

ÉTUDES RÉGIONALES

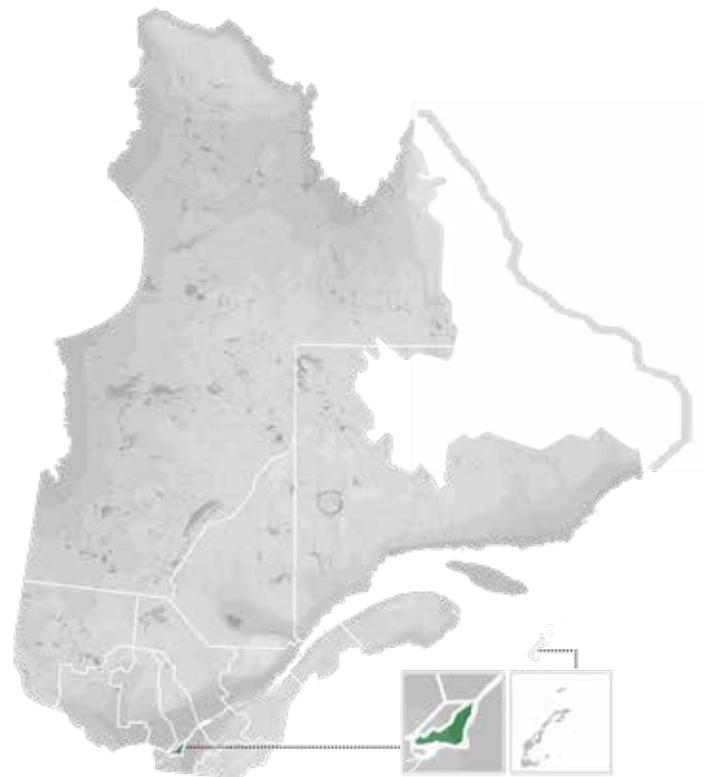
Région administrative de Montréal

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

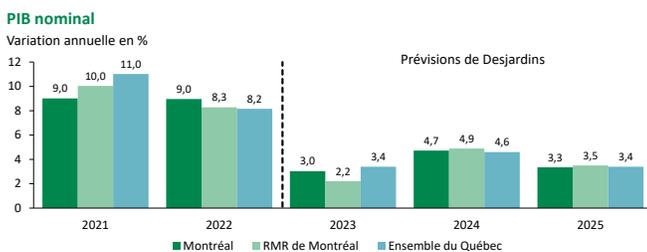
FAITS SAILLANTS

- ▶ Aidé par une forte croissance démographique, le PIB nominal de Montréal a progressé en 2023. La hausse moins rapide des investissements par rapport à l'ensemble du Québec est toutefois venue freiner quelque peu son essor. L'économie montréalaise devrait continuer de prendre de l'expansion en 2024 (graphique 1). Représentant un poids important dans le Québec, la croissance de Montréal devrait se maintenir très près de la moyenne provinciale.
- ▶ La croissance de l'emploi a toutefois commencé à ralentir lors de la première moitié de 2024 et le taux de chômage augmente graduellement. L'activité reprend néanmoins sur le marché immobilier, aux dépens de l'abordabilité, qui continue de se détériorer. Le prix de vente moyen des habitations à Montréal est le plus élevé de la province, ce qui vient freiner l'accès à la propriété pour de nombreux ménages. Les investissements restent tout de même importants avec une forte concentration des projets d'infrastructure à Montréal.



Graphique 1

La croissance économique reprendra 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		

Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OGLF), nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE :** Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement Desjardins. Copyright © 2024, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

Tableau 1
Montréal

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal ¹ (M\$)	159 116	173 378	178 635	187 073	193 336
<i>Variation annuelle</i>	9,0	9,0	3,0	4,7	3,3
PIB nominal par habitant (\$)	78 540	85 124	87 477	91 210	93 991
<i>Variation annuelle</i>	11,5	8,4	2,8	4,3	3,0
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	35 257	38 067	39 867	41 866	44 146
<i>Variation annuelle</i>	4,8	8,0	4,7	5,0	5,4
Emplois (k)	1 079	1 129	1 152	1 151	1 174
<i>Variation annuelle</i>	6,7	4,6	2,0	-0,1	2,0
Taux de chômage	8,3	5,7	6,2	7,1	7,2
Mises en chantier (unités)	14 808	10 436	7 705	9 025	9 508
Ventes de maisons existantes (unités)	27 426	22 510	17 250	19 683	21 170
Prix de vente moyen (\$)	606 891	637 871	637 169	656 906	712 882
<i>Variation annuelle</i>	11,1	5,1	-0,1	3,1	8,5
Taux d'inoccupation	3,7	2,3	1,6	1,7	2,0
Investissements totaux ² (M\$)	14 309	17 065	18 116	18 866	nd
<i>Variation annuelle</i>	1,6	19,3	6,2	4,1	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 080	1 140	1 167	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	3,5	5,5	2,4	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	2 015 879	2 035 278	2 124 865	2 192 254	2 155 421
<i>Variation annuelle</i>	-2,7	1,0	4,4	3,2	-1,7
Taux d'occupation hôtelier	25,9	36,1	60,9	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 2024.

