

ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de Montréal

Survol et prévisions économiques

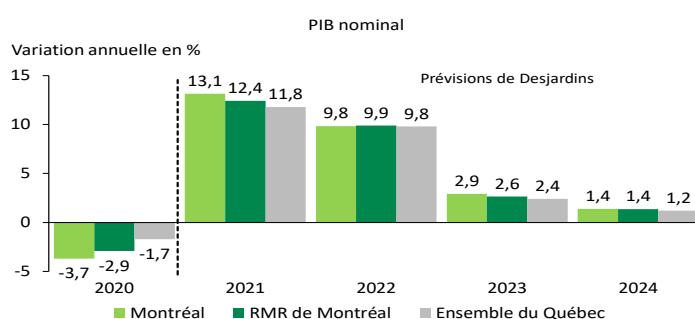
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

FAITS SAILLANTS

- Un ralentissement économique semble avoir débuté dans la province ainsi que dans la région de Montréal. Une progression moins rapide du PIB nominal de Montréal est prévue en 2023 et en 2024 (graphique 1). La croissance de la région devrait tout de même se situer au-dessus de la moyenne provinciale lors de ces deux années.
- Le manque d'abordabilité sur le marché immobilier, la baisse du dynamisme de l'emploi et la faible confiance des consommateurs devraient faire reculer la demande en 2023 et en 2024. De nombreux défis sont attendus dans les prochains mois pour la région et la province, dont l'effet restrictif des hausses de taux d'intérêt et de l'inflation élevée. Heureusement pour Montréal, le retour en grand nombre des touristes dans la métropole et les multiples projets d'infrastructure en cours amoindriront ce choc économique.

