

PROFIL SECTORIEL

Services immobiliers et services de location et de location à bail (SCIAN 53)

Édition de janvier 2022



Ce profil sectoriel est une publication de
Montréal en statistiques
Division de l'intelligence économique
Service de développement économique
Ville de Montréal
Janvier 2022



BREF PORTRAIT DU SECTEUR

Produit intérieur brut

Les secteurs des services immobiliers et services de location et de location à bail, incluant la finance et assurances, ainsi que la gestion de sociétés et d'entreprises représentent 18,7 % de l'activité économique de l'agglomération de Montréal. Leur produit intérieur brut (PIB) est évalué à plus de 28,2 milliards de dollars pour l'année 2019, soit une part de 38 % du PIB québécois et de 62 % du PIB de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal pour ce regroupement de secteurs. Entre 2009 et 2019, le PIB de cet ensemble des secteurs a affiché une croissance annuelle moyenne de 3,8 % sur l'île de Montréal.

Emplois

En 2016, lors du Recensement de la population de Statistique Canada, 22 735 emplois étaient dénombrés dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail, dont 82 % étaient reliés au sous-secteur des services immobiliers. Une importante concentration de l'emploi est observée dans l'arrondissement de Ville-Marie où 5 750 emplois étaient recensés, soit l'équivalent de 25 % des emplois dénombrés sur l'île de Montréal dans ce secteur. Les estimations récentes effectuées par la Communauté métropolitaine de Montréal évaluent à 21 069 le nombre d'emplois liés aux services immobiliers et services de location et de location à bail dans l'agglomération de Montréal en 2020.

Établissements d'affaires

L'activité économique du secteur est regroupée au sein de 3 717 établissements d'affaires sur l'île de Montréal. Une part de 70,4 % de ces établissements emploie moins de cinq employés, alors que ceux de 200 employés ou plus représentent à peine 0,3 % des établissements.

Investissements

En 2020, les investissements dans ce secteur ont été évalués à plus de 887,4 millions de dollars, dont 517,8 millions qui ont été affectés à des projets de construction.



Définition du secteur selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)

- 53 Services immobiliers et services de location et de location à bail
 - 531 Services immobiliers
 - 5311 Bailleurs de biens immobiliers
 - 53111 Bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements ÉU
 - 531111 Bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements (sauf les logements sociaux) CAN
 - 531112 Bailleurs de logements sociaux CAN
 - 53112 Bailleurs d'immeubles non résidentiels (sauf les mini-entrepôts) ÉU
 - 53113 Mini-entrepôts libre-service ÉU
 - 53119 Bailleurs d'autres biens immobiliers ÉU
 - 5312 Bureaux d'agents et de courtiers immobiliers
 - 53121 Bureaux d'agents et de courtiers immobiliers
 - 531211 Agents immobiliers CAN
 - 531212 Bureaux de courtiers en immeubles CAN
 - 5313 Activités liées à l'immobilier
 - 53131 Gestionnaires de biens immobiliers ÉU
 - 53132 Bureaux d'évaluateurs de biens immobiliers ÉU
 - 53139 Autres activités liées à l'immobilier ÉU
 - 532 Services de location et de location à bail
 - 5321 Location et location à bail de matériel automobile
 - 53211 Location et location à bail d'automobiles
 - 532111 Location d'automobiles ÉU
 - 532112 Location à bail d'automobiles ÉU
 - 53212 Location et location à bail de camions, de remorques utilitaires et de véhicules de plaisance
 - 5322 Location de biens de consommation
 - 53221 Location d'appareils électroniques domestiques et d'appareils ménagers
 - 53228 Location d'autres biens de consommation
 - 532280 Location de tous les autres biens de consommation CAN
 - 5323 Centres de location d'articles divers
 - 5324 Location et location à bail de machines et matériel d'usage commercial et industriel
 - 53241 Location et location à bail de machines et matériel pour la construction, le transport, l'extraction minière et la foresterie
 - 53242 Location et location à bail de machines et matériel de bureau
 - 53249 Location et location à bail d'autres machines et matériel d'usage commercial et industriel
 - 533 Bailleurs de biens incorporels non financiers (sauf les oeuvres protégées par le droit d'auteur)

Source : Statistique Canada, SCIAN Canada 2017, version 3.0.

Note au lecteur :

Les données sur le produit intérieur brut (PIB) contenues dans cette publication sont exprimées en dollars courants, et ne tiennent pas compte de l'inflation.