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\$)	467 055	505 160	522 335	546 363	564 939
<i>Variation annuelle</i>	11,0	8,2	3,4	4,6	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	54 280	58 108	59 536	61 804	63 469
<i>Variation annuelle</i>	10,7	7,1	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	4 530	4 604
<i>Variation annuelle</i>	4,3	3,0	2,4	0,5	1,6
Taux de chômage	6,1	4,3	4,5	5,4	5,3
Mises en chantier (unités)	67 810	57 107	38 912	45 177	47 224
Ventes de maisons existantes (unités)	167 044	128 494	99 151	113 210	123 400
Prix de vente moyen (\$)	391 097	439 931	444 365	472 312	512 937
<i>Variation annuelle</i>	15,9	12,5	1,0	6,3	8,6
Taux d'inoccupation	2,5	1,7	1,3	1,1	1,5
Investissements totaux ² (M\$)	48 000	55 113	59 751	65 004	nd
<i>Variation annuelle</i>	11,2	14,8	8,4	8,8	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 044	1 107	1 152	1 195	1 218
<i>Variation annuelle</i>	2,5	6,0	4,0	3,8	1,9
Population totale ³ (nombre)	8 572 020	8 672 185	8 874 683	9 051 663	9 052 783
<i>Variation annuelle</i>	-0,1	1,2	2,3	2,0	0,0
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 2024.

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

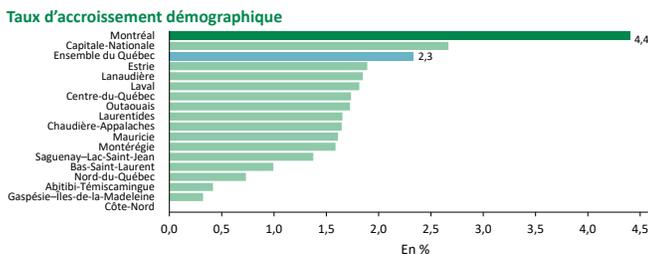
Enjeux régionaux et perspectives

► Malgré le rôle primordial qu'elle joue dans l'économie de la province, la région de Montréal est aussi aux prises avec certains défis. Comme bien d'autres régions, Montréal a connu la plus forte hausse de sa population jamais enregistrée en 2023 (graphique 2). C'est principalement la migration internationale, et plus précisément les résidents non permanents, qui a contribué à cet accroissement démographique. Montréal bénéficie d'ailleurs de la proportion de la population en âge de travailler la plus grande de la province, ce qui explique son marché du travail un peu moins tendu qu'ailleurs au Québec. Avec la hausse de la population, le marché immobilier n'a toutefois pas été en mesure de répondre à l'accélération de la demande. C'est plus particulièrement le marché locatif qui a écopé, très important à Montréal avec plus de 60 % des ménages qui sont locataires. Le taux d'occupation de ces logements a d'ailleurs atteint un creux de 1,6 % en 2023, du jamais vu depuis 20 ans. Ainsi, les loyers augmentent à des taux de croissance record depuis deux ans (graphique 3). Le point positif est que la construction résidentielle reprend dans la province et à Montréal, mais les logements abordables risquent de demeurer rares. Le ralentissement attendu sur le

plan démographique devrait toutefois se refléter sur le marché immobilier, avec notamment un gel de six mois à Montréal du programme provincial des travailleurs étrangers temporaires pour certains secteurs.

