

ÉTUDES RÉGIONALES

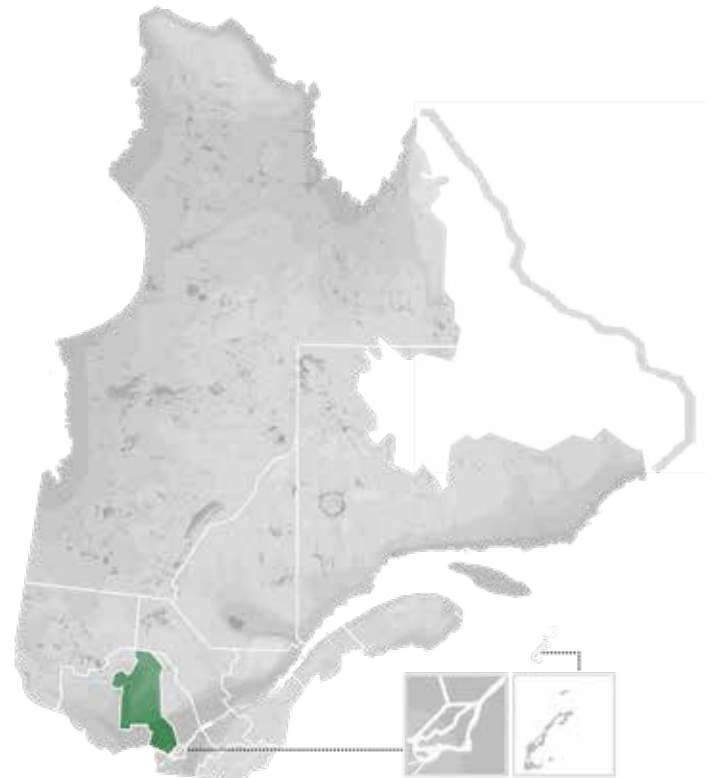
Région administrative des Laurentides

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

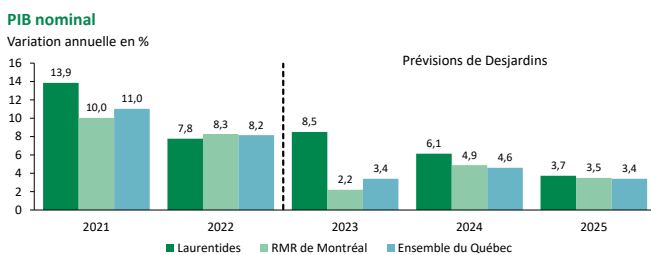
FAITS SAILLANTS

- Après avoir résisté au ralentissement économique qui a affecté l'ensemble du Québec en 2023, l'activité économique des Laurentides devrait légèrement reculer au cours des deux prochaines années, tout en restant plus forte que la moyenne provinciale (graphique 1). Ce sont la solide progression de l'emploi et la hausse des investissements dans la région, en plus d'un important accroissement démographique, qui ont permis au PIB nominal de croître de façon remarquable en 2023. La perte de vitesse sur le marché du travail et la moins grande contribution de la démographie freineront toutefois cet élan en 2024 et en 2025. L'emploi est demeuré assez stable depuis le début de l'année 2024, mais le marché immobilier a amorcé sa reprise, soutenue par des taux d'intérêt plus faibles. Ces tendances devraient se maintenir d'ici la fin de 2024 et agiront comme point d'appui pour l'économie de la région malgré les différentes contraintes.