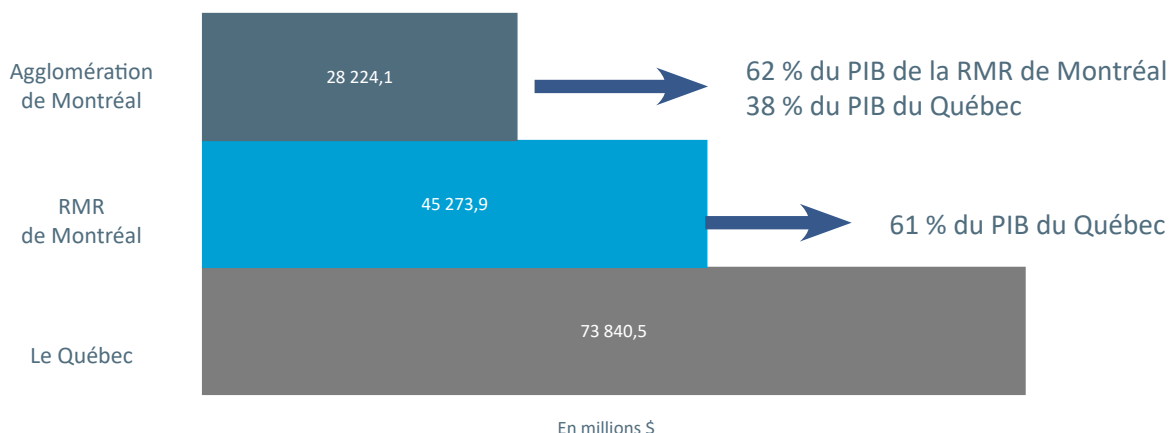


**ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU SECTEUR DES
SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION
ET DE LOCATION À BAIL, 2019**



SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ...

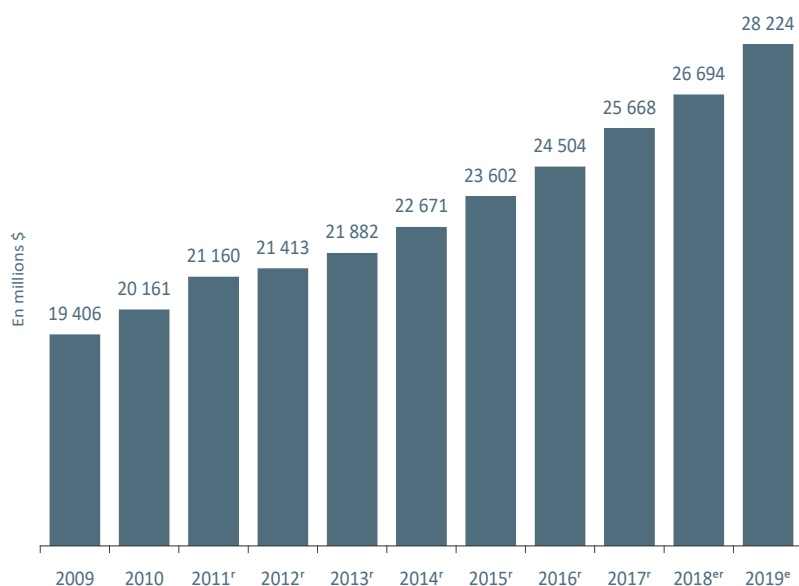
Produit intérieur brut (PIB) des secteurs des services immobiliers et de location à bail*, de la finance et assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises de l'agglomération de Montréal, de la RMR de Montréal et du Québec, 2019



* Le PIB du secteur des services immobiliers et de location à bail est regroupé avec ceux de la finance et des assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises par l'Institut de la statistique du Québec.

Sources : Institut de la statistique du Québec, Statistique Canada, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Pêches et Océans Canada, Revenu Québec.

PIB des secteurs des services immobiliers et de location à bail*, de la finance et assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises de l'agglomération de Montréal, 2009 à 2019



Taux de croissance annuel moyen 2009 à 2019
3,8 %

Le PIB des secteurs des services immobiliers et de location à bail, de la finance et assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises est estimé à plus de 28,2 milliards de dollars pour l'année 2019, en hausse de 5,7 % par rapport à 2018.

De 2009 à 2019, le taux de croissance annuel moyen du produit intérieur brut de ce secteur est estimé à 3,8 %.

r : révisées; er : estimées et révisées; e : estimées.

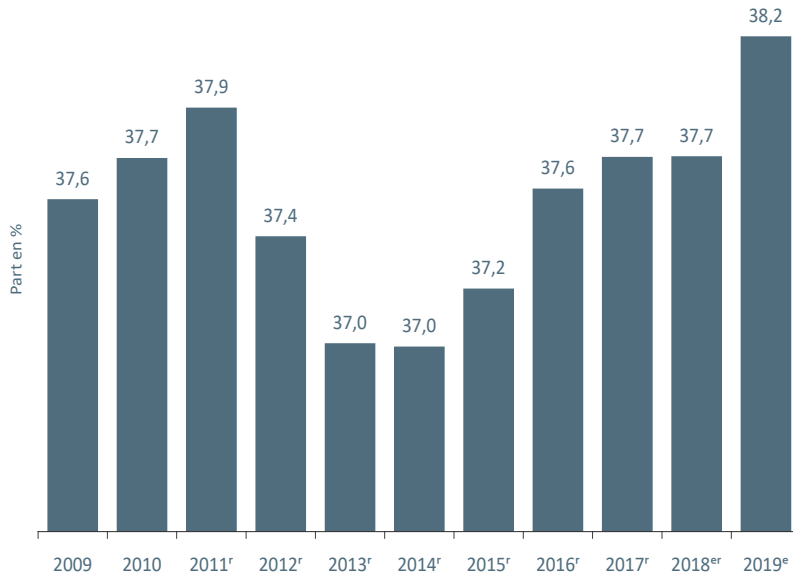
* Le PIB du secteur des services immobiliers et de location à bail est regroupé avec ceux de la finance et des assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises par l'Institut de la statistique du Québec.