- Le secteur de l'aérospatiale, au centre de la nouvelle zone d'innovation annoncée en 2024 par le gouvernement provincial, devrait néanmoins attirer de nouveaux travailleurs sur l'île de Montréal. Cette zone, nommée Espace Aéro, regroupe l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal ainsi que les villes de Longueuil en Montérégie et de Mirabel dans les Laurentides. En plus de rehausser l'attractivité et de bâtir la réputation du Québec dans le domaine de l'aérospatiale, le mandat de cette initiative vise la décarbonation des appareils et le développement d'une mobilité aérienne avancée. Des investissements publics et privés de l'ordre de 415 M\$ ont déjà été annoncés en lien avec cette zone d'innovation et davantage sont attendus au cours des prochaines années.
- L'arrivée de la zone d'innovation dans Saint-Laurent devrait permettre à l'arrondissement de se développer et d'ainsi diversifier les secteurs d'activité présents à Montréal. L'essor de l'est de Montréal demeure d'ailleurs un défi pour la région, et même si la Ville cherche à investir dans son centre-ville afin de rehausser son attractivité et son rayonnement, le développement économique de Montréal passe par l'ensemble de ses arrondissements.

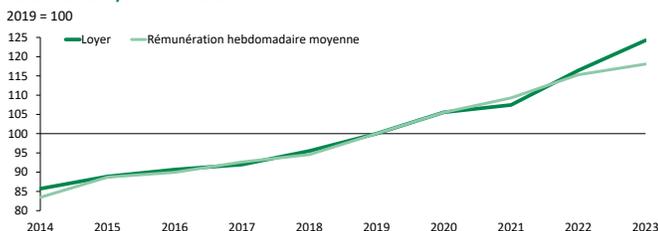
Graphique 02
Croissance démographique record à Montréal et au Québec en 2023



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 03
La hausse des loyers a été plus importante que celles des salaires et de l'inflation en 2022 et en 2023

Variation du loyer et des salaires



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	2,9	2,7	2,1
Canada	1,2	1,2	1,9
Québec	0,2	1,3	1,7
Zone euro	0,5	0,7	1,3
Chine	5,2	4,8	4,2
Monde	3,1	3,1	3,1
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,74	0,73	0,75
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	78	77	79

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

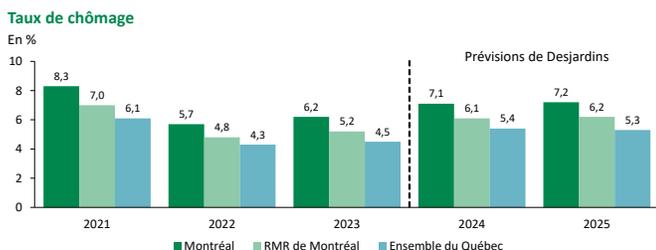
Marché du travail

► L'emploi a progressé de 2 % à Montréal en 2023. Un ralentissement s'est toutefois amorcé lors des huit premiers mois de 2024. Ce sont les industries du commerce de gros et de détail ainsi que les services d'hébergement et de restauration qui soutiennent en grande partie la création de postes dans la région. Ces secteurs évoluent toutefois au ralenti depuis quelques mois maintenant, ce qui affecte le marché de l'emploi montréalais. Le taux de chômage a augmenté à Montréal en 2023, passant de 5,7 % en 2022 à 6,2 %. La population active sur l'île a crû plus rapidement que l'emploi au cours des derniers mois. La croissance de l'emploi devrait ralentir sur l'ensemble de 2024 avant de recommencer à croître en 2025. Le taux de chômage devrait continuer d'augmenter d'ici 2025 en raison d'une demande de main-d'œuvre plus faible et d'une réduction du nombre de postes vacants (graphique 4).

► L'arrivée de nouvelles entreprises en lien avec la zone d'innovation en aérospatiale devrait stimuler la création d'emplois, notamment dans la recherche et le développement. Les perspectives d'emploi dans l'industrie de la construction demeurent positives en raison du recrutement constant dû aux nombreux départs à la retraite. L'industrie évolue tout de même au ralenti depuis 2023, et ce, malgré la forte concentration des travaux d'infrastructures dans le grand Montréal. Un recul de 4 % des heures travaillées est prévu par la Commission de la construction du Québec en 2024 dans le grand Montréal, qui inclut l'île de Montréal, après une baisse de 4 % en 2023. Cette réduction de l'activité provient majoritairement des secteurs résidentiel, commercial et institutionnel. Une reprise de la construction résidentielle est toutefois amorcée avec de nombreuses unités en construction à Montréal. Les projets de prolongement de la ligne bleue du métro, du réseau express métropolitain (REM), de la réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine ainsi que la remise à niveau des infrastructures municipales à Montréal devraient également favoriser une remontée des heures travaillées au cours des années à venir.

