

ÉTUDES RÉGIONALES

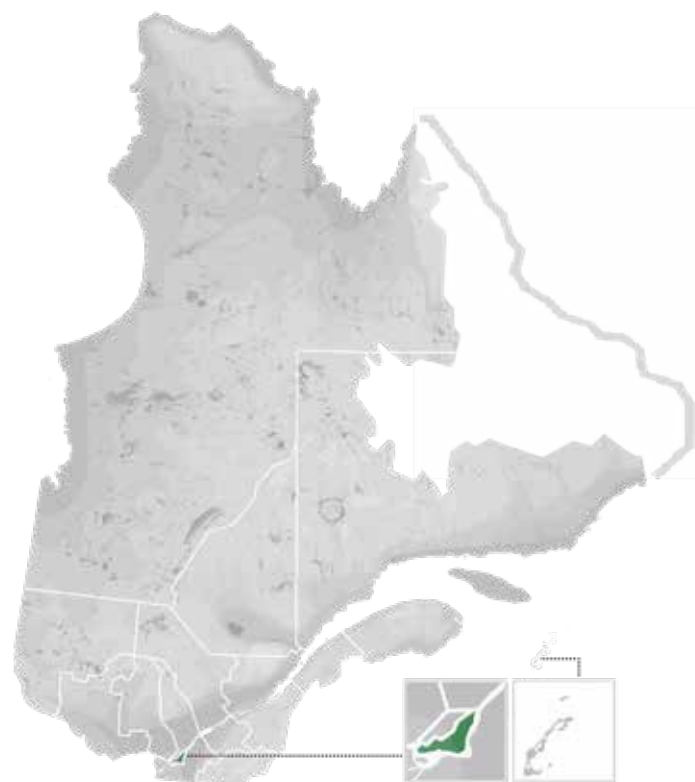
Région administrative de Montréal

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- L'incertitude économique qui découle de l'imposition de tarifs par les États-Unis affecte toute la province, dont la région de Montréal. La guerre commerciale ne semble pas avoir autant d'effets négatifs qu'initialement prévu pour l'économie canadienne, en raison des exemptions en lien avec l'Accord Canada–États–Unis–Mexique (ACEUM). Néanmoins, les niveaux de confiance sont bas, ce qui nuit à la consommation et aux investissements partout dans la province. À Montréal, l'économie est bien diversifiée et devrait tenir le coup mieux qu'ailleurs.
- La démographie est toutefois l'élément qui devrait le plus affecter la croissance économique de Montréal dans les prochaines années. Sa contribution devrait grandement diminuer et, combinée avec une augmentation plus faible des investissements, faire que la croissance du PIB de la région soit inférieure à la moyenne provinciale (graphique 1).

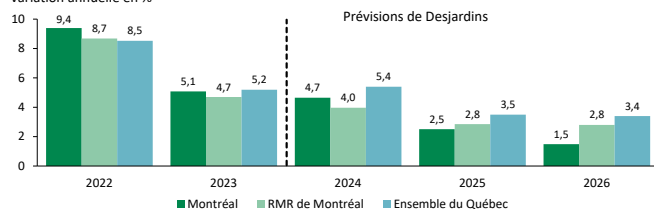


Graphique 1

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
Montréal

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	175 314	184 213	192 784	197 617	200 553
<i>Variation annuelle</i>	9,4	5,1	4,7	2,5	1,5
PIB nominal par habitant (\$)	86 138	86 694	87 939	91 684	94 549
<i>Variation annuelle</i>	8,4	0,6	1,4	4,3	3,1
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	38 067	39 161	40 852	41 833	43 097
<i>Variation annuelle</i>	8,0	2,9	4,3	2,4	3,0
Emplois (k)	1 079	1 106	1 099	1 110	1 101
<i>Variation annuelle</i>	4,0	2,5	-0,7	1,0	-0,8
Taux de chômage	5,8	6,2	7,8	8,3	7,9
Mises en chantier (unités)	10 436	7 705	6 588	6 319	7 201
Ventes de maisons existantes (unités)	22 510	17 250	19 797	21 040	21 460
Prix de vente moyen (\$)	637 871	637 169	669 037	740 712	761 689
<i>Variation annuelle</i>	5,1	-0,1	5,0	10,7	2,8
Taux d'inoccupation	2,3	1,6	2,0	2,5	3,0
Investissements totaux ² (M\$)	17 065	17 638	17 844	17 985	nd
<i>Variation annuelle</i>	19,3	3,4	1,2	0,8	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 140	1 170	1 255	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	5,5	2,6	7,3	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	2 035 975	2 109 525	2 200 807	2 193 979	2 157 168
<i>Variation annuelle</i>	1,0	3,6	4,3	-0,3	-1,7
Taux d'occupation hôtelier	60,9	69,5	71,0	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

