

ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de la Montérégie

Survol et prévisions économiques

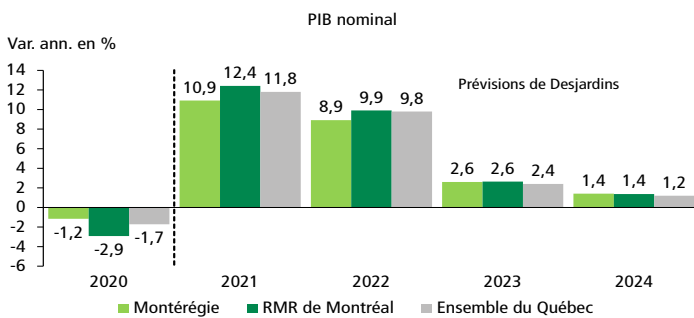
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

FAITS SAILLANTS

- La baisse du PIB nominal devrait être généralisée dans les régions du Québec en 2023 et en 2024 en raison du ralentissement économique et la Montérégie n'y fera pas exception (graphique 1). La croissance de la région devrait néanmoins être légèrement supérieure à la moyenne provinciale lors de cette période. La Montérégie bénéficie de plusieurs points d'appui pour soutenir sa croissance, dont une population en hausse, un revenu personnel disponible élevé et des secteurs d'activité très diversifiés.
- Le marché du travail devrait éventuellement commencer à perdre de son dynamisme et l'activité est en baisse du côté de l'immobilier. Ces facteurs affecteront la confiance des ménages, ce qui devrait faire reculer la demande en 2023 et en 2024. L'effet des hausses de taux et l'inflation élevée continuent de se faire sentir et entraînent certains défis pour la région ainsi que pour la province.



GRAPHIQUE 1
La croissance économique ralentira en 2023 et en 2024



RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : 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
Principaux indicateurs économiques : Montérégie

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal ¹ (M\$)	64 145	71 147	77 493	79 510	80 635
<i>Variation annuelle</i>	-1,2	10,9	8,9	2,6	1,4
PIB nominal par habitant (\$)	44 335	48 700	52 360	53 069	53 266
<i>Variation annuelle</i>	-2,3	9,8	7,5	1,4	0,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	34 369	36 067	38 033	39 706	40 437
<i>Variation annuelle</i>	7,8	4,9	5,5	4,4	1,8
Emplois (milliers)	786	813	838	859	856
<i>Variation annuelle</i>	-3,9	3,5	3,1	2,4	-0,4
Taux de chômage	8,5	5,5	3,8	3,9	5,4
Mises en chantier (unités)	10 025	9 743	9 225	5 741	5 950
Ventes de maisons existantes (unités)	35 043	33 823	23 366	18 793	20 037
Prix de vente moyen (\$)	351 636	419 992	497 221	489 581	482 070
<i>Variation annuelle</i>	12,6	19,4	18,4	-1,5	-1,5
Taux d'inoccupation	1,0	1,0	1,1	1,0	0,9
Investissements totaux ² (M\$)	6 110	6 289	6 268	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	-6,9	2,9	-0,3	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 020,2	1 048,2	1 124,6	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	5,3	2,8	7,3	nd	nd
Population totale (nombre)	1 446 817	1 460 933	1 479 998	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	1,2	1,0	1,3	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	27,7	37,4	54,4	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. Les zones vertes correspondent à des prévisions.

Sources : 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
Principaux indicateurs économiques : ensemble du Québec

