

Montréal : lire les transformations locales

Le contexte change la lecture d'un indicateur.

Des logements autorisés, une population qui augmente, des locaux qui se réoccupent : rapprocher ces observations précise le développement d'un lieu. Le récit commence à Lachine. Ahuntsic et le Plateau apportent deux contrepoints.

Une hausse de population ne résume pas le changement commercial ultérieur.

Trois trajectoires

- **Lachine** : développement résidentiel documenté et croissance antérieure, avec une réoccupation ultérieure concentrée sur Notre-Dame.
- **Ahuntsic** : hausse de population et preuves résidentielles, avec davantage de locaux vacants dans le panel.
- **Plateau** : réoccupation importante malgré une faible hausse démographique antérieure ; transformations résidentielles décrites dans les permis.

Population, 2016–2021

Secteur	2016	2021	Variation
Lachine	1198	1603	+33,8%
Ahuntsic	4529	4739	+4,6%
Plateau	1657	1683	+1,6%

Ce que ces dossiers permettent de décrire

Les cas portent sur des secteurs de recensement précis, pas sur l'ensemble des quartiers ni sur des zones de clientèle. Les observations distinguent les faits consignés, leur lecture descriptive et les explications encore ouvertes. **Population : 2016–2021. Locaux commerciaux : 2021–2025.** Les deux intervalles restent distincts. Les autorisations concernent des travaux permis ; le rôle foncier corrobore des caractéristiques actuelles. **Limite de lecture.** La chronologie et la coexistence ne prouvent pas une causalité. L'occupation ne mesure pas les revenus ni des ouvertures ou fermetures d'entreprises vérifiées.

[Lire le récit interactif et consulter le notebook.](#)

SECTEUR DE RECENSEMENT 4620390.00

Lachine

Du développement résidentiel à une réoccupation commerciale localisée.

Le dossier commence sur George-V.

Le 22 octobre 2018, une autorisation au 380, avenue George-V décrit « 51 condoplex ». Une seconde autorisation du 17 juin 2019 reprend cette description. Deux pièces pour le même projet : elles ne représentent pas 102 logements.

Une autre source corrobore les 51 logements.

Le rôle foncier actuel consigne 51 logements résidentiels dans le regroupement immobilier associé au 380, avenue George-V, avec une année de construction de 2019. Cette convergence donne un contexte concret au développement résidentiel.

Limite de lecture. Le rapprochement repose sur le préfixe de matricule commun, sans empreinte immobilière. L'année consignée ne certifie pas une date de livraison. Le rôle consulté est un état de septembre 2026.

Population, 2016–2021

Le secteur passe de 1198 à 1603 résidents, soit +33,8 % entre 2016 et 2021. Les logements et la population pointent vers un développement résidentiel dans ce secteur. Les recensements ne permettent pas de rattacher les nouveaux résidents à un immeuble précis. Au 300, avenue George-V, le permis du 30 novembre 2020 décrit 22 logements. Le rôle actuel en consigne aussi 22, mais avec une année de construction de 2022 : après le recensement de 2021. Les deux projets ne peuvent donc pas être placés dans la même fenêtre démographique sans nuance.

Locaux commerciaux, 2021–2025

Le même panel de 25 locaux est comparé : 20 occupés / 5 vacants en 2021 ; 23 occupés / 2 vacants en 2025.



Vert : occupé. Ocre : vacant.

Vacant vers occupé	3 sur 5 initialement vacants
Occupé vers vacant	0 sur 20 initialement occupés
Part occupée	+12,0 points de pourcentage

Les trois réoccupations se trouvent sur Notre-Dame. Le 675 et le 845 sont observés occupés pour la première fois le 28 juillet 2022 ; le 685, le 28 août 2023. Il s'agit de dates d'enquête, pas de dates d'ouverture.

