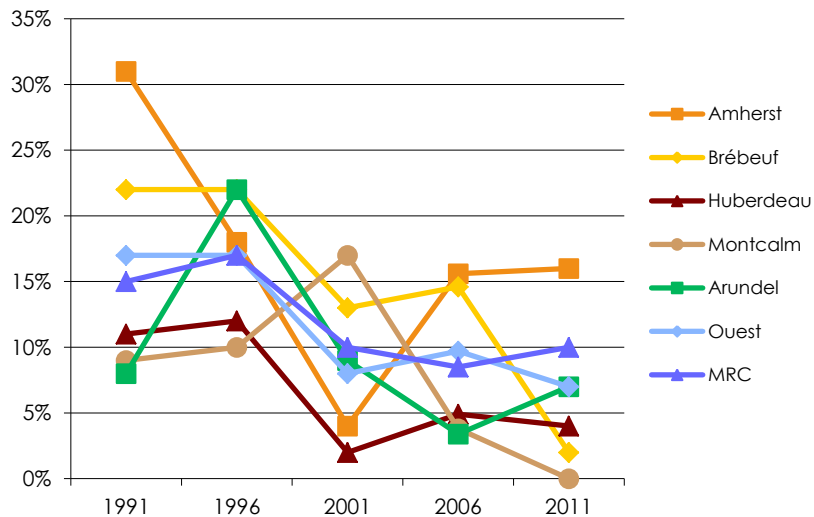
EMPLOI

Le taux d'activité dans le secteur Ouest est de 59 %, ce qui représente un volume de 2 315 personnes actives. Près de 22 % de la population active, soit 495 personnes, est constituée de travailleurs autonomes. Le taux de chômage s'élève à 7 %, ce qui représente 160 chômeurs.

Évolution de 1991 à 2011

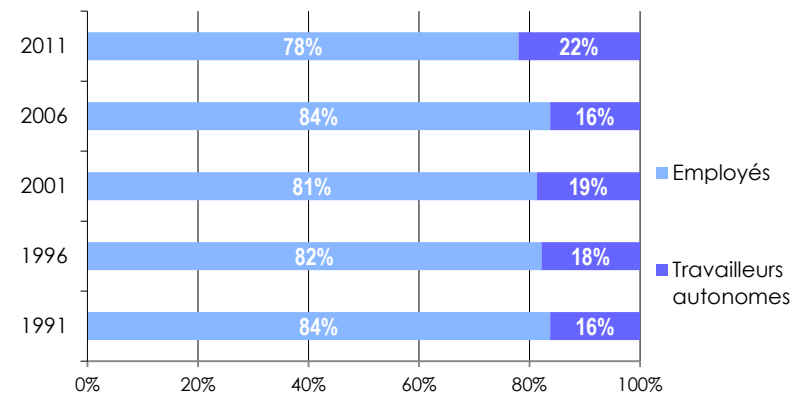
Comme pour l'ensemble de la MRC des Laurentides, le taux de chômage a bénéficié d'une forte baisse, en passant de 17 % à 7 % de la population active (baisse de 59 %). La baisse du taux de chômage s'est essentiellement concentrée sur la période 1996-2001. Le taux de chômage a connu une légère remontée en 2006 (10%), pour diminuer de nouveau en 2011.

Graphique 10. Évolution du taux de chômage de 1991 à 2011.



Pour ce qui est de la part des travailleurs autonomes au sein de la population active, elle a augmenté entre 2006 et 2011.

Graphique 11. Part des travailleurs autonomes au sein de la population active de 1991 à 2011