Tableau 2
Ensemble du Québec

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	508 811	535 220	564 122	583 866	603 718
<i>Variation annuelle</i>	8,5	5,2	5,4	3,5	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	58 672	60 309	62 322	64 496	66 676
<i>Variation annuelle</i>	7,3	2,8	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	4 678
<i>Variation annuelle</i>	3,1	3,0	1,0	1,7	0,7
Taux de chômage	4,3	4,5	5,3	5,8	5,4
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	476 310	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)	8 672 185	8 874 683	9 056 044	9 115 110	9 120 347
<i>Variation annuelle</i>	1,2	2,3	2,0	0,7	0,1
Taux d'occupation hôtelier	61,4	60,9	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

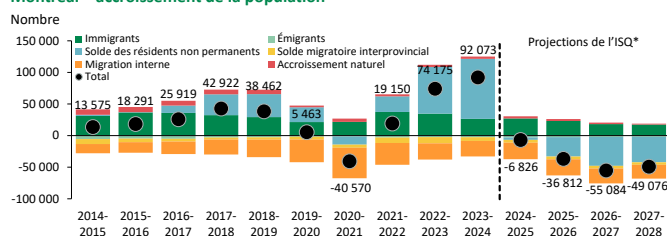
► Bien que Montréal joue un rôle central dans l'économie québécoise, la région fait face à plusieurs défis. La guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis engendre une forte incertitude, freinant l'activité économique à l'échelle provinciale. À Montréal, où de nombreuses filiales internationales sont implantées, les mesures protectionnistes américaines pourraient réduire les investissements étrangers. Toutefois, le Canada demeure une destination attrayante pour certains investisseurs. Le secteur manufacturier, deuxième contributeur à l'économie régionale (graphique 2), est diversifié, avec une majorité de produits destinés aux marchés canadiens et non américains. Néanmoins, la fabrication de matériel de transport occupe une place stratégique dans l'économie montréalaise. Le secteur de l'aérospatiale y est en développement depuis plusieurs années, d'où la création de la zone d'innovation Espace Aéro. Les avions, hélicoptères et autres véhicules aériens ou spatiaux ont été le deuxième produit le plus exporté du Québec vers les États-Unis en 2024 (4,3 G\$ en 2024, soit 4,7 % des exportations totales vers les États-Unis). Heureusement, des exemptions sont présentement en place pour les produits canadiens conformes à l'ACEUM exportés aux États-Unis. L'industrie demeure toutefois vulnérable aux changements de décision de l'administration américaine, notamment en matière de tarifs douaniers.

► Au-delà des enjeux commerciaux, le transport et l'immobilier sont au cœur des préoccupations à Montréal. Des investissements majeurs représentant des milliards de dollars sont prévus dans les prochaines années pour améliorer la mobilité et répondre à la demande croissante de logement. Des enjeux de mobilité sont présents sur le territoire et ils ont évolué avec la croissance de la population. Le projet structurant de l'Est, récemment confié à Mobilité Infra Québec, est un exemple de solution proposée. Reliant Repentigny et Rivière-des-Prairies à la ligne de métro, ce projet vise à remédier aux enjeux de mobilité dans l'est

de l'île de Montréal. À cela s'ajoutent le prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal ainsi que le Réseau express métropolitain (REM), qui sont en construction et qui contribueront à l'amélioration de la mobilité sur l'île de Montréal. Sur le plan immobilier, la demande a fortement augmenté dans la dernière année, notamment sur le marché locatif, très important à Montréal puisque plus de 60 % des ménages sont locataires. La hausse de la population explique en partie l'augmentation de la demande pour le marché locatif, mais la baisse de l'abordabilité à Montréal a également fait que plusieurs personnes sont demeurées locataires devant l'incapacité d'accéder à la propriété. De nouveaux logements sont nécessaires, mais les [coûts de construction](#) et de financement élevés font que ceux-ci ne sont pas nécessairement abordables. Un effort conjoint entre les acteurs du milieu est donc de mise pour s'assurer que les nouveaux développements répondent à la demande du marché. La population montréalaise est toutefois appelée à diminuer dans les prochaines années, principalement en raison des mesures fédérale et provinciale visant à réduire le nombre de résidents non permanents (graphique 3). Cette baisse représente peut-être le répit nécessaire pour rétablir un meilleur équilibre sur le marché immobilier.

