

ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de Laval Survол et prévisions économiques

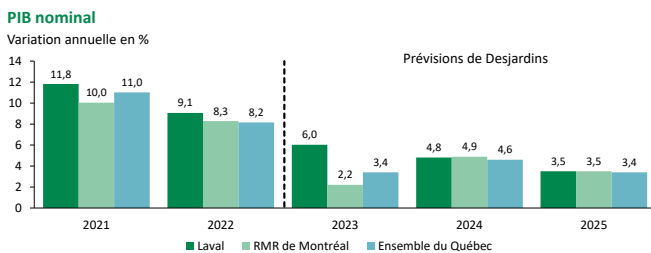
Par Maëlle Boulais-Préseau, économiste

FAITS SAILLANTS

► Après avoir résisté au ralentissement économique qui a affecté l'ensemble du Québec en 2023, l'activité économique à Laval devrait légèrement reculer tout en restant plus forte que la moyenne provinciale (graphique 1). C'est la solide progression de l'emploi dans la région, en plus d'un important accroissement démographique, qui a permis au PIB nominal de croître ainsi en 2023. La perte de vitesse sur le marché du travail et la moins grande contribution de la démographie freineront toutefois cet élan en 2025. La croissance de Laval devrait tout de même demeurer similaire à la croissance moyenne de la province lors des deux prochaines années. Le marché immobilier a amorcé sa reprise et le recul de l'emploi semble s'être terminé en juillet 2024 dans la région. Ces soutiens devraient être maintenus durant le reste de 2024 et en 2025.



Graphique 1
La croissance économique reprendra en 2024 et en 2025



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		

Tableau 1
Laval

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal ¹ (M\$)	19 082	20 812	22 066	23 127	23 937
<i>Variation annuelle</i>	11,8	9,1	6,0	4,8	3,5
PIB nominal par habitant (\$)	43 056	46 510	48 885	50 829	52 210
<i>Variation annuelle</i>	11,7	8,0	5,1	4,0	2,7
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	33 231	35 970	38 257	39 928	41 572
<i>Variation annuelle</i>	2,8	8,2	6,4	4,4	4,1
Emplois (k)	228,9	226,3	237,6	237,3	242,4
<i>Variation annuelle</i>	8,0	-1,1	5,0	-0,1	2,1
Taux de chômage	6,8	4,4	5,7	6,6	6,7
Mises en chantier (unités)	2 270	2 384	1 170	1 298	1 293
Ventes de maisons existantes (unités)	6 737	5 233	4 101	4 586	5 023
Prix de vente moyen (\$)	482 903	552 699	545 775	570 148	629 859
<i>Variation annuelle</i>	19,0	14,5	-1,3	4,5	10,5
Taux d'inoccupation	2,2	1,8	2,1	2,2	2,5
Investissements totaux ² (M\$)	1 743	2 009	1 767	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	51,0	15,2	-12,1	1 978,0	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 014	1 052	1 107	12	nd
<i>Variation annuelle</i>	1,1	3,8	5,2	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	440 489	443 926	451 986	458 862	459 983
<i>Variation annuelle</i>	-0,5	0,8	1,8	1,5	0,2
Taux d'occupation hôtelier	46,9	69,8	70,6	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 2022.

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 ¹ (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 (\$)	54 280	58 108	59 536	61 804	63 469
<i>Variation annuelle</i>	10,7	7,1	2,5	3,8	2,7
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	34 284	36 826	38 187	39 869	41 617
<i>Variation annuelle</i>	4,3	7,4	3,7	4,4	4,4
Emplois (k)	4 273	4 403	4 508	4 530	4 604
<i>Variation annuelle</i>	4,3	3,0	2,4	0,5	1,6
Taux de chômage	6,1	4,3	4,5	5,4	5,3
Mises en chantier (unités)	67 810	57 107	38 912	45 177	47 224
Ventes de maisons existantes (unités)	167 044	128 494	99 151	113 210	123 400
Prix de vente moyen (\$)	391 097	439 931	444 365	472 312	512 937
<i>Variation annuelle</i>	15,9	12,5	1,0	6,3	8,6
Taux d'inoccupation	2,5	1,7	1,3	1,1	1,5
Investissements totaux ² (M\$)	48 000	55 113	59 751	65 004	nd
<i>Variation annuelle</i>	11,2	14,8	8,4	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 ³ (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

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 2022.

