

ÉTUDES RÉGIONALES

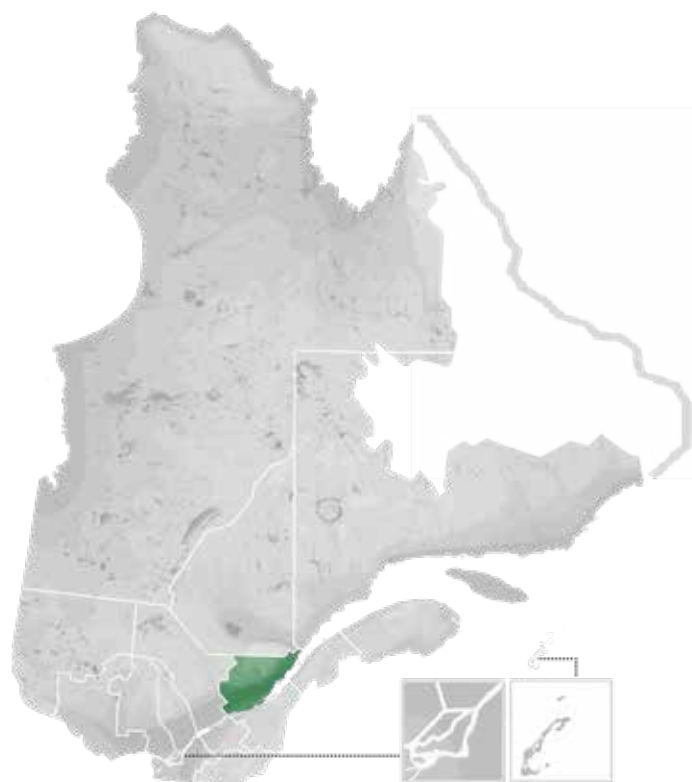
Région administrative de la Capitale-Nationale

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- L'activité économique tourne au ralenti depuis quelques mois maintenant, autant dans la région de la Capitale-Nationale que dans l'ensemble du Québec. La guerre commerciale avec les États-Unis a déjà une incidence sur les échanges commerciaux dans la région, et ce, malgré les nombreuses exemptions en place. La Capitale-Nationale devrait toutefois être épargnée des effets les plus néfastes de ce conflit, vu la moins grande présence de l'industrie manufacturière. L'incertitude économique ainsi que la baisse des niveaux de confiance des consommateurs et des entreprises risquent néanmoins de nuire aux investissements et à la consommation. L'activité sur le marché immobilier est toutefois en forte progression dans la région, soutenue par les taux d'intérêt en baisse. La Capitale-Nationale devrait donc enregistrer une progression modérée de son PIB nominal cette année et l'an prochain, tout en maintenant une croissance plus forte que la moyenne provinciale (graphique 1).

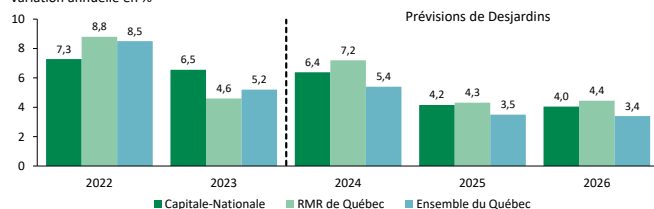


Graphique 1

La croissance économique ralentira en 2025 et en 2026

PIB nominal

Variation annuelle en %



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		

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 © 2025, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