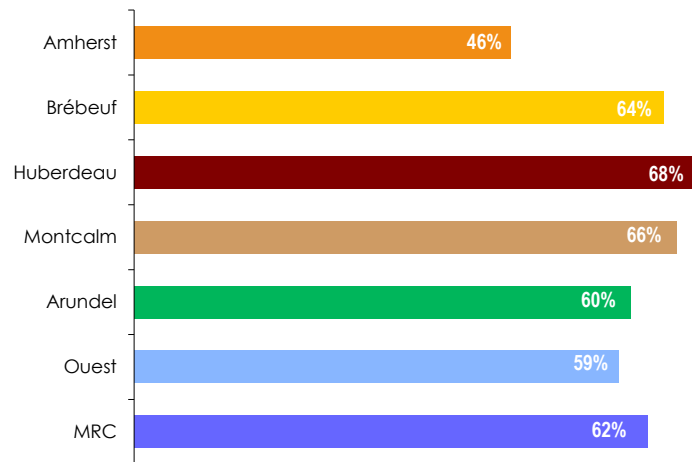


Caractéristiques

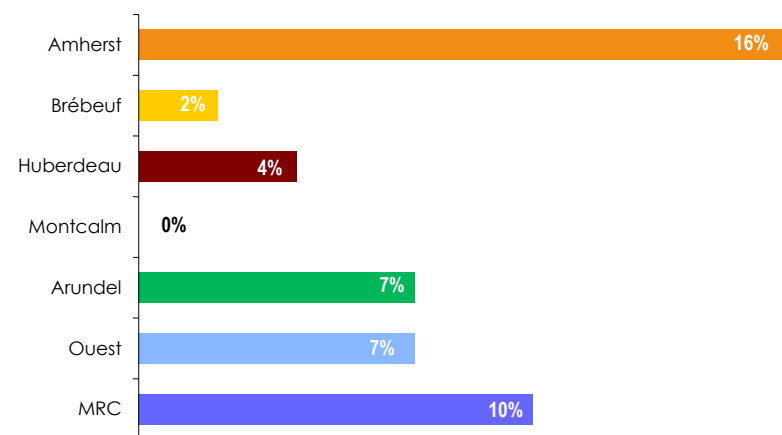
La population du secteur Ouest est moins active que celle de l'ensemble de la MRC des Laurentides. Cette différence s'explique notamment par la composition démographique de ce secteur, dont la population est relativement plus vieille que dans l'ensemble de la MRC. Les municipalités de Montcalm et Huberdeau bénéficient cependant d'un taux d'activité très élevé.

Le taux de chômage est moins élevé dans le secteur Ouest que dans l'ensemble de la MRC. Les différentes municipalités font apparaître de fortes variations du taux de chômage, en raison du faible nombre de chômeurs considéré. C'est notamment le cas de la municipalité d'Amherst avec un taux de chômage est de 16%, ce qui représente 95 personnes.

Graphique 12. Taux d'activité en 2011



Graphique 13. Taux de chômage en 2011



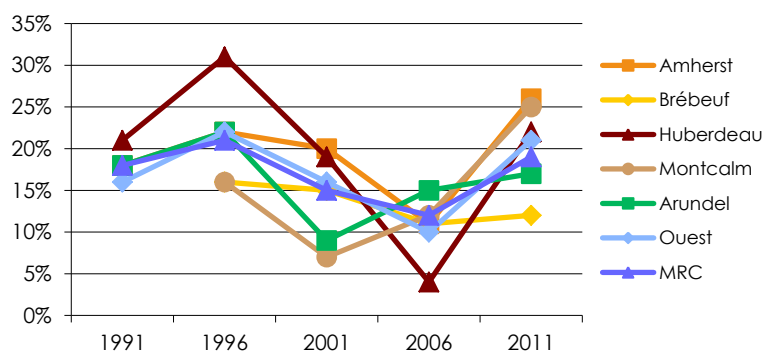
REVENU

En 2011, le revenu moyen d'employé dans le secteur Ouest s'élève à 50 808 \$, tandis que le revenu médian des ménages est de 40 012 \$. Par ailleurs, 21 % de la population, soit 945 personnes, vit dans des ménages à faible revenu après impôt.

Évolution de 1991 à 2011

Entre 1996⁷ et 2011, le revenu moyen d'emploi a augmenté de 56 % ; tandis que pour l'ensemble de la MRC des Laurentides, la hausse est de 13%, en raison d'une baisse du revenu moyen d'emploi entre 2006 et 2011, équivalente à 6 000\$. Le revenu médian des ménages croît de 26 % entre 1991 et 2011, une évolution qui suit également la tendance de la MRC (hausse de 25 %). Le pourcentage de population à faible revenu est passé de 16 % à 10 %, une baisse similaire à celle de l'ensemble de la MRC. En 2001, le pourcentage de population à faible revenu, après impôts, dans le secteur Ouest (21%) est supérieur à celui de la MRC des Laurentides (19%)

Graphique 14. Évolution du pourcentage de population vivant sous le seuil de faible revenu de 1991 à 2011⁸



Note au lecteur : En 2011, le pourcentage de population vivant sous le seuil de faible revenu est calculé après impôts, contrairement aux années précédentes (avant impôts). L'évolution en 1991 et 2011 est donc à analyser avec prudence.