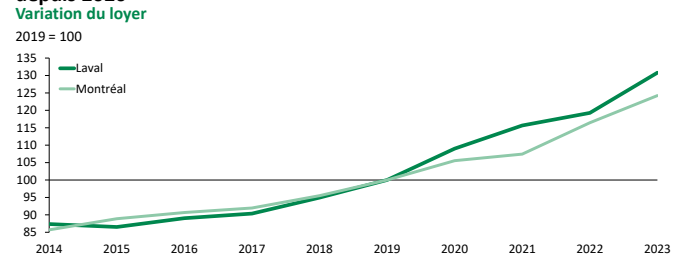
Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

Enjeux régionaux et perspectives

► C'est la forte croissance démographique dans la région de Laval qui a permis à l'économie de croître plus rapidement qu'il ne l'était initialement prévu en 2023. Comme pour plusieurs autres régions de la province, la population lavalloise a augmenté à un taux record, soutenue par un important solde migratoire international. Ce sont majoritairement les résidents non permanents qui ont permis à la Ville d'atteindre ce nouveau sommet (graphique 2). En réponse à la pénurie de main-d'œuvre des dernières années, les entrepreneurs ont été nombreux à recourir aux travailleurs étrangers afin de pourvoir leurs postes vacants, et ce, autant à Laval qu'à travers la province. Le marché du travail montre toutefois des signes de ralentissement depuis le début de l'année 2024, notamment en raison des difficultés économiques rencontrées en 2023, qui ont habituellement un effet décalé sur le marché du travail. Les postes vacants en sont la preuve, avec une réduction de leur niveau de plus de 70 % entre le sommet atteint au quatrième trimestre de 2021 et le deuxième trimestre de 2024 à Laval. Ils ont absorbé en grande partie le ralentissement économique, qui s'est traduit par une baisse de la demande pour la main-d'œuvre. Le taux de chômage de la région de Laval est également en hausse depuis le début de l'année 2024, autre signe de la perte de vitesse sur le marché du travail. Cette situation devrait restreindre le recours aux travailleurs étrangers et donc atténuer la croissance démographique lors des prochaines années. De plus, les différentes mesures des gouvernements fédéral et provincial pour restreindre l'immigration devraient également affecter la croissance démographique. Dans les régions affichant un taux de chômage supérieur à 6 %, comme c'est le cas à Laval, le gouvernement a notamment annoncé une cessation du traitement des demandes d'admission de travailleurs étrangers temporaires.

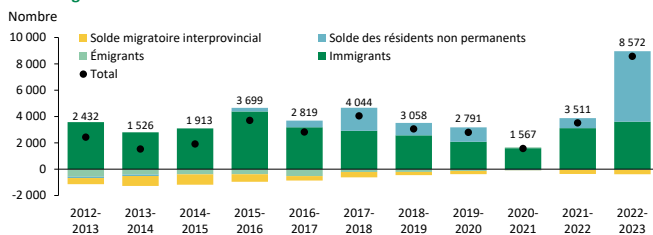
► Malgré la hausse de la demande entraînée par la croissance de la population et le recul de la construction résidentielle lors des deux dernières années, le marché de l'habitation à Laval semble bien résister. Le taux d'inoccupation des logements locatifs, en baisse dans la majorité des régions de la province, est en hausse à Laval. Cela n'a toutefois pas empêché les loyers de grimper plus rapidement à Laval qu'à Montréal durant les quatre dernières années (graphique 3). Les logements locatifs occupent néanmoins une part considérable des mises en chantier. Dans le cas de Laval, cette part est la plus importante de la province avec plus de 92 % des nouvelles unités destinées au marché locatif lors des deux premiers trimestres de 2024. La Ville de Laval a d'ailleurs mis en place de nombreuses initiatives visant à soutenir la construction de logements, comme l'amélioration des processus d'octroi de permis et la réduction des délais avant de les obtenir. Cette hausse de l'offre devrait sans doute apaiser les tensions sur le marché locatif et permettre à la croissance des loyers de s'atténuer.

