

ÉTUDES RÉGIONALES

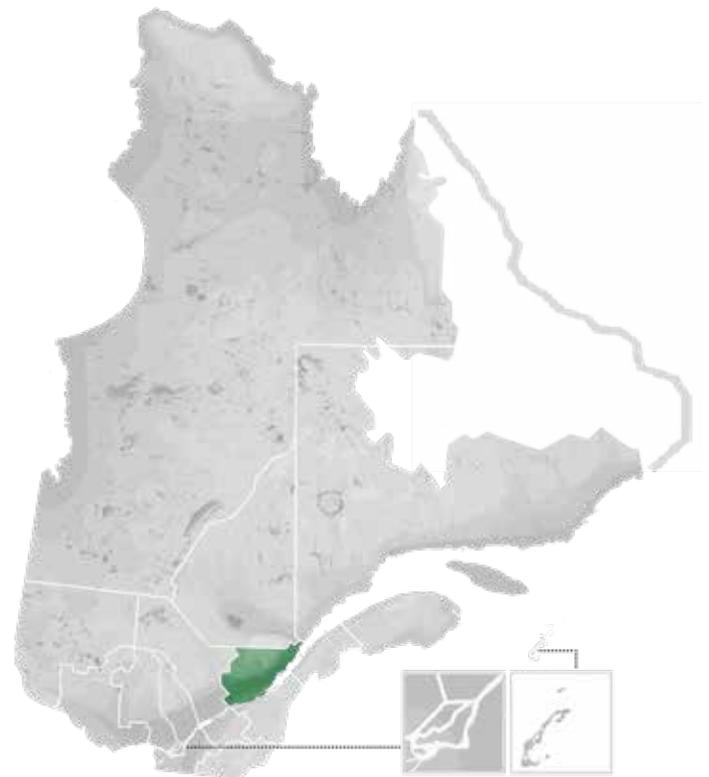
Région administrative de la Capitale-Nationale

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

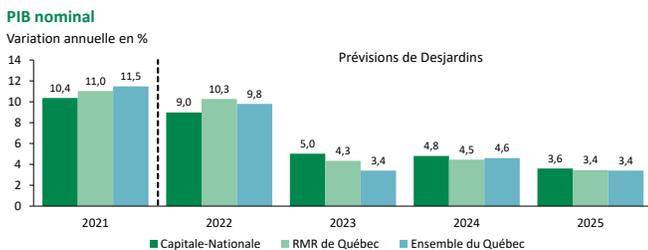
FAITS SAILLANTS

- ▶ La croissance économique de la région de la Capitale-Nationale s’est avérée meilleure que prévu en 2023 alors qu’un certain ralentissement s’est produit à l’échelle de la province. C’est principalement un important accroissement démographique qui a soutenu l’activité dans la région. Le rythme de croissance du PIB nominal de la région devrait toutefois ralentir quelque peu en 2024 et en 2025, restreint par un marché du travail en perte de vitesse et une moins grande contribution de la démographie (graphique 1).
- ▶ Malgré tout, le marché immobilier amorce déjà sa reprise et l’emploi s’est montré résilient lors des six premiers mois de 2024, ce qui devrait se poursuivre lors de la seconde partie de l’année et en 2025. Si des projets d’envergure venaient à se confirmer dans les prochains mois, cela aurait pour effet de consolider l’économie de la Capitale-Nationale, ainsi qu’assurer un flux important d’investissement.



Graphique 1

La croissance économique ralentira en 2024 et en 2025



RMR : région métropolitaine de recensement
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

TABLE DES MATIÈRES

Principaux indicateurs économiques	2	Marché du travail.....	4	Investissements	6
Enjeux régionaux et perspectives	3	Marché de l’habitation	5		

