ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de la Montérégie

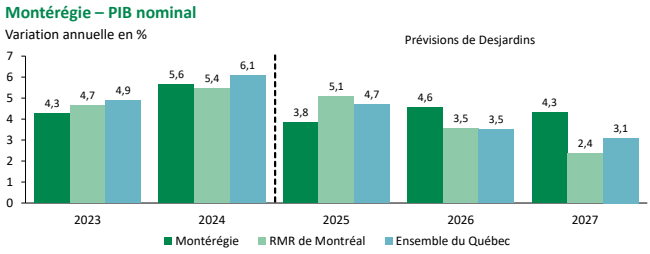
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- L'économie de la Montérégie demeure résiliente, malgré les tensions commerciales et l'exposition de son secteur manufacturier aux tarifs américains. L'aérospatiale constitue par ailleurs un important facteur de diversification et de croissance.
- Le marché du travail reste relativement solide, mais le ralentissement démographique pourrait limiter la disponibilité de la main-d'œuvre à plus long terme.
- L'abordabilité du logement s'érode, réduisant progressivement l'avantage de la Montérégie par rapport à Montréal.
- Les investissements devraient demeurer un moteur important de croissance au cours des prochaines années. Les nombreux projets publics et privés dans les infrastructures, l'aérospatiale, l'immobilier et le secteur industriel devraient soutenir l'activité économique et permettre à la Montérégie de maintenir une croissance supérieure à la moyenne québécoise.

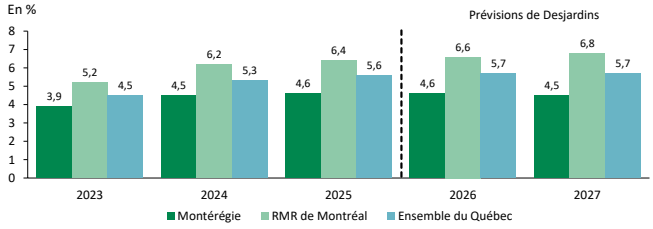


Graphique 1
La croissance économique ralentira en 2027



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

Graphique 2
Les taux de chômage resteront stables 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

Montérégie

En % (sauf si indiqué)	2023	2024	2025	2026p	2027p
PIB nominal[1] (M$)	74 117	78 302	81 296	84 995	88 622
Variation annuelle	*4,3*	*5,6*	*3,8*	*4,6*	*4,3*
PIB nominal par habitant ($)	49 654	51 616	52 995	54 992	57 121
Variation annuelle	*2,8*	*4,0*	*2,7*	*3,8*	*3,9*
Revenu personnel disponible par habitant ($)	37 934	39 798	40 883	42 206	43 661
Variation annuelle	*2,0*	*4,9*	*2,7*	*3,2*	*3,4*
Emplois (milliers)	857,3	858,1	865,6	865,6	879,3
Variation annuelle	*2,2*	*0,1*	*0,9*	*0,0*	*1,6*
Taux de chômage	3,9	4,5	4,6	4,6	4,5
Mises en chantier (unités)	4 859	7 661	11 802	11 359	11 315
Ventes de maisons existantes (unités)	17 562	20 218	22 792	21 295	21 275
Prix de vente moyen ($)	495 683	525 812	566 752	588 688	606 001
Variation annuelle	*-0,3*	*6,1*	*7,8*	*3,9*	*2,9*
Taux d'inoccupation	1,1	1,5	2,3	2,8	3,6
Investissements totaux[2] (M$)	8 348	9 650	10 062	nd	nd
Variation annuelle	*19,9*	*15,6*	*4,3*	*nd*	*nd*
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	1 125	1 190	1 224	nd	nd
Variation annuelle	*7,3*	*5,8*	*2,8*	*nd*	*nd*
Population totale[3] (nombre)	1 490 518	1 511 800	1 522 372	1 529 322	1 535 636
Variation annuelle	*1,3*	*1,4*	*0,7*	*0,5*	*0,4*
Taux d'occupation hôtelier	58,2	57,2	57,2	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; [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 financières, 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 ($)	36 646	38 426	39 857	41 109	42 589
Variation annuelle	*2,2*	*4,9*	*3,7*	*3,1*	*3,6*
Emplois (milliers)	4 523	4 566	4 645	4 598	4 621
Variation annuelle	*3,0*	*1,0*	*1,7*	*-1,0*	*0,5*
Taux de chômage	4,5	5,3	5,6	5,7	5,7
Mises en chantier (unités)	38 912	48 713	59 864	58 120	58 407
Ventes de maisons existantes (unités)	99 151	111 107	123 064	117 280	119 274
Prix de vente moyen ($)	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	*1,8*	*2,0*	*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 financières, société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