Tableau 1
Capitale-Nationale

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	48 378	51 547	54 837	57 117	59 428
<i>Variation annuelle</i>	7,3	6,5	6,4	4,2	4,0
PIB nominal par habitant (\$)	62 405	64 764	67 293	69 707	72 130
<i>Variation annuelle</i>	5,5	3,8	3,9	3,6	3,5
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	37 961	40 073	42 388	43 423	44 902
<i>Variation annuelle</i>	7,7	5,6	5,8	2,4	3,4
Emplois (k)	396,3	417,4	421,5	431,4	438,0
<i>Variation annuelle</i>	2,9	5,3	1,0	2,3	1,5
Taux de chômage	3,7	2,9	4,3	4,8	4,3
Mises en chantier (unités)	5 210	3 540	4 019	4 842	4 902
Ventes de maisons existantes (unités)	12 517	9 820	10 978	11 621	12 216
Prix de vente moyen (\$)	337 802	357 568	390 055	426 198	448 461
<i>Variation annuelle</i>	8,2	5,9	9,1	9,3	5,2
Taux d'inoccupation	1,6	0,9	0,8	1,0	1,4
Investissements totaux ² (M\$)	4 184	4 521	4 687	5 161	nd
<i>Variation annuelle</i>	9,4	8,1	3,7	10,1	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 115	1 173	1 210	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	5,5	5,3	3,1	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	774 804	793 001	812 328	822 253	827 885
<i>Variation annuelle</i>	1,6	2,3	2,4	1,2	0,7
Taux d'occupation hôtelier ⁴	53,0	58,6	57,4	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 2025;

⁴ Inclut les régions touristiques de Québec et de Charlevoix.

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)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	508 811	535 220	559 061	578 628	598 301
<i>Variation annuelle</i>	8,5	5,2	4,5	3,5	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	58 251	59 768	61 763	63 917	66 078
<i>Variation annuelle</i>	6,9	2,6	3,3	3,5	3,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	36 826	38 336	40 713	41 608	42 940
<i>Variation annuelle</i>	7,4	4,1	6,2	2,2	3,2
Emplois (k)	4 392	4 523	4 566	4 644	4 685
<i>Variation annuelle</i>	3,1	3,0	1,0	1,7	0,9
Taux de chômage	4,3	4,5	5,3	5,8	5,3
Mises en chantier (unités)	57 107	38 912	48 713	58 570	59 173
Ventes de maisons existantes (unités)	128 490	99 151	115 709	125 545	129 562
Prix de vente moyen (\$)	439 945	444 406	476 337	514 347	538 007
<i>Variation annuelle</i>	12,5	1,0	7,2	8,0	4,6
Taux d'inoccupation	1,7	1,3	1,8	2,1	2,5
Investissements totaux ² (M\$)	55 113	60 362	64 993	65 720	nd
<i>Variation annuelle</i>	14,8	9,5	7,7	1,1	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 107	1 152	1 205	1 256	1 295
<i>Variation annuelle</i>	6,0	4,1	4,6	4,2	3,1
Population totale ³ (nombre)	8 673 184	8 848 020	9 056 044	9 115 110	9 120 347
<i>Variation annuelle</i>	1,2	2,0	2,4	0,7	0,1
Taux d'occupation hôtelier	57,1	61,4	60,9	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 2025.

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

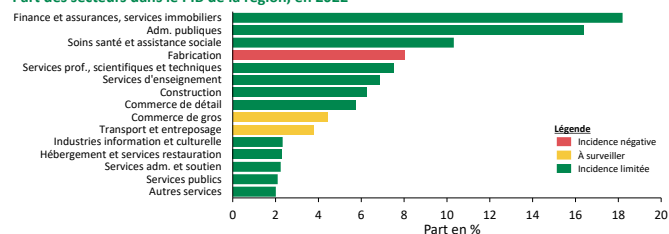
- La guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis représente un défi pour l'ensemble du pays. Du côté de la Capitale-Nationale, le risque pour l'économie est toutefois moins élevé qu'ailleurs. Le secteur de la fabrication, particulièrement vulnérable aux tarifs en raison de l'importance de ses échanges commerciaux avec les États-Unis, ne représente qu'à peine 8 % du PIB de la région (graphique 2). La Capitale-Nationale est aussi l'une des régions avec la plus faible proportion de biens exportés vers les États-Unis. La plupart de ces biens sont également exemptés de tarifs douaniers, puisqu'ils sont conformes à l'Accord Canada-États-Unis-Mexique (ACEUM). Le secteur des administrations publiques occupe quant à lui une part importante de l'économie dans la région, en raison de la présence des employés du gouvernement provincial, ainsi que le secteur de la finance et de l'assurance, atténuant ici aussi les effets néfastes des tarifs.