Inventaire comparable, 2021 → 2025 : 41 → 41 locaux. Tous les étages observés : 41 → 41. Un total stable ne garantit pas des identifiants inchangés. L'inventaire comprend aussi des locaux extérieurs au panel.

Le développement résidentiel documenté et la croissance démographique antérieure coexistent avec une réoccupation commerciale ultérieure concentrée sur Notre-Dame. La mise en relation des sources précise où le changement apparaît et son ampleur.

Limite de lecture. Ces pièces n'établissent pas que les nouveaux résidents ont causé la réoccupation, ni que les revenus ont augmenté. Le calendrier d'achèvement demeure partiellement non résolu, notamment à Saint-Joseph.

[Carte originale du dossier.](#) Sources : Ville de Montréal ; Statistique Canada.

SECTEUR DE RECENSEMENT 4620270.00

Ahuntsic

Plus de résidents, mais davantage de locaux vacants parmi ceux suivis.

Un projet résidentiel d'envergure est autorisé.

Le 21 novembre 2017, le permis du 500, rue Sauvé Est décrit un bâtiment de 83 logements et 40 places intérieures de stationnement. Les logements et les stationnements sont des unités différentes ; ils ne sont pas additionnés.

Le rôle actuel consigne 83 logements.

Les caractéristiques foncières du 500, rue Sauvé Est corroborent 83 logements résidentiels et indiquent une année de construction de 2019. L'autorisation et le rôle foncier apportent un contexte résidentiel au secteur.

Limite de lecture. Le calendrier du rôle et le contexte de livraisons de la SCHL ne concordent pas. Aucune des deux sources ne certifie ici la date d'achèvement du projet. Le rôle est un état de septembre 2026.

Population, 2016–2021

Le secteur passe de 4529 à 4739 résidents, soit +4,6 % entre 2016 et 2021. Ce résultat est positif. Il ne dit pourtant pas comment les locaux commerciaux vont évoluer durant les années suivantes.

Locaux commerciaux, 2021–2025

Le même panel de 44 locaux est comparé : 43 occupés / 1 vacant en 2021 ; 34 occupés / 10 vacants en 2025.



Vert : occupé. Ocre : vacant.

Vacant vers occupé	0 sur 1 initialement vacant
Occupé vers vacant	9 sur 43 initialement occupés
Part occupée	-20,5 points de pourcentage

Cinq transitions se situent sur Saint-Laurent, deux sur Lajeunesse, une sur Foucher et une sur Port-Royal. Les premières observations de vacance s'échelonnent de 2022 à 2025. Certains locaux sont réoccupés entre deux visites, puis de nouveau vacants.

Inventaire comparable, 2021 → 2025 : 55 → 52 locaux. Tous les étages observés : 59 → 52. Exclure les deuxièmes étages aux deux dates réduit la baisse de l'inventaire. Les neuf transitions du panel subsistent.

L'augmentation de population et les preuves de développement résidentiel coexistent avec neuf transitions vers la vacance. Corriger la couverture des étages réduit la baisse apparente de l'inventaire, sans effacer ces transitions.

Limite de lecture. Loyers, baux, demande, accessibilité et concurrence restent des explications non établies. L'occupation ne mesure pas la santé financière des entreprises.

[Carte originale du dossier.](#) Sources : Ville de Montréal ; Statistique Canada.

SECTEUR DE RECENSEMENT 4620142.00

Plateau

Des locaux se réoccupent, malgré une faible croissance démographique antérieure.

Les transformations changent la lecture des travaux.

Le 5 avril 2017, une autorisation au 752, rue Rachel Est décrit une boulangerie au rez-de-chaussée et au sous-sol, ainsi que huit logements aux étages. Un indicateur limité au code de construction neuve manquerait ces transformations.

Les descriptions racontent la suite du dossier.

Le 9 octobre 2019, un permis au même immeuble demande de compléter l'aménagement des huit logements. Au 4051, rue Saint-Denis, une autorisation du 27 août 2021 décrit huit nouveaux logements aux étages. Ce dernier événement suit le point de mesure du recensement de 2021.

