

ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de Laval Survol et prévisions économiques

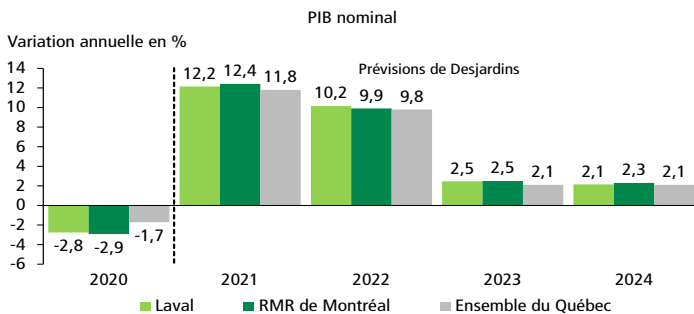
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

FAITS SAILLANTS

- ▶ Après la forte hausse observée en 2022, une diminution du rythme de croissance du PIB nominal est prévue à Laval en 2023 (graphique 1). Ce ralentissement économique devrait se poursuivre en 2024, et ce, à l'échelle du Québec. La croissance de Laval devrait tout de même se comparer à la moyenne provinciale en 2023 et en 2024.
- ▶ L'emploi devrait continuer de progresser cette année avant de décroître légèrement en 2024. Le taux de chômage devrait augmenter légèrement dès 2023. Tous ces facteurs affecteront négativement la consommation des ménages et le marché immobilier. De nombreux défis sont attendus en 2023 pour la région et la province, dont l'effet restrictif des hausses de taux d'intérêt ainsi que la perte de pouvoir d'achat découlant de l'inflation élevée.



GRAPHIQUE 1
La croissance économique ralentira d'ici 2024



RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : 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
Principaux indicateurs économiques : Laval

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal ¹ (M\$)	17 111	19 191	21 139	21 661	22 127
<i>Variation annuelle</i>	-2,8	12,2	10,2	2,5	2,1
PIB nominal par habitant (\$)	38 642	43 302	47 241	47 989	48 631
<i>Variation annuelle</i>	-3,5	12,1	9,1	1,6	1,3
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	32 800	35 138	38 495	39 270	40 036
<i>Variation annuelle</i>	9,0	7,1	9,6	2,0	1,9
Emplois (milliers)	212	229	226	231	230
<i>Variation annuelle</i>	-2,3	8,0	-1,1	1,9	-0,4
Taux de chômage	8,3	6,8	4,4	4,6	6,1
Mises en chantier (unités)	2 851	2 270	2 384	1 685	1 930
Ventes de maisons existantes (unités)	7 132	6 737	5 233	4 144	4 347
Prix de vente moyen (\$)	405 725	482 903	552 699	531 168	527 249
<i>Variation annuelle</i>	13,2	19,0	14,5	-3,9	-0,7
Taux d'inoccupation	2,0	2,2	1,8	1,7	1,5
Investissements totaux ² (M\$)	1 154	1 757	1 864	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	-0,6	52,2	6,1	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 003,3	1 014,2	1 052,3	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	11,9	1,1	3,8	nd	nd
Population totale (nombre)	442 796	443 192	447 467	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	0,7	0,1	1,0	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	44,7	46,9	69,8	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. Les zones vertes correspondent à des prévisions.

Sources : 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
Principaux indicateurs économiques : ensemble du Québec

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal ¹ (M\$)	418 670	468 073	513 944	524 737	535 757
<i>Variation annuelle</i>	-1,7	11,8	9,8	2,1	2,1
PIB nominal par habitant (\$)	48 806	54 867	59 814	60 513	61 317
<i>Variation annuelle</i>	-2,6	12,4	9,0	1,2	1,3
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	33 093	34 850	37 533	38 735	39 703
<i>Variation annuelle</i>	8,2	5,3	7,7	3,2	2,5
Emplois (milliers)	4 097	4 273	4 403	4 488	4 465
<i>Variation annuelle</i>	-5,4	4,3	3,0	1,9	-0,5
Taux de chômage	8,9	6,1	4,3	4,4	5,8
Mises en chantier (unités)	53 364	67 810	57 107	40 700	47 000
Ventes de maisons existantes (unités)	158 914	167 044	128 475	105 366	114 322
Prix de vente moyen (\$)	337 376	391 097	439 963	425 540	418 635
<i>Variation annuelle</i>	8,1	15,9	12,5	-3,3	-1,6
Taux d'inoccupation	2,4	2,5	1,7	1,2	1,0
Investissements totaux ² (M\$)	43 172	47 526	53 133	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	-5,7	10,1	11,8	nd	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 018,2	1 043,9	1 106,8	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	6,7	2,5	6,0	nd	nd
Population totale (nombre)	8 576 595	8 602 335	8 695 659	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	0,9	0,3	1,1	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	32,4	41,3	57,1	nd	nd