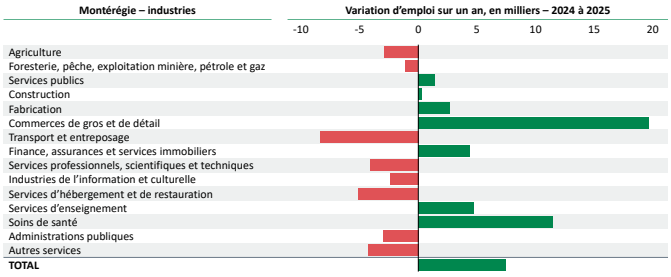
ENJEUX RÉGIONAUX ET PERSPECTIVES

- Plusieurs défis continuent de peser sur la croissance économique du Québec et de la Montérégie. L'incertitude entourant le conflit commercial entre le Canada et les États-Unis freine notamment l'activité dans la région. Le secteur manufacturier, où la fabrication de matériel de transport et celle des aliments occupent une place importante, demeure particulièrement exposé aux mesures tarifaires. Toutefois, l'exemption dont bénéficient les produits conformes à l'Accord Canada–États-Unis–Mexique (ACEUM) atténue l'incidence globale des tarifs américains sur l'économie régionale. Les tarifs sectoriels, qui ne font pas l'objet d'exemptions, continuent néanmoins de toucher directement certains produits fabriqués dans la région, comme ceux des entreprises qui transforment ou utilisent de l'aluminium, et constituent une source de vulnérabilité pour son économie.

- Dans ce contexte, la présence d'un important pôle aérospatial à Longueuil constitue un facteur de résilience pour l'économie montérégienne. Cette industrie étant relativement peu touchée par les tarifs sectoriels américains, elle permet de réduire en partie la vulnérabilité de la région aux tensions commerciales. La concentration d'entreprises du secteur et la présence de la zone d'innovation consacrée à l'aérospatiale devraient soutenir les investissements au cours des prochaines années. Plusieurs projets sont d'ailleurs prévus, principalement à Longueuil, même si leurs retombées devraient se faire sentir dans l'ensemble de la région. Pratt & Whitney prévoit notamment investir 275 M$ afin de moderniser son usine de fabrication de moteurs d'aéronefs à Longueuil. À cela s'ajoute un projet de 33 M$ pour la construction d'un nouveau pavillon de l'École de technologie supérieure (ÉTS) consacré au génie aérospatial. Ces investissements, qui touchent à la fois la production, la formation et la recherche, contribueront à renforcer la capacité d'innovation et la compétitivité de l'industrie aérospatiale régionale.