Graphique 3

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



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

Tableau 3

Indicateurs économiques

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

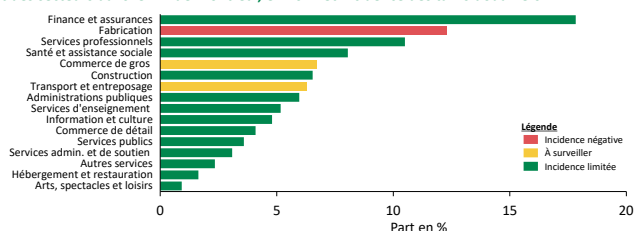
NOTE : Les données proviennent de nos *Prévisions économiques et financières*.

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

Graphique 2

Le secteur de la fabrication est plus à risque face aux tarifs et il arrive en deuxième position en termes d'importance dans l'économie de la région

Part des secteurs dans le PIB de Montréal, en 2022 et incidence des tarifs douaniers



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché du travail

- Depuis mai 2025, l'emploi est en recul à Montréal, mais grâce aux gains enregistrés en début d'année, le nombre total de salariés devrait tout de même être supérieur à ce qu'il était en 2024 à la fin de l'année. Une tendance à la baisse devrait toutefois être observée en 2026, dans un contexte marqué par un recul de la population et un environnement économique incertain. Le taux de chômage, en hausse depuis le début de 2025, atteignait 8,9 % en août, bien au-dessus de la moyenne provinciale de 5,9 %. Cette progression devrait se maintenir d'ici la fin de 2025, sous l'effet de conditions économiques moins favorables, mais devrait se stabiliser et légèrement diminuer en 2026 (graphique 4).
- L'industrie manufacturière traverse une période de difficultés en raison de l'incertitude découlant des tarifs douaniers. Près de 10 % des emplois sur l'île de Montréal sont dans le secteur manufacturier. Même s'ils ne sont pas tous exposés directement au commerce avec les États-Unis et que la plupart des entreprises de la région profitent d'exemption de tarifs, plusieurs emplois pourraient tout de même être touchés par des effets indirects dans le cas où l'employeur dépend de partenaires commerciaux qui sont à risque. Bien que les investissements et les embauches en lien avec la zone d'innovation en aérospatiale soient en partie perturbés ou repoussés en raison de l'incertitude économique, la demande pour des travailleurs qualifiés dans le secteur demeure forte.
- Du côté de la construction, les heures travaillées devraient diminuer de 1 % sur l'ensemble de l'année 2025 dans la région du grand Montréal, comprenant l'entièreté de l'île de Montréal. Avec une gestion des effectifs parfois difficile pour les employeurs de l'industrie en raison des nombreux départs à la retraite et de la rareté de main-d'œuvre dans certains champs d'expertise, les perspectives d'emplois demeurent positives pour plusieurs travailleurs spécialisés. L'industrie évolue tout de même au ralenti depuis 2023, et ce, malgré la forte concentration des travaux d'infrastructures dans le

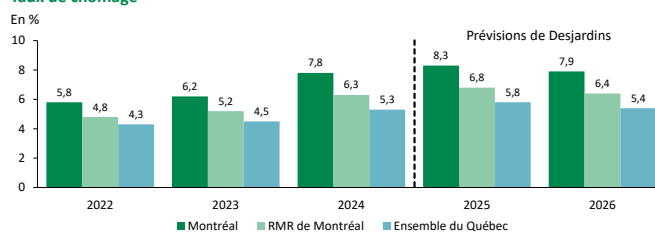
grand Montréal. La construction résidentielle a toutefois repris depuis et de nombreuses unités sont en cours de planification à Montréal, ce qui devrait soutenir la demande de main-d'œuvre. Les projets de prolongement de la ligne bleue du métro, du réseau express métropolitain (REM), de la réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine ainsi que la remise à niveau des infrastructures municipales à Montréal devraient également favoriser une remontée des heures travaillées au cours des années à venir.