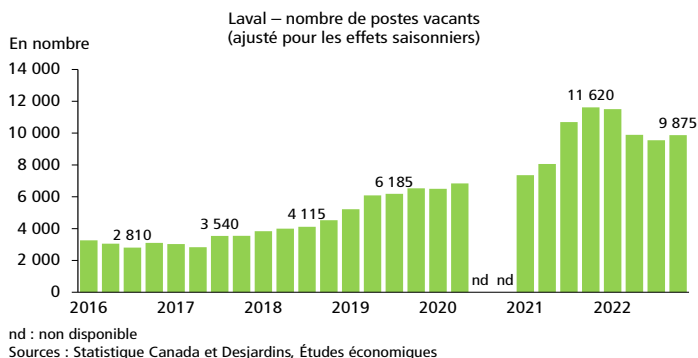
p : prévisions; nd : non disponible; ¹ Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation; ² Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec. Les zones vertes correspondent à des prévisions.

Sources : 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

- ▶ Le contexte économique décrit à la page 1 ralentira les dépenses de consommation des ménages et conduira éventuellement à une hausse du taux de chômage. Le marché immobilier, où une baisse d'activité est amorcée, devrait continuer de se détériorer dans les prochains mois. La reprise des voyages d'affaires devrait toutefois soutenir l'industrie touristique, et la hausse des investissements devrait amoindrir ce choc sur l'économie de la région.
- ▶ La pénurie de main-d'œuvre est aussi un enjeu qui freine l'activité économique des entreprises de Laval. Même si le nombre de postes vacants était en baisse au quatrième trimestre de 2022 par rapport au sommet atteint en 2021, il reste encore 10 220 emplois à combler dans la région. À titre de comparaison, il y en avait seulement 5 700 environ au premier trimestre de 2020 (graphique 2). Bon nombre d'entreprises font état de pertes financières en raison de contrats repoussés ou refusés. La Chambre de commerce et d'industrie de Laval travaille sur des pistes de solution. Parmi celles-ci, il y a le recrutement à l'international, l'élargissement du bassin de travailleurs, en recrutant des stagiaires ou de jeunes retraités par exemple, ou encore la mutualisation d'employés, soit le partage de main-d'œuvre entre entreprises aux besoins complémentaires. La *Stratégie lavalloise de la main-d'œuvre 2023-2026* prévoit aussi un investissement de la ville d'une hauteur de 7,2 M\$ dans le but de faire face à cette pénurie.
- ▶ À ceci s'ajoute un affaiblissement de la croissance de la population dû entre autres au départ de plusieurs Lavallois vers d'autres régions du Québec entre 2020 et 2022. En effet, Laval a enregistré un solde migratoire interrégional négatif pour trois années consécutives. Entre juillet 2021 et juillet 2022, les pertes les plus marquées se retrouvent chez les 20 à 29 ans et chez les 50 à 64 ans (graphique 3). Elles sont amoindries par des gains importants chez les 0 à 19 ans, mais la population en âge de travailler est néanmoins en recul. Les gains dans les groupes d'âge plus jeunes sont toutefois venus stimuler la construction de nombreuses écoles. Plus de 360 M\$ sont présentement investis dans la construction, l'agrandissement ou la réfection d'écoles primaires et secondaires dans plusieurs quartiers à Laval.
- ▶ Afin d'attirer et de retenir une plus grande population en âge de travailler et de trouver une solution à la pénurie de main-d'œuvre, la ville de Laval mise grandement sur l'innovation. Des projets comme TerroX de Laval économique ou encore le développement d'un quartier d'innovation au Carré Laval visent à stimuler les investissements et l'innovation dans la région, mais aussi à promouvoir l'attractivité de la ville comme incitateur au développement économique.

