

ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de la Montérégie

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

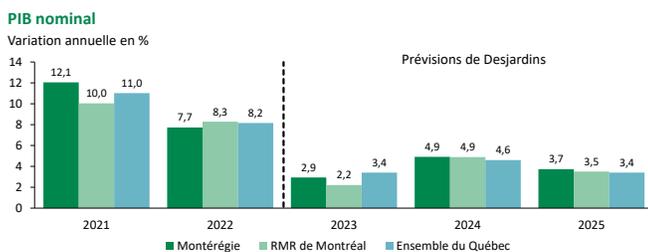
FAITS SAILLANTS

- ▶ Après une hausse plus faible de son PIB nominal en 2023, l'économie de la Montérégie devrait voir son rythme de croissance reprendre de la vigueur en 2024 (graphique 1). Celui-ci devrait être légèrement supérieur à la moyenne provinciale lors de cette période. La Montérégie bénéficie de plusieurs points d'appui pour soutenir son développement, dont une population en âge de travailler à la hausse et une bonne diversification de ses secteurs d'activité.
- ▶ L'emploi a toutefois commencé à se replier lors de la première moitié de 2024 et le taux de chômage se relève 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 en Montérégie est parmi les plus élevés de la province, ce qui vient freiner l'accès à la propriété pour de nombreux ménages.



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		

Tableau 1
Montérégie

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023p	2024p	2025p
PIB nominal ¹ (M\$)	65 644	70 717	72 793	76 365	79 216
<i>Variation annuelle</i>	12,1	7,7	2,9	4,9	3,7
PIB nominal par habitant (\$)	44 933	47 782	48 585	50 446	51 818
<i>Variation annuelle</i>	11,0	6,3	1,7	3,8	2,7
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	35 434	38 172	39 263	40 914	42 583
<i>Variation annuelle</i>	4,2	7,7	2,9	4,2	4,1
Emplois (milliers)	812,9	838,4	854,6	859,5	874,4
<i>Variation annuelle</i>	3,5	3,1	1,9	0,6	1,7
Taux de chômage	5,5	3,8	3,9	4,8	5,1
Mises en chantier (unités)	9 743	9 225	4 859	6 431	7 948
Ventes de maisons existantes (unités)	33 823	23 366	17 562	19 435	24 114
Prix de vente moyen (\$)	419 992	497 221	495 683	524 051	612 473
<i>Variation annuelle</i>	19,4	18,4	-0,3	5,7	16,9
Taux d'inoccupation	1,0	1,1	1,1	1,3	1,5
Investissements totaux ² (M\$)	6 289	6 963	8 762	9 306	nd
<i>Variation annuelle</i>	2,9	10,7	25,8	6,2	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 020	1 048	1 125	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	5,3	2,8	7,3	nd	nd
Population totale (nombre)	1 460 933	1 479 998	1 498 256	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	1,0	1,3	1,2	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	37,4	54,4	58,2	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.

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

Tableau 2
Ensemble du Québec

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023p	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 (milliers)	4 273	4 403	4 508	4 521	4 586
<i>Variation annuelle</i>	4,3	3,0	2,4	0,3	1,4
Taux de chômage	6,1	4,3	4,5	5,4	5,7
Mises en chantier (unités)	67 810	57 107	38 912	49 954	59 960
Ventes de maisons existantes (unités)	167 044	128 490	99 151	111 711	139 414
Prix de vente moyen (\$)	391 097	439 945	444 365	473 104	543 118
<i>Variation annuelle</i>	15,9	12,5	1,0	6,5	14,8
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)	8 550 561	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 financières, société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

