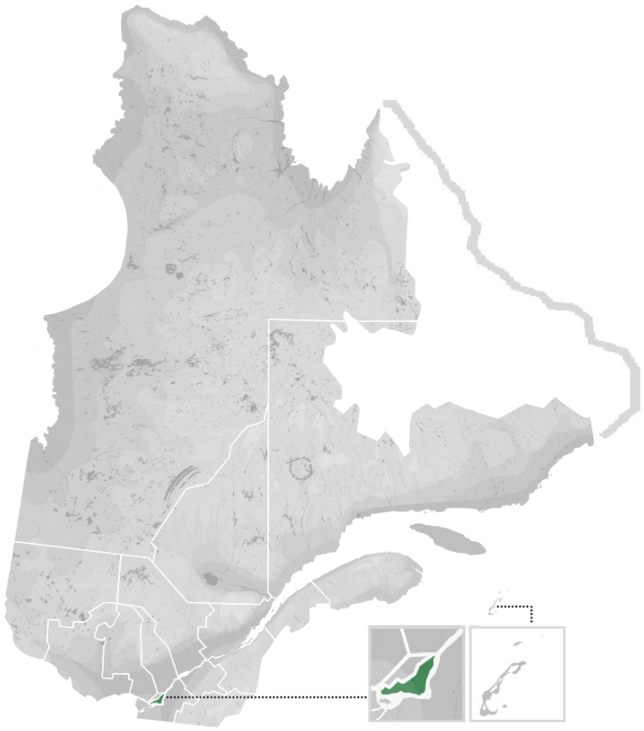
ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de Montréal

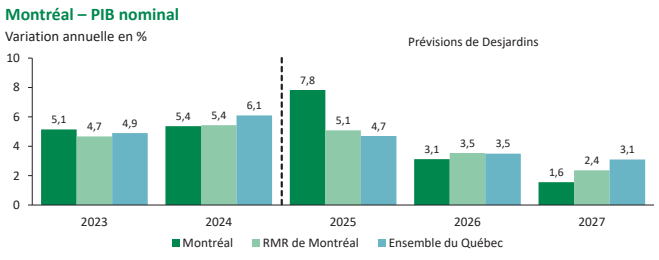
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- L'économie montréalaise demeure résiliente, soutenue par sa diversification, mais l'incertitude commerciale et le ralentissement démographique commencent à peser davantage sur sa croissance.
- Le marché du travail se démarque, avec une hausse de l'emploi depuis le début de 2026 malgré le recul observé à l'échelle du Québec. Le taux de chômage demeure toutefois élevé.
- La construction résidentielle reste vigoureuse, principalement grâce au marché locatif et à plusieurs projets immobiliers d'envergure, ce qui devrait soutenir l'activité au cours des prochaines années.
- Les investissements majeurs se poursuivent, particulièrement dans le transport, l'aérospatiale, la santé et les infrastructures, malgré un contexte économique et commercial plus incertain.

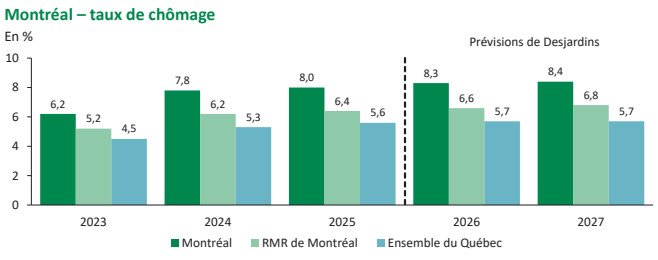


Graphique 1
La croissance économique ralentira davantage en 2027



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

Graphique 2
Les taux de chômage grimperont d'ici 2027



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

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 (OQLF), 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 © 2026, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

