

ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de la Montérégie

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Présault, économiste senior

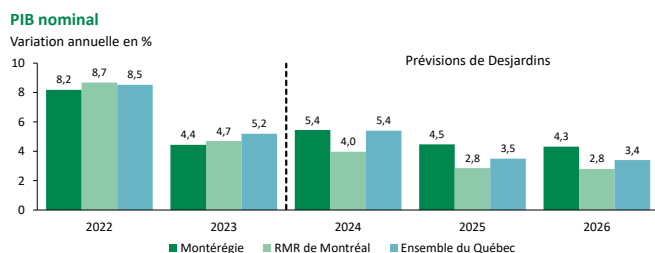
FAITS SAILLANTS

- L'économie de la Montérégie est fragilisée par l'incertitude liée à la guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis. Les échanges commerciaux sont affectés, ainsi que la confiance qui est en baisse chez les consommateurs et les entreprises. L'industrie de la fabrication, importante en Montérégie, est la plus touchée par les tarifs américains. Des exemptions existent toutefois pour les produits canadiens conformes à l'Accord Canada–États-Unis–Mexique (ACEUM), ce qui atténue les effets négatifs. La diversification du secteur manufacturier de la Montérégie constitue aussi un atout.
- Le rythme de croissance du PIB nominal régional devrait donc ralentir lors des deux prochaines années, tout en demeurant au-dessus de la moyenne provinciale (graphique 1). Plusieurs investissements liés à la zone d'innovation en aérospatiale sont en cours, ce qui devrait soutenir le marché du travail et atténuer certaines difficultés pour l'économie de la Montérégie.



Graphique 1

La croissance économique ralentira en 2025 et en 2026



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
Montérégie

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	70 859	74 003	78 034	81 523	85 038
<i>Variation annuelle</i>	8,2	4,4	5,4	4,5	4,3
PIB nominal par habitant (\$)	48 179	49 530	51 320	53 229	55 143
<i>Variation annuelle</i>	7,2	2,8	3,6	3,7	3,6
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	38 172	39 796	41 622	42 817	44 345
<i>Variation annuelle</i>	7,7	4,3	4,6	2,9	3,6
Emplois (milliers)	838,5	857,3	858,1	865,8	880,0
<i>Variation annuelle</i>	3,0	2,2	0,1	0,9	1,6
Taux de chômage	3,9	3,9	4,5	5,0	4,6
Mises en chantier (unités)	9 225	4 859	7 661	9 434	9 756
Ventes de maisons existantes (unités)	23 366	17 562	20 218	23 271	23 464
Prix de vente moyen (\$)	497 221	495 683	525 812	569 777	606 304
<i>Variation annuelle</i>	18,4	-0,3	6,1	8,4	6,4
Taux d'inoccupation	1,1	1,1	1,5	2,1	2,4
Investissements totaux ² (M\$)	6 963	8 348	9 650	10 062	nd
<i>Variation annuelle</i>	10,7	19,9	15,6	4,3	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 048	1 125	1 190	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	2,8	7,3	5,8	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	1 471 331	1 492 662	1 517 003	1 534 024	1 545 586
<i>Variation annuelle</i>	1,0	1,4	1,6	1,1	0,8
Taux d'occupation hôtelier	54,4	58,2	57,2	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 financières, 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 (milliers)	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)	8 673 184	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 financières, société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