- L'industrie touristique est toujours aussi importante pour l'économie montréalaise. Le taux d'occupation des hébergements touristiques était toutefois en baisse de janvier à août 2025 par rapport aux mêmes mois en 2024. La baisse de touristes américains semble s'être fait sentir lors de l'été 2025, malgré la hausse de ceux provenant d'ailleurs au Canada. Cela dit, de nombreux événements culturels et sportifs ont enregistré une augmentation de leur fréquentation lors des derniers mois, au bénéfice des emplois dans le secteur. De nombreux projets devraient permettre d'accroître l'offre touristique, ce qui devrait soutenir davantage l'emploi dans le secteur.

Graphique 4

Les taux de chômage augmenteront en 2025 avant de se stabiliser et de légèrement diminuer par la suite

Taux de chômage



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	
	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc	Mtl	Qc	Mtl	Qc
2022	1 079	2 347	4 392	5,8	4,8	4,3	67,9	64,4	62,2	60,2
2023	1 106	2 421	4 523	6,2	5,2	4,5	68,2	65,3	60,9	60,4
2024	1 099	2 404	4 566	7,8	6,3	5,3	65,9	64,9	58,5	59,6
2025p	1 110	2 412	4 644	8,3	6,8	5,8	67,6	65,0	60,1	60,5
2026p	1 101	2 406	4 678	7,9	6,4	5,4	66,4	65,0	60,6	60,9

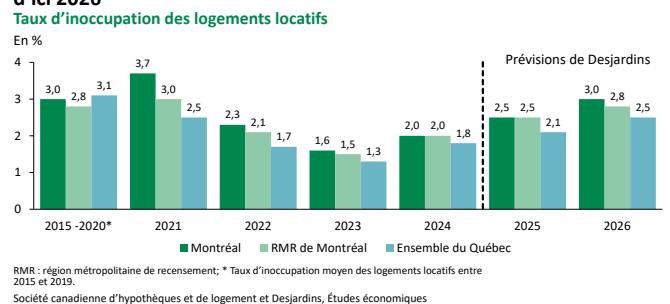
Mtl : Montréal; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

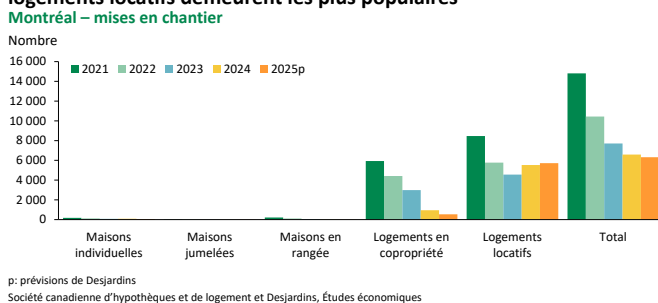
- Alors que l'activité sur le marché immobilier semble résister face au ralentissement de l'économie dans l'ensemble de la province, le marché montréalais n'évolue pas aussi fortement. Le nombre de mises en chantier lors des trois premiers trimestres de l'année 2025 était en hausse de 8 % par rapport à la même période de 2024, contre plus de 30 % pour l'ensemble du Québec. Alors qu'une progression d'environ 20 % des nouveaux logements est attendue dans l'ensemble de la province en 2025, une stagnation est prévue à Montréal. Les coûts de construction sont en moyenne plus élevés à Montréal, ce qui freine plusieurs constructeurs, et les mesures prises par la Ville dans le but d'accroître l'offre de logements ne semblent pas aussi bénéfiques qu'ailleurs dans la province. Malgré tout, les unités locatives continuent de représenter le segment de marché le plus construit (graphique 5), ce qui permet au taux d'inoccupation de ces logements de croître (graphique 6). Un meilleur équilibre sur le marché locatif réduira aussi la pression à la hausse sur les loyers.
- Le constat est similaire sur le marché des propriétés existantes de Montréal. Le nombre de transactions progresse moins rapidement qu'ailleurs dans la province depuis le début

de l'année 2025, mais le prix de vente moyen continue de suivre une croissance plus forte que pour l'ensemble du Québec. Cette détérioration de l'abordabilité freine plusieurs acheteurs, malgré les récentes baisses de taux d'intérêt. Ces tendances devraient se maintenir d'ici la fin de l'année, avant que ces hausses se modèrent en 2026, sous l'effet d'une croissance démographique plus faible qui freinera la demande (graphique 7).