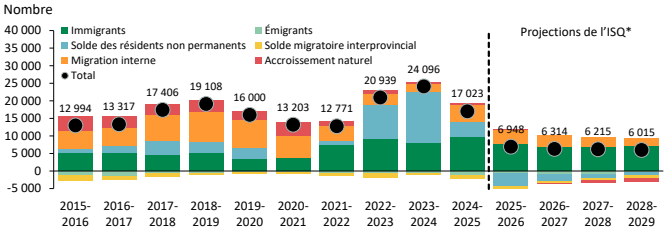
- Malgré un contexte économique incertain, le marché du travail de la Montérégie a jusqu'ici fait preuve de résilience. L'emploi a progressé en 2025 (graphique 3) et le repli est plutôt limité depuis le début de 2026. Le taux de chômage demeure néanmoins inférieur à la moyenne provinciale, s'établissant à 4,7 % dans la région, contre 5,7 % dans l'ensemble du Québec en septembre 2026. À plus long terme, la disponibilité de la main-d'œuvre pourrait toutefois devenir un enjeu plus important à mesure que la croissance démographique ralentit. Même si elle devrait demeurer positive, celle-ci devrait perdre de la vigueur au cours des prochaines années (graphique 4). D'une part, le nombre de résidents non permanents diminue dans le contexte du resserrement des politiques d'immigration temporaire des gouvernements fédéral et provincial. D'autre part, la migration en provenance des autres régions du Québec contribue moins qu'auparavant à la croissance démographique de la

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



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

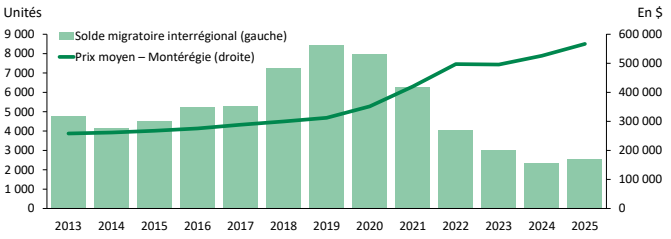
Graphique 4
Les résidents non permanents représentaient une grande proportion des nouveaux habitants et leur contribution diminuera
Montérégie – accroissement de la population



ISQ : Institut de la statistique du Québec; * Scénario de référence A2025.
ISQ et Desjardins, Études économiques

Montérégie. Ce ralentissement de la migration interrégionale coïncide avec une érosion de l'avantage d'abordabilité dont bénéficiait traditionnellement la Montérégie par rapport à Montréal (graphique 5). Les prix de vente des propriétés existantes y demeurent en moyenne inférieurs à ceux observés sur l'île de Montréal, ce qui a longtemps favorisé l'arrivée de nouveaux ménages. Toutefois, ils ont augmenté rapidement au cours des dernières années, réduisant progressivement cet écart (graphique 6 à la page 4).

Graphique 5
La diminution du solde migratoire interrégional coïncide avec la hausse importante du prix moyen des propriétés
Solde migratoire interrégional et prix moyen des propriétés

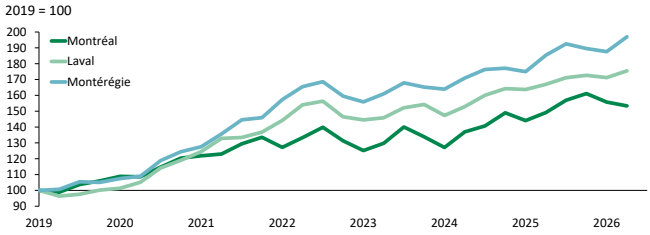


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 6

La hausse du prix de vente moyen est plus importante en Montérégie qu'à Montréal et à Laval depuis 2021

Prix de vente moyen par région administrative



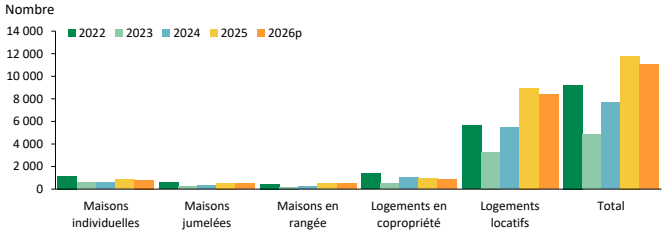
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

- L'accroissement de l'offre de logements observé au cours des dernières années devrait favoriser un retour graduel vers un marché plus équilibré. Cette nouvelle offre est toutefois largement concentrée dans le marché locatif, puisque les logements construits au cours de la dernière décennie sont majoritairement destinés à la location (graphique 7). L'offre demeure ainsi plus limitée pour les ménages souhaitant accéder à la propriété. Par ailleurs, les logements locatifs nouvellement construits sont généralement offerts à des prix supérieurs à ceux du parc existant, exerçant une pression à la hausse sur le loyer moyen. L'avantage d'abordabilité, qui a longtemps constitué l'un des principaux facteurs d'attractivité de la Montérégie, pourrait donc continuer de s'amenuiser.

