

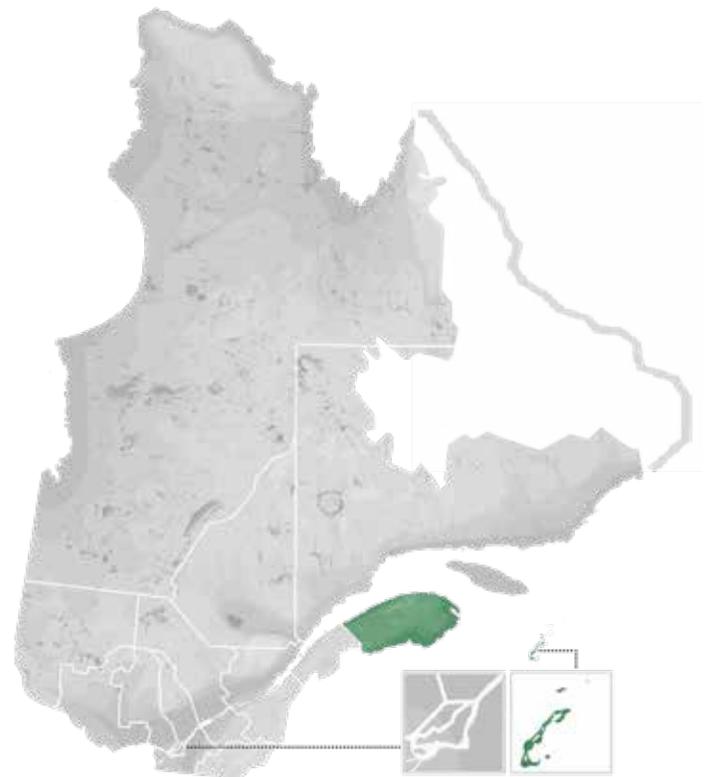
# ÉTUDES RÉGIONALES

## Région administrative de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine Survол et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseau, économiste

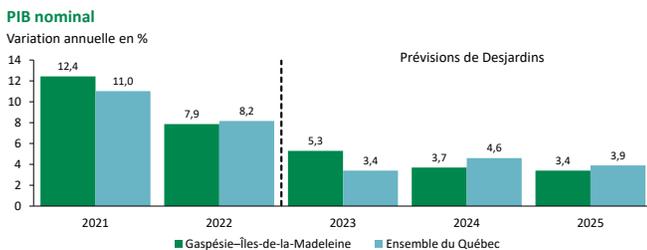
### FAITS SAILLANTS

- ▶ Après avoir résisté au ralentissement économique qui a affecté l'ensemble du Québec en 2023, le rythme de croissance du PIB nominal de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine devrait s'être modéré quelque peu en 2024 avant de ralentir davantage en 2025 (graphique 1). La progression de celui-ci devrait être inférieure à celle du Québec l'an prochain en raison d'un recul des investissements et d'une moins grande contribution de la démographie qu'ailleurs dans la province.
- ▶ Le marché immobilier évolue au ralenti depuis le début de l'année 2024 en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine. Une reprise est toutefois attendue en 2025. La progression de l'emploi est plutôt faible et devrait rester assez stable en 2025, tout comme les investissements non résidentiels, en recul depuis deux ans maintenant. L'incertitude entourant l'économie ainsi que les défis présents dans la région risquent de perturber sa croissance économique d'ici 2025.