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
Laurentides

| En % (sauf si indiqué) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024p | 2025p |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| PIB nominal ¹ (M\$) | 26 418 | 28 471 | 30 893 | 32 789 | 34 014 |
| <i>Variation annuelle</i> | 13,9 | 7,8 | 8,5 | 6,1 | 3,7 |
| PIB nominal par habitant (\$) | 40 820 | 43 201 | 46 068 | 48 264 | 49 449 |
| <i>Variation annuelle</i> | 11,2 | 5,8 | 6,6 | 4,8 | 2,5 |
| Revenu personnel disponible par habitant (\$) | 34 946 | 37 565 | 40 491 | 42 559 | 44 135 |
| <i>Variation annuelle</i> | 4,4 | 7,5 | 7,8 | 5,1 | 3,7 |
| Emplois (k) | 318,5 | 323,4 | 351,6 | 350,5 | 358,6 |
| <i>Variation annuelle</i> | 13,6 | 1,5 | 8,7 | -0,3 | 2,3 |
| Taux de chômage | 5,4 | 3,7 | 3,9 | 4,6 | 4,6 |
| Mises en chantier (unités) | 4 763 | 3 343 | 2 741 | 3 264 | 3 348 |
| Ventes de maisons existantes (unités) | 18 717 | 13 309 | 9 872 | 11 220 | 12 872 |
| Prix de vente moyen (\$) | 402 296 | 478 667 | 485 333 | 512 149 | 560 320 |
| <i>Variation annuelle</i> | 21,2 | 19,0 | 1,4 | 5,5 | 9,4 |
| Taux d'inoccupation | 0,4 | 1,1 | 0,6 | 1,0 | 1,3 |
| Investissements totaux ² (M\$) | 2 524 | 2 596 | 2 774 | 3 101 | nd |
| <i>Variation annuelle</i> | 35,0 | 2,8 | 6,9 | 11,8 | nd |
| Rémunération hebdomadaire moyenne (\$) | 1 030 | 1 148 | 1 175 | nd | nd |
| <i>Variation annuelle</i> | -0,7 | 11,5 | 2,3 | nd | nd |
| Population totale ³ (nombre) | 643 216 | 653 700 | 664 510 | 675 802 | 682 978 |
| <i>Variation annuelle</i> | 2,3 | 1,6 | 1,7 | 1,7 | 1,1 |
| Taux d'occupation hôtelier | 45,0 | 52,6 | 50,0 | 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 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 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 | 4 531 | 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 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 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

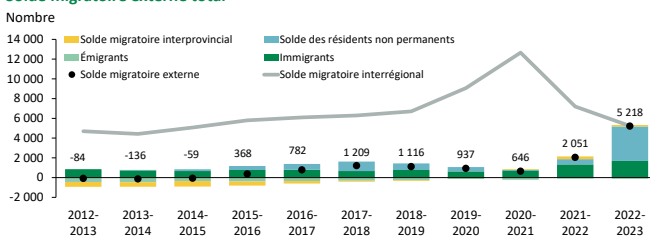
Enjeux régionaux et perspectives

► Comme la plupart des régions du Québec, celle des Laurentides a vu sa population et son solde migratoire externe atteindre de nouveaux sommets en 2023. C'est toutefois la migration interrégionale qui a contribué le plus à l'accroissement démographique dans la région, contrairement aux autres régions du Québec, et ce, depuis plusieurs années maintenant (graphique 2). Les Laurentides continuent de représenter une place de choix pour de nombreuses personnes provenant d'ailleurs au Québec, notamment pour les familles avec de jeunes enfants. Ces nouveaux arrivants ont majoritairement comme point d'origine Montréal, Laval ou la Montérégie, soit les seules régions où le prix de vente moyen des propriétés est plus élevé que dans les Laurentides. Plusieurs habitants du grand Montréal semblent ainsi s'établir dans les Laurentides à la recherche d'un logement plus abordable. La hausse de la demande entraînée par cette croissance de la population et le recul de la construction résidentielle lors des deux dernières années ont contribué à réduire le stock de logements disponibles, ce qui a mené à un déséquilibre sur le marché de l'habitation et à des augmentations de prix. Le prix de vente moyen dans la région des Laurentides augmente plus rapidement qu'à Montréal ou à Laval depuis quelques années maintenant (graphique 3).