Source : Institut de la statistique du Québec, Statistique Canada, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Pêches et Océans Canada, Revenu Québec.



SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ...

Part du PIB des secteurs des services immobiliers et de location à bail*, de la finance et assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises de l'agglomération de Montréal dans l'ensemble du Québec, 2009 à 2019



r : révisées; er : estimées et révisées; e : estimées.

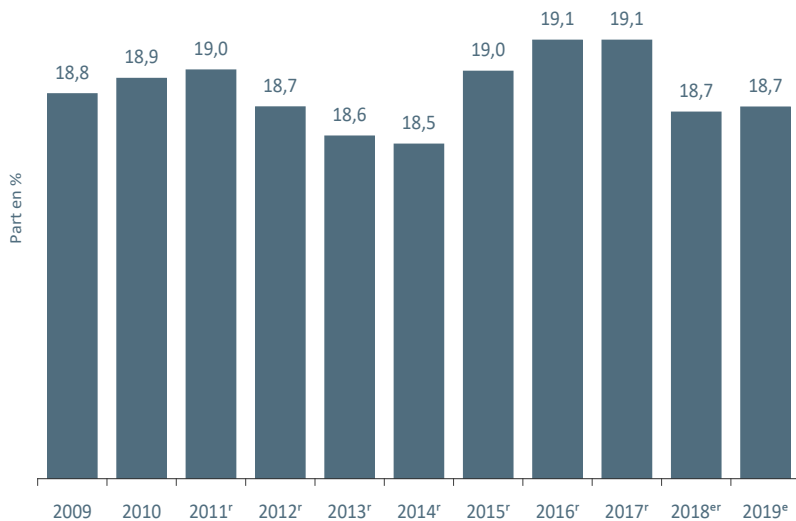
* Le PIB du secteur des services immobiliers et de location à bail est regroupé avec ceux de la finance et des assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises par l'Institut de la statistique du Québec.

Source : Institut de la statistique du Québec. Calculs : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.

En 2019, l'activité économique des secteurs services immobiliers et de location à bail, de la finance et assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises de l'agglomération de Montréal représentait 38,2 % du PIB québécois pour ce secteur.

Au cours des dix dernières années, le poids économique de ces secteurs, dans l'ensemble du Québec, a très peu varié et se situe toujours entre 37 % et 38 %.

Part du PIB des secteurs des services immobiliers et de location à bail*, de la finance et assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises dans l'ensemble de l'économie de l'agglomération de Montréal, 2009 à 2019



r : révisées; er : estimées et révisées; e : estimées.

* Le PIB du secteur des services immobiliers et de location à bail est regroupé avec ceux de la finance et des assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises par l'Institut de la statistique du Québec.

Source : Institut de la statistique du Québec. Calculs : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.

Les secteurs des services immobiliers et de location à bail, de la finance et assurances et de la gestion de sociétés et d'entreprises comptaient pour 18,7 % du PIB de l'agglomération de Montréal en 2019. Il s'agit d'un léger repli par rapport à 2009 alors que ce secteur générait 18,8 % de l'activité économique de l'île de Montréal.

La part de ces secteurs dans l'économie montréalaise a très peu varié depuis 2009 et se situe toujours autour de 19 %.

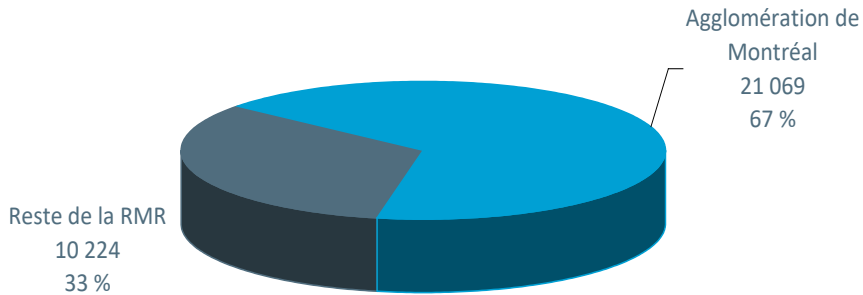


**EMPLOI DANS LE SECTEUR DES SERVICES
IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ET
DE LOCATION À BAIL, 2020**



SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ...