**Graphique 1**

**La croissance économique reprendra en 2024 et en 2025**



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 © 2024, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

**Tableau 1**  
**Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine**

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	3 877	4 181	4 403	4 568	4 723
<i>Variation annuelle</i>	12,4	7,9	5,3	3,7	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	42 448	45 544	47 802	49 453	51 208
<i>Variation annuelle</i>	10,6	7,3	5,0	3,5	3,5
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	32 296	34 300	36 513	37 928	39 627
<i>Variation annuelle</i>	4,8	6,2	6,5	3,9	4,5
Emplois (k)	33,9	34,1	36,4	35,7	35,9
<i>Variation annuelle</i>	9,7	0,6	6,7	-2,0	0,6
Taux de chômage	12,9	10,3	7,6	8,5	8,3
Mises en chantier (unités)	121	210	115	65	100
Ventes de maisons existantes (unités)	1 318	1 124	809	950	1 205
Prix de vente moyen (\$)	171 529	210 628	216 890	223 230	254 226
<i>Variation annuelle</i>	16,5	22,8	3,0	2,9	13,9
Taux d'inoccupation	0,7	0,1	1,1	0,9	1,2
Investissements totaux <sup>2</sup> (M\$)	745,1	822,9	708,2	676,8	nd
<i>Variation annuelle</i>	7,8	10,4	-13,9	-4,4	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 000	1 043	1 071	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	9,6	4,3	2,7	nd	nd
Population totale <sup>3</sup> (nombre)	91 324	91 809	92 104	92 363	92 233
<i>Variation annuelle</i>	1,6	0,5	0,3	0,3	-0,1
Taux d'occupation hôtelier <sup>4</sup>	50,4	53,3	53,7	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

<sup>1</sup> Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

<sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>3</sup> Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2024;

<sup>4</sup> Inclut les régions touristiques des Îles-de-la-Madeleine et de la Gaspésie qui comprend les 12 municipalités de la MRC de La Mitis, situées à l'est de la limite de Sainte-Luce ainsi que les MRC de Matane et de la Matapédia situées dans la région administrative du Bas-Saint-Laurent.

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)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	467 055	505 160	522 335	546 363	564 939
<i>Variation annuelle</i>	11,0	8,2	3,4	4,6	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	54 486	58 251	58 857	60 360	62 405
<i>Variation annuelle</i>	11,1	6,9	1,0	2,6	3,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	34 284	36 826	37 752	38 938	40 919
<i>Variation annuelle</i>	4,3	7,4	2,5	3,1	5,1
Emplois (k)	4 273	4 403	4 508	4 535	4 599
<i>Variation annuelle</i>	4,3	3,0	2,4	0,6	1,4
Taux de chômage	6,1	4,3	4,5	5,4	5,3
Mises en chantier (unités)	67 810	57 107	38 912	47 384	50 697
Ventes de maisons existantes (unités)	167 044	128 490	99 151	114 222	127 700
Prix de vente moyen (\$)	391 097	439 945	444 406	471 952	502 778
<i>Variation annuelle</i>	15,9	12,5	1,0	6,2	6,5
Taux d'inoccupation	2,5	1,7	1,3	1,1	1,5
Investissements totaux <sup>2</sup> (M\$)	48 000	53 551	59 087	65 004	nd
<i>Variation annuelle</i>	11,2	11,6	10,3	8,8	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 044	1 107	1 152	1 195	1 218
<i>Variation annuelle</i>	2,5	6,0	4,0	3,8	1,9
Population totale <sup>3</sup> (nombre)	8 572 020	8 672 185	8 874 683	9 051 663	9 052 783
<i>Variation annuelle</i>	-0,1	1,2	2,3	2,0	0,0
Taux d'occupation hôtelier	41,3	57,1	61,4	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

<sup>1</sup> Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

<sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>3</sup> Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2024.