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

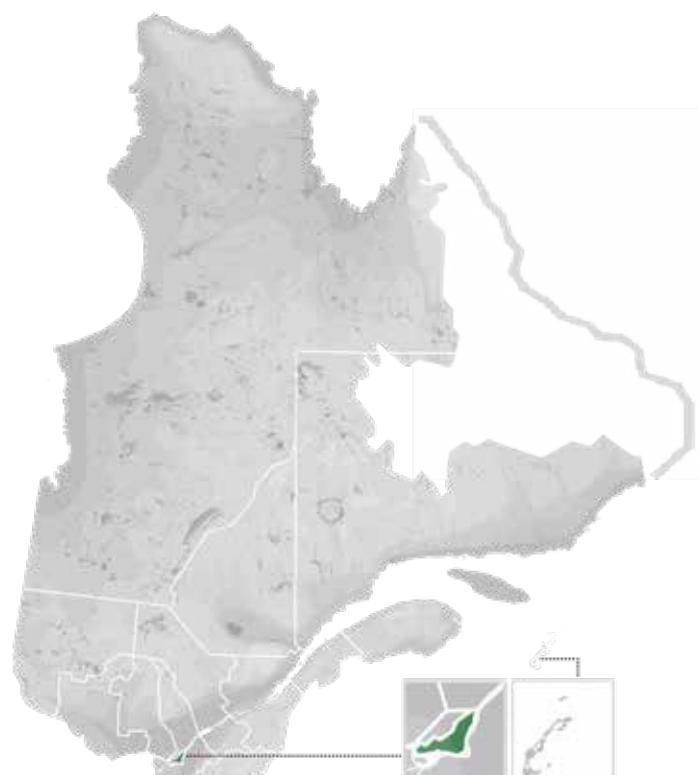


TABLE DES MATIÈRES

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 : Montréal

EN % (SAUF SI INDICUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal ¹ (M\$)	145 633	164 762	180 949	186 250	188 847
Variation annuelle	-3,7	13,1	9,8	2,9	1,4
PIB nominal par habitant (\$)	70 265	81 327	88 842	91 384	92 346
Variation annuelle	-4,0	15,7	9,2	2,9	1,1
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	34 019	36 272	39 537	41 162	42 540
Variation annuelle	8,4	6,6	9,0	4,1	3,3
Emplois (milliers)	1 012	1 079	1 129	1 150	1 143
Variation annuelle	-6,4	6,7	4,6	1,8	-0,6
Taux de chômage	11,3	8,3	5,7	5,8	7,3
Mises en chantier (unités)	10 454	14 808	10 436	6 500	6 744
Ventes de maisons existantes (unités)	25 839	27 426	22 510	19 587	18 473
Prix de vente moyen (\$)	546 324	606 891	637 871	610 067	590 012
Variation annuelle	11,5	11,1	5,1	-4,4	-3,3
Taux d'inoccupation	3,2	3,7	2,3	2,1	1,8
Investissements totaux ² (M\$)	14 077	14 568	16 063	nd	nd
Variation annuelle	-14,8	3,5	10,3	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 043,2	1 080,2	1 139,8	nd	nd
Variation annuelle	5,5	3,5	5,5	nd	nd
Population totale (nombre)	2 072 645	2 025 928	2 036 764	nd	nd
Variation annuelle	0,3	-2,3	0,5	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	71,6	25,9	36,1	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 Foncières, Société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 2
Principaux indicateurs économiques : ensemble du Québec

EN % (SAUF SI INDICUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal ¹ (M\$)	418 670	468 073	513 944	526 279	532 594
Variation annuelle	-1,7	11,8	9,8	2,4	1,2
PIB nominal par habitant (\$)	48 806	54 399	59 118	59 986	60 246
Variation annuelle	-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
Variation annuelle	8,2	5,3	7,7	3,2	2,5
Emplois (milliers)	4 097	4 273	4 403	4 496	4 465
Variation annuelle	-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	112 433	106 811
Prix de vente moyen (\$)	337 376	391 097	439 931	430 253	423 799
Variation annuelle	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\$)	43 172	48 000	53 551	nd	nd
Variation annuelle	-5,7	11,2	11,6	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 018,2	1 043,9	1 106,8	nd	nd
Variation annuelle	6,7	2,5	6,0	nd	nd
Population totale (nombre)	8 578 300	8 604 495	8 693 503	nd	nd
Variation annuelle	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 Foncières, Société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

Enjeux régionaux et perspectives

► L'accroissement démographique a stimulé la croissance économique du Canada au cours des derniers trimestres. Bien que l'augmentation de la population au Québec fût de moindre ampleur, elle représente tout de même la hausse la plus importante des 50 dernières années. Le principal facteur de cette recrudescence est l'immigration. C'est la région de Montréal qui a surtout tendance à bénéficier de cet accroissement démographique puisque la grande majorité des nouveaux arrivants au Québec s'y installe (graphique 2). La migration interrégionale est toutefois négative à Montréal alors que plusieurs quittent la région pour s'installer ailleurs dans la province. Au total, les gains de population sont donc moins élevés, mais restent positifs au net. Par ailleurs, Montréal profite d'une forte présence de jeunes adultes. La proportion de la population en âge de travailler (20 à 64 ans) dans la population totale est la plus élevée de toutes les régions du Québec (63,1 %). Le taux de postes vacants, soit le nombre de postes vacants sur le nombre d'emplois, y est d'ailleurs inférieur à la moyenne provinciale (4,7 % contre 5,4 % pour le Québec).

► Toutefois, Montréal ne devrait pas tenir cette situation pour acquise puisque l'abordabilité des logements est en diminution dans la région, les prix élevés de l'immobilier incitent de plus en plus de ménages à quitter Montréal pour s'installer dans des régions plus abordables. Montréal est l'endroit au Québec où le prix moyen des logements s'avère le plus élevé (graphique 3). Il faut également mentionner que moins de jeunes âgés de 35 ans et moins sont propriétaires à Montréal, ce qui augmente la demande pour les logements locatifs. Aussi, avec plus de 180 000 étudiants à Montréal, dont le retour des étudiants étrangers après la pandémie, le manque de places dans les résidences étudiantes incite cette clientèle additionnelle à se tourner vers le locatif. Ces facteurs entraînent les taux d'inoccupation vers le bas et mettent une pression à la hausse sur les loyers dans la région.