Tableau 1
Montréal

En % (sauf si indiqué)	2023	2024	2025	2026p	2027p
PIB nominal[1] (M$)	186 219	196 221	211 589	218 203	221 599
Variation annuelle	*5,1*	*5,4*	*7,8*	*3,1*	*1,6*
PIB nominal par habitant ($)	88 275	89 159	96 441	101 152	105 419
Variation annuelle	*1,5*	*1,0*	*8,2*	*4,9*	*4,2*
Revenu personnel disponible par habitant ($)	37 635	39 061	42 201	43 895	45 586
Variation annuelle	*1,7*	*3,8*	*8,0*	*4,0*	*3,9*
Emplois (k)	1 106	1 099	1 151	1 116	1 093
Variation annuelle	*2,5*	*-0,7*	*4,8*	*-3,0*	*-2,0*
Taux de chômage	6,2	7,8	8,0	8,3	8,4
Mises en chantier (unités)	7 705	6 588	8 534	9 588	9 268
Ventes de maisons existantes (unités)	17 250	19 797	20 467	19 301	19 467
Prix de vente moyen ($)	637 169	669 037	734 102	773 543	769 083
Variation annuelle	*-0,1*	*5,0*	*9,7*	*5,4*	*-0,6*
Taux d'inoccupation	1,6	2,0	3,1	3,6	4,0
Investissements totaux[2] (M$)	17 638	17 844	17 985	nd	nd
Variation annuelle	*3,4*	*1,2*	*0,8*	*nd*	*nd*
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	1 170	1 255	1 263	nd	nd
Variation annuelle	*2,6*	*7,3*	*0,6*	*nd*	*nd*
Population totale[3] (nombre)	2 094 820	2 166 724	2 172 259	2 116 809	2 076 321
Variation annuelle	*3,0*	*3,4*	*0,3*	*-2,6*	*-1,9*
Taux d'occupation hôtelier	69,5	71,0	68,5	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 2026.
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)	2023	2024	2025	2026p	2027p
PIB nominal[1] (M$)	538 154	571 024	593 437	614 208	633 248
Variation annuelle	*4,9*	*6,1*	*3,9*	*3,5*	*3,1*
PIB nominal par habitant ($)	60 822	63 054	65 105	67 345	69 703
Variation annuelle	*2,9*	*3,7*	*3,3*	*3,4*	*3,5*
Revenu personnel disponible par habitant ($)	36 646	38 426	39 857	41 109	42 589
Variation annuelle	*2,2*	*4,9*	*3,7*	*3,1*	*3,6*
Emplois (k)	4 523	4 566	4 645	4 598	4 621
Variation annuelle	*3,0*	*1,0*	*1,7*	*-1,0*	*0,5*
Taux de chômage	4,5	5,3	5,6	5,7	5,7
Mises en chantier (unités)	38 912	48 713	59 864	58 120	58 407
Ventes de maisons existantes (unités)	99 151	111 107	123 064	117 280	119 274
Prix de vente moyen ($)	444 406	476 310	519 347	538 043	541 810
Variation annuelle	*1,0*	*7,2*	*9,0*	*3,6*	*0,7*
Taux d'inoccupation	1,3	1,8	2,7	3,4	3,9
Investissements totaux[2] (M$)	60 362	64 993	65 720	nd	nd
Variation annuelle	*9,5*	*7,7*	*1,1*	*nd*	*nd*
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	1 152	1 205	1 243	1 280	1 315
Variation annuelle	*4,1*	*4,6*	*3,1*	*3,0*	*2,7*
Population totale[3] (nombre)	8 821 696	8 995 474	9 058 297	9 027 361	9 011 766
Variation annuelle	*1,2*	*2,3*	*0,7*	*-0,3*	*-0,2*
Taux d'occupation hôtelier	61,4	60,9	60,8	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 2026.
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

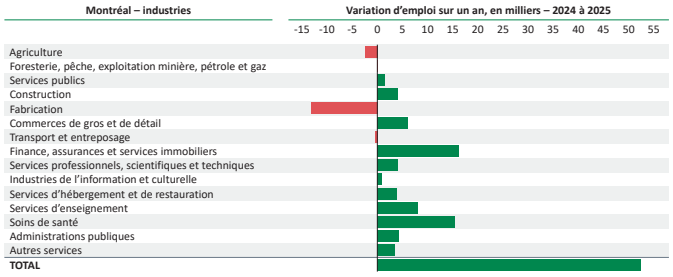
ENJEUX RÉGIONAUX ET PERSPECTIVES

- Montréal a fait preuve de résilience au début du conflit tarifaire, aidée par la diversité de son économie. Les effets de l'incertitude commerciale et du ralentissement démographique commencent toutefois à se faire davantage sentir. Les perspectives entourant la relation commerciale entre le Canada et les États-Unis demeurent incertaines et continuent de freiner l'activité économique, par leurs effets tant sur les échanges commerciaux que sur la confiance des ménages et des entreprises. Montréal n'échappe pas à cette situation, mais la diversification de sa structure économique lui confère une résilience supérieure à celle de plusieurs autres régions du Québec. Les efforts visant à attirer des investissements internationaux se poursuivent également. Le Canada demeure d'ailleurs une destination attrayante pour les investisseurs étrangers, ce qui pourrait profiter à la métropole.