Tableau 1
Capitale-Nationale

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal ¹ (M\$)	45 550	49 637	52 132	54 615	56 573
<i>Variation annuelle</i>	10,4	9,0	5,0	4,8	3,6
PIB nominal par habitant (\$)	59 853	64 542	67 128	69 723	71 648
<i>Variation annuelle</i>	9,8	7,8	4,0	3,9	2,8
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	35 243	37 961	40 052	41 832	43 739
<i>Variation annuelle</i>	4,2	7,7	5,5	4,4	4,6
Emplois (k)	380,7	389,3	404,7	406,2	412,3
<i>Variation annuelle</i>	3,8	2,3	4,0	0,4	1,5
Taux de chômage	4,9	3,6	2,9	3,9	4,3
Mises en chantier (unités)	7 276	5 210	3 540	4 178	4 513
Ventes de maisons existantes (unités)	15 130	12 517	9 820	10 862	12 559
Prix de vente moyen (\$)	312 223	337 802	357 568	377 827	408 569
<i>Variation annuelle</i>	9,7	8,2	5,9	5,7	8,1
Taux d'inoccupation	2,7	1,6	0,9	1,4	1,6
Investissements totaux ² (M\$)	3 825	4 575	4 965	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	-4,6	19,6	8,5	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 037	1 057	1 115	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	7,9	1,9	5,5	nd	nd
Population totale (nombre)	762 707	775 239	795 917	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	0,5	1,6	2,7	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier ³	41,4	53,0	58,6	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

¹ Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

² Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; ³ Inclut les régions touristiques de Québec et de Charlevoix.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 2
Ensemble du Québec

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal ¹ (M\$)	468 933	514 888	532 395	556 885	575 819
<i>Variation annuelle</i>	11,5	9,8	3,4	4,6	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	54 499	59 227	60 683	62 994	64 691
<i>Variation annuelle</i>	11,1	8,7	2,5	3,8	2,7
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	34 284	36 826	38 187	39 869	41 617
<i>Variation annuelle</i>	4,3	7,4	3,7	4,4	4,4
Emplois (k)	4 273	4 403	4 508	4 517	4 574
<i>Variation annuelle</i>	4,3	3,0	2,4	0,2	1,3
Taux de chômage	6,1	4,3	4,5	5,5	5,9
Mises en chantier (unités)	67 810	57 107	38 912	49 846	54 831
Ventes de maisons existantes (unités)	167 044	128 490	99 151	108 092	124 271
Prix de vente moyen (\$)	391 097	439 945	444 365	468 882	508 586
<i>Variation annuelle</i>	15,9	12,5	1,0	5,5	8,5
Taux d'inoccupation	2,5	1,7	1,3	1,1	1,5
Investissements totaux ² (M\$)	43 172	48 000	53 551	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	-5,7	11,2	11,6	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 044	1 107	1 152	1 198	1 240
<i>Variation annuelle</i>	2,5	6,0	4,0	4,0	3,5
Population totale ³ (nombre)	8 550 561	8 613 999	8 767 038	8 984 918	nd
<i>Variation annuelle</i>	0,2	0,7	1,8	2,5	nd
Taux d'occupation hôtelier	41,3	57,1	61,4	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

¹ Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

² Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; ³ Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2022.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