⁶ Donnée manquante pour Montcalm en 1991

⁷ La donnée 2001 sur le revenu moyen d'emploi dans le secteur Ouest est manquante

⁸ Donnée manquante pour Montcalm et Brébeuf en 1991

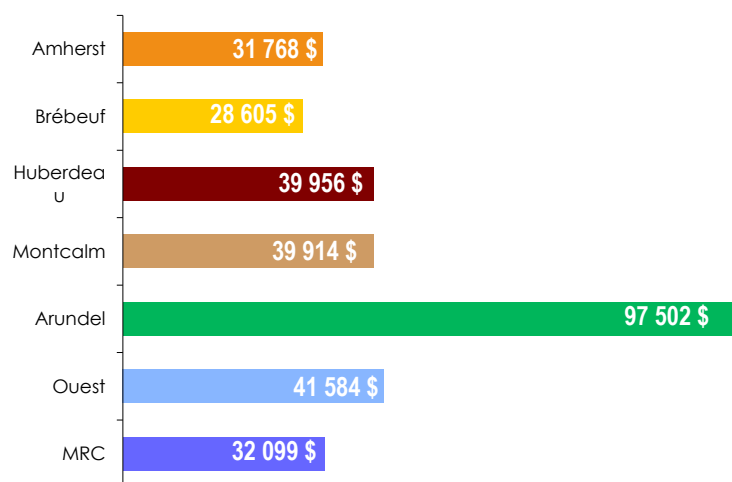
Caractéristiques

La population du secteur Ouest possède un revenu moyen d'emploi supérieur à celui de l'ensemble de la MRC, de près de 10 000\$; tandis que le revenu médian des ménages du secteur Ouest est équivalent à celui de l'ensemble de la MRC des Laurentides. Par contre, le pourcentage de population vivant sous le seuil de faible revenu y est légèrement plus élevé.

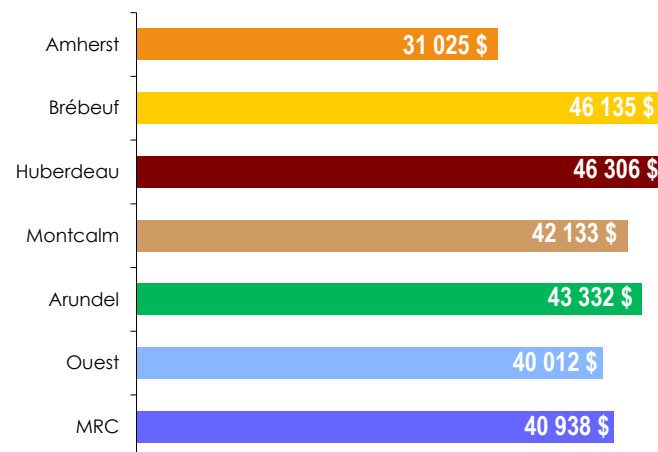
La municipalité d'Arundel affiche un revenu moyen d'emploi plus de deux fois supérieur à la moyenne du secteur. S'agissant du revenu médian des ménages, les différences entre municipalités sont mineures, sauf pour la municipalité d'Amherst qui a un revenu médian assez inférieur à la moyenne du secteur.

Le pourcentage de population vivant dans des ménages sous le seuil de faible revenu varie fortement selon les municipalités; ces disparités s'expliquent par le faible volume de population considéré (autour d'une centaine d'individus). Il est le plus faible dans la municipalité de Brébeuf (12%) et le plus élevé dans la municipalité d'Amherst (26%).