Du côté des logements locatifs, l'offre insuffisante face à la hausse de la demande se reflète également dans le prix des loyers. Le loyer moyen augmente lui aussi plus fortement dans les Laurentides qu'à Montréal et à Laval depuis deux ans maintenant. La détérioration de l'abordabilité pourrait donc freiner cet élan démographique et sa contribution à l'économie de la région. Les logements locatifs représentent néanmoins une part considérable des mises en chantier. Dans les Laurentides, plus des trois quarts des nouvelles constructions étaient destinées au marché locatif lors des trois premiers trimestres de 2024. Cette hausse de l'offre devrait apaiser les tensions sur le marché locatif et permettre à la croissance des loyers de s'atténuer.

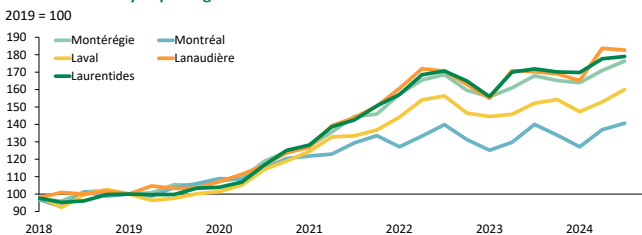
► Un nouveau facteur qui contribuera sans aucun doute positivement à l'attractivité de la région est la nouvelle zone d'innovation en aérospatiale annoncée en 2024, regroupant les villes de Mirabel dans les Laurentides, de Longueuil en Montérégie et l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal, qui rassemble déjà de nombreuses entreprises et emplois liés à ce secteur d'activité. En plus de rehausser la compétitivité et de bâtir la réputation du Québec dans le domaine de l'aérospatiale, le mandat de cette initiative, nommée Espace Aéro, est avant tout la décarbonation des appareils et le développement de nouvelles innovations dans le transport aérien. Des investissements publics et privés de l'ordre de 415 M\$ ont déjà été dévoilés en lien avec cette zone d'innovation. Le pôle de Mirabel a annoncé cinq projets qui viseront une croissance propre et durable dans l'industrie. Il s'agit d'une zone expérimentale de mobilité aérienne, d'un environnement de simulation des opérations, d'un centre de développement de la main-d'œuvre spécialisée, d'un centre d'écoconception en recyclage d'aéronefs et du Centre d'excellence A220 qui est déjà en cours. L'activité économique des Laurentides bénéficiera grandement des retombées et des emplois amenés par cette nouvelle zone d'innovation.

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
La hausse du prix de vente moyen est plus importante dans les Laurentides qu'à Montréal et à Laval depuis 2021
Prix de vente moyen par région administrative



Société canadienne d'hypothèques et de logement 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 |
| Québec | 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

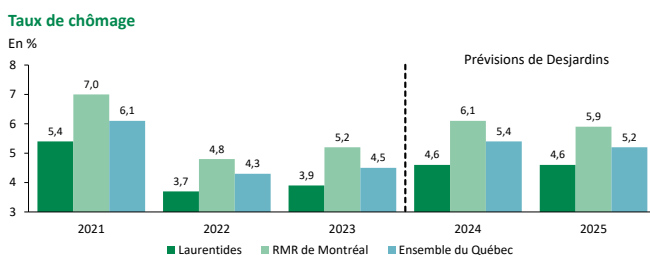
Marché du travail

- Après une forte croissance en 2023, l'emploi a très peu varié lors des trois premiers trimestres de cette année, signe que le marché du travail commence à perdre de son dynamisme dans la région. En 2023, la progression de l'emploi de 8,7 % avait été supérieure à celle observée pour l'ensemble du Québec. Le taux de chômage à 3,7 % en date d'octobre 2024 continue de se maintenir sous la moyenne provinciale. Le nombre de salariés devrait rester stable dans les Laurentides d'ici la fin de l'année 2024 et remonter en 2025, alors que la demande de main-d'œuvre augmentera sous l'effet d'une croissance économique un peu plus vigoureuse. Les postes vacants, qui ont limité les pertes d'emploi, sont maintenant de retour à leur niveau historique. Le taux de chômage devrait se relever en 2024, sous l'effet d'une hausse plus forte de la population active que de l'emploi, et se stabiliser en 2025 (graphique 4).
- L'arrivée de nouvelles entreprises en lien avec la zone d'innovation en aérospatiale devrait stimuler la création d'emplois, notamment dans la recherche et le développement. Déjà, l'ouverture, en novembre 2024, du centre d'excellence destiné aux avions A220 à l'aéroport international de Mirabel devrait permettre sous peu la création de 100 postes