Répartition de l'emploi dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal et du reste de la RMR, 2020

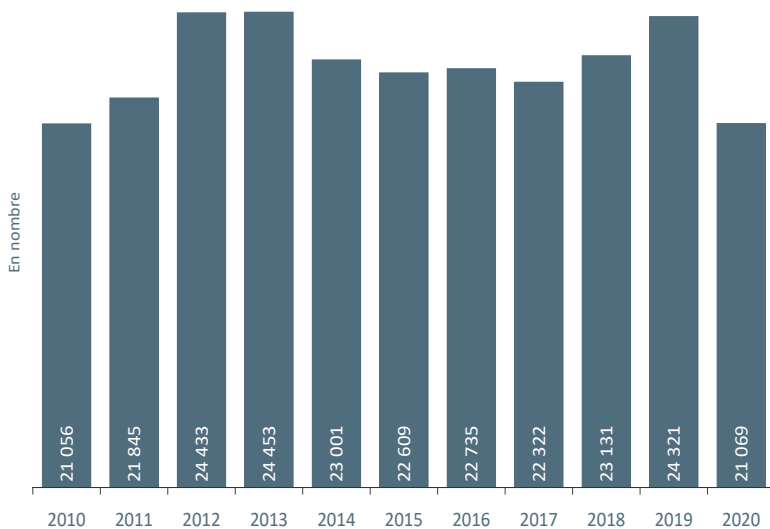


Le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail comptait 21 069 emplois dans l'agglomération de Montréal en 2020, soit 67 % des 31 293 emplois de la RMR de Montréal pour ce secteur.

La part résiduelle de 33 % regroupe 10 224 emplois répartis dans le reste de la RMR.

Source : Statistique Canada, Registre des entreprises.
Estimation : Consortium de la CMM.

Emploi dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal, 2010 à 2020



Source : Statistique Canada, Registre des entreprises.
Estimation : Consortium de la CMM.



Taux de croissance
2010 à 2020
0,1 %

Entre 2010 et 2020, il se serait créé à peine 13 emplois dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail sur le territoire de l'agglomération de Montréal, soit une augmentation globale d'à peine 0,1 %. La hausse la plus importante a été enregistrée entre 2011 et 2012 alors que le nombre d'emplois est passé de 21 845 à 24 433.

Au cours de la dernière année, le nombre d'emplois dans le secteur a plutôt chuté, passant de 24 321 en 2019 à 21 069 en 2020.



Emploi dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal, 2016

	SCIAN	Nombre d'emplois	Part en %
Total - Services immobiliers et services de location et de location à bail	53	22 735	100,0
Services immobiliers	531	18 550	81,6
Services de location et de location à bail	532	3 980	17,5
Bailleurs de biens incorporels non financiers (sauf les oeuvres protégées par le droit d'auteur)	533	205	0,9

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016, produit personnalisé sur le lieu de travail.

En 2016, 82 % des emplois du secteur des immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal faisaient partie du sous-secteur des services immobiliers, et 18 % étaient reliés aux services de location et de location à bail.



SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ...

Emploi dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail et part dans l'emploi total, selon le territoire, 2016