Graphique 3
La hausse des loyers est plus importante à Laval qu'à Montréal depuis 2020



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	2,9	2,7	2,1
Canada	1,2	1,2	1,9
Québec	0,2	1,3	1,7
Zone euro	0,5	0,7	1,3
Chine	5,2	4,8	4,2
Monde	3,1	3,1	3,1
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,74	0,73	0,75
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	78	77	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

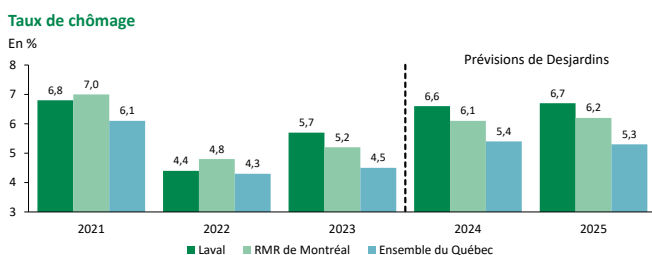
Marché du travail

- L'emploi dans la région de Laval a connu une solide augmentation de 5 % en 2023, une croissance plus rapide que celle de 2,4 % observée à l'échelle de la province. Le marché du travail évolue plutôt au ralenti depuis le début de l'année 2024, ce qui a entraîné un recul de l'emploi lors des huit premiers mois de l'année. Le taux de chômage est également en hausse, il est passé de 5,7 % en 2023 à 6,3 % en septembre 2024. La principale raison derrière cette hausse est l'augmentation plus rapide de la population active que celle de l'emploi à Laval. Cette situation devrait persister dans les prochains mois et le taux de chômage devrait continuer d'augmenter (graphique 4).
- La fin de la construction de l'usine de Moderna entraînera la création de nouveaux emplois dans les domaines de la fabrication et des sciences de la vie. Encore dans l'industrie manufacturière, plusieurs PME lavalloises profitent du programme Virage techno-manufacturier de Laval économique afin d'encourager le virage numérique et leur compétitivité. L'organisme estime qu'après trois années, le programme a permis de créer 100 emplois et d'en maintenir 1 500. Du côté de l'agriculture, une nouvelle

redevance annoncée en 2024 par la Ville devrait inciter les propriétaires de terres agricoles à l'abandon à les remettre en culture ou à les vendre à d'autres agriculteurs. Comme ce sont seulement la moitié des terres agricoles qui sont actuellement exploitées à Laval, cette annonce devrait stimuler l'emploi et la production dans l'ensemble du secteur agricole.

- Les perspectives d'emploi dans l'industrie de la construction demeurent positives en raison du recrutement constant dû aux nombreux départs à la retraite. L'industrie évolue tout de même au ralenti depuis 2023, et ce, malgré la forte concentration des travaux d'infrastructures dans le grand Montréal. Un recul de 4 % des heures travaillées est prévu par la Commission de la construction du Québec en 2024 dans le grand Montréal, qui inclut Laval, ce qui fait suite à une baisse de 4 % en 2023. Cette baisse de l'activité provient majoritairement des secteurs résidentiel, commercial et institutionnel. Une reprise de la construction résidentielle est toutefois amorcée, avec de nombreuses unités en construction à Laval. La poursuite des travaux de prolongement de l'autoroute 19 devrait également maintenir les heures travaillées au cours des années à venir.
- Dans l'industrie touristique, le nombre de visiteurs a augmenté encore cette année, soutenant ainsi les emplois. Le taux d'occupation moyen des hébergements hôteliers entre les mois de janvier et d'août 2024 a dépassé son niveau des quatre dernières années pour cette période sans pour autant retrouver celui de 2019. Une hausse de l'achalandage et, donc, de la demande pour les travailleurs est attendue dans les prochaines années.

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



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	
	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	Qc	Laval	Qc
2021	228,9	2 269	4 273	6,8	7,0	6,1	67,1	64,1	62,3	59,3
2022	226,3	2 347	4 403	4,4	4,8	4,3	64,0	64,3	61,0	60,3
2023	237,6	2 421	4 508	5,7	5,2	4,5	67,3	65,0	62,6	60,2
2024p	237,3	2 418	4 530	6,6	6,1	5,4	65,8	64,5	61,4	59,1
2025p	242,4	2 420	4 604	6,7	6,2	5,3	66,1	65,4	62,4	60,0

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

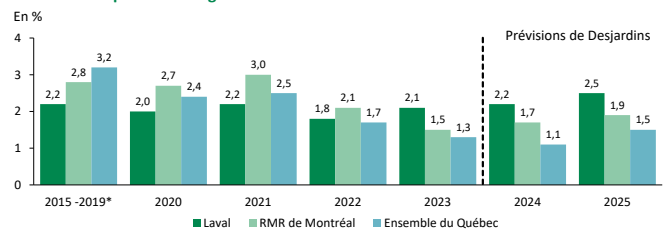
► Le marché de la construction résidentielle de Laval s'est finalement plié à la tendance provinciale en 2023, avec un recul de plus de 50 % des mises en chantier. À l'échelle de la province, c'est une baisse de 31,9 % qui a été constatée. Un revirement de situation est toutefois observé depuis le début de 2024, avec une hausse de 94 % des nouvelles unités au cours des six premiers mois de l'année. Les logements locatifs sont de plus en plus présents dans la région et ce sont eux qui contribuent davantage à la tendance globale (graphique 5). Les mises en chantier devraient continuer de croître d'ici 2025, soutenues par une plus grande stabilité des coûts de construction et la baisse des taux d'intérêt. Le taux d'inoccupation des logements locatifs s'est tout de même relevé quelque peu en 2023, passant de 1,8 % en 2022 à 2,1 %. Les mises en chantier pour ce type de logement ont augmenté de plus de 200 % lors de la première moitié de 2024 par rapport au même moment un an plus tôt. Cette tendance devrait se poursuivre et permettre au taux d'inoccupation de continuer à se relever (graphique 6). Cette hausse de l'offre sur le marché locatif devrait aussi permettre d'atténuer la pression sur les loyers, dont le rythme de croissance devrait ralentir dans les prochaines années.

► Du côté des propriétés existantes, le marché de la revente de Laval suit une trajectoire assez similaire à celle de l'ensemble du Québec. Après avoir chuté d'environ 22 % en 2023, les transactions sont en hausse de 6 % au cours des trois premiers trimestres de 2024. Quant au prix de vente moyen, sa baisse d'environ 1 % en 2023 fait déjà place à des hausses de prix en 2024. Ces tendances devraient se poursuivre d'ici 2025 (graphique 7).

Graphique 6

Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2025

Taux d'inoccupation des logements locatifs

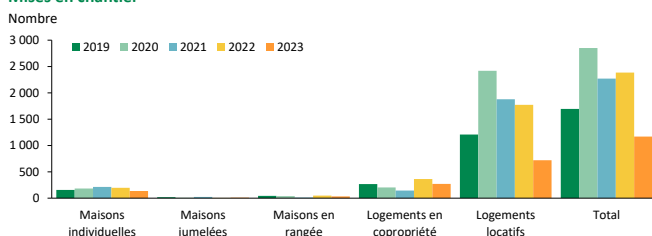


RMR : région métropolitaine de recensement; * Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5

Baisse des mises en chantier en 2023, les logements locatifs demeurent les plus populaires

Mises en chantier

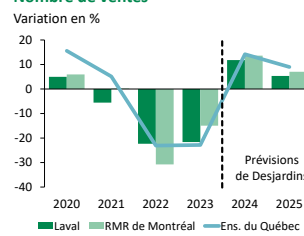


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 7

La revente de propriétés existantes devrait reprendre en 2024, après deux années de ralentissement

Nombre de ventes



RMR : région métropolitaine de recensement
JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Prix de vente moyen

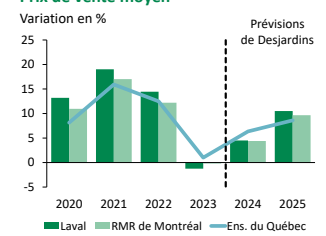


Tableau 5

Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'inoccupation (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc
2021	2 270	32 343	67 810	2,2	3,0	2,5	6 737	75 294	167 044	482 903	504 142	391 097
2022	2 384	24 149	57 107	1,8	2,1	1,7	5 233	52 138	128 494	552 699	565 664	439 931
2023	1 170	15 235	38 912	2,1	1,5	1,3	4 101	44 336	99 151	545 775	564 511	444 365
2024p	1 298	16 985	45 177	2,2	1,7	1,1	4 586	50 353	113 210	570 148	589 408	472 312
2025p	1 293	20 653	47 224	2,5	1,9	1,5	5 023	53 896	123 400	629 859	646 440	512 937

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

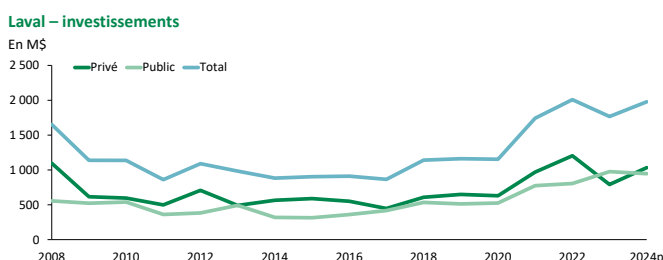
Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

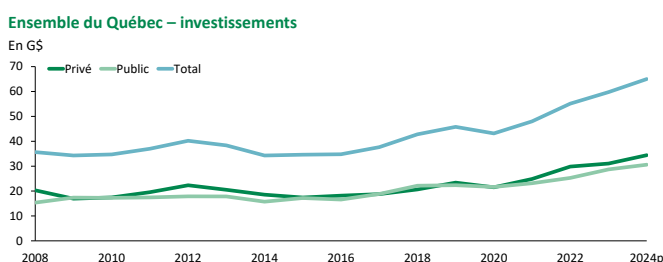
- ▶ Selon les estimations de l'Institut de la statistique du Québec, les investissements devraient croître de 12 % sur l'ensemble de l'année 2024 et ainsi atteindre un montant de 2 G\$. Cette augmentation fait suite à un recul de 12,1 % en 2023. La hausse de 2024 a été plus marquée dans le secteur privé (+30,5 %), tandis que les sommes provenant du public ont reculé (-3,1 %) (graphique 8). L'augmentation totale de 2024 est supérieure à celle observée pour l'ensemble du Québec, soit de 8,8 % (graphique 9). De nouvelles

annonces d'investissements sont attendues d'ici 2025, grâce au lancement ou à la poursuite de nombreux projets dans la région.

- ▶ Tout d'abord, le ministère des Transports du Québec planifie investir 262 M\$ entre 2024 et 2026 dans les réseaux routiers de Laval. Ces dépenses comprennent la reconstruction du mur antibruit de l'autoroute 15 ainsi que l'asphaltage de la voie de desserte de l'autoroute 440. Une somme de 899 M\$ est aussi prévue pour le prolongement de l'autoroute 19 entre Bois-des-Filion et Laval. Les travaux sont en cours depuis 2021 et ils devraient s'achever en 2027. La construction d'un centre culturel multifonctionnel au centre-ville devrait débuter à l'automne 2024 et se poursuivre jusqu'en 2027 pour un coût total estimé à 150 M\$. Le projet du Carré Laval devrait aussi améliorer l'attractivité du centre-ville à plus long terme. Le montant total est encore inconnu, mais le nouveau quartier devrait comprendre 3 500 logements, un parc régional et plusieurs commerces vers 2029.

Graphique 8
Les investissements devraient avoir atteint 2 G\$ en 2024


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


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

Tableau 6
Investissements à Laval

En M\$ (sauf si indiqué)	2022	2023	2024p
Totaux	2 009	1 767	1 978
Variation annuelle (%)	15,2	-12,1	12,0
Publics	805	976	946
Variation annuelle (%)	4,0	21,2	-3,1
Privés	1 204	790,7	1 032
Variation annuelle (%)	24,2	-34,3	30,5
Secteurs¹			
Primaire	18,4	16,8	12,2
Secondaire	140,5	106,9	136,2
Tertiaire	1 686	1 547	1 728
Construction	164,3	96,3	101,5

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
899 M\$	Laval-Laurentides	Ministère des Transports	Prolongement de l'autoroute 19	2021	2027
262 M\$	Laval	Ministère des Transports	Travaux routiers	2024	2026
150 M\$	Laval	Ville de Laval	Centre culturelle multifonctionnel	2024	2027

Commission de la construction du Québec, Ministère des Transports et Desjardins, Études économiques