spécialisés en maintenance. Les perspectives d'emploi dans l'industrie de la construction demeurent elles aussi 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 des Laurentides, après une baisse de 4 % en 2023. Cette réduction de l'activité provient majoritairement des secteurs résidentiel, commercial et institutionnel. Une reprise de la construction résidentielle est toutefois amorcée avec de multiples unités en construction à plusieurs endroits dans les Laurentides. Les nombreuses écoles en construction devraient également favoriser une remontée des heures travaillées au cours des années à venir.

- Dans l'industrie du tourisme, les données sur le taux d'occupation hôtelier moyen indiquent que l'achalandage a légèrement diminué en 2024 par rapport aux niveaux exceptionnels de 2023 et de 2022. Pour les mois de janvier à août 2024, ce taux se situe à 50,1 %, contre 52,0 % pour la même période un an plus tôt. Plusieurs investissements pour de nouveaux projets dans le secteur ont toutefois été annoncés, ce qui devrait stimuler l'achalandage dans la région et augmenter la demande de main-d'œuvre dans l'industrie. Une somme de 4 M\$ du gouvernement du Canada a été dévoilée pour soutenir plusieurs organisations touristiques des Laurentides. La construction de chalets locatifs comme ceux du Domaine Pine Hill et les investissements visant à améliorer les installations de nombreux lieux d'hébergement devraient aussi attirer davantage de visiteurs dans les années à venir.

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 | |
|------------------------|------------|-------|-------|-----------------|-----|-----|-----------------|------|---------------|------|
| | Lau | RMR | Qc | Lau | RMR | Qc | Lau | Qc | Lau | Qc |
| 2021 | 318,5 | 2 269 | 4 273 | 5,4 | 7,0 | 6,1 | 63,9 | 64,1 | 59,1 | 59,3 |
| 2022 | 323,4 | 2 347 | 4 403 | 3,7 | 4,8 | 4,3 | 62,8 | 64,3 | 59,1 | 60,3 |
| 2023 | 351,6 | 2 421 | 4 508 | 3,9 | 5,2 | 4,5 | 67,2 | 65,0 | 63,1 | 60,2 |
| 2024p | 350,5 | 2 492 | 4 531 | 4,6 | 6,1 | 5,4 | 67,5 | 64,5 | 61,7 | 59,2 |
| 2025p | 358,6 | 2 486 | 4 588 | 4,6 | 5,9 | 5,2 | 67,3 | 65,1 | 62,3 | 59,8 |