GRAPHIQUE 2
Le nombre de postes vacants reste historiquement élevé malgré une diminution depuis le sommet de 2021



GRAPHIQUE 3
Le bilan migratoire interrégional poursuit sa baisse en 2022

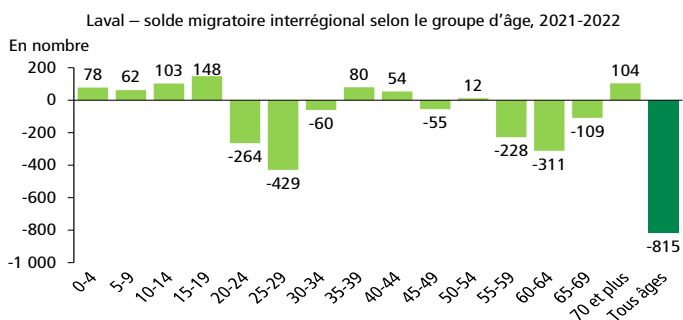


TABLEAU 3
Indicateurs économiques

VARIATION EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2022	2023p	2024p
PIB réel – États-Unis	2,1	1,1	1,2
Canada	3,4	1,1	0,7
Québec	2,8	0,4	0,6
Zone Euro	3,5	0,3	0,6
Chine	3,0	5,7	4,9
Monde	3,3	2,4	2,8
Dollar canadien (\$ US/\$ CAN)*	0,77	0,73	0,78
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	95	76	82
Indice LME (niveau)*	4 248	3 708	3 675

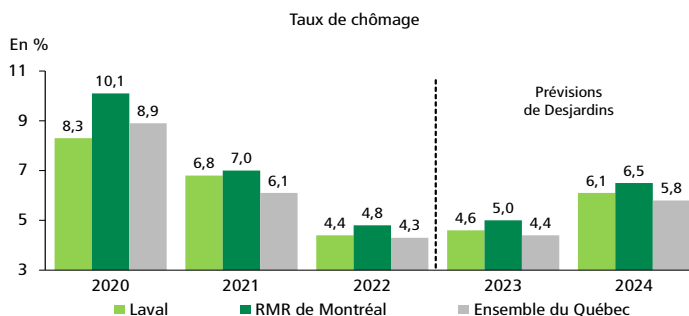
WTI : West Texas Intermediate ; LME : London Metal Exchange ; p : prévisions de Desjardins en date de mai 2023, une mise à jour mensuelle est disponible dans nos *Prévisions économiques et financières* ; * Moyenne annuelle.
Sources : Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

Marché du travail

- L'emploi dans la région de Laval a reculé de 1,1 % en 2022, alors que celui-ci grimpeait de 3 % à l'échelle de la province. Cette baisse fait suite à des embauches importantes en 2021, et qui dans certains cas n'ont pu être maintenues. C'est notamment le cas dans les secteurs d'hébergement et de restauration par exemple ainsi que le commerce de gros et de détail. Le taux de chômage régional est toutefois passé de 6,8 % en 2021 à 4,4 % en 2022. Ceci s'explique par une chute de 3,7 % de la population active. Un nombre important de personnes en âge de travailler ont quitté Laval vers d'autres régions administratives en 2022. Malgré tout, les secteurs de la construction, de l'administration publique et des transports ont enregistré des hausses de travailleurs en 2022. Les chiffres des premiers mois de 2023 pointent vers une remontée de l'emploi et une hausse de près de 2 % est attendue pendant l'année. Le nombre de postes vacants a d'ailleurs augmenté quelque peu au dernier trimestre de 2022, ce qui indique une progression de la demande de travailleurs. Celle-ci pourrait cependant être temporaire étant donné les difficultés économiques attendues en seconde moitié d'année. Une croissance de l'emploi presque nulle est estimée pour 2024.
- Le secteur des services englobe la majorité des emplois dans la région et il devrait assez bien se porter au cours des prochaines années. Les secteurs du commerce de gros et de détail, particulièrement importants dans la région de Laval, devraient d'ailleurs soutenir une partie de l'emploi dans les services en 2023. En ce qui concerne l'industrie touristique, l'objectif principal de la région est de miser sur les voyages d'affaires. L'organisme Tourisme Laval a d'ailleurs mis sur pied le projet L2L visant à encadrer et à accompagner les réunions d'affaires. Ultiment, l'organisme souhaite plus d'événements corporatifs et pourrait même utiliser ce projet pour l'organisation de rencontres visant des secteurs en particulier. La reprise de telles occasions d'affaires se fait graduellement, comme le démontre la progression du taux d'occupation hôtelier, passant de 46,9 % en 2021 à 69,8 %