- Du côté de la démographie, comme bon nombre de régions dans la province, la Capitale-Nationale a encore enregistré une forte hausse de sa population l'an dernier. Cette croissance est toutefois appelée à décélérer en raison des nouvelles mesures prises par les gouvernements fédéral et provincial quant à l'immigration temporaire. Les résidents non permanents, soit les travailleurs temporaires, les étudiants étrangers et les demandeurs d'asile, ont le plus contribué à la croissance démographique dans les dernières années, mais leur nombre devrait descendre d'ici 2027 (graphique 3). Cette baisse de la population à court terme risque d'affecter le marché du travail, alors que la région compose déjà avec l'un des taux de chômage les plus faibles de la province. Étant donné le nombre de travailleurs limité, la région dépend grandement de la main-d'œuvre étrangère. Néanmoins, cela pourrait constituer le frein nécessaire pour que le marché immobilier retrouve un meilleur équilibre. La région de la Capitale-Nationale est aux prises avec une importante crise du logement depuis quelque temps maintenant. Le stock de

Graphique 2

La part du secteur de la fabrication dans l'économie de la région n'est pas aussi importante qu'ailleurs

Part des secteurs dans le PIB de la région, en 2022

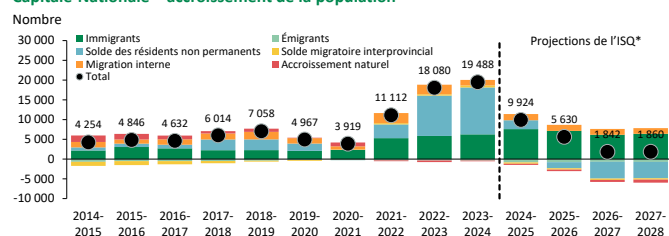


Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 3

Les résidents non permanents représentaient une grande proportion des nouveaux habitants et leur contribution diminuera

Capitale-Nationale – accroissement de la population



ISQ : Institut de la statistique du Québec; * Scénario de référence A2025.

ISQ et Desjardins, Études économiques

maisons à vendre est à son plus bas dans la ville de Québec et dans d'autres municipalités de la région, ce qui met une pression à la hausse sur les prix de vente.

- Entre-temps, plusieurs projets d'infrastructure majeurs se poursuivent dans la Capitale-Nationale. Ces projets, souvent évalués à plusieurs milliards de dollars, vont aussi soutenir l'économie locale dans les années à venir malgré la présente incertitude économique. Les développements immobiliers du quartier Fleur de Lys et des Galeries Charlesbourg en font partie, ainsi que les travaux en cours pour le nouveau pont de l'Île-d'Orléans et ceux du complexe hospitalier du CHU de Québec-Université Laval. La filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec responsable des infrastructures (CDPQ Infra), la Ville de Québec et le gouvernement provincial sont présentement chargés des analyses quant à la première phase du tramway de Québec, un projet qui pourrait aussi engendrer des retombées importantes pour la Ville. Le constat est similaire pour les travaux de construction d'un nouveau lien interrives entre Québec et Lévis, et la planification des prochaines étapes est en cours.

Tableau 3

Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2024	2025p	2026p
PIB réel – États-Unis	2,8	1,8	1,9
Canada	1,6	1,2	1,5
Québec	1,3	0,8	1,3
Zone euro	0,9	1,3	1,0
Chine	5,0	4,6	4,3
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