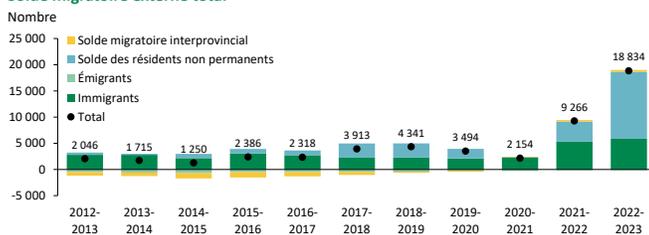
Enjeux régionaux et perspectives

► Comme la plupart des endroits à travers le pays, la Capitale-Nationale a enregistré une forte hausse de sa population en 2023. Elle arrive en deuxième position dans la province en ce qui concerne la croissance démographique, avec une augmentation de 2,6 %. La migration interrégionale reste positive dans la région. Un nombre élevé de jeunes de 15 à 24 ans continuent de choisir la Capitale-Nationale afin d’y étudier ou de faire leur entrée sur le marché du travail. C’est toutefois la migration internationale qui explique la plus grande partie de l’accroissement démographique. Le solde migratoire de la région est le plus élevé jamais enregistré, grâce à un nombre record de nouveaux résidents non permanents (graphique 2). Ceux-ci sont venus principalement en réponse à la pénurie de main-d’œuvre qui frappe la région depuis quelques années maintenant. Cette situation s’est avérée bénéfique pour les petites municipalités limitrophes de la ville de Québec, où il est plus difficile d’attirer des jeunes, de sorte que la proportion de la population en âge de travailler continue de diminuer. Même si les postes vacants restent élevés d’un point de vue historique dans la Capitale-Nationale, leur niveau s’est considérablement affaibli depuis le sommet atteint en 2022. Il est passé de plus de 29 000 postes vacants au premier trimestre de 2022 à environ 15 700 pour la même période en 2024. Cette baisse devrait faire en sorte que les entreprises auront moins recours à des travailleurs étrangers, ce qui atténuera la croissance démographique dans les prochaines années.

► La hausse de la population a entraîné une augmentation de la demande pour l’immobilier. Cependant, le recul de la construction résidentielle des dernières années a fait que l’offre de logements n’est pas suffisante face à cette demande. Une large proportion des nouveaux venus dans la région ont opté pour le logement locatif à leur arrivée. La hausse des taux hypothécaires et des prix des propriétés a aussi repoussé les plans d’accès à la propriété pour plusieurs personnes, qui sont demeurées locataires. Les logements

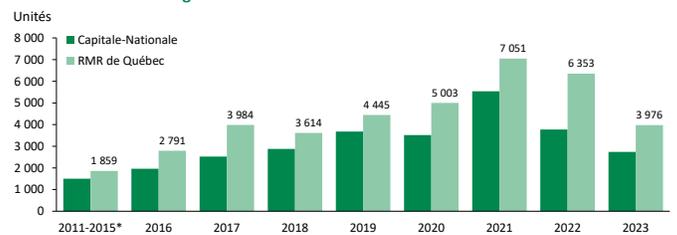
locatifs sont donc très recherchés et ils sont actuellement insuffisants dans la région, malgré leur augmentation record des dernières années (graphique 3). Cette tension dans le marché locatif s’est reflétée sur le taux d’inoccupation pour ce type de logement, qui a atteint un creux qui n’avait pas été vu depuis 2009. Les loyers ont aussi grimpé de 5,7 % en 2023, la hausse annuelle la plus rapide en près de 30 ans. Heureusement pour la Capitale-Nationale, de nombreux projets ont été démarrés lors de la première moitié de 2024. Les mises en chantier de logements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec ont augmenté de 74 % lors des six premiers mois de l’année, comparativement au même moment en 2023. La Ville de Québec s’est d’ailleurs donné comme objectif de construire 5 000 logements par année. Une série de mesures ont été adoptées et des investissements ont été faits afin d’encourager la construction résidentielle, ce qui devrait se refléter sur le nombre de mises en chantier dans les prochains mois et les prochaines années. Cette hausse des investissements résidentiels aura aussi un effet positif sur la croissance économique de la région.

Graphique 2
Les résidents non permanents représentent une proportion de plus en plus grande des nouveaux habitants dans la Capitale-Nationale
Solde migratoire externe total



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 3
La construction de logements locatifs a été relativement élevée dans les dernières années
Mises en chantier de logements locatifs



RMR : région métropolitaine de recensement; * Moyenne entre 2011 et 2015. Société canadienne d’hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Tableau 3
Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2023	2024p	2025p
PIB réel – États-Unis	2,5	2,6	2,2
Canada	1,2	1,1	1,8
Québec	0,2	1,2	1,6
Zone euro	0,5	0,9	1,5
Chine	5,2	4,8	4,1
Monde	3,1	3,0	3,2
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,74	0,73	0,75
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	78	80	81

p : prévisions; WTI : West Texas Intermediate ; * Moyenne annuelle.

NOTE : Les données proviennent de nos Prévisions économiques et financières .

Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

Marché du travail

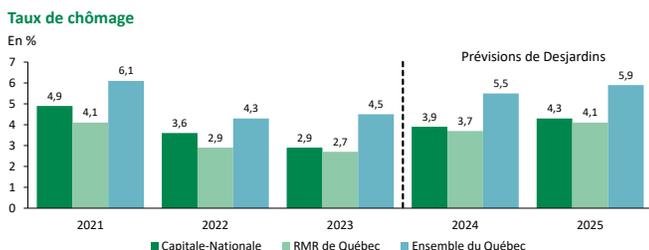
- ▶ Le marché du travail de la Capitale-Nationale a encore fait preuve de dynamisme en 2023, avec une progression de l'emploi de 4,0 % et une diminution du taux de chômage à 2,9 %. La forte croissance démographique a permis à la population active d'augmenter rapidement. Les secteurs du commerce de gros et de détail, de la construction et des services de restauration et d'hébergement sont ceux où la montée de l'emploi a été la plus rapide. Le ralentissement économique survenu en 2023 s'est toutefois fait ressentir pour de nombreux employeurs et le rythme des embauches devrait diminuer en 2024. C'est d'ailleurs ce qui s'est produit au cours des six premiers mois de 2024, lors desquels le nombre de travailleurs a très peu varié dans la Capitale-Nationale. La croissance de l'emploi devrait rester faible en seconde moitié d'année et reprendre graduellement en 2025. La progression plus forte de la population active fait qu'une hausse du taux de chômage est tout de même attendue d'ici 2025 (graphique 4).
- ▶ Face à la pénurie de main-d'œuvre des dernières années, plusieurs entrepreneurs de la région ont mentionné, dans un sondage de la Chambre de commerce et d'industrie de

Québec, avoir recours à l'innovation. Plusieurs exemples confirmant ces résultats sont d'ailleurs ressortis. L'incubateur-accelérateur dédié au tourisme MT Lab a trouvé un nouveau partenaire dans la région, soit le Port de Québec. Cette association entre les deux parties vise l'innovation et l'accélération des occasions d'affaires dans le domaine du tourisme, de la culture et du loisir. Avec un taux de chômage qui reste faible d'un point de vue historique, de telles solutions sont encore attendues dans les prochaines années pour compenser le manque de travailleurs dans plusieurs secteurs.

- ▶ Dans l'industrie de la construction, les heures travaillées par l'ensemble des salariés ont diminué de 1 % en 2023 et elles devraient baisser de 5 % en 2024. Les taux d'intérêt et les coûts élevés des dernières années sont venus restreindre les projets. Les perspectives d'emploi restent excellentes dans la construction en raison du vieillissement des travailleurs dans le secteur. Des projets comme la construction du pont de l'Île d'Orléans, le réaménagement du centre hospitalier de l'Enfant-Jésus ainsi que la reprise de la construction résidentielle continueront de soutenir la demande de main-d'œuvre au cours des prochaines années.
- ▶ En ce qui a trait à l'industrie touristique, l'achalandage durant l'année 2023 a atteint un nouveau sommet dans la région de Québec et le bilan s'avère tout aussi positif du côté de Charlevoix. La situation devrait être similaire en 2024 alors que les taux d'occupation hôteliers de Québec et Charlevoix entre janvier et mai 2024 sont demeurés près de ceux observés lors de la même période en 2023. De nombreux investissements dans l'industrie continueront de stimuler l'achalandage lors des prochaines années et soutiendront les emplois. Le plus important est l'aide de 24 M\$ du gouvernement provincial qui vise à bonifier l'offre hôtelière dans la Capitale-Nationale.