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 population de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine a renoué avec la croissance pour une quatrième année consécutive, elle qui déclinait depuis 1986. La source des nouveaux arrivants diffère toutefois depuis deux ans. Alors que c'étaient des gens qui provenaient des autres régions du Québec lors des dernières années, la migration internationale est maintenant à l'origine de cet accroissement démographique. En effet, un nombre record de résidents non permanents sont venus s'installer dans la région l'an dernier (graphique 2). Cette hausse a permis à la population active de s'accroître également. La population de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine demeure tout de même la plus âgée du Québec en moyenne. Environ le tiers des travailleurs dans la région est âgé de plus de 55 ans. Avec un nombre limité de jeunes à entrer sur le marché du travail et plusieurs travailleurs qui quittent pour la retraite, une pénurie de main-d'œuvre pourrait rapidement refaire surface en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine dans les prochaines années. Cette situation pourrait limiter les plans de développement de certaines entreprises, qui n'auront pas la main-d'œuvre nécessaire pour combler leur besoin. Le nombre de postes vacants a tout de même diminué de plus de 60 % dans la région entre le deuxième trimestre de 2022 et le deuxième trimestre de 2024, aidé par le recours aux travailleurs étrangers. De plus, même si les gains demeurent concentrés chez les 55 à 64 ans, la migration interrégionale reste positive dans la région, ce qui pourrait soutenir la croissance démographique advenant une baisse de l'apport de l'immigration.
- ▶ La hausse de la population et les conditions moins propices à la construction se font également ressentir sur le marché immobilier de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine. Le manque de logements disponibles freine l'arrivée de nouveaux travailleurs dans la région. La rareté de logements entraîne aussi un enjeu sur le plan de l'abordabilité puisque la demande, supérieure à l'offre, exerce une pression haussière sur les prix. D'ailleurs, plusieurs ménages n'ayant pas les

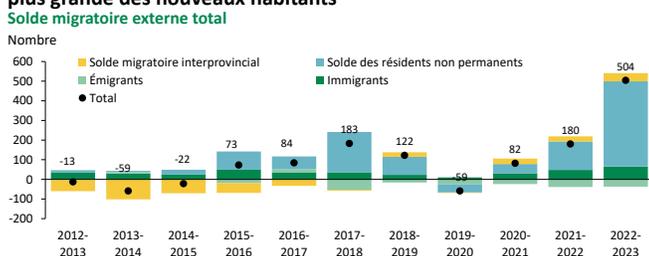
moyens de devenir propriétaires restent locataires, ce qui entraîne aussi une pénurie de logements locatifs. Même si le taux d'inoccupation pour ce type de logements a augmenté dans la région en 2023, il reste sous son niveau d'équilibre, ce qui pousse habituellement les loyers vers le haut. La part des logements locatifs dans les mises en chantier en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine est beaucoup plus faible que la moyenne provinciale (graphique 3). Alors que ce type de logements semble gagner en popularité dans la région, l'offre devra éventuellement suivre en vue de répondre à la demande. Heureusement, plusieurs projets immobiliers en cours devraient entraîner une augmentation des unités disponibles, comme le Quartier du Havre à Gaspé, la Villa Mgr Bourdages à Sainte-Anne-des-Monts ou encore l'écoquartier des Îles. Différentes mesures sont aussi mises en place au niveau des municipalités en vue d'augmenter l'offre de logements sur leur territoire. Par exemple, la Ville de Carleton-sur-Mer a décidé de permettre les logements accessoires, soit des unités d'habitation à l'intérieur d'une maison individuelle ou dans un bâtiment annexe, en plus de limiter la conversion de demeures en hébergements touristiques et d'ajouter des incitatifs financiers afin de soutenir la construction de nouvelles unités.

**Graphique 3**  
La construction de logements locatifs est moins fréquente dans la région qu'ailleurs dans la province



\* Moyenne entre 2015 et 2019.  
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Graphique 2**  
Les résidents non permanents représentent une proportion de plus en plus grande des nouveaux habitants



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**Tableau 3**  
Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2023	2024p	2025p
PIB réel – États-Unis	2,5	2,6	2,0
Canada	1,2	1,1	1,8
Québec	0,2	1,2	1,7
Zone euro	0,5	0,9	1,4
Chine	5,2	4,8	4,1
Monde	3,1	3,1	3,1
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,74	0,73	0,75
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	78	78	79