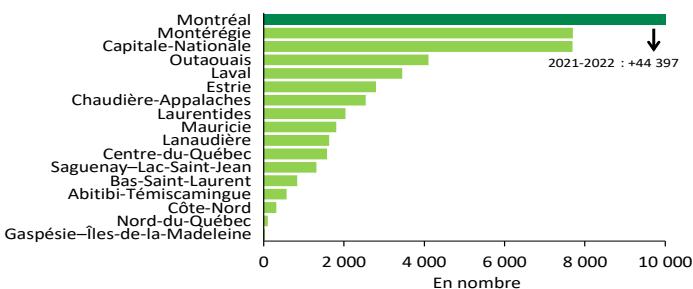
TABLEAU 3
Indicateurs économiques

VARIATION EN % (SAUF SI INDICUÉ)	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

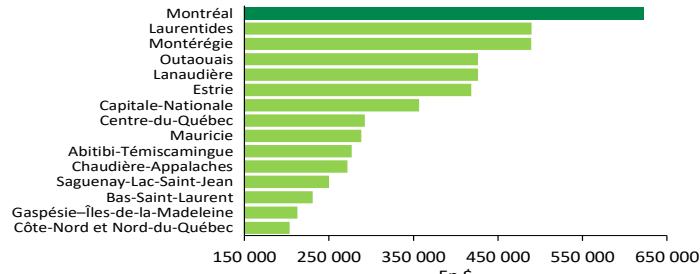
WTI : West Texas Intermediate ; LME : London Metal Exchange ; p : prévisions de Desjardins en date de septembre 2023, une mise à jour mensuelle est disponible dans nos *Prévisions économiques et financières* ;

* Moyenne annuelle.

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

GRAPHIQUE 2
Montréal est la région qui accueille la majorité des nouveaux arrivants
Soldes migratoires internationales et interprovinciales – 2021-2022


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

GRAPHIQUE 3
Les prix moyens des propriétés sur l'île de Montréal et dans plusieurs régions à proximité restent les plus élevés
Prix moyens – T2 2023


Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

► Alors que les enjeux d'abordabilité sont devenus critiques à Montréal, la pression monte pour trouver des façons d'augmenter la construction résidentielle. La Ville de Montréal tente de trouver des solutions à ce problème. Son plan d'action vise à accélérer le développement immobilier malgré les nombreux défis qui le freinent, comme la pénurie de main-d'œuvre, l'augmentation des coûts de construction et de financement ainsi que les délais d'approbation de projets. La Ville a de multiples objectifs, notamment l'accélération des processus d'autorisation des projets. La Chambre de commerce du Montréal métropolitain évoque aussi la densification intelligente comme solution, soit de construire davantage autour des axes de transport en commun, des places publiques et des parcs. Le marché locatif domine déjà les mises en chantier à Montréal. Cependant, il faudrait doubler les mises en chantier pour ce type de logement dans les prochaines années pour atténuer la crise du logement. Or, Montréal est une des régions où la chute des mises en chantier de logements locatifs fut la plus importante en 2022 et la tendance baissière se poursuit en 2023.

Marché du travail

- L'emploi à Montréal a été solide en 2022 et sa croissance a persisté en première moitié de 2023 malgré un affaiblissement du dynamisme sur le marché du travail. Ce sont les industries de l'information et de la culture, les soins de santé et l'assistance sociale et les services professionnels, scientifiques et techniques qui ont, en grande partie, soutenu la création de postes en 2022. Le taux de chômage a atteint un creux historique de 5,7 % en 2022 à Montréal. Avec le ralentissement économique qui devient de plus en plus prononcé, la croissance de l'emploi devrait ralentir en 2023 avant de légèrement diminuer en 2024. Le taux de chômage devrait augmenter, particulièrement en 2024 (graphique 4).
- La grande diversification du marché du travail de Montréal devrait toutefois réduire les effets du ralentissement économique dans la région. Montréal est d'ailleurs devenu la capitale de l'agriculture urbaine dernièrement, une hausse de l'emploi dans ce domaine est donc attendue à court terme. Cependant, le commerce et la fabrication pourraient connaître des mois plus difficiles comme l'indique la baisse de l'activité au port de Montréal. Toutefois, le secteur aéronautique devrait soutenir en partie l'industrie manufacturière. Montréal est reconnu mondialement comme étant un centre important de l'industrie aérospatiale. La production et les exportations de ce secteur ont enregistré des hausses lors des quatre premiers mois de 2023 et les prévisions à plus long terme s'annoncent favorables. Les perspectives d'emploi dans ce domaine sont positives. En ce qui concerne le secteur de la construction, l'industrie tourne plutôt au ralenti depuis la première moitié de 2023, et ce, malgré la présence de chantiers majeurs sur l'île de Montréal. La Commission de la construction du Québec (CCQ) prévoit un recul de 3 % des heures travaillées dans le grand Montréal en 2023, contre une hausse de 5 % en 2022. Cette baisse de l'activité provient majoritairement des secteurs résidentiel, commercial et institutionnel.