Enjeux régionaux et perspectives

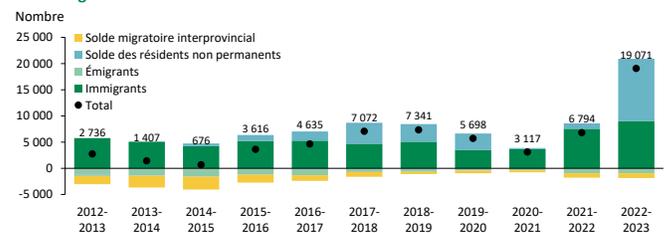
- ▶ La région de la Montérégie se démarque par la diversification de son économie, mais aussi par le rôle qu'elle joue dans les différentes zones d'innovation au Québec. D'abord, la présence de Northvolt et de Rio Tinto Fer et Titane lui permet de prendre place dans la récente filière batterie. À cela s'ajoute la toute nouvelle zone d'innovation en aérospatiale qui a été annoncée en 2024, regroupant les villes de Longueuil en Montérégie, de Mirabel dans les Laurentides et l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal. Ces endroits rassemblent déjà de nombreuses entreprises et emplois liés à ce secteur d'activité, d'où la création de cette zone nommée Espace Aéro. En plus de rehausser l'attractivité et de bâtir la réputation du Québec dans le domaine de l'aérospatiale, le mandat de cette initiative est 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. En plus de l'arrivée de la firme suisse H55 et de Porter Airlines à Longueuil, la ville accueillera un nouveau campus de l'École de technologie supérieure (ÉTS), axé sur l'ingénierie aérospatiale. C'est environ 500 étudiants qui y seront attendus, représentant des investissements de 30 M\$ pour l'université. La relève qui y sera formée sera primordiale pour l'industrie.
- ▶ Ces grands projets nécessiteront beaucoup de main-d'œuvre lors des prochaines années. Heureusement, la Montérégie continue de bénéficier de ses échanges démographiques avec les autres régions du Québec. La migration interrégionale est toutefois en baisse depuis maintenant quatre ans, en grande partie en raison des hausses importantes des prix de l'immobilier (graphique 2). Le prix moyen plus bas en Montérégie qu'à Montréal a longtemps attiré de nombreuses personnes, mais la hausse rapide observée dans la région semble freiner cet élan démographique. L'accès à la propriété est désormais contraint par cet enjeu d'abordabilité pour de nombreux ménages. Le constat est similaire sur le marché

locatif, où la hausse moyenne des loyers se rapproche des 10 % depuis deux ans en Montérégie. En comparaison, les loyers ont augmenté de 6,7 % à Montréal en 2023. Cette augmentation des prix pourrait éventuellement inciter certains ménages à s'installer dans d'autres régions plus abordables.

- ▶ Somme toute, l'année 2023 a tout de même enregistré la plus forte croissance démographique jamais observée pour la Montérégie, notamment en raison du solde migratoire externe (graphique 3). Les entreprises de la Montérégie ont été nombreuses à faire appel à des travailleurs étrangers en réponse à la pénurie de main-d'œuvre. Combiné au recul de la construction résidentielle des dernières années, le nombre de logements disponibles dans la région n'a pas été suffisant pour accueillir tous les nouveaux résidents. Cela explique en partie l'augmentation des prix sur le marché immobilier. Le nombre de postes vacants a toutefois diminué de plus de 60 % entre son sommet atteint au quatrième trimestre de 2021 et le deuxième trimestre de 2024. Le recours des employeurs au recrutement à l'international risque donc de diminuer dans les prochains mois, ce qui atténuera la croissance démographique future.

Graphique 3

Les résidents non permanents représentent une proportion de plus en plus grande des nouveaux habitants
Solde migratoire externe total

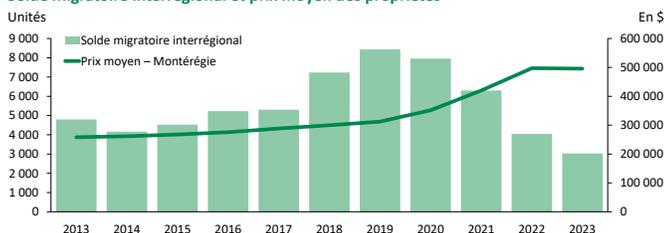


Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 2

La diminution du solde migratoire interrégional coïncide avec la hausse importante du prix moyen des propriétés