Enjeux régionaux et perspectives

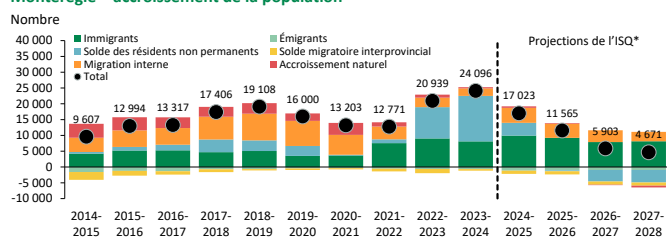
- La région de la Montérégie se démarque par une bonne diversification de son économie, qui lui est bénéfique dans ces moments incertains. Bien que le secteur de la fabrication arrive en deuxième position en termes de contribution à l'activité économique (graphique 2), les sous-secteurs sont diversifiés et la majorité des produits fabriqués dans la région ont comme destination ailleurs au Canada. Néanmoins, la fabrication de matériel de transport est un sous-secteur important pour la Montérégie. Le secteur de l'aérospatiale est en développement depuis quelques années maintenant, surtout à Longueuil, qui fait désormais partie 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). Des exemptions sont présentement en place pour les produits canadiens exportés aux États-Unis et conformes à l'ACEUM. Les acteurs de l'industrie sont toutefois vulnérables aux changements de décision de l'administration américaine, notamment concernant les exemptions. Les tarifs douaniers sur les produits du secteur de l'aérospatiale pourraient d'ailleurs engendrer des effets négatifs beaucoup plus importants pour l'économie de la région si ceux-ci ne bénéficiaient pas d'exemptions.
- Néanmoins, cette zone d'innovation devrait soutenir la croissance économique de la région à long terme. Elle devrait continuer d'attirer de nombreux investissements dans les années à venir. Les projets qui en découleront nécessiteront toutefois beaucoup de main-d'œuvre lors des prochaines années. Cependant, la forte augmentation de la population observée l'an dernier dans la région sera appelée à diminuer au fur et à mesure que les gouvernements fédéral et provincial mettront en application leur nouvelle réglementation visant à abaisser le nombre de résidents non permanents (graphique 3). Heureusement, la Montérégie continue de bénéficier de ses échanges démographiques avec les autres

régions du Québec. La population de la Montérégie est en moyenne plus jeune que celle de l'ensemble du Québec, ce qui est bénéfique pour son marché du travail. La population en âge de travailler continue donc d'augmenter, contrairement à celle d'autres régions. Les conséquences du ralentissement de la croissance démographique auront donc un effet limité en Montérégie comparativement à d'autres régions du Québec.

- Ce ralentissement sur le plan de la croissance démographique pourrait permettre un meilleur équilibre sur le marché immobilier. Malgré les développements immobiliers qui ont vu le jour dans les dernières années, l'offre de logements demeure insuffisante face à la demande, d'où l'augmentation des prix de vente et des loyers. De plus, la Ville de Longueuil doit composer avec des infrastructures d'eau qui n'ont pas la capacité nécessaire pour répondre à la nouvelle demande. Le rythme de la construction résidentielle doit donc ralentir afin de laisser le temps aux villes aux prises avec un problème similaire d'investir dans la réfection des réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout.

Graphique 3

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

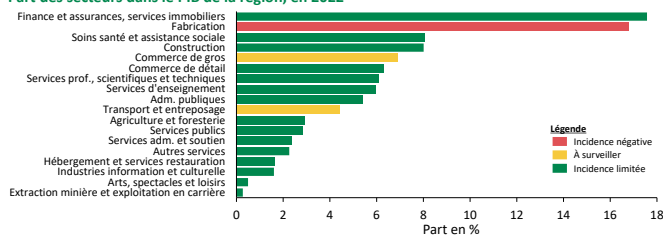


ISQ : Institut de la statistique du Québec; * Scénario de référence A2025.
ISQ et Desjardins, Études économiques

Graphique 2

Le secteur de la fabrication est le plus affecté par les tarifs américains et il est important dans l'économie de la région

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



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 3

Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2024	2025p	2026p
PIB réel – États-Unis	2,8	1,9	1,9
Canada	1,6	1,2	1,5
Québec	1,3	0,7	1,3
Zone euro	0,8	1,4	1,0
Chine	5,0	5,0	4,7
Monde	3,3	2,8	2,8
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,73	0,72	0,73
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	77	66	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