- L'industrie aérospatiale, pilier de l'économie montréalaise, demeure pour le moment relativement à l'abri des tarifs douaniers. L'incertitude entourant les politiques commerciales pourrait néanmoins freiner certaines décisions d'investissement. La poursuite du développement de la filière aérospatiale constitue toutefois un important facteur de soutien pour l'économie régionale. Bombardier prévoit notamment investir 100 M$ dans un nouveau centre manufacturier à Dorval, malgré les menaces provenant des États-Unis. La création de la zone d'innovation Espace Aéro vise également à renforcer l'attraction de la région pour les investissements dans ce secteur. Les investissements dans la filière devraient ainsi demeurer soutenus au cours des prochaines années. En parallèle, Aéro Montréal cherche à faire connaître davantage les métiers de l'aérospatiale auprès des jeunes et des nouveaux diplômés, tandis que le centre de formation de Bombardier dans l'arrondissement de Saint-Laurent offre des formations qualifiantes.

- La métropole continue également d'attirer des talents hautement qualifiés, notamment dans les technologies de l'information, l'intelligence artificielle, les sciences de la vie et l'aérospatiale. Cette concentration de travailleurs spécialisés, combinée à la présence d'universités, de centres de recherche et d'un solide réseau d'incubateurs, alimente un écosystème entrepreneurial dynamique et favorise l'émergence d'entreprises innovantes. Le marché du travail montréalais continue d'ailleurs de se distinguer. Le nombre de personnes en emploi progresse depuis le début de 2026 à Montréal, alors qu'il diminue en moyenne dans l'ensemble du Québec. Cette progression fait suite aux gains enregistrés en 2025 dans presque tous les secteurs de l'économie, à l'exception de la fabrication, davantage exposée aux tarifs américains (graphique 3).

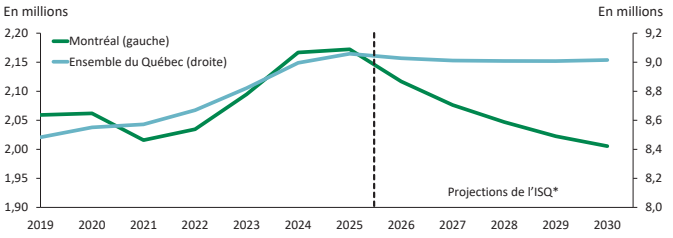
Graphique 3
Une hausse de l'emploi a été observée dans plusieurs secteurs



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

- Le taux de chômage demeure néanmoins plus élevé à Montréal. Il s'établissait à 8,6 % en septembre 2026, soit le deuxième taux le plus élevé parmi les régions du Québec, derrière la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (12,3 %). Les conditions économiques moins favorables devraient maintenir une certaine pression sur le marché du travail. Toutefois, le ralentissement de la croissance de la population active, notamment en raison d'une immigration moins forte, devrait limiter la hausse du taux de chômage au cours des prochaines années. La diminution du nombre de résidents non permanents, combinée aux mouvements de population vers d'autres régions du Québec, devrait d'ailleurs entraîner un recul de la population montréalaise au cours des prochaines années (graphique 4).

Graphique 4
La population montréalaise pourrait diminuer au cours des quatre prochaines années
Population totale



ISQ : Institut de la statistique du Québec; * Scénario de référence A2026.
ISQ et Desjardins, Études économiques

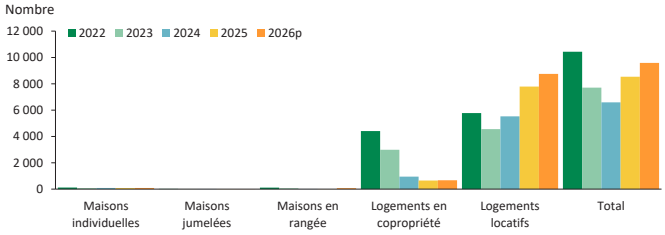
- Au-delà des enjeux commerciaux et démographiques, la mobilité et le logement demeurent au cœur des défis de la métropole. Des investissements de plusieurs milliards de dollars sont prévus afin d'améliorer les infrastructures de transport et de répondre aux besoins en habitation. Le Projet structurant de l'Est, le prolongement de la ligne bleue du métro et le Réseau express métropolitain (REM) contribueront à améliorer la fluidité des déplacements et l'accès au marché du travail. À terme, ces projets pourraient favoriser la mobilité de la main-d'œuvre, soutenir la productivité et renforcer l'attractivité économique de Montréal.