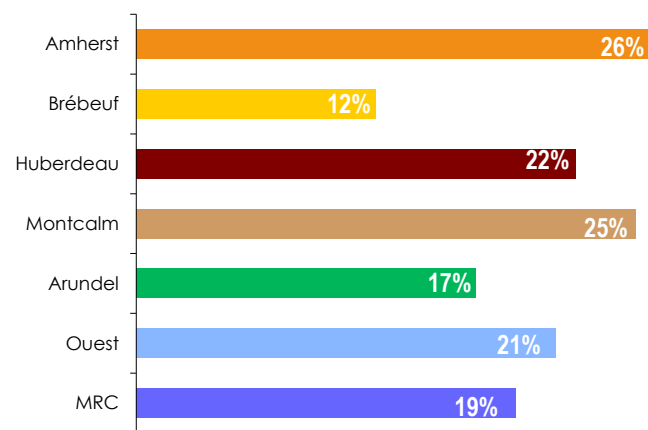
Graphique 15. Revenu moyen d'emploi en 2011



Graphique 16. Revenu médian des ménages en 2011



Graphique 17. Pourcentage de population vivant sous le seuil de faible revenu en 2011



ENTREPRISES, EMPLOIS ET SECTEURS D'ACTIVITÉS

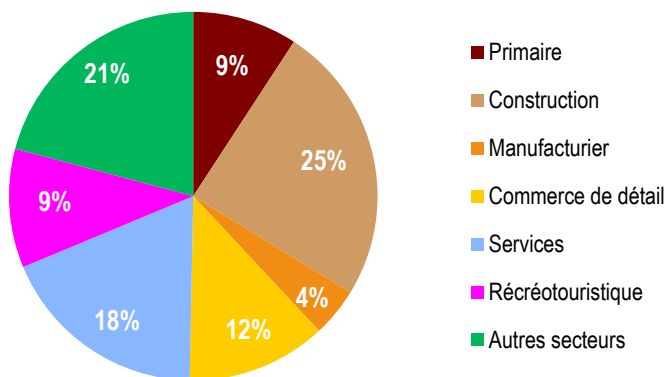
En 2011, le secteur Ouest accueillait 163 entreprises sur son territoire, représentant un volume de 1 022 emplois⁹. Ils sont répartis dans les différentes municipalités de la manière suivante :

Tableau 1. Nombre d'entreprises et d'emplois en 2011

	Nombres d'entreprises	Nombre d'emplois
Amherst	41	196
Brébeuf	40	231
Huberdeau	45	356
Montcalm	12	39
Arundel	23	197
Barkmere	2	3

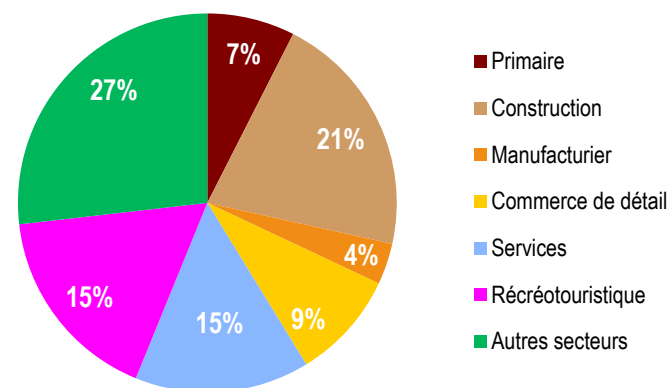
Sur le territoire Ouest, le secteur de la construction domine avec 40 entreprises. Il est suivi des autres secteurs (34 entreprises), puis des services et du commerce de détail lesquels détiennent respectivement 30 et 20 entreprises. Les secteurs récréotouristique, primaire et manufacturier arrivent en dernier (17, 15,7 entreprises).

Graphique 18. Répartition des entreprises par secteur d'activités en 2011



En termes de volume d'emplois, la catégorie *Autres secteurs* domine avec 274 emplois. Elle est suivie du secteur de la construction (215 emplois), du secteur récréotouristique (174 emplois) puis du secteur des services (153 emplois). Le commerce de détail représente 95 emplois, tandis que le secteur primaire et manufacturier arrive en dernier avec 77 et 36 emplois.