GRAPHIQUE 4

Le taux de chômage de la région devrait augmenter en 2023 et en 2024



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

en 2022. Les emplois du secteur sont ainsi soutenus et continueront de l'être lors des deux prochaines années.

- Du côté du secteur de la construction, la Commission de la construction du Québec estime que les heures travaillées ont augmenté de 5 % en 2022 dans le grand Montréal. Ces dernières devraient toutefois reculer de 3 % en 2023, notamment en raison du ralentissement du secteur résidentiel, qui est limité par les taux d'intérêt élevés. L'emploi dans l'industrie de la construction dans la région de Laval devrait toutefois être soutenu au cours des prochaines années par des projets comme celui de l'usine de Moderna. Le secteur institutionnel est aussi en expansion avec la construction ou la réfection de nombreuses écoles.
- Le secteur manufacturier est aussi un employeur important dans la région. Cependant, cette industrie est grandement affectée par le manque de main-d'œuvre. L'association Manufacturiers et exportateurs du Québec estime que la pénurie de travailleurs a entraîné des pertes de près de 356 M\$ dans les secteurs de Laval, de Lanaudière et des Laurentides en 2022. Presque la totalité des entreprises sondées à la fin de 2022 attestait avoir des postes à combler.

TABLEAU 4
Marché du travail

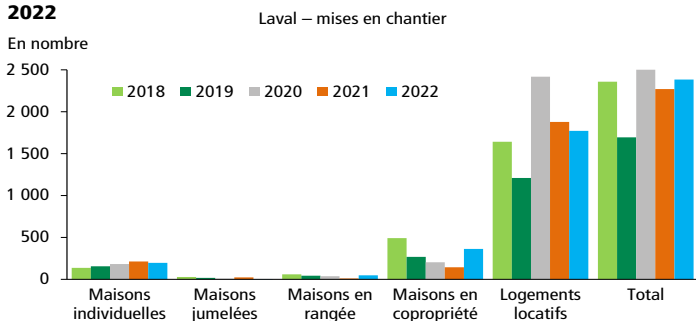
EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	EMPLOI (MILLIERS)			TAUX DE CHÔMAGE			TAUX D'ACTIVITÉ		TAUX D'EMPLOI	
	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	Qc	Laval	Qc
2020	211,9	2 144	4 097	8,3	10,1	8,9	63,6	63,8	57,4	56,7
2021	228,9	2 269	4 273	6,8	7,0	6,1	67,1	64,1	61,7	58,9
2022	226,3	2 347	4 403	4,4	4,8	4,3	64,0	64,3	60,4	60,0
2023p	230,7	2 392	4 488	4,6	5,0	4,4	63,6	64,9	60,9	60,6
2024p	229,7	2 382	4 465	6,1	6,5	5,8	63,2	65,0	60,1	59,7

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

Marché de l'habitation

► Le marché de la construction résidentielle a crû en 2022 dans la région de Laval, ce qui va à l'encontre de la tendance provinciale. Les mises en chantier ont augmenté de 5 % dans la région. À l'échelle de la province, c'est plutôt une baisse de 15,8 % qui a été observée. Plusieurs projets immobiliers, dont celui de l'Espace Montmorency, ont soutenu la construction résidentielle à Laval. Ce sont d'ailleurs les segments des copropriétés et des maisons en rangée qui ont augmenté en 2022, tandis que l'offre de logements s'est repliée dans les autres segments (graphique 5). Les mises en chantier devraient toutefois baisser de près de 30 % en 2023. Les taux d'intérêt resteront élevés et leur effet freinera la construction résidentielle. Dans plusieurs régions, les faibles taux d'inoccupation des logements locatifs motivent la construction de ce type de logement. À Laval, ce taux se situe à 1,8 % en 2022, un niveau au-dessus de la moyenne provinciale. L'augmentation des loyers fut d'ailleurs plus faible qu'ailleurs, restreinte par un plus grand inventaire de logements locatifs. Rappelons que le taux d'inoccupation doit avoisiner 3 % pour qu'un marché soit considéré comme étant équilibré. Ce dernier devrait rester assez stable lors des deux prochaines années à Laval, soit sous les 2 % (graphique 6).