Solde migratoire interrégional et prix moyen des propriétés



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Tableau 3

Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2023	2024p	2025p
PIB réel – États-Unis	2,5	2,6	2,0
Canada	1,2	1,1	1,8
Québec	0,2	1,2	1,7
Zone euro	0,5	0,9	1,4
Chine	5,2	4,8	4,1
Monde	3,1	3,1	3,1
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,74	0,74	0,75
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	78	78	79

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

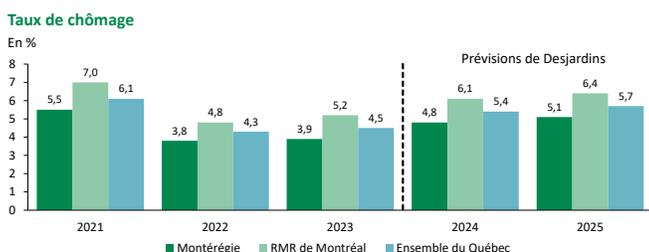
NOTE : Les données proviennent de nos Prévisions économiques et financières .

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

Marché du travail

- L'emploi en Montérégie a continué de progresser en 2023, avec une hausse de 1,9 %. La croissance devrait toutefois se modérer en 2024 alors que les postes ont connu une légère décroissance lors des huit premiers mois de l'année. La croissance devrait néanmoins reprendre de plus belle d'ici 2025. Les industries de l'information et de la culture, ainsi que la fabrication sont celles où la création d'emplois a été la plus grande en 2023. Le taux de chômage de la région a peu varié entre 2022 et 2023, se maintenant près de son creux à 3,9 %. Il devrait néanmoins augmenter en 2024 et en 2025 en raison d'une demande de main-d'œuvre plus faible et d'une réduction du nombre de postes vacants (graphique 4).
- L'industrie de la fabrication demeure importante pour la région et les emplois qu'elle représente sont nombreux. L'arrivée des nouvelles entreprises en lien avec la zone d'innovation en aérospatiale devrait d'ailleurs stimuler les emplois dans le milieu. La firme H55 s'attend par exemple à 200 embauches au cours des cinq prochaines années pour la production de module de batteries pour des petits avions. Des emplois en recherche et développement sont aussi attendus dans les prochaines années, liés à la zone d'innovation.
- Ces investissements vont également entraîner une hausse de la demande de main-d'œuvre en construction. Avec un recrutement qui demeure difficile dans l'industrie en raison des nombreux départs à la retraite, les perspectives d'emploi y sont excellentes. L'industrie évolue tout de même au ralenti depuis la première moitié de 2023, et ce, malgré la présence de chantiers majeurs. 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 une grande partie de la Montérégie. Celle-ci fait suite à une diminution de 4 % en 2023. Cette baisse 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 Longueuil, Saint-Amable, Saint-Hyacinthe et Saint-Bruno, entre autres. Les projets de Northvolt, de Recyclage Carbone Varenne ainsi que de l'hôpital Vaudreuil-Soulanges devraient aussi faire remonter les heures travaillées dans la construction au cours des années à venir.
- L'emploi dans l'industrie touristique a continué de bien progresser, soutenu par une hausse de l'achalandage. Le taux d'occupation hôtelier a atteint son plus haut niveau des cinq dernières années en 2023. Quoiqu'un peu inférieur, il est demeuré très près de ce sommet pour les mois de janvier à juillet 2024. Plusieurs projets et investissements dans la région visent à accroître l'offre touristique, ce qui aura pour effet d'augmenter la demande de main-d'œuvre du secteur. Une somme de 6,6 M\$ sera investie pour renforcer le tourisme en Montérégie. De ces fonds, 2,5 M\$ iront à l'organisme Tourisme Montérégie pour développer des projets à plus long terme.