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal ¹ (M\$)	418 670	468 073	513 944	526 279	532 594
<i>Variation annuelle</i>	-1,7	11,8	9,8	2,4	1,2
PIB nominal par habitant (\$)	48 806	54 399	59 118	59 986	60 246
<i>Variation annuelle</i>	-2,6	11,5	8,7	1,5	0,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	33 093	34 850	37 533	38 735	39 703
<i>Variation annuelle</i>	8,2	5,3	7,7	3,2	2,5
Emplois (milliers)	4 097	4 273	4 403	4 496	4 465
<i>Variation annuelle</i>	-5,4	4,3	3,0	2,1	-0,7
Taux de chômage	8,9	6,1	4,3	4,4	5,9
Mises en chantier (unités)	53 364	67 810	57 107	35 500	37 000
Ventes de maisons existantes (unités)	158 914	167 044	128 494	105 366	114 322
Prix de vente moyen (\$)	337 376	391 097	439 931	430 253	423 799
<i>Variation annuelle</i>	8,1	15,9	12,5	-2,2	-1,5
Taux d'inoccupation	2,4	2,5	1,7	1,2	1,0
Investissements totaux ² (M\$)	45 782	43 172	48 000	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	7,0	-5,7	11,2	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 018,2	1 043,9	1 106,8	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	6,7	2,5	6,0	nd	nd
Population totale (nombre)	8 578 300	8 604 495	8 693 503	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	0,9	0,3	1,0	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	32,4	41,3	57,1	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. Les zones vertes correspondent à des prévisions.

Sources : 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

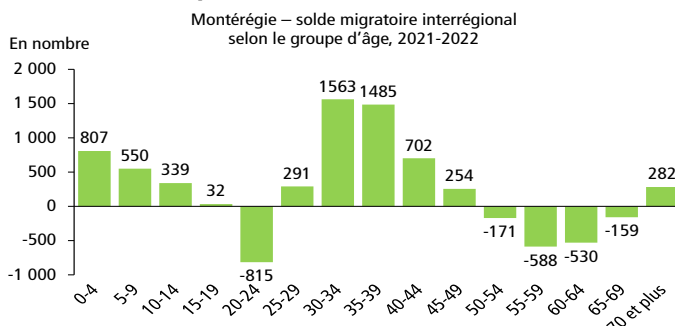
- La Montérégie dispose de nombreux avantages qui lui permettront de naviguer au travers des incertitudes amenées par le ralentissement économique. La région bénéficie d'une bonne croissance de sa population et surtout d'une population en âge de travailler plus importante que la moyenne provinciale. La hausse de la population montérégienne provient principalement de l'immigration qui fut très importante dans la province dans la dernière année. La région arrive en deuxième position quant aux nouveaux arrivants accueillis. Les gains interrégionaux sont aussi importants pour la Montérégie. Un grand nombre de personnes provenant d'ailleurs au Québec viennent s'installer dans la région. La majorité d'entre eux ont entre 30 et 44 ans (graphique 2), ce qui s'avère très bénéfique pour le marché du travail.
- Toutefois, les gains démographiques des personnes en âge de travailler ne permettent pas à la région de profiter d'un taux de postes vacants plus bas que la moyenne québécoise (5,3 % comparativement à 5,0 % pour le Québec au deuxième trimestre de 2023). Le nombre de postes vacants continue tout de même de diminuer avec une chute de plus de 20 % en première moitié d'année par rapport à la même période en 2022 (graphique 3), ce qui s'avère moins contraignant pour les entreprises dans leurs activités. Somme toute, la Montérégie reste un endroit attractif pour la population en âge de travailler et le revenu par habitant est le plus élevé au Québec. L'enjeu de l'abordabilité pourrait toutefois venir ralentir cette croissance démographique éventuellement. Le prix de vente moyen des propriétés en Montérégie est parmi les plus élevés de la province, ce qui vient freiner l'accès à la propriété pour de nombreux ménages. Même l'augmentation des loyers des logements locatifs fut supérieure à 10 % dans la région en 2022. Cette montée des prix pourrait donc éventuellement inciter certains ménages à s'installer dans d'autres régions plus abordables.