► L'industrie touristique est toujours aussi importante pour l'économie montréalaise. L'année 2023 a été meilleure que prévu pour les revenus du secteur touristique, avec un nombre de visiteurs étrangers qui a retrouvé ses niveaux prépandémiques, une tendance qui devrait se poursuivre en 2024. Le taux d'occupation hôtelier est d'ailleurs passé à 69,2 % pour les mois de janvier à juillet 2024, contre 66 % pour la même période en 2023. De nombreux projets devraient permettre d'accroître l'offre touristique, ce qui devrait stimuler l'emploi dans le secteur. De grands congrès sont aussi attendus dans la ville en 2025, comme le Congrès international du tourisme autochtone ou encore le World Congress on Brain Injury.

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	
	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc	Mtl	Qc	Mtl	Qc
2021	1 079	2 269	4 273	8,3	7,0	6,1	66,7	64,1	62,9	59,3
2022	1 129	2 347	4 403	5,7	4,8	4,3	67,6	64,3	65,1	60,3
2023	1 152	2 421	4 508	6,2	5,2	4,5	67,7	65,0	63,4	60,2
2024p	1 151	2 418	4 530	7,1	6,1	5,4	66,7	64,5	62,7	59,1
2025p	1 174	2 420	4 604	7,2	6,2	5,3	66,9	65,4	63,7	60,0

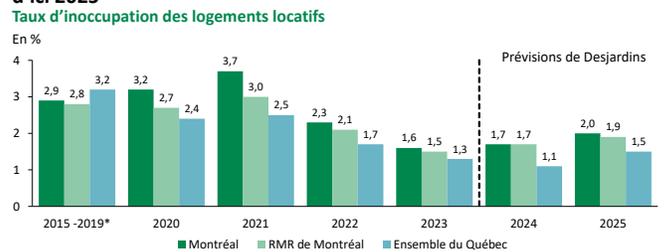
Mtl : Montréal; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

- Le marché de la construction résidentielle a rebondi lors des six premiers mois de 2024 à Montréal, avec une hausse de plus de 66 % des mises en chantier par rapport au même moment en 2023. Les premières baisses de taux d'intérêt et les coûts de construction plus stables ont sans aucun doute encouragé les constructeurs à mettre sur pied des projets. Les mesures gouvernementales visant à stimuler la construction expliquent aussi une partie de ce rebond. Le marché immobilier de Montréal continue d'être principalement dominé par les logements locatifs (graphique 5). La construction dans ce segment de marché a augmenté de près de 200 % lors de la première moitié de 2024 par rapport au même moment en 2023. Signe d'une demande vigoureuse, le taux d'inoccupation pour ce type d'habitations est tout de même passé de 2,3 % en 2022 à 1,6 % en 2023. Les nombreux projets locatifs en cours devraient permettre à ce taux de remonter d'ici 2025 (graphique 6).
- Du côté des propriétés existantes, le marché à Montréal suit une trajectoire similaire à celui de la province. Après une baisse des ventes de 23 % en 2023, une hausse d'environ 13 % a été observée lors des trois premiers trimestres de 2024

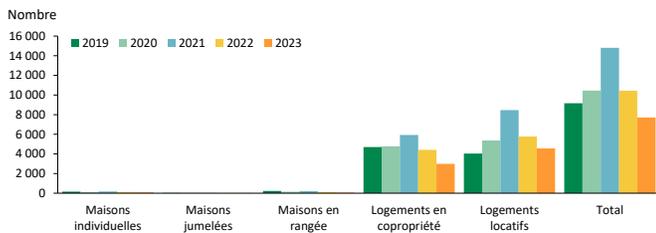
par rapport au même moment en 2023. Cette croissance devrait se poursuivre d'ici 2025. Dans un contexte où les stocks de propriétés à vendre restent faibles, la hausse de la demande a un effet positif sur les prix de vente, qui ont grimpé de 2,5 % en moyenne au cours des neuf premiers mois de l'année 2024. Une croissance similaire devrait avoir lieu sur l'ensemble de l'année (graphique 7).

Graphique 6
Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2025



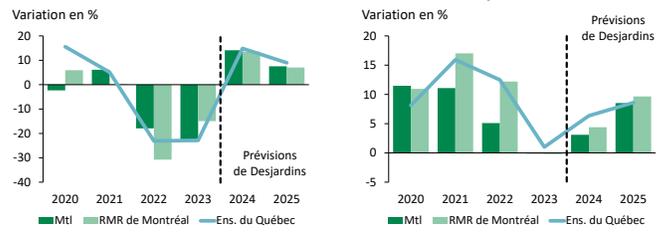
RMR : région métropolitaine de recensement; * Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5
Baisse des mises en chantier en 2023, les logements locatifs demeurent les plus populaires