Graphique 6
Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2026



Graphique 5
Les mises en chantier devraient demeurer stables en 2025, les logements locatifs demeurent les plus populaires



Graphique 7
La revente de propriétés existantes devrait continuer de croître en 2025 et se modérer en 2026

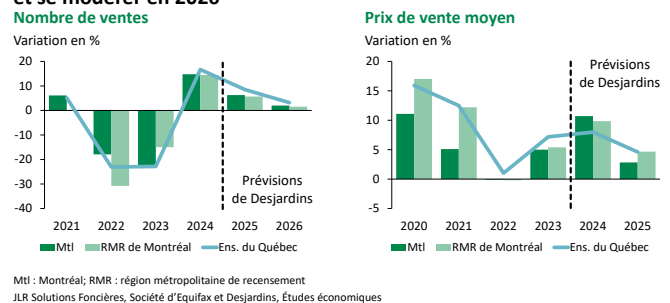


Tableau 5 Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'inoccupation (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc	Mtl	RMR	Qc
2022	10 436	24 149	57 107	2,3	2,1	1,7	22 510	52 138	128 490	637 871	565 664	439 945
2023	7 705	15 235	38 912	1,6	1,5	1,3	17 250	44 336	99 151	637 169	564 511	444 406
2024	6 588	17 570	48 713	2,0	2,0	1,8	19 797	50 752	115 709	669 037	594 938	476 310
2025p	6 319	21 229	58 570	2,5	2,5	2,1	21 040	56 644	125 545	740 712	653 560	514 347
2026p	7 201	21 552	59 173	3,0	2,8	2,5	21 460	57 021	129 562	761 689	684 093	538 007

Mtl : Montréal; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

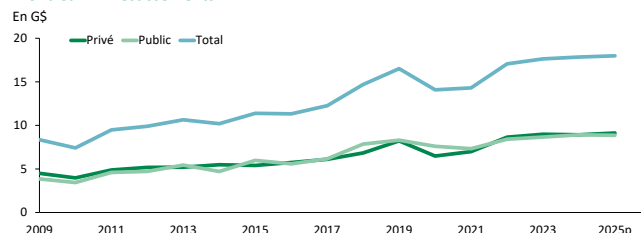
- La croissance des investissements à Montréal devrait atteindre 0,8 % sur l'ensemble de l'année 2025. L'augmentation des sommes investies dans le secteur privé explique l'entièreté de cette croissance, puisque celles du secteur public ont diminué en 2025 (graphique 8). Malgré les nombreux projets en cours dans la ville de Montréal, cette hausse des investissements est légèrement inférieure à la moyenne provinciale pour une troisième année consécutive (graphique 9). Les investissements des entreprises pourraient toutefois être davantage perturbés lors des prochains mois en raison de la forte incertitude découlant de la situation commerciale avec les États-Unis.
- Plusieurs milliards de dollars seront néanmoins investis à Montréal au cours des prochaines années. Les travaux d'Aéroports de Montréal visant à accroître la capacité de l'aéroport international Pierre-Eliot-Trudeau ont commencé et sont désormais évalués à près de 10 G\$ sur 10 ans. Un autre chantier débuté en 2025 est celui

de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont. Également prévu pour 2035, celui-ci est évalué à plus de 4 G\$. Plusieurs développements immobiliers de taille sont prévus au cours des prochaines années, dont le projet Langelier (3,5 G\$) et celui du quartier Molson (2,5 G\$). Du côté du transport, le gouvernement provincial investira 1,4 G\$ dans le réseau routier montréalais, sans oublier le prolongement de la ligne bleue du métro, qui se poursuit jusqu'en 2031 (7,6 G\$), et le REM (8 G\$).

Graphique 8

Les investissements devraient avoir atteint 18 G\$ en 2025

Montréal – investissements



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

Tableau 6

Investissements à Montréal

En M\$ (sauf si indiqué)	2022	2023	2024p
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
Secteurs¹			
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

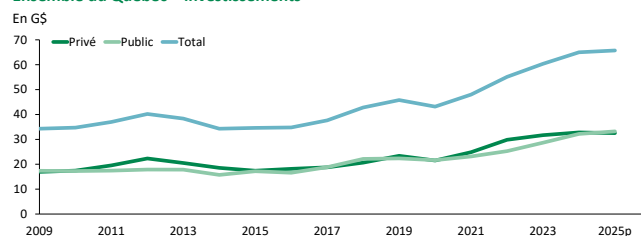
¹ Répartition approximative à partir d'une compilation faite par Desjardins, Études économiques.

Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

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 7

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-Elot-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

Desjardins, Études économiques