- L'habitation constitue par ailleurs l'un des principaux moteurs de l'activité montréalaise. La construction résidentielle est en forte hausse depuis le début de l'année, alors qu'elle progresse beaucoup plus lentement ailleurs au Québec. Les logements locatifs demeurent le principal moteur de cette croissance, tandis que les mises en chantier de copropriétés se maintiennent près de leurs plus faibles niveaux des dernières années (graphique 5).

Graphique 5

Une hausse des mises en chantier est attendue en 2026, alors que les logements locatifs demeurent les plus construits

Montréal – mises en chantier



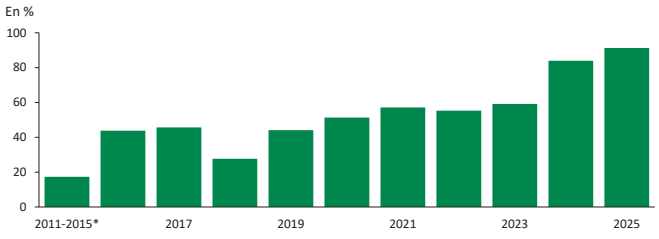
p : prévisions de Desjardins
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

- Plusieurs développements immobiliers d'envergure sont prévus au cours des prochaines années, notamment le projet Langelier, évalué à 3,5 G$, et celui du Quartier Molson, évalué à 2,5 G$. La construction du Quartier Molson a d'ailleurs déjà débuté avec une première tour résidentielle. Le projet devrait s'échelonner sur une période de 7 à 10 ans et compter plus de 5 000 logements à terme. À ceux-ci s'ajoutent notamment le projet Laurea, dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, évalué à 425 M$ et comprenant plus de 1 200 unités, ainsi que le développement du quartier Namur-Hippodrome, qui prévoit un important ajout de logements. Ces projets devraient soutenir l'activité de construction au cours des prochaines années et contribuer à rééquilibrer graduellement le marché immobilier montréalais. La détente pourrait toutefois être inégale puisque la grande majorité des nouvelles unités sont destinées au marché locatif (graphique 6), tandis que l'offre de logements en propriété demeure plus restreinte. La progression des prix a été plus modérée sur l'île de Montréal que dans plusieurs régions périphériques depuis 2021 (graphique 7), bien que l'abordabilité y demeure contrainte par des niveaux de prix plus élevés.

Graphique 6

La part des logements locatifs a pris de l'importance par rapport au total des mises en chantier

Montréal – part des logements locatifs dans les mises en chantier

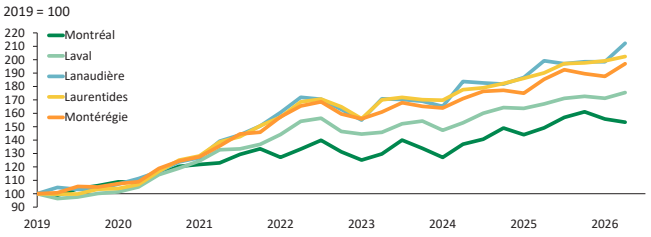


* Moyenne entre 2011 et 2015.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 7

La hausse du prix de vente moyen est plus faible à Montréal que dans les régions qui l'entourent depuis 2021

Prix de vente moyen par région administrative



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

- À moyen terme, le ralentissement démographique devrait constituer l'un des principaux freins à la croissance économique de Montréal. Après l'avoir fortement soutenue au cours des dernières années, la croissance de la population devrait contribuer beaucoup moins à l'expansion de l'économie. Combinée à une progression plus modeste des investissements, cette évolution pourrait se traduire par une croissance du PIB inférieure à la moyenne québécoise. Néanmoins, la capacité de Montréal à attirer des talents, à innover et à développer des activités à forte valeur ajoutée demeure un avantage concurrentiel majeur. La diversité de son économie, son écosystème de recherche et d'innovation ainsi que les investissements importants prévus dans les infrastructures devraient lui permettre de conserver sa position comme principal moteur économique du Québec.

Tableau 3

Indicateurs économiques

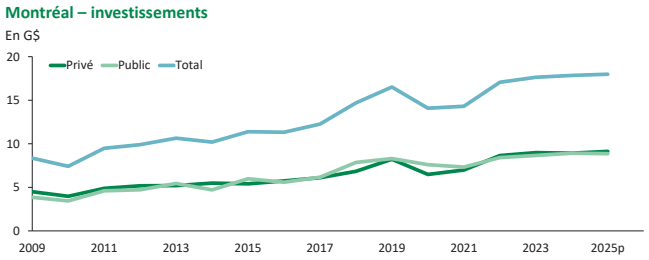
En % (sauf si indiqué)	2025	2026p	2027p
PIB réel – États-Unis	2,1	2,2	2,4
Canada	1,9	0,9	1,9
Québec	*0,6*	*0,3*	*1,0*
Zone euro	1,3	1,0	1,3
Chine	5,1	4,2	4,3
Monde	3,5	3,0	3,3
Dollar canadien ($ US/$ CA)*	0,72	0,72	0,74
Pétrole WTI ($ US/baril)*	77	85	72