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



Mtl : Montréal; RMR : région métropolitaine de recensement
JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Tableau 5 Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'inoccupation (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc
2021	14 808	32 343	67 810	3,7	3,0	2,5	27 426	75 294	167 044	606 891	504 142	391 097
2022	10 436	24 149	57 107	2,3	2,1	1,7	22 510	52 138	128 494	637 871	565 664	439 931
2023	7 705	15 235	38 912	1,6	1,5	1,3	17 250	44 336	99 151	637 169	564 511	444 365
2024p	9 025	16 985	45 177	1,7	1,7	1,1	19 683	50 353	113 210	656 906	589 408	472 312
2025p	9 508	20 653	47 224	2,0	1,9	1,5	21 170	53 896	123 400	712 882	646 440	512 937

Mtl : Montréal; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

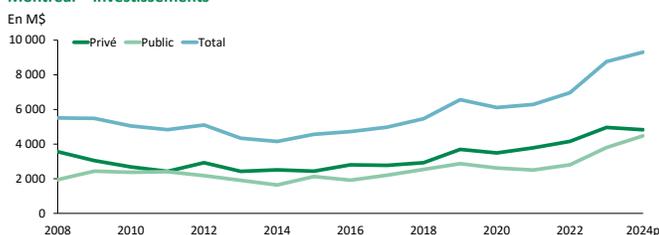
- Les investissements devraient croître de 4,1 % sur l'ensemble de 2024 à Montréal, selon les estimations de l'Institut de la statistique du Québec. Avec une hausse prévue de 14,5 %, le secteur privé devrait contribuer fortement à cette remontée. Les sommes venant du secteur public devraient cependant reculer de 5,9 % (graphique 8). L'augmentation totale de 2024 est toutefois inférieure à celle observée en moyenne au Québec, soit 8,8 % (graphique 9).

- Un des projets récemment annoncés est celui d'Aéroports de Montréal, responsable de la gestion de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal. L'organisme prévoit investir près de 4 G\$ entre 2024 et 2028 afin de rendre plus fluide l'accès à l'aéroport. Encore en 2024, le gouvernement du Québec a dévoilé un investissement de l'ordre de 870 M\$ en lien avec le remplacement du toit du Stade olympique. Les travaux de démantèlement du toit actuel et d'installation de la nouvelle toiture se dérouleront de 2024 à 2027. La zone d'innovation en aérospatiale a déjà entraîné des investissements de 415 M\$ et d'autres annonces suivront sans aucun doute. À cela s'ajoutent les nombreux projets annoncés dans les années passées qui se poursuivent tels que le prolongement de la ligne bleue de métro (7,6 G\$), le REM (8 G\$), les travaux de réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine (2,5 G\$) et ceux des tunnels Ville-Marie et Viger (2 G\$), entre autres.

Graphique 8

Les investissements devraient avoir atteint 18,9 G\$ en 2024

Montréal – investissements

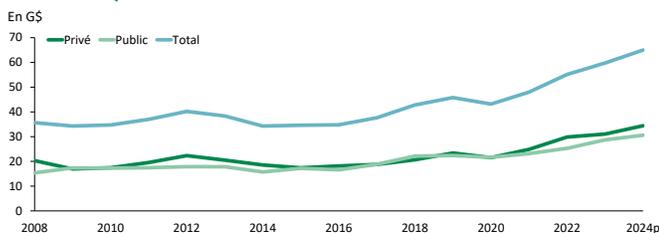


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 9

Les investissements devraient avoir atteint 65 G\$ en 2024

Ensemble du Québec – investissements



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

Tableau 6

Investissements à Montréal

En M\$ (sauf si indiqué)	2022	2023	2024p
Totaux	17 065	18 116	18 866
Variation annuelle (%)	19,3	6,2	4,1
Publics	8 415	9 221	8 678
Variation annuelle (%)	14,9	9,6	-5,9
Privés	8 651	8 895	10 188
Variation annuelle (%)	23,8	2,8	14,5
Secteurs¹			
Primaire	31,8	38,0	18,2
Secondaire	1 235	1 393	1 853
Tertiaire	15 194	15 969	16 240
Construction	605,0	716,1	755,1

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
8,0 G\$	Montréal et Rive-Sud	CDPQ Infra	Réseau express métropolitain (REM)	2018	2027
7,6 G\$	Montréal	Société des transports de Montréal	Prolongement de la ligne de métro bleue	2020	2031
2,5 G\$	Montréal	Ministère des Transports	Réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine	2022	2025

Commission de la construction du Québec et Desjardins, Études économiques