- Malgré un début d'année 2025 rempli d'incertitudes, l'emploi en Montérégie a recommencé à croître dans les derniers mois. Le nombre de travailleurs devrait continuer de progresser d'ici la fin de 2025 et en 2026, en contraste avec la stabilité de l'emploi observée en 2024. Bien que le taux de chômage ait augmenté en 2024, il est resté relativement stable depuis le début de l'année 2025 en Montérégie. Il demeure toutefois sous la moyenne provinciale, même si certaines entreprises dans la région (en particulier dans la fabrication) décident de ne pas augmenter leur nombre de salariés en raison de l'incertitude économique. Une hausse modérée du taux de chômage est attendue d'ici 2026, compte tenu de la faiblesse de l'économie qui affecte la demande de main-d'œuvre (graphique 4).
- L'industrie manufacturière traverse une période de difficultés en raison de l'incertitude découlant de la guerre tarifaire. Cette industrie regroupe près de 13 % des emplois en Montérégie. Même s'ils ne sont pas tous exposés directement au commerce avec les États-Unis, et donc aux conséquences immédiates de la guerre commerciale, plusieurs pourraient être affectés par des effets indirects dans le cas où

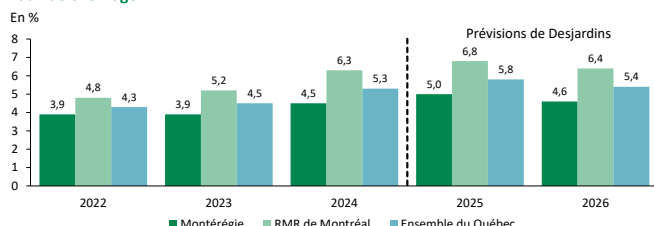
l'employeur dépend de partenaires commerciaux qui sont à risque. En Montérégie, ce sont la fabrication d'aliments et la fabrication de matériel de transport qui sont les sous-secteurs les plus présents. Ce dernier est d'ailleurs étroitement lié à la zone d'innovation en aérospatiale établie dans la région. Des menaces de tarifs ajoutent de l'incertitude pour le secteur, ce qui pourrait aussi affecter le recrutement en lien avec l'Espace Aéro. Pour l'instant, les emplois de l'industrie semblent pour la plupart maintenus, mais l'incertitude engendrée par la situation pèse sans aucun doute sur les décisions d'embauche ou d'expansion des employeurs. L'incertitude quant aux travailleurs étrangers présentement à l'emploi dans l'industrie représente un autre défi pour les entrepreneurs.

- Du côté de la construction, les heures travaillées dans le secteur devraient diminuer de 1 % sur l'ensemble de l'année 2025 dans la région du grand Montréal, comprenant une partie de la Montérégie. Avec un recrutement qui demeure difficile dans l'industrie en raison des nombreux départs à la retraite, les perspectives d'emplois restent toutefois excellentes. La construction résidentielle demeure forte et alimente la demande pour les travailleurs de la construction. En ce qui a trait au tourisme, la montée de l'achalandage devrait maintenir la demande de main-d'œuvre dans le secteur. Le taux d'occupation hôtelier entre les mois de janvier et d'août 2025 est comparable à ce qu'il était l'année passée et reste près du sommet atteint en 2023. Plusieurs projets et investissements dans la région visent à accroître l'offre touristique, ce qui augmentera les emplois dans le secteur. Une somme de 1,2 M\$ sera investie pour renforcer le tourisme en Montérégie. Ces fonds visent à soutenir le développement de projets touristiques dans la région.