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

INVESTISSEMENTS

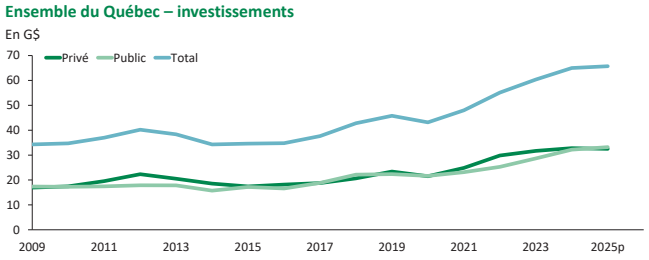
- Bien que les décisions d'investissement demeurent affectées par l'incertitude économique et commerciale, Montréal continue de faire preuve de résilience grâce à la réalisation de plusieurs projets d'envergure. Les tensions tarifaires pourraient néanmoins inciter certaines entreprises à reporter ou réévaluer leurs projets, particulièrement dans les secteurs davantage exposés aux tarifs sectoriels. Malgré l'importance des projets en cours, la croissance des investissements a été plus faible à Montréal en 2025 que dans l'ensemble du Québec (graphiques 8 et 9).

Graphique 8
Les investissements devraient avoir atteint 18 G$ en 2025



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 65,7 G$ en 2025



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

- Plusieurs milliards de dollars seront néanmoins investis sur l'île de Montréal au cours des prochaines années. Parmi les plus importants projets en cours figurent ceux visant à accroître la capacité de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau, évalués à 10 G$, ainsi que le prolongement de la ligne bleue du métro, à 7,6 G$.

- Les infrastructures routières font également l'objet d'investissements importants. Plus de 1,18 G$ devraient être consacrés au réseau routier montréalais entre 2026 et 2028. Ces sommes comprennent notamment la réparation de la chaussée en béton de l'autoroute 40 entre l'échangeur Anjou et le pont Charles-De Gaulle, la réparation du pont d'étagement du boulevard Lacordaire et la reconstruction des ponts d'étagement de l'autoroute 520. À ces investissements s'ajoutent des travaux déjà en cours, notamment la reconstruction du pont de l'Île-aux-Tourtes et la réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine.

- Du côté du secteur de la santé, le projet d'agrandissement et de modernisation de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont se poursuit. Les travaux sont désormais évalués à 5 G$ et devraient s'échelonner jusqu'en 2035. Enfin, la construction du nouveau poste électrique d'Hydro-Québec à Côte-Saint-Luc représente un investissement supplémentaire de 740 M$ entre 2026 et 2029.

Tableau 4
Investissements à Montréal

En M$ (sauf si indiqué)	2023	2024	2025p
Totaux	**17 638**	**17 844**	**17 985**
Variation annuelle (%)	*3,4*	*1,2*	*0,8*
Publics	8 654	8 918	8 860
Variation annuelle (%)	*2,8*	*3,0*	*-0,7*
Privés	8 984	8 927	9 126
Variation annuelle (%)	*3,9*	*-0,6*	*2,2*
Secteurs[1]			
Primaire	22,8	18,2	32,3
Secondaire	1 470	1 853	1 374
Tertiaire	1 045	1 410	1 173
Construction	474,4	755,1	946,0

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 5

Liste des investissements importants

	Site	Propriétaire	Type de construction	Date de…	
				début	fin
10,0 G$	Montréal	Aéroports de Montréal	Accroître la capacité de l'aéroport international Pierre-Elliot-Trudeau	2025	2035
8,0 G$	Montréal	CDPQ Infra	Réseau express métropolitain (REM)	2018	2027
7,6 G$	Montréal	Société des transports de Montréal	Prolongement de la ligne bleue du métro	2020	2031
5,0 G$	Montréal	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Est-de-l'Île-de-Montréal	Agrandissement et modernisation de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont	2023	2035
2,3 G$	Entre Vaudreuil-Dorion et Senneville	Gouvernement du Québec	Reconstruction du pont de l'Île-aux-Tourtes	2023	2030
2,8 G$	Entre Montréal et Longueuil	Gouvernement du Québec	Réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine	2020	2027

Desjardins, Études économiques