- Pour les soins de santé et l'assistance sociale, la demande de main-d'œuvre devrait continuer d'augmenter d'ici 2024, tirée par le vieillissement de la population et les besoins accrus pour les services sociaux. Enfin, l'industrie touristique demeure très importante pour l'économie montréalaise. Que ce soit au niveau des affaires, des sports ou des loisirs, Montréal est une destination touristique d'envergure et bénéficie des nombreux emplois et des retombées économiques qui y sont rattachés. L'année 2022 fut meilleure que prévu pour les revenus du secteur touristique et Tourisme Montréal s'attend à recevoir encore plus de visiteurs en 2023. Le taux d'occupation hôtelier est d'ailleurs passé à 66 % pour les mois de janvier à juillet 2023, contre 54,2 % pour la même période en 2022. Ceci se rapproche du 70 % atteint pour cette période en 2019 avant la pandémie. De nombreux projets en cours à Montréal devraient permettre d'accroître l'offre touristique, ce qui devrait stimuler l'emploi dans le secteur. Par exemple, la saison des festivals perdure à Montréal sur des sites rénovés comme le parc Jean-Drapeau et le Vieux-Port et l'agrandissement du Musée d'art contemporain permettra la présentation d'expositions additionnelles.

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

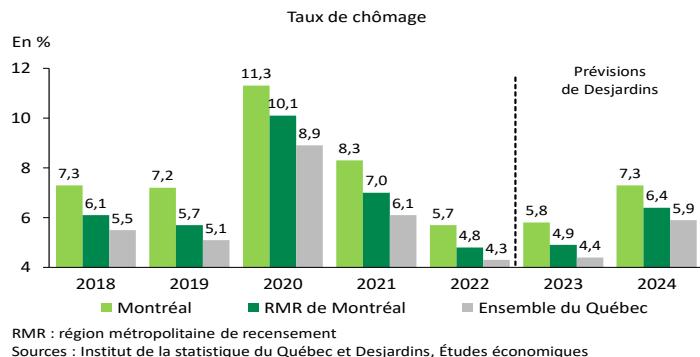


TABLEAU 4

Marché du travail

EN % (SAUF SI INDICUÉ)	EMPLOI (MILLIERS)			TAUX DE CHÔMAGE			TAUX D'ACTIVITÉ		TAUX D'EMPLOI	
	Montréal	RMR	Qc	Montréal	RMR	Qc	Montréal	Qc	Montréal	Qc
2020	1 011,8	2 146	4 097	11,3	10,1	8,9	65,2	63,8	57,6	56,7
2021	1 079,2	2 265	4 273	8,3	7,0	6,1	66,7	64,1	62,6	58,9
2022p	1 129,0	2 339	4 403	5,7	4,8	4,3	67,6	64,3	65,1	60,0
2023p	1 149,8	2 386	4 496	5,8	4,9	4,4	68,6	65,0	66,0	60,7
2024p	1 142,8	2 373	4 465	7,3	6,4	5,9	68,8	65,0	65,3	59,7