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	
	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc	Mont	Qc	Mont	Qc
2021	812,9	2 269	4 273	5,5	7,0	6,1	65,3	64,1	66,8	58,9
2022	838,4	2 347	4 403	3,8	4,8	4,3	65,4	64,3	68,0	60,0
2023	854,6	2 421	4 508	3,9	5,2	4,5	65,8	65,0	68,3	60,8
2024p	859,5	2 435	4 521	4,8	6,1	5,4	66,1	65,3	68,0	60,5
2025p	874,4	2 461	4 586	5,1	6,4	5,7	66,4	65,8	68,4	60,8

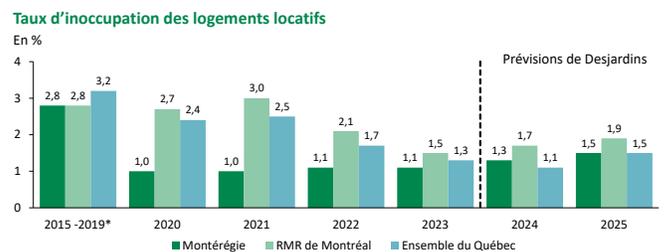
Mont : Montérégie; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

- ▶ Conformément à la tendance québécoise, les mises en chantier ont diminué de plus de 30 % en 2023 en Montérégie. Il s'agit de la quatrième année consécutive avec une baisse de la construction résidentielle. L'activité a toutefois rebondi en début d'année 2024. Une hausse de plus de 60 % des mises en chantier s'est produite lors des six premiers mois de l'année. Alors que tous les segments de marché étaient à la baisse en 2023 (graphique 5), ce sont principalement les logements locatifs et ceux en copropriété qui ont mené l'augmentation au cours du premier semestre de 2024. Encouragée par la stabilité des coûts de construction et la baisse graduelle des taux d'intérêt, la remontée de la construction résidentielle devrait se poursuivre lors des prochains mois. Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait lui aussi croître graduellement d'ici 2025 (graphique 6).
- ▶ Pour la revente de propriétés existantes, une chute de près de 25 % a été observée en Montérégie en 2023. La tendance a aussi changé en première moitié d'année, avec une hausse de 13 % des transactions. La reprise devrait se poursuivre lors de la seconde moitié de 2024 alors que les conditions de marché s'amélioreront. Le prix de vente moyen a quant à lui connu

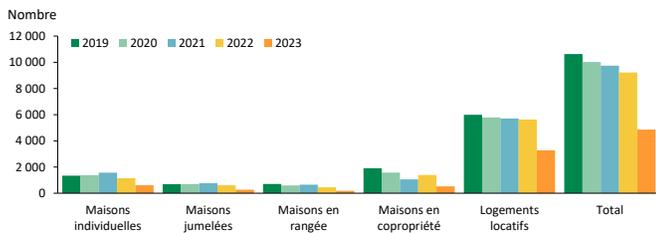
une légère diminution de 0,3 % en 2023 en Montérégie. Il semble toutefois renouer avec la croissance en 2024. Le prix de vente moyen en Montérégie a augmenté de plus de 5 % en première moitié d'année 2024, par rapport au même moment un an avant, et cette tendance devrait se maintenir d'ici la fin de 2025, sous l'effet d'une demande à la hausse (graphique 7).

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



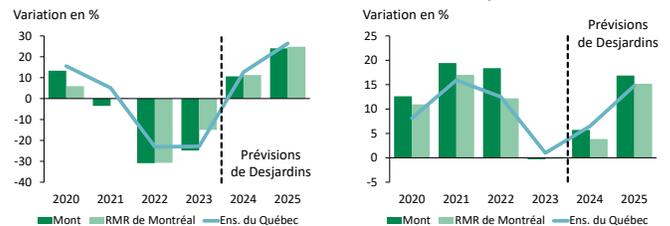
RMR : région métropolitaine de recensement; * Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

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



Mont : Montérégie; 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 (\$)		
	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc
2021	9 743	32 343	67 810	1,0	3,0	2,5	33 823	75 294	167 044	419 992	504 142	391 097
2022	9 225	24 149	57 107	1,1	2,1	1,7	23 366	52 138	128 490	497 221	565 664	439 945
2023	4 859	15 235	38 912	1,1	1,5	1,3	17 562	44 336	99 151	495 683	564 511	444 365
2024p	6 431	16 985	49 954	1,3	1,7	1,1	19 435	49 346	111 711	524 051	586 295	473 104
2025p	7 948	20 653	59 960	1,5	1,9	1,5	24 114	61 589	139 414	612 473	675 315	543 118