TABLEAU 3
Indicateurs économiques

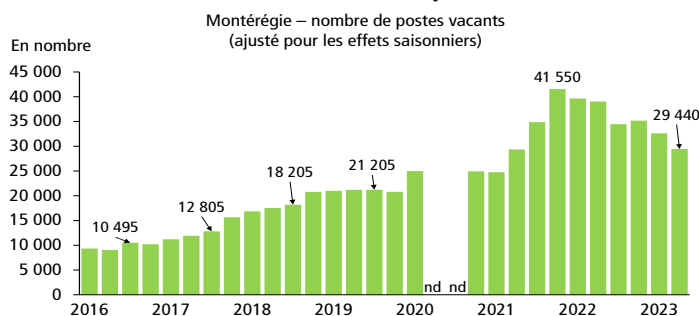
VARIATION EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2022	2023p	2024p
PIB réel – États-Unis	2,1	2,2	1,0
Canada	3,4	1,1	0,0
Québec	2,6	0,4	0,1
Zone Euro	3,4	0,5	0,7
Chine	3,0	5,0	4,3
Monde	3,3	2,6	2,6
Dollar canadien (\$ US/\$ CAN)*	0,77	0,74	0,76
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	95	76	82
Indice LME (niveau)*	4 251	3 813	3 820

WTI : West Texas Intermediate ; LME : London Metal Exchange ; p : prévisions de Desjardins en date de septembre 2023, une mise à jour mensuelle est disponible dans nos *Prévisions économiques et financières* ; * Moyenne annuelle.

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

GRAPHIQUE 2
Augmentation du bilan migratoire interrégional en 2022 avec l'arrivée de 4 042 personnes d'ailleurs au Québec


Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 3
Le nombre de postes vacants était à son sommet historique au dernier trimestre de 2021 et descend depuis


nd : non disponible

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

- La Montérégie reste une région manufacturière avec une part importante de la fabrication québécoise. L'économie tend toutefois à se diversifier davantage en commençant par les sous-secteurs de la fabrication. La Montérégie est une des régions actives dans le secteur aérospatial qui gagne en importance au Québec. D'ailleurs, en plus du nouveau terminal, les travaux à l'aéroport de Saint-Hubert visent à créer un pôle en aérospatiale qui permettra une synergie entre plusieurs acteurs du milieu. La Montérégie est aussi la première région agricole au Québec et l'innovation y trouve également sa place. Un exemple est la ferme hydroponique G.S.P.M. de Napierville qui se démarque par son système d'agriculture et son mode de production. L'entreprise Meatleo, à Saint-Bruno-de-Montarville, veut aussi innover dans l'industrie bioalimentaire en développant de la viande cultivée en laboratoire. Cette transformation des industries traditionnelles vers l'économie de demain est prometteuse pour la région autant en termes de capacité d'innovation, d'attraction d'entreprises et de main-d'œuvre et de retombées économiques.

Marché du travail

- ▶ L'emploi en Montérégie a enregistré une hausse de 3,1 % en 2022. Des postes ont continué à se créer en première moitié de 2023, mais ceux-ci commencent tranquillement à s'affaiblir. Les industries de la fabrication, des services administratifs, de soutien, de gestion des déchets et d'assainissement ainsi que des services professionnels, scientifiques et techniques sont celles où la création de postes fut la plus grande en 2022. Pour sa part, le taux de chômage a poursuivi sa baisse pour atteindre un creux de 3,8 % en 2022, mais cette tendance devrait changer en 2023 et en 2024. Avec le ralentissement économique qui se concrétise, la croissance de l'emploi devrait ralentir d'ici 2024 et le taux de chômage devrait s'élever (graphique 4).
- ▶ Le secteur des services est celui qui génère le plus d'emploi en Montérégie. Les sous-secteurs qui le composent sont très diversifiés dans la région. Du côté du transport aérien, les investissements à l'aéroport de Saint-Hubert permettront la création de 500 emplois permanents. Dans les soins de santé et l'assistance sociale, le vieillissement de la population et les besoins croissants pour les services sociaux vont stimuler la demande de main-d'œuvre d'ici 2024. En ce qui a trait au tourisme, l'organisme Tourisme Montérégie estime que l'année 2022 fut meilleure que prévu, mais qu'un certain retour à la normale se produira sur l'ensemble de 2023. Le taux d'occupation hôtelier est tout de même passé à 57,9 % entre janvier et juillet 2023, ce qui est supérieur au 49,6 % observé lors de la même période en 2022. C'est aussi un achalandage plus élevé qu'en 2019, avant la pandémie, où le taux d'occupation était de 52,7 % lors de ces mêmes mois. Les emplois dans l'industrie de la restauration et des services d'hébergement bénéficieront de cette hausse de l'achalandage. 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 1,3 M\$ sera investie dans la MRC du Haut-Saint-Laurent pour la création d'un circuit touristique qui mettra en valeur l'art et l'histoire de la région.
- ▶ La Montérégie arrive au premier rang dans la province en ce qui a trait au nombre d'emplois dans le secteur de la fabrication. Les perspectives du secteur sont moins favorables qu'elles ne l'étaient en raison du ralentissement économique. Toutefois, le secteur est bien diversifié dans la région et ses sous-catégories ne seront pas toutes affectées par le ralentissement. D'ailleurs, l'arrivée de l'usine Northvolt dès 2024 devrait employer jusqu'à 3 000 personnes. Dans le secteur de la construction, l'industrie tourne un peu au ralenti depuis la première moitié de 2023, et ce, malgré la présence de chantiers majeurs. La Commission de la construction du Québec (CCQ) prévoit un recul de 3 % des heures travaillées dans le grand Montréal en 2023, qui inclut une grande partie de la Montérégie, contre une hausse de 5 % en 2022. Cette baisse de l'activité provient majoritairement des secteurs résidentiel, commercial et institutionnel.