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

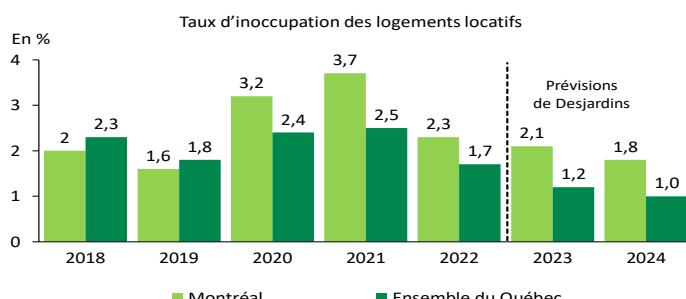
Marché de l'habitation

- ▶ Les mises en chantier résidentielles ont chuté de 30 % en 2022 à Montréal. À l'échelle de la province, cette baisse s'est établie à 15,8 %. Lors des six premiers mois de 2023, la diminution observée par rapport au même moment en 2022 se situe à plus de 55 % à Montréal. L'évolution des mises en chantier sur l'ensemble de 2023 devrait donc être encore plus négative que ce qui a été observé en 2022. Les taux d'intérêt resteront élevés et leur effet continue de freiner la construction résidentielle. Le marché immobilier de Montréal est principalement dominé par les logements locatifs (graphique 5). Même si ils représentaient plus de 50 % des mises en chantier totales en 2022, les logements locatifs neufs ont fléchi entre 2021 et 2022. Le taux d'inoccupation pour ce type d'habitation est ainsi passé de 3,7 % en 2021 à 2,3 % en 2022. La reprise de l'immigration et le retour des étudiants étrangers ont contribué à cette diminution. Cette tendance à la baisse devrait se poursuivre d'ici 2024 (graphique 6).
- ▶ Du côté des propriétés existantes, le marché de la revente à Montréal suit une trajectoire similaire à celle de la province. Après une baisse du nombre de ventes de 18 % en 2022, une chute d'environ 38 % a été observée lors des deux premiers

trimestres de 2023 par rapport au même moment l'an passé. Une légère reprise est attendue dans les prochains mois, mais une réduction totale de 20 % est prévue sur l'ensemble de 2023 (graphique 7). Ces déclins ont un effet limité sur les prix de vente qui ont diminué de 2 % en moyenne lors de la première moitié de l'année 2023. Une baisse un peu plus grande devrait avoir lieu sur l'ensemble de l'année, mais celle-ci ne sera pas uniforme dans tous les arrondissements.

GRAPHIQUE 6

Les taux d'inoccupation des logements locatifs diminueront de nouveau en 2023 et en 2024

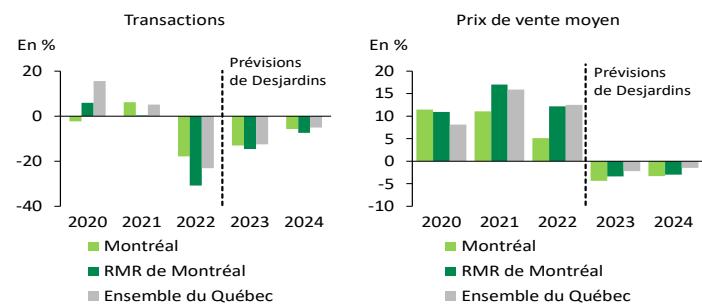


RMR : région métropolitaine de recensement

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

GRAPHIQUE 7

Les transactions sur le marché de la revente de propriétés seront en baisse en 2023

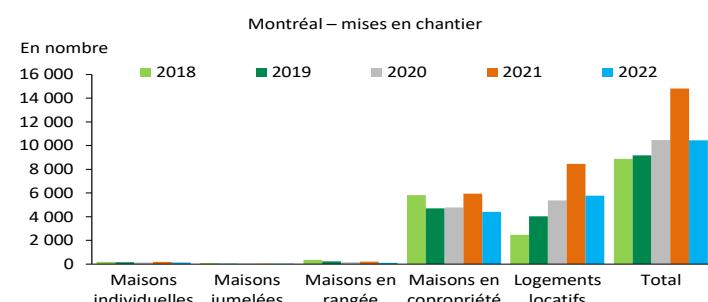


RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 5

La construction de logements locatifs a chuté en 2022



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

TABLEAU 5

Marché de l'habitation

	MISES EN CHANTIER (NOMBRE)			TAUX D'INOCUPATION (%)			TRANSACTIONS (NOMBRE)			PRIX DE VENTE MOYEN (\$)		
	Montréal	RMR	Qc	Montréal	RMR	Qc	Montréal	RMR	Qc	Montréal	RMR	Qc
2020	10 454	27 274	53 364	3,2	2,7	2,4	25 839	75 117	158 914	546 324	430 835	337 376
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
2023p	6 500	14 835	35 500	2,1	1,8	1,2	19 587	44 517	112 433	610 067	546 470	430 253
2024p	6 744	15 162	37 000	1,8	1,6	1,0	18 473	41 243	106 811	590 012	530 280	423 799