Graphique 4

Les taux de chômage augmenteront en 2025 avant de se stabiliser en 2026

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	
	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc	Mont	Qc	Mont	Qc
2022	838,5	2 347	4 392	3,9	4,8	4,3	65,6	64,4	68,7	60,2
2023	857,3	2 421	4 523	3,9	5,2	4,5	66,1	65,3	68,9	60,4
2024	858,1	2 404	4 566	4,5	6,3	5,3	65,4	64,9	67,6	59,6
2025p	865,8	2 412	4 644	5,0	6,8	5,8	66,3	65,0	67,6	60,5
2026p	880,0	2 406	4 678	4,6	6,4	5,4	66,1	65,0	68,1	60,9

Mont : Montérégie; 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

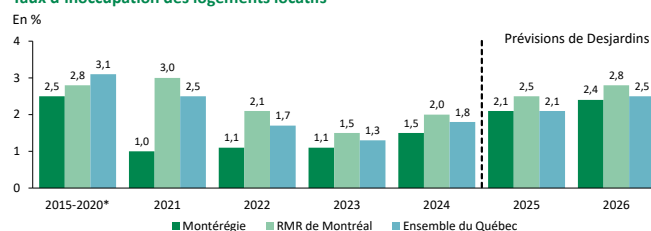
- Après une hausse de 60 % des mises en chantier en 2024, la construction résidentielle continue de progresser en 2025 en Montérégie. Une augmentation d'environ 30 % a été observée dans la région lors des six premiers mois de 2025 par rapport au même moment un an plus tôt. Les logements locatifs restent ceux qui sont les plus populaires pour les constructeurs (graphique 5). Un léger ralentissement de la cadence est toutefois attendu en raison des coûts de construction élevés et des conditions économiques moins favorables, influencés par l'incertitude découlant des tensions commerciales avec les États-Unis. La construction résidentielle devrait tout de même demeurer à un niveau élevé d'ici la fin de 2025 et en 2026. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est d'ailleurs en hausse dans la région et devrait maintenir cette tendance vu l'augmentation de l'offre dans ce segment de marché (graphique 6).
- Le constat est similaire sur le marché de la revente, où la hausse des transactions de 18 % durant le premier semestre de 2025 en Montérégie fait suite à la forte augmentation de 2024. Le prix de vente moyen continue lui aussi d'augmenter, mais son rythme de croissance est légèrement

inférieur à celui pour l'ensemble du Québec. La conjoncture économique devrait ici aussi affecter la demande. Le nombre de transactions et le prix de vente moyen devraient continuer d'augmenter lors des mois restants de 2025 et en 2026, bien qu'à un rythme plus modéré, alors que l'incertitude économique pourrait peser davantage sur la confiance des acheteurs (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

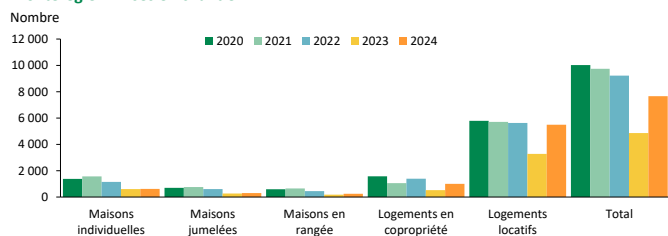
* Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2020.

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

Graphique 5

Une hausse importante des mises en chantier en 2024, et les logements locatifs demeurent les plus populaires

Montérégie – mises en chantier

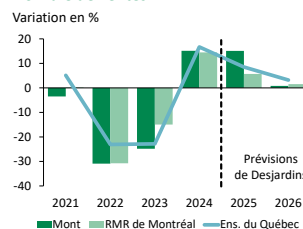


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

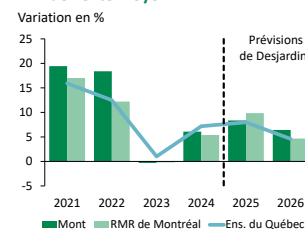
Graphique 7

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

Nombre de ventes



Prix de vente moyen



Mont : Montérégie; 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 (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc	Mont	RMR	Qc
2022	9 225	24 149	57 107	1,1	2,1	1,7	23 366	52 138	128 490	497 221	565 664	439 945
2023	4 859	15 235	38 912	1,1	1,5	1,3	17 562	44 336	99 151	495 683	564 511	444 406
2024	7 661	17 570	48 713	1,5	2,0	1,8	20 218	50 752	115 709	525 812	594 938	476 310
2025p	9 434	21 229	58 570	2,1	2,5	2,1	23 271	56 644	125 545	569 777	653 560	514 347
2026p	9 756	21 552	59 173	2,4	2,8	2,5	23 464	57 021	129 562	606 304	684 093	538 007