Marché du travail

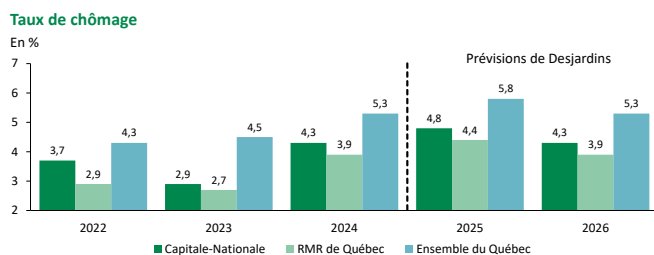
- Le marché du travail de la Capitale-Nationale semble tenir le coup malgré l'incertitude qui se reflète dans l'économie. Bien que les embauches évoluent au ralenti à travers la province, l'emploi dans la région en 2025 devrait être supérieur à ce qu'il était en 2024 et continuera de croître légèrement en 2026. Le taux de chômage se maintient à un niveau plutôt stable depuis le début de l'année 2025 et continue d'être plus faible dans la région que dans l'ensemble du Québec (4,4 % en août 2025 dans la Capitale-Nationale, contre 5,9 % pour l'ensemble du Québec). Le ralentissement économique découlant de la guerre commerciale devrait toutefois nuire aux embauches et pousser le taux de chômage vers le haut d'ici la fin de 2025 et en 2026 (graphique 4).
- La fonction publique provinciale est un employeur important dans la région, notamment dans la ville de Québec, avec plus de 12 % des travailleurs qui y occupent un poste. Le gouvernement du Québec a cependant annoncé son intention de réduire le nombre de fonctionnaires et de procéder à un gel de recrutement lors de la prochaine année dans le but de limiter ses dépenses. Même si une majorité de ces emplois pourrait être des départs à la retraite ou des postes

contractuels qui ne seront pas renouvelés, les perspectives d'emploi seront un peu moins reluisantes pour les nouveaux diplômés faisant leur entrée sur le marché du travail.

- Dans l'industrie de la construction, les heures travaillées par l'ensemble des salariés pourraient diminuer de 1 % dans la région métropolitaine de Québec sur l'ensemble de l'année 2025. Les perspectives d'emploi restent excellentes dans la construction en raison du vieillissement des travailleurs dans le secteur. Des projets comme la construction du pont de l'Île-d'Orléans, le réaménagement du centre hospitalier de l'Enfant-Jésus ainsi que la forte croissance de la construction résidentielle continueront de soutenir la demande de main-d'œuvre au cours des prochaines années. En ce qui a trait à l'industrie touristique, la situation s'annonce bonne en 2025 alors que les taux d'occupation hôteliers en juillet 2025 étaient en hausse de 5,0 % dans Charlevoix et de 3,5 % à Québec par rapport au même mois en 2024. La volonté des Canadiens de demeurer au pays plutôt que d'aller aux États-Unis semble avoir été bénéfique pour la région de la Capitale-Nationale. De nombreux investissements dans l'industrie continueront de dynamiser l'achalandage au cours des prochaines années et soutiendront les emplois. L'aide de 1,65 M\$ visant à stimuler le tourisme hivernal dans la ville de Québec ainsi que la somme de 2,4 M\$ pour soutenir l'industrie touristique de Charlevoix-Côte-de-Beaupré en sont des exemples.

Graphique 4

Les taux de chômage continueront d'augmenter en 2025 et en 2026



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	
	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc	CNat	Qc	CNat	Qc
2022	396,3	441,9	4 392	3,7	2,9	4,3	64,4	64,4	60,2	60,2
2023	417,4	457,5	4 523	2,9	2,7	4,5	66,0	65,3	61,7	60,4
2024	421,5	456,2	4 566	4,3	3,9	5,3	65,8	64,9	60,7	59,6
2025p	431,4	463,3	4 644	4,8	4,4	5,8	66,6	65,0	61,7	60,5
2026p	438,0	468,0	4 685	4,3	3,9	5,3	66,5	65,0	62,3	61,0

CNat : Capitale-Nationale; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Québec; p : prévisions de Desjardins

Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

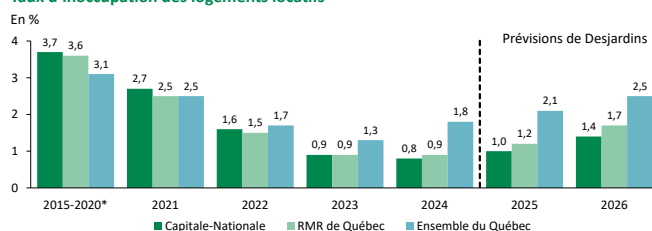
- Les mises en chantier dans la région de la Capitale-Nationale étaient en hausse de plus de 80 % lors des deux premiers trimestres de l'année 2025 par rapport au même moment un an plus tôt. Tout comme c'était le cas en 2024, la construction est surtout concentrée dans les unités locatives dans la région (graphique 5). Alors que la croissance de la construction résidentielle dans la Capitale-Nationale était inférieure à la moyenne provinciale en 2024, elle devrait la dépasser sur l'ensemble de 2025. Les nouvelles unités locatives devraient permettre au taux d'inoccupation des logements locatifs de continuer sa montée d'ici 2027 (graphique 6).
- La revente des propriétés existantes est aussi en hausse depuis le début de 2025. Le bond de 5,1 % des transactions lors des deux premiers trimestres de 2025 par rapport à la même période en 2024 fait suite à une augmentation de près de 12 % en 2024 dans la Capitale-Nationale. Ces hausses sont toutefois inférieures à la moyenne provinciale. L'activité dans la région est limitée par le manque de propriétés en vente, qui vient restreindre le nombre de transactions. Ce déséquilibre sur le marché met de la pression sur les prix qui, eux, étaient en hausse de plus de 14 % lors de la première moitié

de 2025 par rapport au même moment l'année précédente et de 9,1 % en 2024, des variations supérieures à celle pour l'ensemble du Québec. Le nombre de transactions sur le marché des propriétés existantes devrait donc continuer de grimper dans la Capitale-Nationale, quoique restreint par un stock limité d'unités disponibles, ce qui continuera de pousser les prix de vente vers le haut (graphique 7).

Graphique 6

Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2026

Taux d'inoccupation des logements locatifs

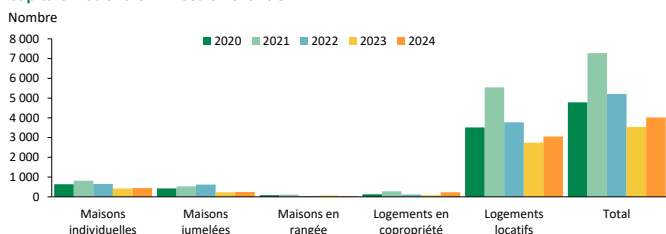


RMR : région métropolitaine de recensement
 * Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2020.
 Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5

Les mises en chantier ont augmenté en 2024, et les logements locatifs demeurent les plus populaires

Capitale-Nationale – mises en chantier

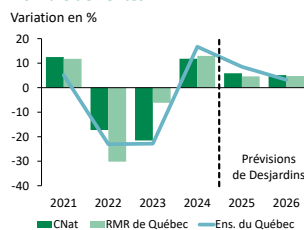


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

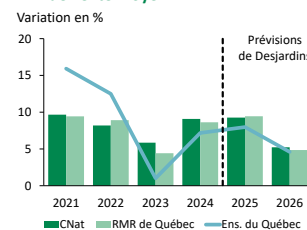
Graphique 7

La vente de propriétés existantes devrait continuer de croître en 2025 et en 2026

Nombre de ventes



Prix de vente moyen



CNat : Capitale-Nationale; 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 (%)			Nombre de ventes			Prix de vente moyen (\$)		
	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc	CNat	RMR	Qc
2022	5 210	8 290	57 107	1,6	1,5	1,7	12 517	11 078	128 490	337 802	348 692	439 945
2023	3 540	5 009	38 912	0,9	0,9	1,3	9 820	10 396	99 151	357 568	364 090	444 406
2024	4 019	6 905	48 713	0,8	0,9	1,8	10 978	11 742	115 709	390 055	395 508	476 337
2025p	4 842	8 469	58 570	1,0	1,2	2,1	11 621	12 282	125 545	426 198	432 862	514 347
2026p	4 902	8 725	59 173	1,4	1,7	2,5	12 216	12 867	129 562	448 461	453 887	538 007