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

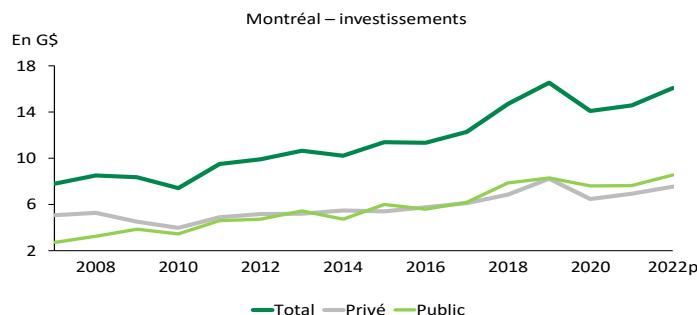
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

- ▶ Les investissements devraient avoir crû de 10,3 % en 2022 à Montréal pour ainsi atteindre 16,1 G\$, selon les estimations de l'Institut de la statistique du Québec. Ce sont les investissements provenant du secteur public qui ont contribué le plus à cette hausse avec un bond de 11,8 %. Les sommes provenant du secteur privé ont tout de même grimpé de 8,6 % (graphique 8). Cependant, l'augmentation totale de 2022 est inférieure à celle observée en moyenne au Québec, soit 11,6 % (graphique 9). De fortes croissances sont attendues autant dans le secteur privé que dans le secteur public en 2023, grâce à l'arrivée ou à la continuité de nombreux projets dans la région.
- ▶ Un projet important sur l'île de Montréal est celui du prolongement de la ligne bleue du métro. Le projet consiste à la construction de cinq nouvelles stations à l'est de la station Saint-Michel. Il est évalué à 6,4 G\$ et devrait s'échelonner de 2020 à 2029. Le Réseau express métropolitain (REM) est également en cours de réalisation pour un coût réévalué à 8 G\$ entre 2018 et 2027. Les travaux de réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine s'étaleront aussi de 2022 à 2025 et totalisent un investissement de 2,5 G\$. La reconstruction du pont de l'Île-aux-Tourtes

aura lieu entre 2023 et 2027 pour un montant de 2,3 G\$. Plusieurs autres travaux routiers du gouvernement provincial totalisant 1,3 G\$ devraient se concrétiser entre 2023 et 2025, soit une hausse de 30 % par rapport au 1 G\$ qui avait été annoncé pour la période 2022-2024. Enfin, la reconstruction de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont a récemment été annoncée pour un coût dépassant 4 G\$ sur près de 10 ans.

GRAPHIQUE 8
Les investissements devraient atteindre 16,1 G\$ en 2022



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

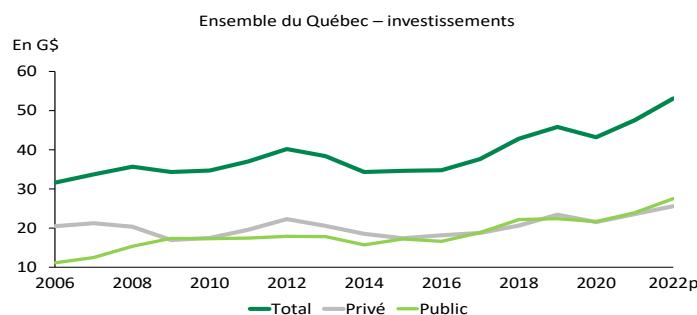
TABLEAU 6
Investissements à Montréal

EN M\$ (SAUF SI INDICUÉ)	2020	2021	2022P
Totaux	14 077,3	14 568,0	16 062,5
Variation annuelle (%)	-14,8	3,5	10,3
Publics	7 600,0	7 635,1	8 536,0
Variation annuelle (%)	-8,4	0,5	11,8
Privés	6 477,3	6 932,9	7 526,5
Variation annuelle (%)	-21,2	7,0	8,6
Secteurs¹			
Primaire	11,5	2,0	18,2
Secondaire	714,8	890,4	1 101,0
Tertiaire	13 024,5	13 338,5	14 592,9
Construction	326,5	nd	350,3

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

GRAPHIQUE 9
Au Québec, les investissements devraient se chiffrer à 53,1 G\$ en 2022



p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec
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	DÉBUT	FIN
8,0	Montréal et Rive-Sud	CDPQ Infra	Réseau express métropolitain (REM)	2018	2027
6,4	Montréal	Société des transports de Montréal	Prolongement de la ligne bleue	2020	2029
2,5	Montréal	Ministère des Transports	Réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine	2022	2025

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