GRAPHIQUE 5
Les segments des maisons en rangée et des maisons en copropriété ont conduit à la hausse de la construction neuve en 2022



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

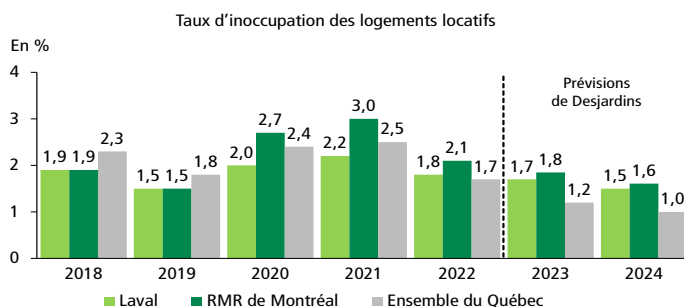
TABLEAU 5
Marché de l'habitation

	MISES EN CHANTIER (NOMBRE)			TAUX D'INOCCUPATION (%)			TRANSACTIONS (NOMBRE)			PRIX DE VENTE MOYEN (\$)		
	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc
2020	2 851	27 274	53 364	2,0	2,7	2,4	7 132	75 117	158 914	405 725	430 835	337 376
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	128 475	552 699	565 664	439 963
2023p	1 685	16 319	40 700	1,7	1,8	1,2	4 144	41 719	105 366	531 168	537 565	425 540
2024p	1 930	17 815	47 000	1,5	1,6	1,0	4 347	44 143	114 322	527 249	530 412	418 635

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

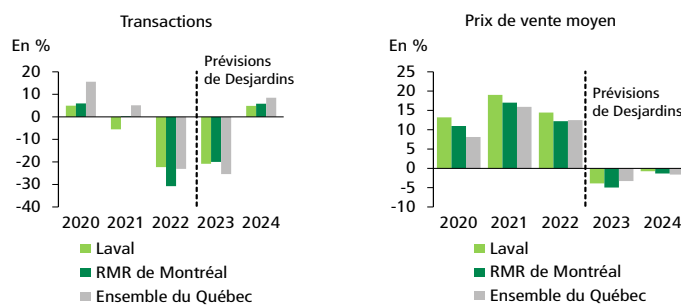
► Du côté des propriétés existantes, le marché de la revente à Laval suit une trajectoire assez similaire avec celle de l'ensemble du Québec. Après avoir chuté d'environ 22 % en 2022, une autre baisse de près de 20 % est estimée pour 2023. Quant au prix de vente moyen, des baisses sont attendues en 2023 et en 2024, pour donner suite à trois années de hausses importantes de 2020 à 2022 (graphique 7).

GRAPHIQUE 6
Les taux d'inoccupation des logements locatifs seront en diminution d'ici 2024



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

GRAPHIQUE 7
Le marché de la revente de propriétés existantes continuera sa contraction en 2023