Lau : Laurentides; 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

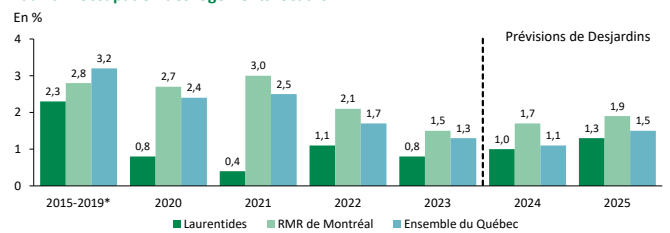
Marché de l'habitation

- Après avoir chuté de 18 % en 2023, le marché de la construction résidentielle des Laurentides s'est relevé avec une hausse de 41 % des mises en chantier lors des trois premiers trimestres de 2024 par rapport à la même période l'an dernier. Cette tendance devrait se poursuivre durant les mois restants de 2024 et en 2025, soutenue par des taux d'intérêt en baisse et une plus grande stabilité des coûts de construction. Ce sont les nouvelles unités locatives qui représentent la plus importante proportion des mises en chantier dans la région et qui ont contribué à cette hausse (graphique 5). La hausse de plus de 55 % de la construction de ce type d'habitations lors des trois premiers trimestres de l'année 2024 devrait mener à une augmentation graduelle du taux d'inoccupation des logements locatifs d'ici 2025 (graphique 6). Celui-ci devrait toutefois rester sous son niveau d'équilibre, ce qui continuera à exercer de la pression sur les loyers.
- La revente de propriétés a elle aussi amorcé sa remontée avec une hausse de près de 10 % des transactions lors des trois premiers trimestres de 2024 par rapport au même moment en 2023, ce qui fait suite à trois années consécutives où elles étaient plutôt en baisse. Cette reprise de l'activité a aussi été

suivie d'une hausse du prix de vente moyen d'environ 6 % lors de cette même période, une augmentation plus rapide que celle de 1,4 % observée sur l'ensemble de 2023. Un rythme de croissance similaire devrait être maintenu d'ici 2025, autant pour la revente que pour le prix de vente moyen alors que la demande continue d'excéder le nombre de logements disponibles à la vente (graphique 7).

Graphique 6
Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2025

Taux d'inoccupation des logements locatifs

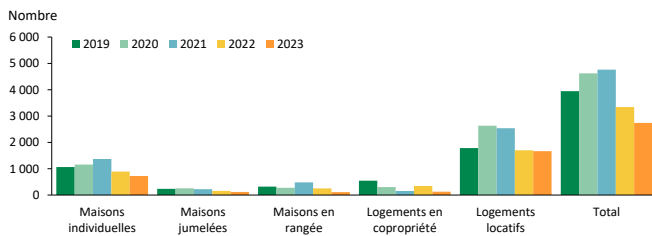


RMR : région métropolitaine de recensement; * Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019

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

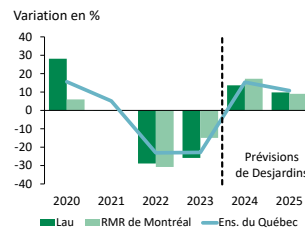
Mises en chantier



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



Lau : Laurentides; RMR : région métropolitaine de recensement

JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Prix de vente moyen

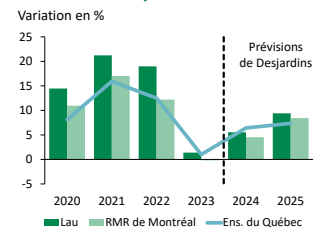


Tableau 5

Marché de l'habitation

| Nombre (sauf si indiqué) | Mises en chantier | | | Taux d'inoccupation (%) | | | Reventes | | | Prix de vente moyen (\$) | | |
|-----------------------------|-------------------|--------|--------|-------------------------|-----|-----|----------|--------|---------|--------------------------|---------|---------|
| | Lau | RMR | Qc | Lau | RMR | Qc | Lau | RMR | Qc | Lau | RMR | Qc |
| 2021 | 4 763 | 32 343 | 67 810 | 0,4 | 3,0 | 2,5 | 18 717 | 75 294 | 167 044 | 402 296 | 504 142 | 391 097 |
| 2022 | 3 343 | 24 149 | 57 107 | 1,1 | 2,1 | 1,7 | 13 309 | 52 138 | 128 494 | 478 667 | 565 664 | 439 931 |
| 2023 | 2 741 | 15 235 | 38 912 | 0,6 | 1,5 | 1,3 | 9 872 | 44 336 | 99 151 | 485 333 | 564 511 | 444 365 |
| 2024p | 3 264 | 16 985 | 45 177 | 1,0 | 1,7 | 1,1 | 11 220 | 51 959 | 114 336 | 512 149 | 590 162 | 472 913 |
| 2025p | 3 348 | 20 653 | 47 224 | 1,3 | 1,9 | 1,5 | 12 872 | 56 637 | 126 643 | 560 320 | 639 879 | 507 741 |