GRAPHIQUE 4
Les taux de chômage augmenteront en 2023 et en 2024

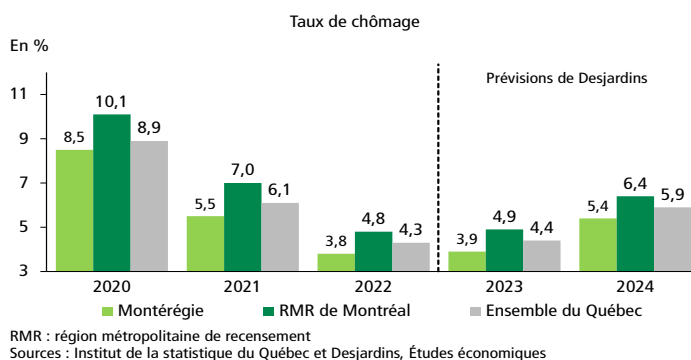


TABLEAU 4
Marché du travail

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	EMPLOI (MILLIERS)			TAUX DE CHÔMAGE			TAUX D'ACTIVITÉ		TAUX D'EMPLOI	
	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc	Mont.	Qc	Mont.	Qc
2020	786	2 146	4 097	8,5	10,1	8,9	65,8	63,8	65,2	56,7
2021	813	2 265	4 273	5,5	7,0	6,1	65,3	64,1	66,8	58,9
2022	838	2 339	4 403	3,8	4,8	4,3	65,4	64,3	68,0	60,0
2023p	859	2 386	4 496	3,9	4,9	4,4	66,2	65,0	68,7	60,7
2024p	856	2 373	4 465	5,4	6,4	5,9	66,1	65,0	67,7	59,7

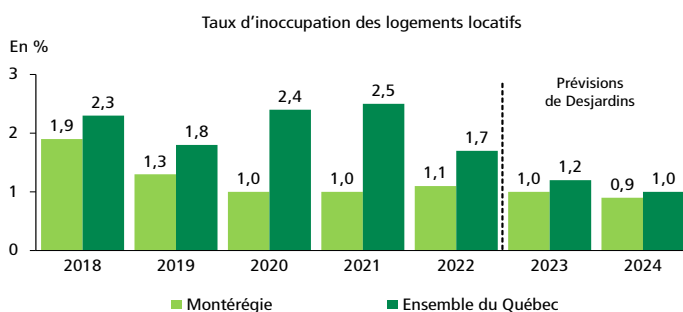
Mont. : Montérégie; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