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

Investissements

- ▶ Les investissements devraient avoir crû de 6,1 % en 2022, selon les estimations de l'Institut de la statistique du Québec. Cette augmentation fait suite à une impressionnante hausse de 52,2 % en 2021. Lors des deux dernières années, l'augmentation a été plus importante dans le secteur public, avec près de 60 % des investissements qui proviennent de ce secteur (graphique 8). L'augmentation totale de 2022 est, toutefois, inférieure à celle observée pour l'ensemble du Québec, soit de 11,8 % (graphique 9). Ce sont surtout les investissements privés qui ont crû à un rythme moins rapide dans la région. Des croissances sont attendues dans les deux secteurs en 2023, grâce à l'arrivée ou à la continuité de nombreux projets dans la région.
- ▶ Des investissements de 344 M\$ pour l'amélioration du réseau routier de la région sont prévus entre 2023 et 2025. Ceux-ci comprennent, entre autres, la nouvelle bretelle de l'échangeur des autoroutes 440 et 15 d'un coût de 190 M\$. Le prolongement de l'autoroute 19 entre Laval et Bois-des-Filion devrait également représenter un investissement de 899,4 M\$ sur cinq ans, entre 2022 et 2027. La Société des transports de Laval (STL) a aussi entrepris l'agrandissement de son garage à la fin de 2022, celui-ci devrait s'échelonner jusqu'à 2025 pour un coût total de 346 M\$.

TABLEAU 6
Investissements à Laval

EN M\$ (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022p
Totaux	1 154,1	1 756,5	1 863,6
Variation annuelle (%)	-0,6	52,2	6,1
Publics	525,0	920,8	1 098,7
Variation annuelle (%)	2,4	75,4	19,3
Privés	629,0	835,7	764,9
Variation annuelle (%)	-3,0	32,9	-8,5
Secteurs¹			
Primaire	9,4	2,4	6,4
Secondaire	99,4	98,4	114,1
Tertiaire	986,7	1 558,2	1 648,7
Construction	58,6	nd	94,5

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.
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

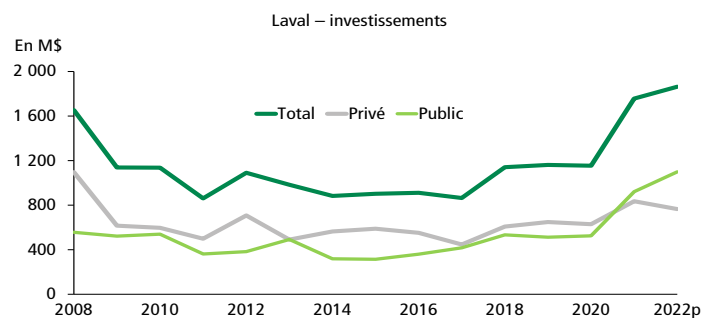
TABLEAU 7
Liste des investissements importants

VALEUR EN M\$	SITE	PROPRIÉTAIRE	TYPE DE CONSTRUCTION	DATE DE	
				Début	Fin
899	Laval-Laurentides	Ministère des Transports	Prolongement de l'autoroute 19	2022	2027
346	Laval	Société des transports de Laval	Agrandissement des installations	2022	2025
344	Laval	Ministère des Transports	Travaux routiers	2023	2025

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

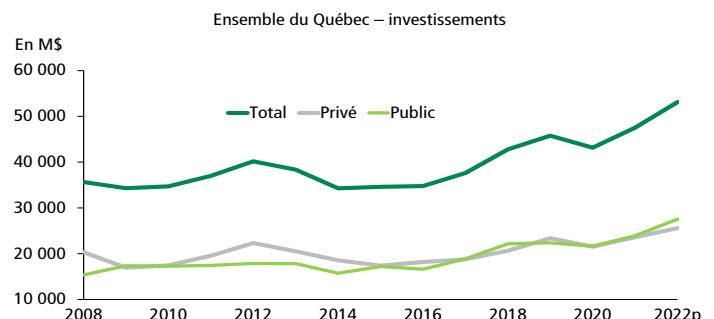
- ▶ La Ville de Laval a annoncé vouloir investir plus de 2 G\$ dans son centre-ville. Ce projet comprend la construction d'un complexe aquatique pour plus de 125 M\$ en 2023 et en 2024 ainsi que plusieurs projets immobiliers et d'infrastructures, dont ceux du Carré Laval. À plus long terme, ce projet comprend aussi la construction d'une bibliothèque et d'un centre de création artistique dans le centre-ville. Les études d'avant-projet ont débuté en 2020 et la construction devrait se dérouler de 2025 à 2027.

GRAPHIQUE 8
Les investissements devraient avoir atteint 1,9 G\$ en 2022



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

GRAPHIQUE 9
Au Québec, les investissements devraient avoir atteint 53,1 G\$ en 2022



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