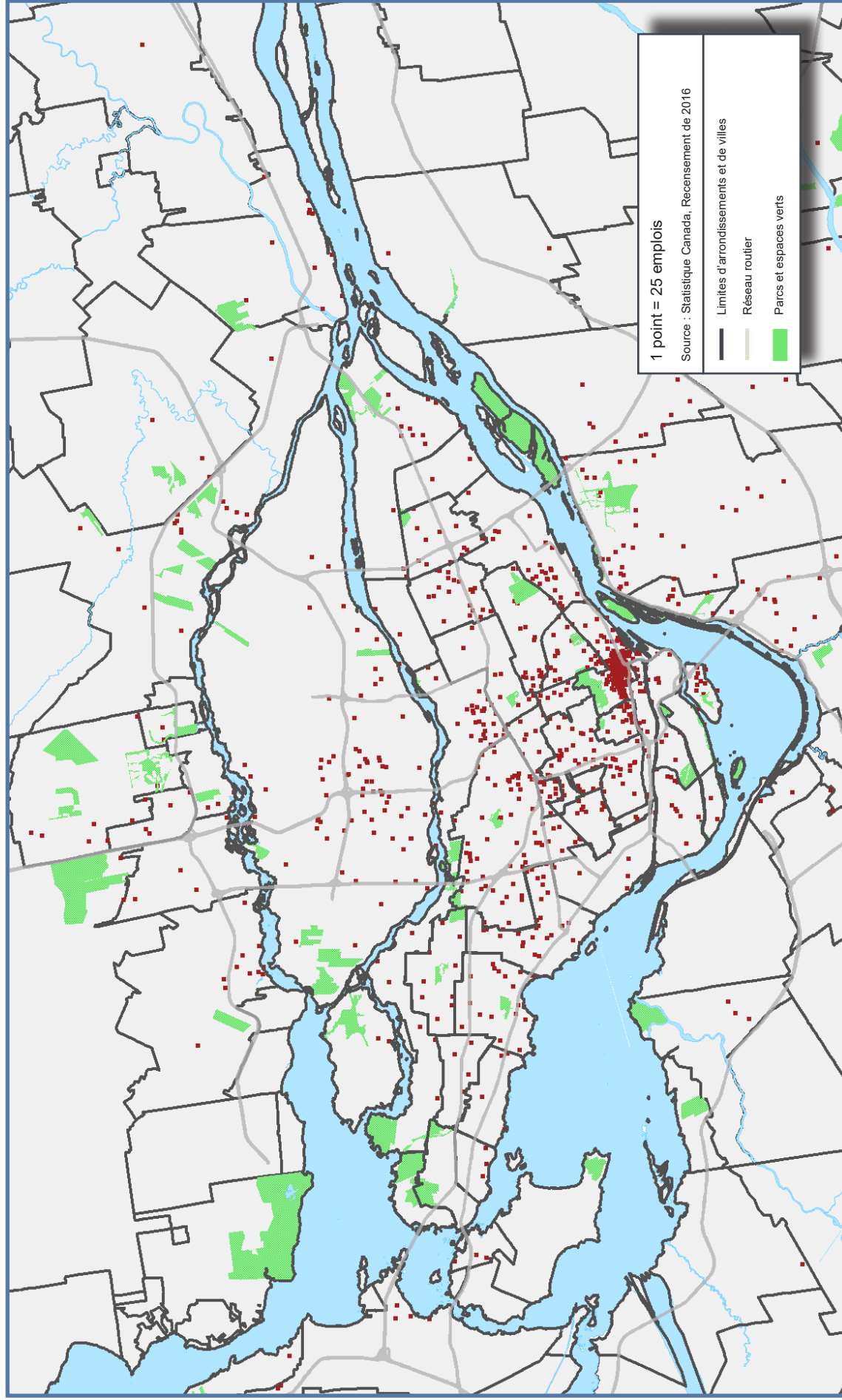
	Services immobiliers et services de location et de location à bail	Part dans l'agglomération En %	Emploi total sur le territoire	Part de l'industrie dans l'emploi total En %
Agglomération de Montréal	22 735	100,0	1 163 330	2,0
Ville de Montréal	18 785	82,6	1 006 250	1,9
Arrondissement d'Achémis-Cartierville	1 105	4,9	58 620	1,9
Arrondissement d'Anjou	425	1,9	30 710	1,4
Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	1 735	7,6	79 290	2,2
Arrondissement de Lachine	225	1,0	24 035	0,9
Arrondissement de LaSalle	535	2,4	25 710	2,1
Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal	1 125	4,9	60 240	1,9
Arrondissement Le Sud-Ouest	750	3,3	34 995	2,1
Arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	75	0,3	3 490	2,1
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	1 000	4,4	51 500	1,9
Arrondissement de Montréal-Nord	255	1,1	18 980	1,3
Arrondissement d'Outremont	275	1,2	8 250	3,3
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro	280	1,2	10 300	2,7
Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	540	2,4	32 165	1,7
Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie	1 050	4,6	56 350	1,9
Arrondissement de Saint-Laurent	1 830	8,0	109 420	1,7
Arrondissement de Saint-Léonard	705	3,1	27 815	2,5
Arrondissement de Verdun	550	2,4	21 985	2,5
Arrondissement de Ville-Marie	5 750	25,3	305 745	1,9
Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	570	2,5	46 640	1,2
Ville de Baie-D'Urfé	70	0,3	4 500	1,6
Ville de Beaconsfield	165	0,7	3 735	4,4
Ville de Côte-Saint-Luc	405	1,8	7 415	5,5
Ville de Dollard-Des Ormeaux	315	1,4	11 200	2,8
Ville de Dorval	860	3,8	42 520	2,0
Ville de Hampstead	95	0,4	1 130	8,4
Ville de Kirkland	160	0,7	9 685	1,7
Ville de Montréal-Est	50	0,2	5 170	1,0
Ville de Montréal-Ouest	65	0,3	1 485	4,4
Ville de Mont-Royal	635	2,8	19 010	3,3
Ville de Pointe-Claire	490	2,2	29 340	1,7
Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue	20	0,1	4 410	0,5
Ville de Senneville	10	0,0	1 655	0,6
Ville de Westmount	610	2,7	15 815	3,9

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016, produit personnalisé sur le lieu de travail.
Compilation : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.



SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ...