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

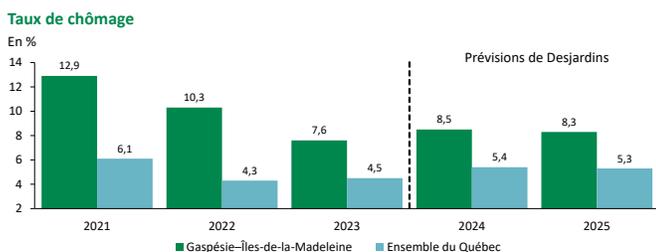
# Marché du travail

- ▶ Après une solide hausse de 6,7 % des emplois en 2023, c'est plutôt un recul d'environ 2 % qui semble en voie de se produire sur l'ensemble de 2024 en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine. Contrairement à la moyenne provinciale, le taux de chômage de la région a néanmoins diminué depuis le début de 2024, passant de 8,0 % en décembre 2023 à 7,3 % en novembre 2024. La baisse de la population en âge de travailler explique en partie ce résultat puisque son recul est plus important que celui de l'emploi. Une hausse du taux de chômage est toutefois attendue d'ici 2025 en raison d'une demande de main-d'œuvre plus faible à court terme et d'une réduction du nombre de postes vacants (graphique 4).
- ▶ Les difficultés dans l'industrie de la pêche continuent de se faire sentir en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine. La diminution des quotas pour la crevette vient réduire la rentabilité des pêcheurs. Du côté du homard, malgré le débarquement historique lors de la saison 2024, la baisse du prix de vente fait que la rentabilité des pêcheurs n'est toujours pas au rendez-vous, ce qui rend l'industrie moins attrayante pour la relève. Le gouvernement du Québec a toutefois annoncé une contribution de 24 M\$ pour

appuyer différents projets dans le secteur des pêches aux Îles-de-la-Madeleine. Cette somme devrait également permettre de soutenir les emplois dans l'industrie de la région. En ce qui a trait au secteur de la construction, la Commission de la construction du Québec (CCQ) estime que les heures travaillées dans la région du Bas-Saint-Laurent–Gaspésie ont augmenté de 10,8 % lors des deux premiers trimestres de 2024. La réhabilitation du chemin de fer de la Gaspésie, qui devrait se poursuivre tout au long de 2025 et de 2026, continue de faire croître l'activité dans la région. Les possibilités d'emploi sont d'ailleurs très positives en raison des nombreux départs à la retraite dans la construction.

- ▶ Dans le secteur du tourisme, après une année 2022 fortement achalandée et un léger recul en 2023, Tourisme Îles-de-la-Madeleine rapporte à nouveau une baisse du nombre de visiteurs en 2024. L'organisme Tourisme Gaspésie relève, quant à lui, une augmentation modérée du nombre de voyageurs sur son territoire pour cette même année. Pour la période estivale de 2024, le taux d'occupation hôtelier a diminué de 3 % par rapport à 2023 pour la région touristique de la Gaspésie et de 6 % pour les Îles-de-la-Madeleine. Les perspectives d'emploi dans le secteur sont tout de même positives grâce à de nombreux investissements ainsi qu'à l'arrivée de nouveaux projets. Le gouvernement du Canada a récemment annoncé une entente de plus de 2 M\$ pour la diversification et le développement de l'offre touristique en Gaspésie. Une somme additionnelle de 250 000 \$ est prévue du côté des Îles-de-la-Madeleine, en vue de bonifier l'offre touristique.