Limite de lecture. Ces descriptions documentent les travaux autorisés, sans vérifier leur achèvement. Aucun rapprochement foncier comparable aux dossiers George-V ou Sauvé n'a été établi ici.

Population, 2016–2021

Le secteur passe de 1657 à 1683 résidents, soit +1,6 % entre 2016 et 2021. La faible variation démographique ne résume ni les transformations des bâtiments, ni la réoccupation commerciale observée ensuite.

Locaux commerciaux, 2021–2025

Le même panel de 62 locaux est comparé : 46 occupés / 16 vacants en 2021 ; 58 occupés / 4 vacants en 2025.



Vert : occupé. Ocre : vacant.

Vacant vers occupé	12 sur 16 initialement vacants
Occupé vers vacant	0 sur 46 initialement occupés
Part occupée	+19,4 points de pourcentage

Six réoccupations se trouvent sur Saint-Denis, quatre sur Rachel et deux sur Duluth. Les premières observations d'occupation se répartissent entre 2022 et 2025 : quatre, deux, quatre et deux locaux selon l'édition.

Inventaire comparable, 2021 → 2025 : 79 → 79 locaux. Tous les étages observés : 82 → 79. Les fiches des étages supérieurs gonflent le total initial. À périmètre d'étages comparable, le total est stable.

La réoccupation de locaux existants est substantielle malgré une faible croissance démographique antérieure. Les descriptions de permis montrent également des transformations résidentielles qu'un décompte trop étroit omettrait.

Limite de lecture. Les causes de la réoccupation, la performance financière et les livraisons résidentielles ne sont pas établies. Un inventaire comparable stable ne signifie pas que chaque local physique ou identifiant reste inchangé.

[Carte originale du dossier.](#) Sources : Ville de Montréal ; Statistique Canada.

Verdun : ce que le nombre cache

Les totaux peuvent être exacts tout en suggérant une lecture incomplète. Les descriptions originales et le périmètre d'enquête changent ici le sens des indicateurs.

Travaux codés construction résidentielle, 2016–2020

Total agrégé	289 événements
Construction résidentielle principale	2 descriptions directes
Excavations associées	2
Autres descriptions	285

Le total n'est pas un décompte de projets neufs ou de logements livrés. Au 200, rue Galt, une réparation de briques du 31 août 2016 et un retrait d'arbre mort du 3 octobre 2016 portent chacun un champ de 37 logements touchés. Leur somme ne constitue pas 74 logements neufs.

Inventaire commercial, 2021–2025

Tous les étages observés	104 → 90 locaux
Périmètre d'étages comparable	86 → 90 locaux

Les 18 fiches occupées d'étages supérieurs observées en 2021 et 2022 sont absentes en 2023, lors du changement de périmètre. La méthode de 2022 incluait les deuxièmes étages ; celle de 2023 se limite aux rez-de-chaussée et sous-sols.

Le total peut être exact. Son interprétation dépend de ce qui a été compté.

Limite de lecture. Une fiche manquante ne certifie pas une fermeture. Le périmètre comparable réduit une différence connue sans résoudre chaque changement physique ou d'identifiant.

Le développement en contexte

Les sources répondent à des questions différentes. Leur rapprochement donne une description plus précise du lieu et du moment du changement.

Recensements	Évolution antérieure du nombre de résidents, sans parcours individuels.
Descriptions des permis	Travaux autorisés, transformations et autorisations répétées.
Rôle foncier	Caractéristiques actuelles, avec limites de calendrier et de rapprochement.
Enquêtes commerciales	États datés, transitions de locaux appariés et inventaire observé.
Méthodes et géographie	Périmètres de collecte, localisation sur les corridors et limites des agrégats.