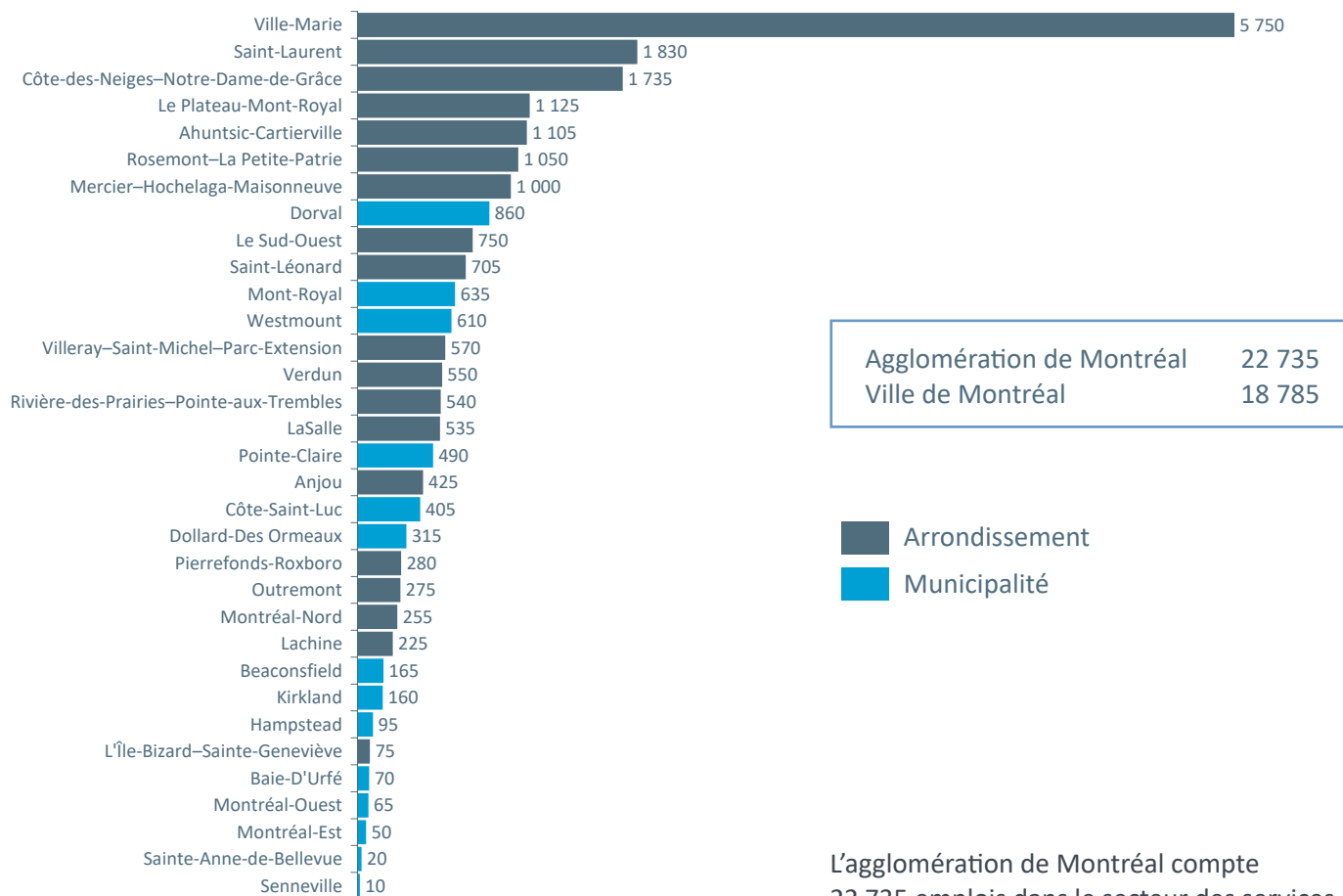
Localisation des emplois dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail, 2016





SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ...

Emploi dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail, selon le territoire, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016, produit personnalisé sur le lieu de travail. Compilation : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.

L'agglomération de Montréal compte 22 735 emplois dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail en 2016, soit 2,0 % des 1 163 330 emplois recensés sur le territoire.

83 % de ces 22 735 emplois sont localisés dans la ville de Montréal, soit 18 785 emplois.

Un total de 5 750 emplois sont dénombrés dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ceux-ci représentent 25 % des 22 735 emplois recensés dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail sur le territoire de l'agglomération de Montréal.

Quelque 3 950 emplois (17 %) sont répartis dans les autres municipalités de l'île de Montréal.



SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION ...

Le nombre d'emplois du secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail dans l'agglomération de Montréal est passé de 21 845 en 2011 à 22 735 en 2016, soit un gain de 890 emplois ou 4,1 % en cinq ans. Au cours de la même période, la ville de Montréal a gagné 865 emplois dans ce secteur, ce qui représente une croissance de 4,8 %.