Graphique 4

Les taux de chômage augmenteront en 2024 et en 2025



RMR : région métropolitaine de recensement
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 4

Marché du travail

En % (sauf si indiqué)	Emploi (k)			Taux de chômage			Taux d'activité		Taux d'emploi	
	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc	CNat	Qc	CNat	Qc
2021	380,7	433,6	4 273	4,9	4,1	6,1	64,0	64,1	58,7	58,9
2022	389,3	441,9	4 403	3,6	2,9	4,3	64,2	64,3	59,4	60,0
2023	404,7	457,5	4 508	2,9	2,7	4,5	65,6	65,0	61,1	60,8
2024p	406,2	459,7	4 517	3,9	3,7	5,5	65,9	65,3	60,7	60,4
2025p	412,3	464,4	4 574	4,3	4,1	5,9	66,2	65,8	61,1	60,7

CNat : Capitale-Nationale; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Québec; p : prévisions de Desjardins
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

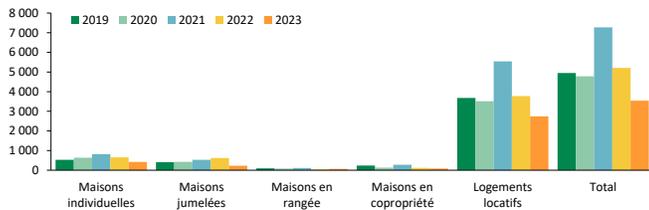
Marché de l'habitation

- ▶ Les mises en chantier dans la région de la Capitale-Nationale ont diminué d'environ 30 % pour une deuxième année consécutive en 2023, ce qui s'aligne avec la tendance provinciale. Presque tous les segments ont connu une réduction de la construction (graphique 5). La baisse graduelle des taux d'intérêt en 2024 devrait toutefois permettre une amélioration des conditions de marché, ce qui encouragera la construction résidentielle. Une hausse de plus de 35 % des mises en chantier a d'ailleurs été enregistrée dans la Capitale-Nationale lors du premier semestre de 2024 par rapport au même moment en 2023. Ce sont les logements locatifs qui continuent de dominer les chantiers. Ceux-ci sont très recherchés puisque leur taux d'inoccupation est tombé à 0,9 % dans la Capitale-Nationale en 2023. Comme la cadence semble reprendre pour la construction, le taux d'inoccupation devrait remonter graduellement d'ici 2025 (graphique 6).
- ▶ La revente de propriétés existantes a aussi ralenti, avec un recul de plus de 20 % en 2023. Une situation qui se compare à la moyenne provinciale. Le prix de vente moyen s'est tout de même accéléré à un rythme de 5,9 % en 2023. L'année 2024 s'avère également positive pour la revente. Les transactions

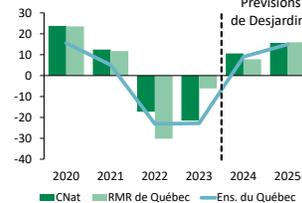
ont augmenté de plus de 15 % lors de la première moitié de 2024 par rapport au même moment en 2023 dans la région. Avec la baisse graduelle des taux hypothécaires, cette tendance se poursuivra d'ici 2025. Cependant, les baisses de prix espérées par les premiers acheteurs ne se produiront pas. Des hausses similaires à ce qui a été vu lors des deux dernières années sont prévues en 2024 et en 2025 (graphique 7).

Graphique 6
Le taux d'inoccupation des logements locatifs restera faible d'ici 2025
Taux d'inoccupation des logements locatifs


RMR : région métropolitaine de recensement; * Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5
Baisse des mises en chantier en 2023, les logements locatifs demeurent les plus populaires dans la Capitale-Nationale
Mises en chantier


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

Graphique 7
La revente de propriétés existantes devrait reprendre en 2024, après deux années de ralentissement
Nombre de ventes


CNat : Capitale-Nationale; RMR : région métropolitaine de recensement
JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

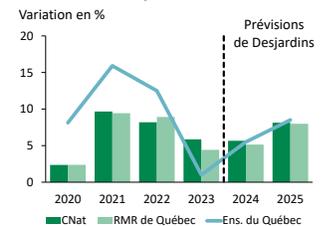
Prix de vente moyen


Tableau 5

Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'inoccupation (%)			Nombre de ventes			Prix de vente moyen (\$)		
	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc
2021	7 276	9 389	67 810	2,7	2,5	2,5	15 130	15 868	167 044	312 223	320 147	391 097
2022	5 210	8 290	57 107	1,6	1,5	1,7	12 517	11 078	128 490	337 802	348 692	439 945
2023	3 540	5 009	38 912	0,9	0,9	1,3	9 820	10 396	99 151	357 568	364 090	444 365
2024p	4 178	6 032	49 846	1,4	1,5	1,1	10 862	11 208	108 092	377 827	382 831	468 882
2025p	4 513	6 645	54 831	1,6	1,6	1,5	12 559	12 996	124 271	408 569	413 428	508 586