- ▶ En 2022, les mises en chantier ont chuté en Montérégie pour une troisième année consécutive. Les données de la première moitié de 2023 pointent vers une continuité de cette tendance sur l'ensemble de l'année. À l'exception des logements en copropriété, la construction pour tous les autres segments a reculé en 2022 (graphique 5). Freinée par les coûts de construction et les taux d'intérêt élevés, la chute devrait être plus prononcée en 2023 et le nombre d'unités construites devrait atteindre un creux historique. Vu le manque de nouveaux logements locatifs, le taux d'inoccupation pour ce type d'habitation devrait poursuivre sa descente d'ici 2024 (graphique 6).
- ▶ La revente de propriétés existantes s'est aussi affaïssée en 2022 avec une chute de plus de 30 %. La variation fut similaire lors des six premiers mois de 2023 et elle devrait se poursuivre en deuxième moitié d'année. Une reprise est attendue en 2024, alors que les taux d'intérêt devraient descendre de leur sommet. Le prix de vente moyen a bondi de 18,4 % en 2022 en raison d'un nombre important de surenchères. Des corrections commencent toutefois à s'afficher, comme à Saint-Lambert et à Saint-Constant, où des baisses respectives de 35 % et de 29 % ont été

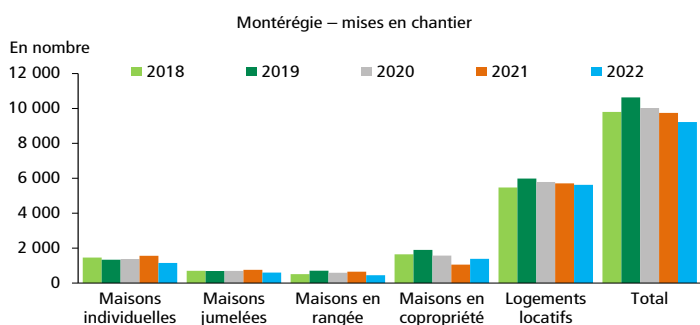
observées. Ces réductions ne sont pas uniformes puisque sur l'ensemble du territoire de la Montérégie, le prix de vente moyen a diminué de 1,8 % en première moitié d'année et celui-ci devrait rester plutôt stable jusqu'à la fin de 2023 (graphique 7).

GRAPHIQUE 6
Le taux d'inoccupation des logements locatifs restera près de 1 % d'ici 2024



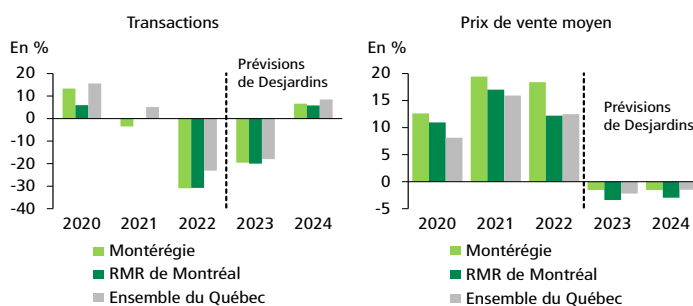
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 5
La construction résidentielle en général ralentit depuis 2019



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

GRAPHIQUE 7
La revente de propriétés existantes continuera de s'affaïsser en 2023



RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : JLR solutions financières, société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 5
Marché de l'habitation

	MISES EN CHANTIER (NOMBRE)			TAUX D'INOCUPATION (%)			TRANSACTIONS (NOMBRE)			PRIX DE VENTE MOYEN (\$)		
	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc	Mont.	RMR	Qc
2020	10 025	27 274	53 364	1,0	2,7	2,4	35 043	75 117	158 914	351 636	430 835	337 376
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	128 494	497 221	565 664	439 931
2023p	5 741	14 835	35 500	1,0	1,8	1,2	18 793	41 719	105 366	489 581	546 470	430 253
2024p	5 950	15 162	37 000	0,9	1,6	1,0	20 037	44 143	114 322	482 070	530 280	423 799

Mont. : Montérégie; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins

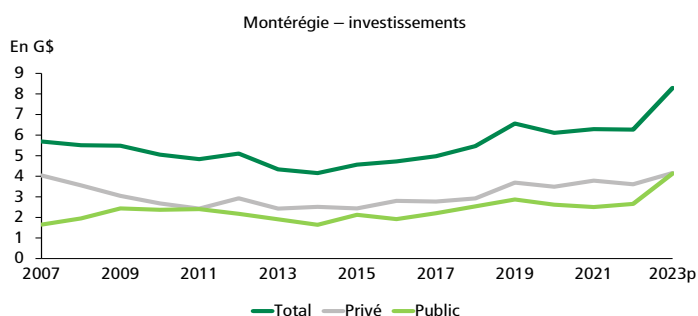
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR solutions financières, société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