Graphique 19. Répartition des emplois par secteur d'activités en 2011



Évolution par territoire de 1991 à 2011

Entre 1991 et 2011, 81 entreprises et 497 emplois ont été créés dans le secteur Ouest. Ils sont répartis de la manière suivante :

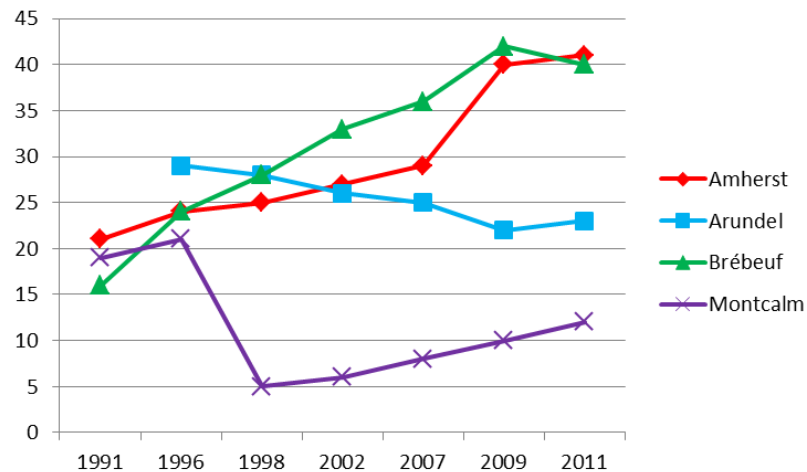
- création de 20 entreprises et 113 emplois à Amherst
- perte de 6 entreprises, mais création de 22 emplois à Arundel
- création de 24 entreprises et 143 emplois à Brébeuf
- création de 19 entreprises et 67 emplois à Huberdeau
- perte de 7 entreprises et 26 emplois à Montcalm

⁹ Les données sur les entreprises, les emplois et les secteurs d'activité sont tirées du registre des entreprises de Statistique Canada. Le nombre d'emplois est calculé à partir de la médiane des classes d'effectifs.

Le volume d'entreprises dans la municipalité d'Amherst a bénéficié d'une croissance constante sur la période. Par contre, le nombre d'emplois a connu une décroissance entre 2009 et 2011. Concernant la municipalité d'Arundel, on observe une décroissance légère du nombre d'entreprises depuis 1996, mais depuis 2009, la tendance est à la hausse.

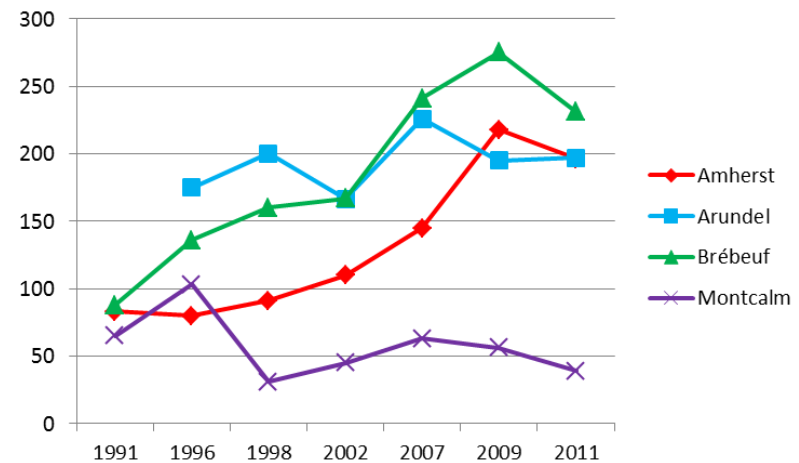
Pour la municipalité de Brébeuf, suite à un taux de croissance des plus élevé, le nombre d'entreprise et d'emplois a diminué légèrement entre 2009 et 2011. À Montcalm, le volume d'entreprises et d'emplois a chuté entre 1996 et 1998; et bien que le nombre d'entreprises augmente depuis, le nombre d'emplois diminue depuis 2007.

Graphique 20. Évolution du volume d'entreprises par municipalité de 1991 à 2011¹⁰



¹⁰ Données manquantes pour les municipalités de Huberdeau et Barkmere

Graphique 21. Évolution du volume d'emplois par municipalité de 1991 à 2011¹¹



Évolution par secteur d'activités de 1996 à 2011

Dans le secteur manufacturier, le volume d'entreprises et d'emplois connaît un regain après une baisse légère, mais constante entre 1996 et 2009 : + 3 entreprises et + 4 emplois.