Mont : Montérégie; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR solutions financières, société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

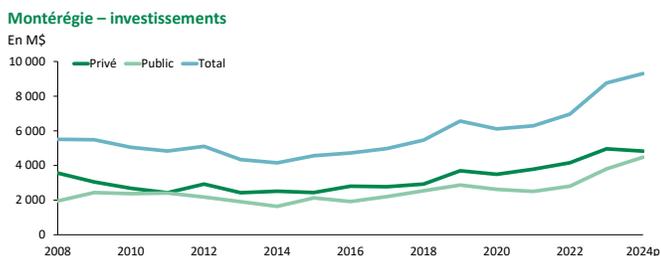
► L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) estime que les investissements non résidentiels vont grimper de 6,2 % sur l'ensemble de 2024 dans la région de la Montérégie (graphique 8). Le secteur public a accéléré sa progression en 2024 (+17,8 %), mais pas le privé (-2,7 %). Il s'agit d'une hausse totale inférieure à la moyenne de 8,8 % observée à l'échelle de la province (graphique 9). L'année 2025 devrait rester positive à cet égard alors que les baisses additionnelles

prévues des taux d'intérêt encourageront certaines entreprises à investir de nouveau. Il y a d'importants chantiers en cours et à venir, notamment en infrastructure, ce qui laisse entrevoir une croissance des investissements d'ici 2025.

► Parmi les projets, les travaux à l'hôpital Vaudreuil-Soulanges ont débuté en 2023 et l'ouverture est attendue en 2027. Cette initiative représente un investissement total de 2,6 G\$. Le ministère des Transports a annoncé un investissement de 1,2 G\$ dans les réseaux de transport routier et maritime de la Montérégie entre 2024 et 2026. Le projet de Recyclage Carbone Varennes est en construction, au coût de 1,3 G\$, et la production est prévue pour 2025. L'usine de Northvolt constitue aussi un investissement important pour la région. La première phase de construction est évaluée à 7 G\$ et devrait s'échelonner jusqu'en 2028. La zone d'innovation en aérospatiale a déjà entraîné des investissements de 415 M\$ et d'autres annonces suivront sans aucun doute.

Graphique 8

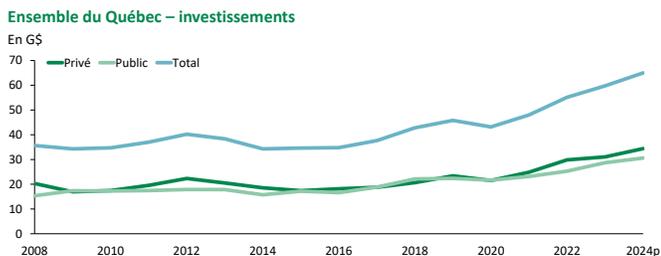
Les investissements devraient avoir atteint 9,3 G\$ en 2024



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



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

Tableau 6

Investissements en Montérégie

En M\$ (sauf si indiqué)	2022	2023	2024p
Totaux	6 963	8 762	9 306
Variation annuelle (%)	10,7	25,8	6,2
Publics	2 806	3 800	4 477
Variation annuelle (%)	12,1	35,5	17,8
Privés	4 158	4 962	4 829
Variation annuelle (%)	9,8	19,3	-2,7
Secteurs¹			
Primaire	nd	nd	nd
Secondaire	1 058	1 252	1 552
Tertiaire	4 971	6 222	6 457
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
7 G\$	Saint-Basile-le-Grand et McMasterville	Northvolt	Construction d'une usine à batteries lithium-ion	2024	2028
2,6 G\$	Vaudreuil-Dorion	Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest	Travaux de l'Hôpital Vaudreuil-Soulanges	2023	2027
1,3 G\$	Varennes	Shell, Suncor, Investissement Québec et Proman	Usine de production de biocarburants	2024	2026

Desjardins, Études économiques