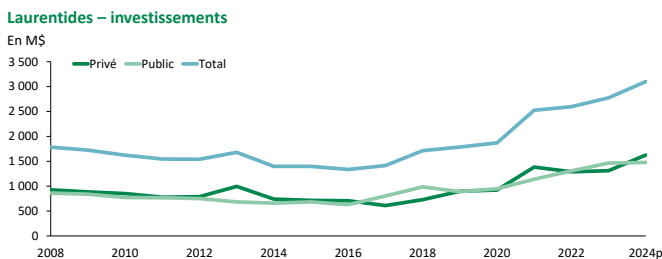
Lau : Laurentides; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins

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

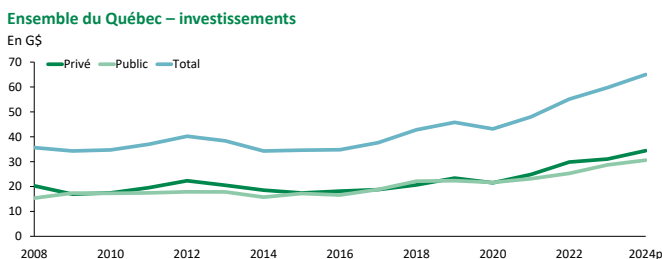
Investissements

- Les investissements dans la région des Laurentides devraient croître de 11,8 % en 2024 selon l'Institut de la statistique du Québec, ce qui représente une huitième année consécutive de croissance. Contrairement à 2023, la progression en 2024 provient majoritairement du secteur privé, dont l'augmentation estimée se situe à environ 24 %, contre 0,9 % pour le secteur public (graphique 8). La hausse pour les Laurentides dépasse la moyenne provinciale à 8,8 % (graphique 9). La baisse graduelle des taux d'intérêt rend les perspectives encore plus favorables en 2025.

- Parmi les investissements, les sommes injectées pour le réseau routier atteindront 449 M\$ entre 2024 et 2026. Ce montant inclut 292 M\$ pour l'aménagement d'une voie réservée sur l'autoroute 15 entre Boisbriand et Mirabel, qui devrait être mise en service en décembre 2026. La réfection de la chaussée de la route 364 entre Saint-Sauveur et Morin-Heights ainsi que la réparation du pont du Lac-des-Sables sur la route 309 sont aussi prévues. À cela s'ajoute l'élargissement de la route 117, entre Labelle et Rivière-Rouge, qui a débuté en 2022 et qui s'échelonne jusqu'en 2027, pour un coût total de 222 M\$. Les travaux dans de nombreuses écoles se poursuivent également. De nouvelles écoles primaires devraient être mises en service d'ici septembre 2025 à Mirabel, Saint-Sauveur et Blainville. Le projet Habitations Rive Gauche est aussi en construction à Blainville. C'est plus de 100 logements sociaux qui y seront construits d'ici 2025 pour un montant de 40 M\$.

Graphique 8
Les investissements devraient avoir atteint 3,1 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

Tableau 6
Investissements dans les Laurentides

| En M\$ (sauf si indiqué) | 2022 | 2023 | 2024p |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Totaux | 2 596 | 2 774 | 3 101 |
| Variation annuelle (%) | 2,8 | 6,9 | 11,8 |
| Publics | 1 306 | 1 463 | 1 476 |
| Variation annuelle (%) | 14,6 | 12,0 | 0,9 |
| Privés | 1 290 | 1 311 | 1 625 |
| Variation annuelle (%) | -6,8 | 1,7 | 24,0 |
| Secteurs¹ | | | |
| Primaire | nd | nd | nd |
| Secondaire | 466,2 | 430,1 | 31,1 |
| Tertiaire | 1 856 | 2 006 | 3 |
| 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 |
| 449 M\$ | Laurentides | Ministère des Transports du Québec | Travaux routiers | 2024 | 2026 |
| 222 M\$ | Laurentides | Ministère des Transports du Québec | Élargissement de la route 117 | 2022 | 2027 |

Desjardins, Études économiques