**Graphique 4**  
Les taux de chômage augmenteront en 2024 et en 2025



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	
	GIM	Qc	GIM	Qc	GIM	Qc	GIM	Qc
2021	33,9	4 273	12,9	6,1	51,0	64,1	42,3	59,3
2022	34,1	4 403	10,3	4,3	49,7	64,3	42,3	60,3
2023	36,4	4 508	7,6	4,5	51,6	65,0	45,0	60,2
2024p	35,7	4 535	8,5	5,4	50,1	64,6	43,9	59,2
2025p	35,9	4 599	8,3	5,3	50,0	65,3	44,2	60,0

GIM : Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine; Qc : ensemble du Québec; p : prévisions de Desjardins  
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

# Marché de l'habitation

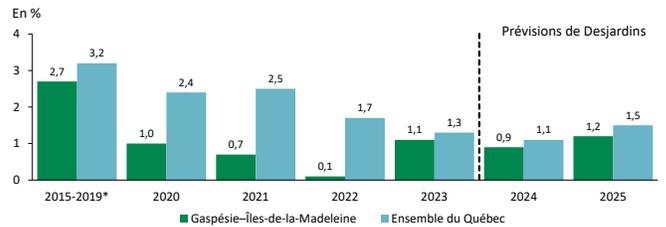
- ▶ Avec seulement trois mises en chantier, la construction résidentielle en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine a diminué de plus de 90 % lors des trois premiers trimestres de 2024 par rapport au même moment un an plus tôt. Il s'agit d'un résultat très différent de la moyenne provinciale, qui affiche une hausse de plus de 20 %. Même si les maisons individuelles restent le segment le plus construit dans la région, les logements locatifs gagnent en popularité (graphique 5). Deux des trois nouvelles unités en 2024 sont d'ailleurs destinées au marché locatif. Leur arrivée est la bienvenue puisque le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait s'être maintenu sous la moyenne provinciale en 2024 (graphique 6). L'offre insuffisante pour répondre à la demande fait que les loyers augmentent, réduisant ainsi la disponibilité de logements abordables. Le marché de la construction neuve devrait être plus vigoureux au cours de l'année 2025 grâce à la réduction des taux d'intérêt et à des coûts de construction plus stables.
- ▶ Pour la vente de propriétés existantes, une reprise semble s'amorcer en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, avec une hausse de 8 % durant les trois premiers trimestres de 2024 par rapport aux mêmes trimestres de 2023, ce qui est identique à

la moyenne provinciale. Cette croissance devrait se poursuivre en 2025, soutenue par une demande qui continue de se redresser et des taux hypothécaires plus bas. Le prix moyen a quant à lui crû de 3,4 % lors des neuf premiers mois de 2024 dans la région. Il devrait croître davantage en 2025, en raison d'une demande qui excède la disponibilité de logements (graphique 7).

**Graphique 6**

**Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement en 2025**

Taux d'inoccupation des logements locatifs

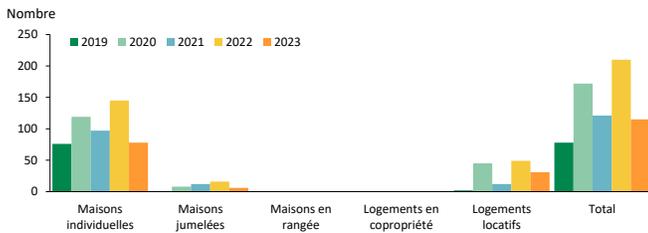


\* Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019. Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Graphique 5**