Variation de l'emploi dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail, 2011 à 2016

	Emploi 2016	Emploi 2011	Variation 2011-2016 En %	Variation 2011-2016 En nombre
Agglomération de Montréal	22 735	21 845	4,1	890
Ville de Montréal	18 785	17 920	4,8	865
Arrondissement d'Achilles-Cartierville	1 105	1 485	-25,6	-380
Arrondissement d'Anjou	425	555	-23,4	-130
Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	1 735	1 530	13,4	205
Arrondissement de Lachine	225	440	-48,9	-215
Arrondissement de LaSalle	535	495	8,1	40
Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal	1 125	1 190	-5,5	-65
Arrondissement Le Sud-Ouest	750	710	5,6	40
Arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	75	95	-21,1	-20
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	1 000	1 110	-9,9	-110
Arrondissement de Montréal-Nord	255	310	-17,7	-55
Arrondissement d'Outremont	275	375	-26,7	-100
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro	280	290	-3,4	-10
Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	540	365	47,9	175
Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie	1 050	845	24,3	205
Arrondissement de Saint-Laurent	1 830	1 670	9,6	160
Arrondissement de Saint-Léonard	705	470	50,0	235
Arrondissement de Verdun	550	455	20,9	95
Arrondissement de Ville-Marie	5 750	4 910	17,1	840
Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	570	610	-6,6	-40
Ville de Baie-D'Urfé	70	90	-22,2	-20
Ville de Beaconsfield	165	200	-17,5	-35
Ville de Côte-Saint-Luc	405	295	37,3	110
Ville de Dollard-Des Ormeaux	315	470	-33,0	-155
Ville de Dorval	860	675	27,4	185
Ville de Hampstead	95	65	46,2	30
Ville de Kirkland	160	205	-22,0	-45
Ville de Montréal-Est	50	65	-23,1	-15
Ville de Montréal-Ouest	65	90	-27,8	-25
Ville de Mont-Royal	635	630	0,8	5
Ville de Pointe-Claire	490	345	42,0	145
Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue	20	25	-20,0	-5
Ville de Senneville	10	25	-60,0	-15
Ville de Westmount	610	760	-19,7	-150

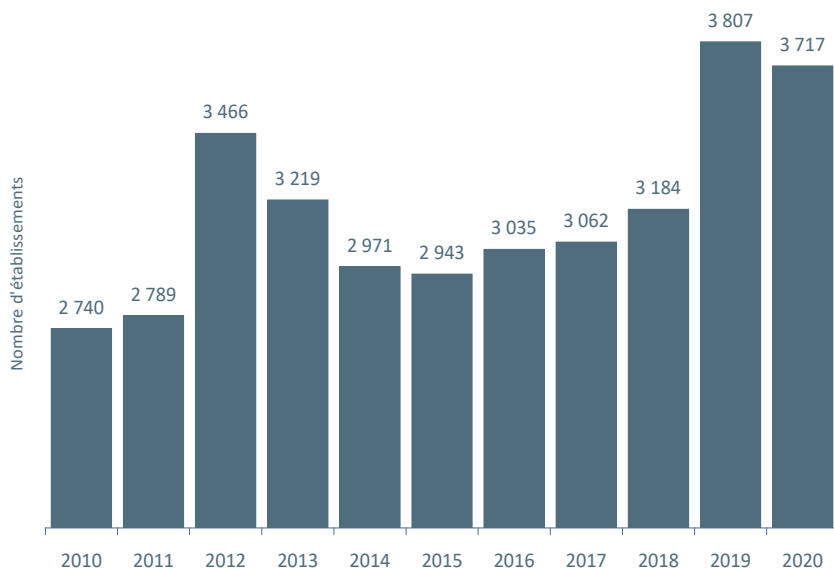
Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016, produit personnalisé sur le lieu de travail.
Compilation : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.



**ÉTABLISSEMENTS D'AFFAIRES DANS LE SECTEUR
DES SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION
ET DE LOCATION À BAIL, 2020**



Établissements du secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal, 2010 à 2020

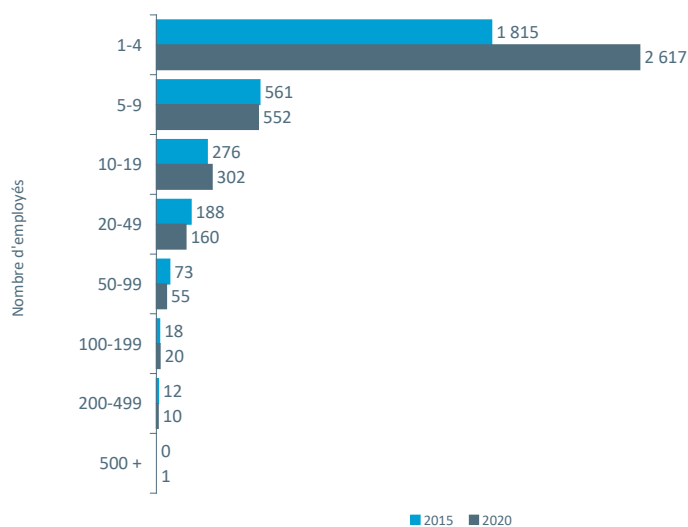


Source : Statistique Canada, Registre des entreprises.
Compilation : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.

Le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail compte 3 717 établissements d'affaires sur le territoire de l'agglomération de Montréal en 2020, soit 977 établissements de plus qu'il y a dix ans.

Le nombre d'établissements de ce secteur avait, toutefois, atteint un sommet en 2019 pour s'établir à 3 807, avant de décliner légèrement en 2020.