Graphique 7

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

Montérégie – mises en chantier



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

- Plusieurs projets immobiliers d'envergure devraient néanmoins contribuer à accroître l'offre résidentielle au cours des prochaines années. Le développement du secteur Longue-Rive prévoit notamment la création d'un quartier mixte à Longueuil comptant plus de 5 000 logements à terme. Le projet de revitalisation du boulevard Taschereau prévoit pour sa part jusqu'à 30 000 nouveaux logements dans le corridor reliant le terminus Panama, à Brossard, à la station de métro Longueuil–Université-de-Sherbrooke. S'ajoute le projet La Prairie sur le lac, évalué à près de 2 G$ et dont le développement doit s'échelonner sur une douzaine d'années.

- L'incertitude économique et la hausse des taux d'intérêt touchent toutefois le secteur immobilier, malgré l'importance des besoins en logements. Le vaste projet résidentiel prévu à proximité de la station Panama du Réseau express métropolitain (REM) à Brossard a récemment été mis en pause dans l'attente de conditions de marché plus favorables. À cela s'ajoutent deux contraintes importantes, soit la forte hausse des coûts de construction des dernières années et la pression croissante exercée sur les infrastructures municipales d'eau. Ces facteurs pourraient limiter le rythme auquel les projets résidentiels se concrétiseront, malgré l'ampleur des besoins.

- Dans l'ensemble, la croissance économique de la Montérégie devrait surpasser celle du Québec au cours des deux prochaines années, soutenue par une croissance démographique toujours positive et par d'importants investissements, notamment dans l'aérospatiale et l'immobilier. La région conserve également plusieurs atouts pour attirer les ménages, dont un marché de l'habitation encore plus abordable que celui de Montréal et des possibilités d'emploi diversifiées. Cet avantage s'amenuise toutefois à mesure que les coûts d'habitation augmentent, tandis que le ralentissement démographique, les tensions commerciales et les contraintes entourant la construction pourraient limiter le potentiel de croissance à plus long terme.

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	0,9	1,3	0,8
Chine	5,0	4,6	4,1
Monde	3,3	2,7	2,7
Dollar canadien ($ US/$ CA)*	0,73	0,72	0,76
Pétrole WTI ($ US/baril)*	77	67	65

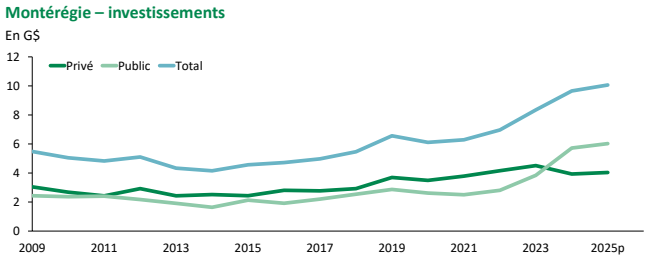
p : prévisions; WTI : *West Texas Intermediate* ; * Moyenne annuelle.
NOTE : Les données proviennent de nos *Prévisions économiques et financières* .
Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

INVESTISSEMENTS

- Comme ailleurs au pays, les perspectives d'investissement demeurent assombries par l'incertitude entourant le conflit commercial entre le Canada et les États-Unis, et ce, malgré la résilience de l'économie régionale. Les tensions tarifaires pourraient notamment inciter certaines entreprises à reporter ou à réévaluer leurs projets, particulièrement dans les secteurs les plus dépendants du marché américain. La Montérégie dispose néanmoins d'un important bassin de projets qui devrait continuer de soutenir l'activité économique au cours