- Les investissements dans la région sont restés stables en 2022 et les intentions d'investissement auraient grimpé de 32 % en 2023, selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). La croissance est de plus grande ampleur que pour l'ensemble du Québec à 10,3 % (graphiques 8 et 9). Le secteur public et le secteur privé ont tous deux accéléré leur progression en 2023, respectivement de 55,6 % et de 15,1 %. Les perspectives sont favorables dans la région d'ici 2024. Il y a d'importants chantiers en cours et à venir, notamment en infrastructure, ce qui laisse entrevoir une croissance des investissements en 2024.
- Parmi les différents projets, les travaux à l'Hôpital Vaudreuil-Soulanges ont débuté en 2023 et l'ouverture est prévue en 2027. Ce projet représente un investissement total de 2,6 G\$. Le ministère des Transports a également annoncé un investissement de 995 M\$ dans les réseaux de transport routier et maritime de la Montérégie. De plus, les travaux pour le tunnel Louis-Hyppolyte-La Fontaine entre Montréal et Longueuil sont estimés à 2,5 G\$ et un autre investissement de 2,3 G\$ est prévu pour les travaux sur le pont de l'Île-aux-Tourtes entre Vaudreuil-Dorion et Senneville. Enfin,

la firme Northvolt prévoit construire une usine à la limite de McMasterville et de Saint-Basile-le-Grand, représentant un investissement de 7 G\$. Plusieurs détails, dont les dates de construction, restent à confirmer.

GRAPHIQUE 8
Les investissements devraient atteindre 8,3 G\$ en 2023



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

TABLEAU 6
Investissements en Montérégie

EN M\$ (SAUF SI INDIQUÉ)	2021	2022	2023p
Totaux	6 289,1	6 268,4	8 292,0
Variation annuelle (%)	2,9	-0,3	32,3
Publics	2 502,1	2 657,6	4 135,5
Variation annuelle (%)	-4,4	6,2	55,6
Privés	3 787,0	3 610,7	4 156,5
Variation annuelle (%)	8,5	-4,7	15,1
Secteurs¹			
Primaire	nd	nd	nd
Secondaire	1 186,2	982,6	1 231,0
Tertiaire	4 287,2	4 417,3	6 136,9
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.
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

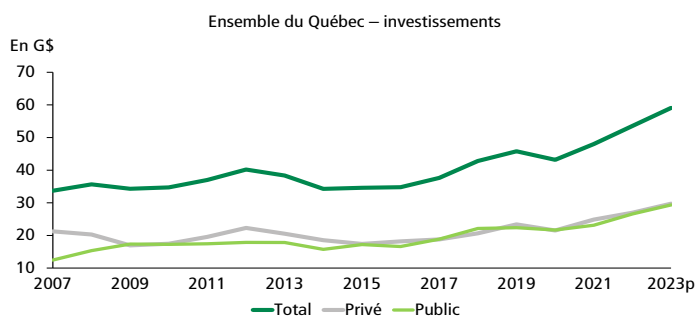
TABLEAU 7
Liste des investissements importants

VALEUR EN G\$	SITE	PROPRIÉTAIRE	TYPE DE CONSTRUCTION	DATE DE	
				Début	Fin
7,0	Saint-Basile-le-Grand et McMasterville	Northvolt	Construction d'une usine à batteries lithium-ion	nd	nd
2,6	Vaudreuil-Dorion	Société québécoise des infrastructures	Travaux de l'Hôpital Vaudreuil-Soulanges	2023	2027
2,5	Montréal	Ministère des Transports	Réfection du tunnel Louis-Hyppolyte-La Fontaine	2022	2025

nd : non disponible

Sources : Commission de la construction du Québec et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 9
Au Québec, les investissements devraient avoir atteint 59,1 G\$ en 2023



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