CNat : Capitale-Nationale; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Québec; p : prévisions de Desjardins

Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

- ▶ Après une forte hausse en 2022, les investissements ont continué de s'accumuler dans la Capitale-Nationale en 2023. L'augmentation de 8,5 % se situe toutefois sous la moyenne provinciale de 10,3 % pour l'année 2023 (graphiques 8 et 9). La croissance dans la région a été particulièrement forte pour les investissements du secteur public. Les taux d'intérêt en baisse lors de la seconde moitié de 2024 et en 2025 devraient stimuler les investissements dans la région de la Capitale-Nationale.
- ▶ Dans les projets confirmés, le plus important est celui du nouveau pont de l'Île d'Orléans. Les travaux préparatoires se sont déroulés de 2022 jusqu'en 2024 et la mise en service du pont est prévue en 2028. Son coût total est désormais évalué à 2,7 G\$. Le nouveau complexe hospitalier du CHU de Québec-Université Laval, dont la construction devrait se terminer en 2029, représente aussi des investissements majeurs de 2,2 G\$.

- ▶ Du côté de l'immobilier, 1,5 G\$ seront investis lors des dix prochaines années dans le quartier Fleur de Lys. En plus du centre commercial actuel, un hôtel et plusieurs types de logements y seront construits.

Tableau 6
Investissements dans la Capitale-Nationale

En M\$ (sauf si indiqué)	2021	2022	2023p
Totaux	3 825	4 575	4 965
Variation annuelle (%)	-4,6	19,6	8,5
Publics	2 351	2 859	3 188
Variation annuelle (%)	1,4	21,6	11,5
Privés	1 474	1 716	1 777
Variation annuelle (%)	-12,9	16,5	3,6
Secteurs¹			
Primaire	nd	nd	nd
Secondaire	234,1	306,1	306,9
Tertiaire	3 374	3 977	4 356
Construction	nd	nd	nd

p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; nd : non disponible

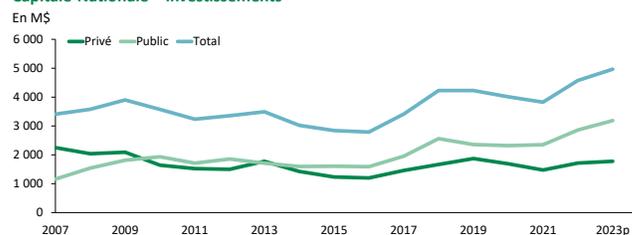
¹ Répartition approximative à partir d'une compilation faite par Desjardins, Études économiques.

Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

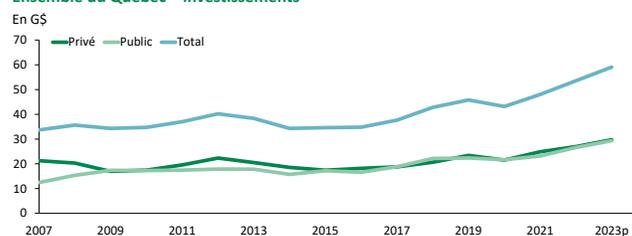
Tableau 7
Liste des investissements importants

	Site	Propriétaire	Type de construction	Date de...	
				début	fin
2,7 G\$	Île d'Orléans	Ministère des Transports du Québec	Nouveau pont de l'Île d'Orléans	2022	2028
2,2 G\$	Québec	Ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec	Complexe hospitalier du CHU de Québec-Université Laval	2017	2029

Desjardins, Études économiques

Graphique 8
Les investissements devraient avoir atteint 5,0 G\$ en 2023
Capitale-Nationale – investissements


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 9
Les investissements devraient avoir atteint 59,1 G\$ en 2023
Ensemble du Québec – investissements


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques