

# ÉTUDES RÉGIONALES

## Région administrative de Lanaudière Survол et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseau, économiste

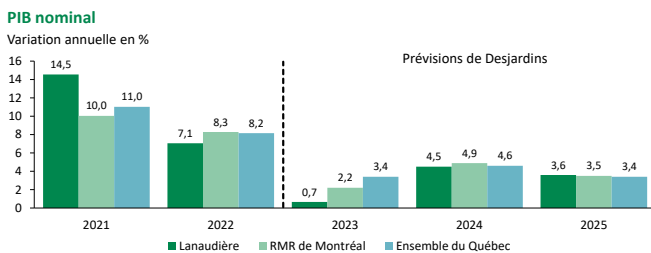
### FAITS SAILLANTS

- L'économie de Lanaudière devrait se relever sur l'ensemble de 2024 et en 2025. Le ralentissement économique qui s'est produit à l'échelle de la province a tiré vers le bas la progression du PIB nominal de la région de Lanaudière en 2023. Un rebond de l'activité semble néanmoins s'amorcer, soutenu par la baisse graduelle des taux d'intérêt et le retour à sa cible de l'inflation (graphique 1).
- La reprise du marché immobilier qui débute ailleurs dans la province n'est toutefois pas visible pour le moment dans Lanaudière, ce qui devrait continuer de restreindre la croissance. Le fort accroissement démographique dont la région bénéficie depuis quelques années et la hausse des investissements non résidentiels seront néanmoins des facteurs favorables pour soutenir l'activité économique dans Lanaudière d'ici 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		

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 (OGLF), 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 de 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**  
**Lanaudière**

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	17 500	18 734	18 857	19 706	20 414
<i>Variation annuelle</i>	14,5	7,1	0,7	4,5	3,6
PIB nominal par habitant (\$)	32 696	34 447	34 150	35 316	36 227
<i>Variation annuelle</i>	12,2	5,4	-0,9	3,4	2,6
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	32 956	35 195	35 222	36 521	37 852
<i>Variation annuelle</i>	3,7	6,8	0,1	3,7	3,6
Emplois (k)	259,2	278,2	275,0	273,8	280,1
<i>Variation annuelle</i>	-2,9	7,3	-1,2	-0,4	2,3
Taux de chômage	5,2	4,9	4,7	6,2	6,0
Mises en chantier (unités)	5 559	3 940	2 128	2 416	2 466
Ventes de maisons existantes (unités)	12 580	9 652	7 479	8 396	9 149
Prix de vente moyen (\$)	349 145	417 947	418 296	448 760	492 794
<i>Variation annuelle</i>	20,8	19,7	0,1	7,3	9,8
Taux d'inoccupation	0,6	0,6	1,6	1,8	1,9
Investissements totaux <sup>2</sup> (M\$)	1 456	1 867	1 754	2 097	nd
<i>Variation annuelle</i>	10,6	28,2	-6,1	19,6	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 022	1 090	1 111	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	-2,2	6,6	1,9	nd	nd
Population totale <sup>3</sup> (nombre)	532 680	541 697	551 709	559 600	564 487
<i>Variation annuelle</i>	1,9	1,7	1,8	1,4	0,9
Taux d'occupation hôtelier	42,4	50,2	48,8	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

**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 (\$)	54 280	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	4 531	4 588
<i>Variation annuelle</i>	4,3	3,0	2,4	0,5	1,2
Taux de chômage	6,1	4,3	4,5	5,4	5,2
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	114 336	126 643
Prix de vente moyen (\$)	391 097	439 931	444 365	472 913	507 741
<i>Variation annuelle</i>	15,9	12,5	1,0	6,4	7,4
Taux d'inoccupation	2,5	1,7	1,3	1,1	1,5
Investissements totaux <sup>2</sup> (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 <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;

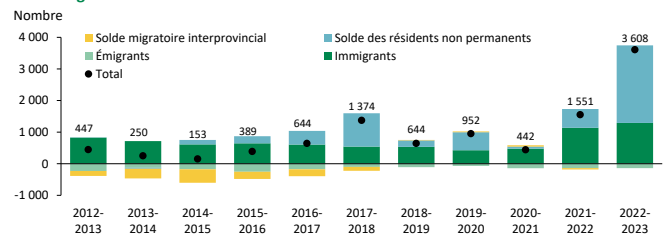
<sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>3</sup> Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2024.

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

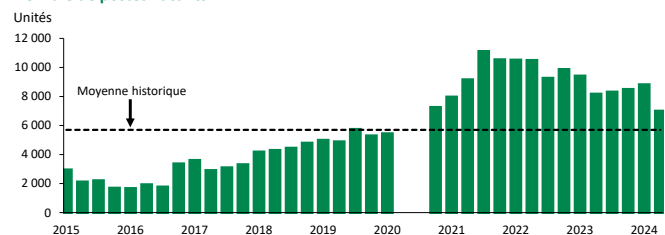
# Enjeux régionaux et perspectives

► Comme plusieurs régions du Québec, Lanaudière a enregistré une forte hausse de sa population en 2023. Ce n'est toutefois pas nouveau pour la région puisque sa croissance démographique est parmi les plus élevées depuis de nombreuses années maintenant. Bien qu'elle continue de grandement bénéficier des mouvements de population avec les autres régions du Québec, la migration internationale a particulièrement contribué à l'accroissement de la population lors des derniers mois. Le solde migratoire pour 2023 est le plus élevé jamais enregistré dans la région. Ce sont majoritairement les résidents non permanents qui ont permis à la région 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 dans Lanaudière qu'à travers la province. Malgré tout, Lanaudière est l'une des régions où le nombre de résidents non permanents accueillis par rapport à sa population est le plus faible et la source principale de la croissance démographique dans la région continue d'être la migration interrégionale. Le nombre de postes vacants a d'ailleurs chuté dans l'ensemble du Québec grâce à ces travailleurs additionnels. Cette diminution a toutefois été moins importante dans la région de Lanaudière, où le nombre de postes vacants demeure supérieur à sa moyenne historique (graphique 3). Près de la moitié des emplois de la région se trouve dans des industries où les postes vacants sont encore élevés, soit la santé et l'assistance sociale, le commerce de détail, la construction et la fabrication. Avec un taux de chômage à 7,5 % dans la région au troisième trimestre de 2024, soit 3,5 % de plus qu'au même moment en 2023, et un nombre de chômeurs supérieur aux postes vacants, il est toutefois difficile de croire que les entreprises de la région devront continuer de recourir au recrutement à l'international afin de pourvoir les postes à combler. La croissance démographique provenant de l'international devrait donc diminuer lors des prochaines années.

► Un aspect qui attire tout de même la main-d'œuvre dans la région est le nouveau centre d'innovation en agrosociétés et en agrotechnologies à L'Assomption. En plus de travailler pour les nombreuses entreprises agricoles présentes dans Lanaudière afin de rendre l'agriculture plus innovante et productive, des activités de recherche, d'incubation et d'accélération d'entreprises technologiques y seront regroupées. L'organisme Agtech a déjà reçu un investissement de 42 M\$ du gouvernement fédéral en vue de chapeauter ce projet. La construction de ce complexe est encore à l'étape de la planification et sa mise en service est prévue d'ici janvier 2027.

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


Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**Graphique 3**
**Le nombre de postes vacants dans la région reste plus élevé que sa moyenne historique**
**Nombre de postes vacants**


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

**Tableau 3**
**Indicateurs économiques**

En % (sauf si indiqué)	2023	2024p	2025p
PIB réel – États-Unis	2,9	2,7	2,3
Canada	1,2	1,1	2,2
<i>Québec</i>	0,2	1,4	1,8
Zone euro	0,5	0,8	1,4
Chine	5,2	4,8	4,5
Monde	3,1	3,1	3,3
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,74	0,73	0,72
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	78	77	71

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

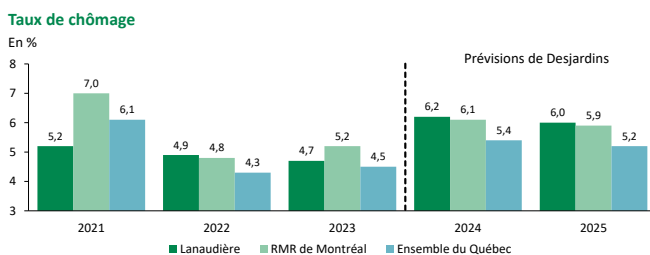
# Marché du travail

- Le marché du travail de Lanaudière évolue au ralenti depuis 2023, avec un nombre d'emplois qui a très peu varié lors des neuf premiers mois de 2024 et qui fait suite à un recul de 1,2 % du nombre de travailleurs en 2023. Combiné avec une hausse de la population en âge de travailler, le taux de chômage est passé de 4,7 % en 2023 à 7,5 % en date du troisième trimestre de 2024. Les industries de la finance et des assurances et des services immobiliers, ainsi que celle des services aux entreprises et aux bâtiments, ont tout de même soutenu l'emploi dans la dernière année en augmentant leurs effectifs. L'emploi devrait demeurer stable d'ici la fin de l'année 2024 avant de remonter en 2025. Le taux de chômage devrait aussi peu varier d'ici la fin de 2024 et en 2025, sous l'effet combiné d'une population en hausse et d'un ralentissement du rythme des embauches (graphique 4).
- L'industrie de la fabrication est importante dans Lanaudière et plusieurs emplois y sont rattachés. Un investissement de 4 M\$ a d'ailleurs été annoncé de la part du gouvernement du Canada pour le secteur manufacturier de la région, ce qui devrait soutenir les emplois. Cette somme viendra particulièrement en aide à deux entreprises, soit les

Industries Harnois et Mailhot Industries. En ce qui a trait au secteur de la construction, les perspectives d'emploi devraient y rester 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 une partie de Lanaudière, 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 attendue dans Lanaudière. Le secteur institutionnel risque d'être le plus actif dans la région, et donc de stimuler la demande de main-d'œuvre, avec notamment la modernisation du centre hospitalier Pierre-Le-Gardeur à Terrebonne, ainsi que les nombreuses écoles en construction.

- Pour l'industrie du tourisme, les perspectives d'emploi sont aussi favorables. Les résidences touristiques, dont les chalets de location, ont connu une première moitié d'année 2024 positive. Le taux d'occupation moyen des établissements d'hébergement entre les mois de janvier et août 2024 est resté très près de celui de 2023. L'achalandage est également demeuré stable lors de l'été 2024, par rapport à l'année 2023, qui avait été très bonne. Le ministère du Tourisme du Québec a récemment annoncé des investissements s'élevant à 3,6 M\$ pour l'industrie dans la région afin de stimuler la croissance du tourisme local et soutenir les entreprises et les emplois dans l'industrie.

**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	
	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc	Lan	Qc	Lan	Qc
2021	259,2	2 269	4 273	5,2	7,0	6,1	64,0	64,1	59,0	59,3
2022	278,2	2 347	4 403	4,9	4,8	4,3	67,7	64,3	62,2	60,3
2023	275,0	2 421	4 508	4,7	5,2	4,5	66,0	65,0	60,3	60,2
2024p	273,8	2 492	4 531	6,2	6,1	5,4	66,3	64,5	59,0	59,2
2025p	280,1	2 486	4 588	6,0	5,9	5,2	66,2	65,1	59,7	59,8

Lan : Lanaudière; 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

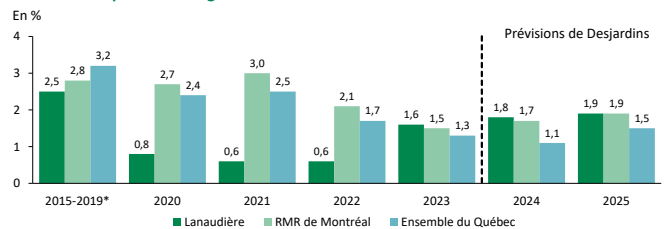
- ▶ Comme en 2023, les mises en chantier ont chuté d'environ 30 % lors des six premiers mois de 2024 par rapport au même moment un an plus tôt dans Lanaudière. Cette tendance se détache toutefois de la moyenne provinciale, où une hausse de 40 % a été observée pour cette même période. Les logements locatifs dominent encore dans la région et c'est leur chute qui est la plus prononcée (graphique 5). La reprise de la construction résidentielle est toutefois amorcée dans la province, et la tendance devrait également suivre dans les prochains mois dans Lanaudière. Le nombre de mises en chantier devrait croître à nouveau lors des mois restants de 2024 et en 2025, soutenu par les conditions de marché plus avantageuses pour les constructeurs. Le taux d'occupation des logements locatifs devrait aussi augmenter graduellement d'ici 2025, grâce aux nouvelles unités locatives qui apparaîtront sur le marché (graphique 6).
- ▶ Du côté de la revente de propriétés existantes, la reprise semble bel et bien enclenchée. Le nombre de transactions dans la région a augmenté de plus de 6 % lors des trois premiers trimestres de 2024 par rapport à la même période un an plus tôt, ce qui se rapproche de la moyenne observée à

l'échelle du Québec. Cette progression devrait se poursuivre jusqu'en 2025. Quant au prix de vente moyen, une hausse d'environ 7 % a été observée lors des trois premiers trimestres de 2024 par rapport à 2023. Les prix devraient augmenter davantage d'ici 2025 (graphique 7).

## Graphique 6

### Le taux d'occupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2025

#### Taux d'occupation des logements locatifs

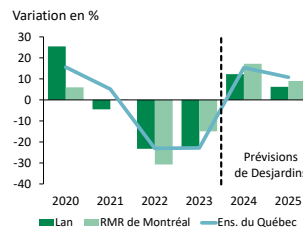


RMR : région métropolitaine de recensement; \* Taux d'occupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019.  
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

## Graphique 7

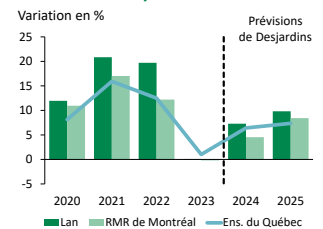
### La revente de propriétés existantes devrait reprendre en 2024, après deux années de ralentissement

#### Nombre de ventes



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

#### Prix de vente moyen

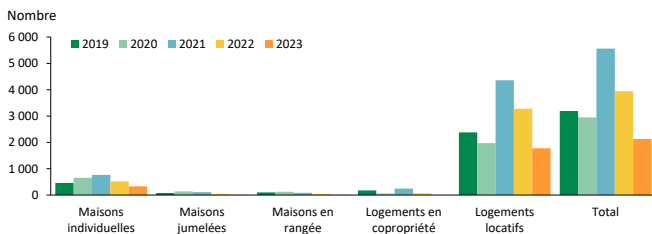


Lan : Lanaudière; RMR : région métropolitaine de recensement  
JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

## 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

## Tableau 5

### Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'occupation (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc
2021	5 559	32 343	67 810	0,6	3,0	2,5	12 580	75 294	167 044	349 145	504 142	391 097
2022	3 940	24 149	57 107	0,6	2,1	1,7	9 652	52 138	128 494	417 947	565 664	439 931
2023	2 128	15 235	38 912	1,6	1,5	1,3	7 479	44 336	99 151	418 296	564 511	444 365
2024p	2 416	16 985	45 177	1,8	1,7	1,1	8 396	51 959	114 336	448 760	590 162	472 913
2025p	2 466	20 653	47 224	1,9	1,9	1,5	9 149	56 637	126 643	492 794	639 879	507 741

Lan : Lanaudière; 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

- ▶ Selon les premières estimations de l'Institut de la statistique du Québec, les investissements devraient augmenter de près de 20 % dans Lanaudière en 2024 pour atteindre 2,1 G\$. Ils proviennent majoritairement du secteur privé, dont la progression se situe à 31,8 %. Les investissements du secteur privé ont tout de même avancé de 10,4 %. Cela donne suite à une baisse de 6,1 % des investissements totaux en 2023, un rythme qui avait été plus faible que pour l'ensemble de la province (graphiques 8 et 9). Les perspectives pour 2025 demeurent positives.
- ▶ Le gouvernement du Québec injectera 286 M\$ d'ici 2026 afin d'entretenir et améliorer l'ensemble du réseau routier dans Lanaudière. Ces dépenses comprennent la réfection des chaussées de la route 131 au nord de Saint-Félix-de-Valois, de la route 225 à Saint-Calixte et des routes 158 et 341 à Saint-Jacques et Saint-Alexis. La nouvelle unité de soins à l'Hôpital Pierre-Le Gardeur est toujours en construction et elle représente un investissement de 550 M\$ d'ici 2027. Du

côté de la Ville de Terrebonne, le plus récent programme triennal d'immobilisations a été adopté récemment et des investissements de 430 M\$ sont prévus entre 2025 et 2027. Cette somme prévoit notamment un programme de développement de logements sociaux et abordables et les travaux en lien avec l'échangeur Urbanova au-dessous de l'autoroute 640.

**Tableau 6**  
Investissements dans Lanaudière

En M\$ (sauf si indiqué)	2022	2023	2024p
<b>Totaux</b>	<b>1 867</b>	<b>1 754</b>	<b>2 097</b>
Variation annuelle (%)	28,2	-6,1	19,6
Publics	750	999	1 103
Variation annuelle (%)	22,5	33,2	10,4
Privés	1 117	755	995
Variation annuelle (%)	32,3	-32,4	31,8
<b>Secteurs<sup>1</sup></b>			
Primaire	nd	nd	119,0
Secondaire	159,2	152,0	161,6
Tertiaire	1 378	1 375	1 697
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.

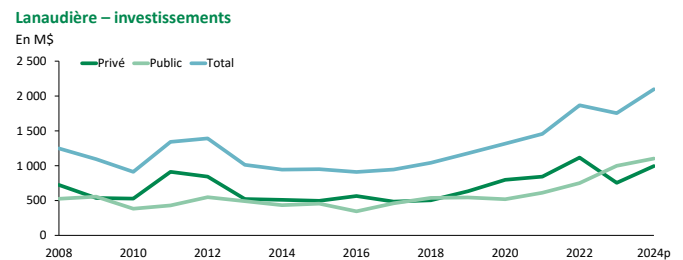
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**Tableau 7**  
Liste des investissements importants

	Site	Propriétaire	Type de construction	Date de...	
				début	fin
550 M\$	Terrebonne	CISSS de Lanaudière	Agrandissement de l'Hôpital Pierre-Le Gardeur	2022	2027
430 M\$	Terrebonne	Ville de Terrebonne	Programme triennal d'immobilisations	2025	2027
286 M\$	Lanaudière	Ministère des Transports	Travaux routiers	2024	2026

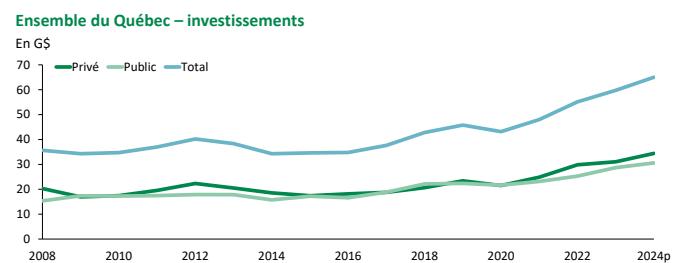
Desjardins, Études économiques

**Graphique 8**  
Les investissements devraient avoir atteint 2,1 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