Méthode et limites

- Deux recensements décrivent deux états de population, sans trajectoire annuelle de migration ni date d'arrivée individuelle.
- L'intervalle démographique 2016–2021 et l'intervalle commercial 2021–2025 restent distincts. La chronologie ne prouve pas une causalité.
- Les secteurs de recensement sont des unités analytiques à l'intérieur des quartiers, pas des zones de clientèle.
- Un permis ou une année de construction inscrite au rôle ne certifie pas une livraison. Le rôle foncier est un état actuel de septembre 2026.
- Les panels retiennent des locaux identifiables avec des états connus aux deux extrémités. Les exclusions liées aux identifiants, unités, étages et coordonnées limitent leur représentativité.
- Les locaux initialement vacants constituent le dénominateur des réoccupations ; les locaux initialement occupés, celui des transitions vers la vacance.
- L'inventaire comprend des locaux hors du panel. Exclure les deuxièmes étages aux deux dates réduit une différence de couverture connue, sans résoudre chaque changement physique ou d'identifiant.
- L'occupation ne mesure pas ouvertures ou fermetures d'entreprises, revenus, profit, emploi ou survie. Les loyers, la demande, la concurrence et les transports historiques n'ont pas été établis comme causes.

L'analyse exploratoire déjà réalisée retient 267 secteurs admissibles. L'association de Spearman déjà consignée entre la croissance antérieure et la variation ultérieure de la part occupée est -0.028. Une association de rang proche de zéro n'exclut pas les relations locales ou non linéaires. Le notebook reproduit le résultat consigné, sans nouvelle estimation.

Sources et attributions

Ce rapport français reprend les résultats validés de l'étude TERRIQ. Le notebook vérifie les empreintes des entrées, les dénominateurs et les figures originales. Il conserve les faits, interprétations et questions ouvertes. **Statistique Canada.** Recensement de 2021, comparateur préparé de 2016 et géographie des secteurs de 2021. [Source publique originale.](#)

Ville de Montréal. Permis de construction : autorisations, dates, codes et descriptions originales. [Source publique originale.](#)

Ville de Montréal. Locaux commerciaux : éditions de 2021 à 2025 et documents de méthode. [Source publique originale.](#)

Ville de Montréal. Unités d'évaluation foncière : état modifié le 23 septembre 2026 et consulté le 30 septembre 2026. [Source publique originale.](#)

Ville de Montréal. Limites administratives actuelles, à titre de contexte cartographique. [Source publique originale.](#)

SCHL. Contexte résidentiel déjà préparé ; limites de géographie et de calendrier. [Source publique originale.](#)

Méthodes des enquêtes commerciales

[Méthode 2025.](#) [Méthode 2023.](#) [Méthode 2022.](#)

Licences et adaptations

Adapté de Statistique Canada, Recensement de la population de 2021, incluant le comparateur préparé de 2016 et la géographie des secteurs de 2021. Cette adaptation ne constitue pas une approbation du produit par Statistique Canada. [Licence ouverte de Statistique Canada.](#) Les données municipales sont adaptées de la Ville de Montréal sous [Creative Commons Attribution 4.0](#). TERRIQ est responsable des adaptations et interprétations. Le contexte résidentiel complémentaire reprend les données de la SCHL déjà préparées. Aucune approbation de la Ville, de Statistique Canada ou de la SCHL n'est suggérée. Les figures originales validées sont conservées dans le notebook ; leurs légendes d'origine sont en anglais. Elles sont accompagnées d'explications en français. Le PDF utilise des barres natives calculées sur les mêmes dénominateurs.

Conclusion

Lachine, Ahuntsic et le Plateau illustrent des formes différentes du changement local. Population, logements et occupation commerciale peuvent converger, diverger ou changer dans des fenêtres différentes. Les pièces du dossier précisent ces trajectoires et corrigent des lectures trompeuses ; elles n'établissent pas une cause universelle.

Le contexte change la lecture d'un indicateur.