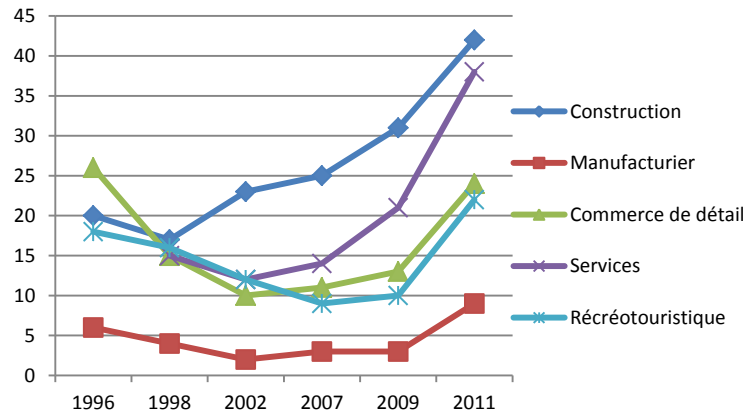
Dans le secteur du commerce de détail, le volume d'entreprises et d'emplois a fortement baissé entre 1996 et 2002. Depuis 2002, ce secteur s'est stabilisé à un peu plus de 10 entreprises, mais connaît une forte hausse entre 2009 et 2011 (+ 11 entreprises et + 39 emplois).

Les secteurs de la construction et des services sont ceux qui connaissent la plus forte croissance sur cette période : hausse du nombre d'entreprises (+ 22 et + 23) comme du nombre d'emplois (+ 84 et + 116).

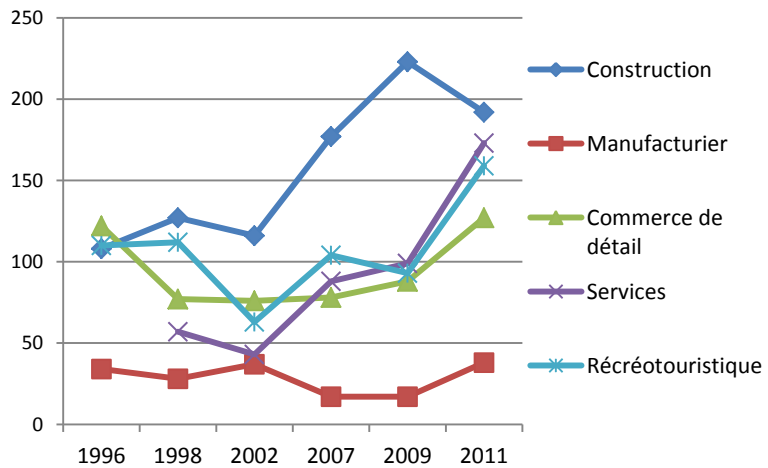
Malgré une diminution du nombre d'emplois et d'entreprises dans le secteur récréotouristique entre 1996 et 2009, on observe une forte hausse entre 2009 et 2011 : + 12 entreprises et + 66 emplois.

¹¹ Données manquantes pour les municipalités de Huberdeau et Barkmere

Graphique 22. Évolution du volume d'entreprises par secteur d'activités de 1996 à 2011¹²



Graphique 23. Évolution du volume d'emplois par secteur d'activités de 1996 à 2011¹³



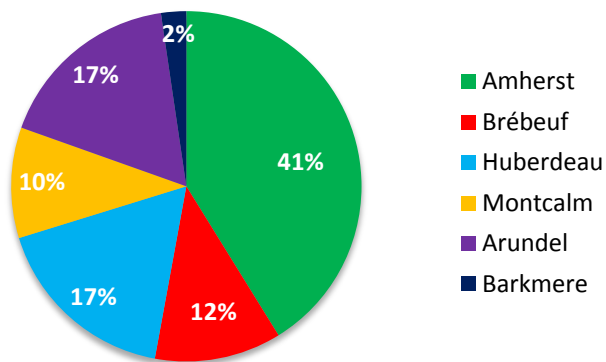
¹² Donnée manquante pour le secteur des services en 1996 et pour la municipalité de Huberdeau entre 2002 et 2009