Taille moyenne des établissements du secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal, 2015 à 2020



Source : Statistique Canada, Registre des entreprises.
Compilation : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.

Un total de 2 617 établissements d'affaires du secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail emploient entre un et quatre employés en 2020. Ils représentent 70,4 % de l'ensemble des établissements répertoriés.

On dénombre, par ailleurs, 11 établissements d'affaires de 200 employés ou plus. Ils comptent pour 0,3 % des 3 717 établissements du secteur.



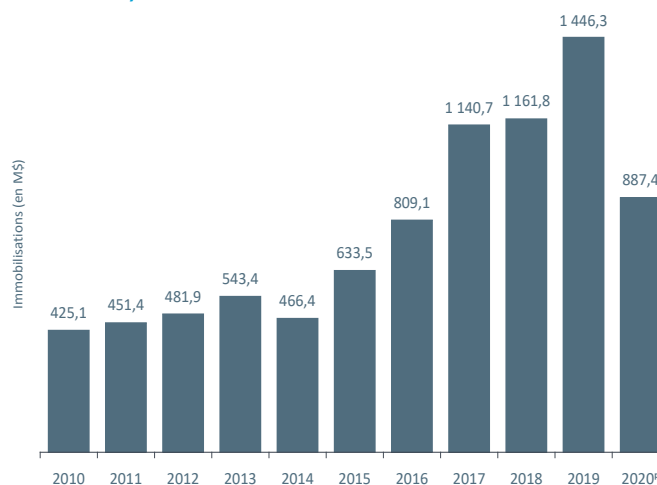
**INVESTISSEMENTS DANS LE SECTEUR
DES SERVICES IMMOBILIERS ET SERVICES DE LOCATION
ET DE LOCATION À BAIL, 2020**



Les dépenses en immobilisations et réparations dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail sont évaluées à plus de 887,4 millions de dollars en 2020 sur le territoire de l'agglomération de Montréal. Il s'agit d'une baisse de 38,6 % par rapport à 2019.

De cette somme, 517,8 millions ont été affectés à des projets de construction, tandis que 369,6 millions ont été investis dans l'achat de matériel et outillage.

Dépenses en immobilisations et réparations dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal, 2010 à 2020



p : dépenses provisoires.

Source : Statistique Canada, Enquête annuelle sur les dépenses en immobilisations et réparations, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

Détail des dépenses en immobilisations et réparations dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail de l'agglomération de Montréal, 2010 à 2020

Année	Construction (M\$)	Matériel et outillage (M\$)	Total (M\$)
2010	100,0	325,2	425,1
2011	132,7	318,8	451,4
2012	176,8	305,1	481,9
2013	219,2	324,2	543,4
2014	165,5	300,9	466,4
2015	191,3	442,3	633,5
2016	268,8	540,3	809,1
2017	322,6	818,1	1 140,7
2018	434,9	726,8	1 161,8
2019	574,7	871,6	1 446,3
2020 ^p	517,8	369,6	887,4

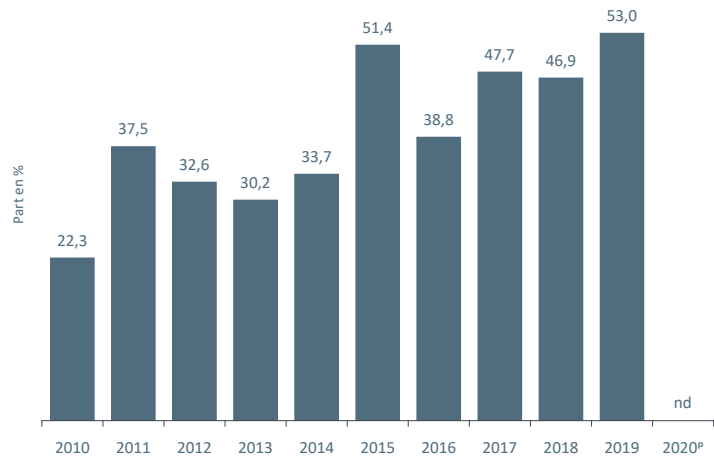
p : dépenses provisoires.

Source : Statistique Canada, Enquête annuelle sur les dépenses en immobilisations et réparations, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.



Part des dépenses en immobilisations et réparations de l'agglomération de Montréal dans l'ensemble du Québec, secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail, 2010 à 2020

L'agglomération de Montréal a reçu 53,0 % des investissements effectués au Québec dans le secteur des services immobiliers et services de location et de location à bail en 2019. En effet, des 2,7 milliards qui ont été investis au Québec dans ce secteur en 2019, 1,4 milliard a été dépensé sur l'île de Montréal.



p : dépenses provisoires.

Source : Statistique Canada, Enquête annuelle sur les dépenses en immobilisations et réparations, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

Compilation : Ville de Montréal, Montréal en statistiques.

Montréal 

ville.montreal.qc.ca/montrealenstatistiques