**Baisse des mises en chantier en 2023, les maisons unifamiliales demeurent les plus populaires dans la région**

Mises en chantier

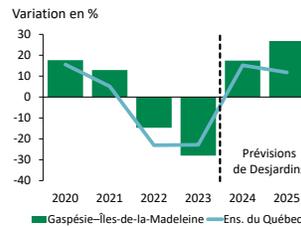


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

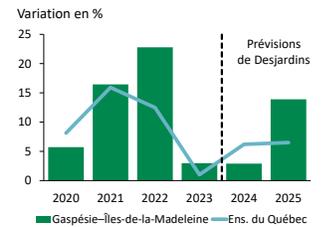
**Graphique 7**

**La revente de propriétés existantes a repris en 2024, après deux années de ralentissement**

Nombre de ventes



Prix de vente moyen



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 (%)		Reventes		Prix de vente moyen (\$)	
	GIM	Qc	GIM	Qc	GIM	Qc	GIM	Qc
2021	121	67 810	0,7	2,5	1 318	167 044	171 529	391 097
2022	210	57 107	0,1	1,7	1 124	128 490	210 628	439 945
2023	115	38 912	1,1	1,3	809	99 151	216 890	444 406
2024p	65	47 384	0,9	1,1	950	114 222	223 230	471 952
2025p	100	50 697	1,2	1,5	1 205	127 700	254 226	502 778

GIM : Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine; Qc : ensemble du Québec; p : prévisions de Desjardins

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

# Investissements

- L'Institut de la statistique du Québec estime que les intentions d'investissement auraient reculé de 4,4 % en 2024 dans la région de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, ce qui fait suite à une diminution de 14 % en 2023. La variation des investissements est inférieure à la moyenne provinciale pour ces deux années (graphiques 8 et 9). L'augmentation de 2024 a été plus marquée dans le secteur privé (+9,0 %), tandis que les sommes provenant du public ont diminué

(-8,7 %). L'année 2025 devrait s'avérer plus positive à cet égard alors que les baisses de taux d'intérêt se poursuivront et encourageront certaines entreprises à investir de nouveau.

- Les réseaux routiers, ferroviaires et aéroportuaires de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine bénéficieront d'une somme de près de 861 M\$ du gouvernement du Québec entre 2024 et 2026, ce qui inclut la réfection et la reconstruction du chemin de fer de la Gaspésie entre Port-Daniel–Gascons et Gaspé, la stabilisation du talus de la route 132 à Percé ainsi que l'asphaltage de la route 199 à Grosse-Île. Du côté du gouvernement fédéral, des sommes de 50 M\$ en Gaspésie et de 42 M\$ aux Îles-de-la-Madeleine ont été prévues pour réparer et entretenir les ports pour petits bateaux à compter de 2024.

## Graphique 8

Les investissements devraient avoir atteint 677 M\$ en 2024

### Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine – investissements

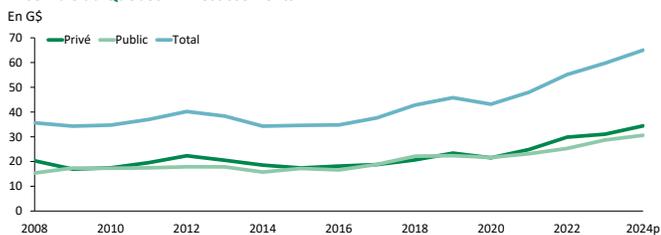


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec  
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

## Graphique 9

Les investissements devraient avoir atteint 65 G\$ en 2024

### 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 en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine

En M\$ (sauf si indiqué)	2022	2023	2024p
<b>Totaux</b>	<b>822,9</b>	<b>708,2</b>	<b>676,8</b>
Variation annuelle (%)	10,4	-13,9	-4,4
<b>Publics</b>	<b>498,1</b>	<b>538,4</b>	<b>491,6</b>
Variation annuelle (%)	-0,8	8,1	-8,7
<b>Privés</b>	<b>324,8</b>	<b>169,9</b>	<b>185,2</b>
Variation annuelle (%)	33,5	-47,7	9,0
<b>Secteurs<sup>1</sup></b>			
Primaire	nd	nd	nd
Secondaire	168,4	19,8	15,7
Tertiaire	608,1	644,3	625,5
Construction	nd	nd	nd

p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; nd : non disponible

<sup>1</sup> 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
861 M\$	Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	Ministère des Transports du Québec	Investissements routiers, ferroviaires et aéroportuaires	2024	2026
92 M\$	Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	Pêches et Océans Canada	Réparation des ports pour petits bateaux	2024	2025

Desjardins, Études économiques