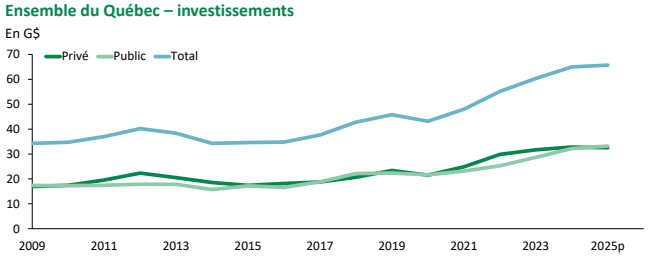
des prochaines années. La région aborde d'ailleurs cette période d'incertitude sur des bases solides, alors que les sommes investies ont progressé de 15,6 % en 2024, puis de 4,3 % en 2025 (graphique 8). Cette tendance devrait se poursuivre cette année, alors que la croissance des investissements en Montérégie devrait de nouveau surpasser la moyenne québécoise (graphique 9).

Graphique 8
Les investissements devraient avoir atteint 10,1 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

- Comme en 2025, le secteur public demeure un important moteur de l'investissement dans la région. Un investissement majeur est celui de 2,3 G$ de l'Administration portuaire de Montréal pour le nouveau terminal à conteneurs de Contrecœur. Les travaux ont débuté en 2026 et la mise en service est prévue pour 2030. Le gouvernement du Québec prévoit également consacrer 1,1 G$ aux infrastructures de transport en Montérégie entre 2026 et 2028. Parmi les principaux projets figurent la réfection des ponts d'étagement de l'autoroute 30 à Varennes, la construction d'un écran antibruit en bordure de l'autoroute 30 à Châteauguay ainsi que l'asphaltage de plusieurs tronçons routiers, notamment sur les autoroutes 10, 15 et 20 et la route 116. Les investissements publics s'étendent également aux infrastructures de santé, avec près de 700 M$ prévus pour l'agrandissement de l'Hôpital Charles-Le Moyne à Longueuil, dont la mise en service complète est prévue d'ici 2032.

- Le secteur privé contribue lui aussi à la vigueur des investissements régionaux. Outre les projets immobiliers et ceux liés à l'Espace Aéro mentionnés précédemment, plusieurs investissements industriels d'envergure sont prévus. À Saint-Constant, la cimenterie Amrize prévoit consacrer 610 M$ à la modernisation de ses installations, un projet qui devrait être achevé vers la fin de 2028. À Saint-Hyacinthe, l'entreprise Jefo prévoit pour sa part investir plus de 256 M$ afin d'accroître sa capacité de production et de renforcer ses activités de recherche d'ici 2030. Ces projets, combinés aux investissements dans l'aérospatiale, l'immobilier et les infrastructures publiques, devraient contribuer à soutenir l'activité économique de la Montérégie malgré un environnement commercial plus incertain.

Tableau 4
Investissements en Montérégie

En M$ (sauf si indiqué)	2023	2024	2025p
Totaux	**8 348**	**9 650**	**10 062**
Variation annuelle (%)	*19,9*	*15,6*	*4,3*
Publics	3 838	5 717	6 025
Variation annuelle (%)	*36,8*	*49,0*	*5,4*
Privés	4 510	3 932	4 037
Variation annuelle (%)	*8,5*	*-12,8*	*2,7*
Secteurs[1]			
Primaire	511,5	553,8	512,4
Secondaire	1 231	1 552	1 249
Tertiaire	1 311	1 838	2 043
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 5
Liste des investissements importants

	Site	Propriétaire	Type de construction	Date de…	
				début	fin
2,3 G$	Contrecœur	Port de Montréal	Expansion du Port de Montréal à Contrecœur	2025	2030
1,1 G$	Montérégie	Ministère des Transports du Québec	Travaux routiers	2026	2028

Desjardins, Études économiques