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

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

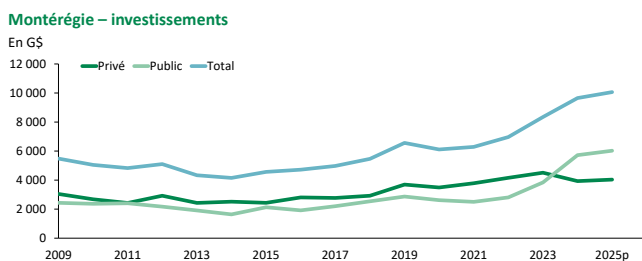
Investissements

- Les investissements en Montérégie devraient augmenter de 4,3 % sur l'ensemble de 2025, ce qui fait suite à une hausse de 15,6 % en 2024. Autant les sommes provenant du secteur public que celles du privé augmenteront cette année (graphique 8). Cette croissance est supérieure à celle qui devrait se produire pour l'ensemble du Québec (graphique 9). Les investissements des entreprises pourraient toutefois continuer d'être perturbés lors des prochains mois en raison de la forte incertitude découlant de la situation commerciale avec les États-Unis.

- Un projet majeur dans la région est celui entourant l'expansion du Port de Contrecoeur. Les travaux devraient commencer sous peu grâce à l'accélération de sa mise en œuvre accordée par le gouvernement fédéral, et devraient s'étaler jusqu'en 2030. Le coût total de ce projet est encore incertain, mais il pourrait grimper jusqu'à 2,3 G\$, soit un investissement majeur pour la région. Le ministère des Transports a également annoncé un investissement de 1,3 G\$ dans les réseaux de transport de la Montérégie entre 2025 et 2027. Les travaux comprennent, entre autres, l'aménagement d'une voie réservée sur l'autoroute 20, en direction est, entre Sainte-Julie et Belœil, et le réaménagement de la route 340, à Vaudreuil-Dorion et à Saint-Lazare. Un développement immobilier d'Habitation Tendence à Saint-Bruno-de-Montarville devrait générer un investissement de 800 M\$ sur plusieurs années alors que la première phase du projet est prévue pour 2026.

Graphique 8

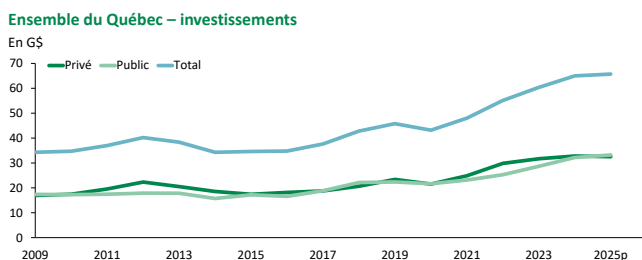
Les investissements devraient avoir atteint 10,1 G\$ en 2025



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



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

Tableau 6

Investissements en Montérégie

En M\$ (sauf si indiqué)	2023	2024	2025p
Totaux	8 348	9 650	10 062
Variation annuelle (%)	19,9	15,6	4,3
Publics	3 838	5 717	6 025
Variation annuelle (%)	36,8	49,0	5,4
Privés	4 510	3 932	4 037
Variation annuelle (%)	8,5	-12,8	2,7
Secteurs¹			
Primaire	511,5	553,8	512,4
Secondaire	1 231	1 552	1 249
Tertiaire	1 311	1 838	2 043
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
2,3 G\$	Contrecoeur	Port de Montréal	Expansion du Port de Montréal à Contrecoeur	2025	2030
1,3 G\$	Montérégie	Ministère des Transports du Québec	Travaux routiers	2025	2027

Desjardins, Études économiques