CNat : Capitale-Nationale; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Québec; p : prévisions de Desjardins

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

Investissements

- Après une hausse en 2024, les investissements ont continué de s'accumuler dans la Capitale-Nationale en 2025. L'augmentation de 10,1 % se situe bien au-dessus de la moyenne provinciale de 1,1 % pour l'année 2025 (graphiques 8 et 9). La croissance dans la région a été particulièrement forte pour les investissements du secteur public, mais les sommes du privé ont aussi augmenté au courant de l'année. Les investissements des entreprises risquent toutefois d'être davantage perturbés par l'incertitude

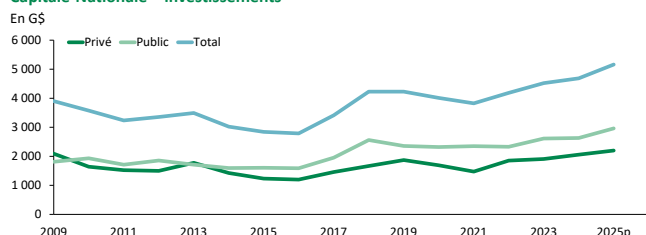
élevée découlant de la situation commerciale avec les États-Unis au cours des prochains mois.

- Des projets de grande ampleur se poursuivent présentement dans la Capitale-Nationale. Les travaux quant au nouveau complexe hospitalier du CHU Québec-Université Laval se poursuivront désormais jusqu'en 2031 pour un nouveau coût de 2,7 G\$. Alors que les travaux de 1,5 G\$ se maintiennent du côté du quartier Fleur de Lys, le projet de revitalisation des Galeries Charlesbourg est évalué à plus de 1 G\$ et devrait se réaliser entre 2025 et 2033. Le gouvernement provincial prévoit aussi investir 1,1 G\$ dans le réseau de transport de la Capitale-Nationale entre 2025 et 2027. Cette somme couvre, entre autres, la réfection du pont du boulevard Raymond-Mailloux, à Baie-Saint-Paul, ainsi que la reconstruction du pont de l'Île-d'Orléans. L'entreprise Microsoft déboursa une somme totale de 500 M\$ pour deux centres de données dans la région de la Capitale-Nationale.

Graphique 8

Les investissements devraient avoir atteint 5,2 G\$ en 2025

Capitale-Nationale – investissements

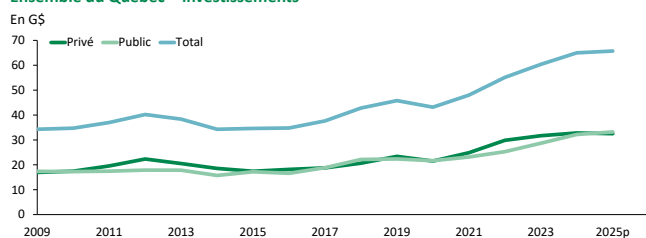


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 9

Les investissements devraient avoir atteint 65,7 G\$ en 2025

Ensemble du Québec – investissements



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

Tableau 6

Investissements dans la Capitale-Nationale

En M\$ (sauf si indiqué)	2023	2024	2025p
Totaux	4 521	4 687	5 161
Variation annuelle (%)	8,1	3,7	10,1
Publics	2 612	2 631	2 962
Variation annuelle (%)	12,1	0,7	12,6
Privés	1 908	2 056	2 199
Variation annuelle (%)	2,9	7,7	7,0
Secteurs¹			
Primaire	44,5	48,5	52,3
Secondaire	306,9	325,8	264,6
Tertiaire	351	243	430
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
2,7 G\$	Québec	Ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec	Complexe hospitalier du CHU de Québec-Université Laval	2017	2029
1,1 G\$	Capitale-Nationale	Ministère des Transports du Québec	Investissement dans le réseau de transport de la région	2025	2027

Desjardins, Études économiques