¹³ Donnée manquante pour le secteur des services en 1996 et pour la municipalité de Huberdeau entre 2002 et 2009

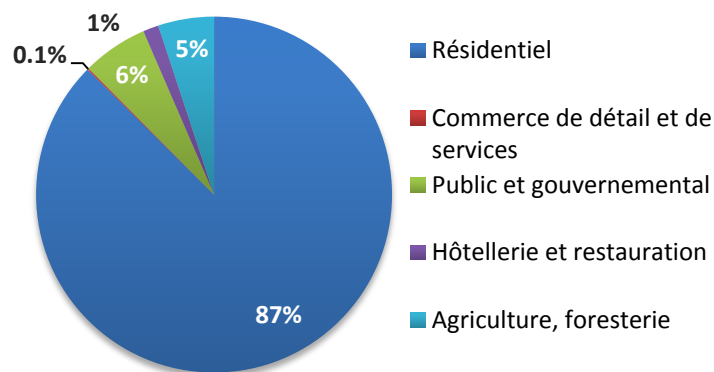
INVESTISSEMENT IMMOBILIER

En 2011, un montant de 13 496 192 \$ a été investi en développement immobilier, incluant les rénovations comme les nouvelles constructions¹⁴. 41 % de ces investissements ont été réalisés à Amherst et plus des quatre cinquièmes concernent le secteur résidentiel.

Graphique 24. Répartition des investissements immobiliers selon les municipalités en 2011



Graphique 25. Répartition des investissements immobiliers selon les secteurs d'activités en 2011



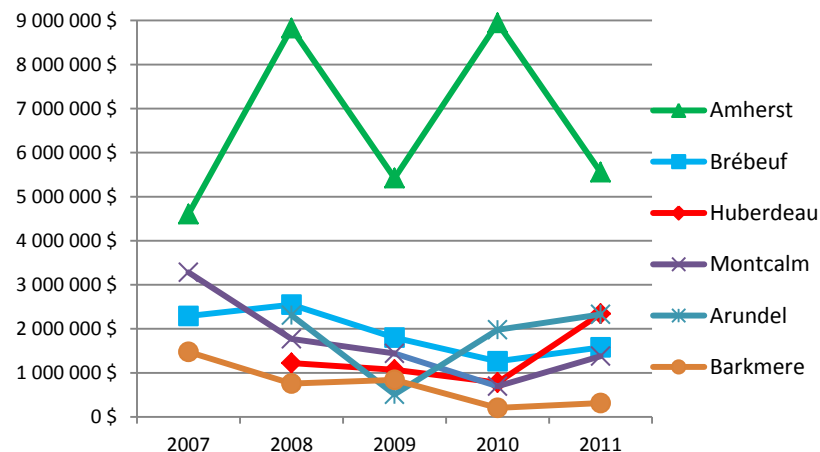
¹⁴ Les données sur l'investissement immobilier proviennent de la compilation des permis de construction octroyés par la MRC, entre 2007 et 2011. Voir <http://www.cldlaurentides.org> (onglet documentation).

Évolution par municipalité de 2007 à 2011

Les investissements immobiliers sur le territoire Ouest ont diminués de près du quart: ils sont passés de 11 654 323 \$ à 13 496 192 \$. Il s'agit de la troisième plus forte baisse dans la MRC des Laurentides, après les secteurs Mont-Tremblant et Labelle.

La municipalité d'Amherst a bénéficié de la plus forte hausse du volume d'investissements immobiliers (+ 21 %) malgré de très fortes fluctuations de près de 50 % des investissements. Les municipalités de Brébeuf, Huberdeau, Montcalm et Barkmere ont en commun un ralentissement depuis l'année 2007 et une hausse depuis 2010. La municipalité de Huberdeau a presque doublé son taux d'investissement sur son territoire entre 2008 et 2011. La municipalité d'Arundel a connu une forte baisse entre 2008 et 2009 puis une hausse constante depuis 2009.

Graphique 26. Évolution des investissements immobiliers par municipalité de 2007 à 2011¹⁵



¹⁵ Données manquantes pour Huberdeau et Arundel en 2007