



RÉGION ADMINISTRATIVE DES LAURENTIDES

Survol de la situation économique



NOTES MÉTHODOLOGIQUES

La région administrative des Laurentides est composée des municipalités régionales de comtés (MRC) d'Antoine-Labelle, d'Argenteuil, des Deux-Montagnes, de Mirabel, de la Rivière-du-Nord, des Laurentides, des Pays-d'en-Haut et de Thérèse-De Blainville.

Lorsque le nom Québec est cité dans ce document, il désigne l'ensemble du Québec, soit la somme des dix-sept régions administratives. Par contre, pour certaines variables, il est possible qu'il y ait des écarts avec l'information véhiculée pour la province par d'autres organismes, et ce, en raison de l'utilisation de plusieurs sources de données.

Les données sur la démographie régionale sont estimées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) à l'aide du recensement de Statistique Canada. Les prévisions démographiques sont également établies par l'ISQ qui utilise un scénario dont le taux de fécondité est de 1,45 et un solde migratoire net de 7 000 personnes pour l'ensemble du Québec. Ce scénario a été élaboré en 2003 sur la base du recensement de 2001 de Statistique Canada.

Le rapport de dépendance démographique s'obtient en divisant la somme des 0-19 ans et des 65 ans et plus par les 20-64 ans. Le résultat est ensuite multiplié par 100.

L'indice de remplacement correspond au rapport des 20-29 ans sur les 55-64 ans multiplié par 100.

L'indice de développement économique mesure le niveau de développement d'une région selon les thèmes suivants : démographie, marché du travail, revenu et scolarité.

Les données sur le marché du travail sont sur une base non désaisonnalisée et ce, autant au plan régional que pour le Québec.

Taux d'activité = (Population active / Population de 15 ans et plus) x 100.

Taux d'emploi = (Emploi / Population de 15 ans et plus) x 100.

Taux de chômage = (Chômeurs / Population active) x 100.

Le dollar courant est l'unité de coût des postes budgétaires exprimée en fonction de l'exercice au cours duquel la dépense a lieu.

L'information sur les faillites des consommateurs et d'affaires est obtenue en faisant la somme des faillites compilées dans les grands centres urbains situés dans la région administrative ciblée.

Les mises en chantier sont estimées en effectuant la somme de celles réalisées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus de la région administrative concernée. De plus, elles sont non désaisonnalisées.

Le nombre de reventes de maisons existantes, le prix moyen et le nombre d'inscriptions sont sur une base non désaisonnalisée. L'information donne une estimation de l'activité résidentielle puisque ces variables ne couvrent pas toute la région administrative mais tout de même une partie importante, soit les grands centres urbains.

Le taux d'inoccupation fournit un portrait estimatif de la région administrative, car il n'est disponible que pour les grands centres urbains de la région.

L'information sur les investissements est basée sur le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN). En outre, les investissements comprennent uniquement les dépenses en immobilisations.

Les données sur l'industrie touristique sont obtenues en utilisant les statistiques des régions dont le découpage géographique s'apparente, à quelques exceptions près, à celui des régions administratives.

SOURCES

Institut de la Statistique du Québec (ISQ), ministère de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille du Québec, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, Tourisme Québec, Statistique Canada, Bureau du Surintendant des faillites, Développement des ressources humaines du Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Service Inter-agences, Conference Board, Association canadienne de l'immobilier (ACI) et Desjardins, Études économiques.

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	4
La région est en bonne position pour affronter le ralentissement économique	
Portrait démographique	6
Un boum démographique porteur pour la région	
Marché du travail et investissements	8
Ils poursuivent leur croissance	
Marché de l'habitation	12
Le ralentissement sera modéré en 2009	
Portrait statistique	14

MOUVEMENT DES CAISSES DESJARDINS



Desjardins Études économiques

Vice-présidence Études économiques
 Tél. : 418 835-2410 ou 1 866 835-8444, poste 2410
 Télécopieur : 418 835-3705
 Courriel : desjardins.economie@desjardins.com
 Internet : www.desjardins.com/economie

Première vice-présidence
 Direction financière
 du Mouvement des caisses Desjardins

COLLABORATEURS

François Dupuis
 Vice-président et économiste en chef
 514 281-2336
francois.dupuis@desjardins.com

Yves St-Maurice
 Directeur et économiste en chef adjoint
 514 281-7009
yves.st-maurice@desjardins.com

Mario Couture
 Économiste principal et chargé d'équipe;
 responsable du document
 418 835-8444, poste 4425
mario.couture@desjardins.com

Joëlle Noreau
 Économiste principale
 418 835-8444, poste 3764
joelle.noreau@desjardins.com

Louis Gagnon
 Économiste
 418 835-8444, poste 8475
louis.gagnon@desjardins.com

AUTRE COLLABORATEUR

Edith Laferrière
 Commis spécialisée à l'édition et relecture

MISE EN GARDE :

Ce document est fondé sur des informations publiques et ne peut en aucune circonstance être utilisé ou considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins. Bien que les informations dispensées aient été établies sur la base d'informations obtenues de sources considérées comme fiables, le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit en aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. Les opinions ou prévisions figurant dans ce document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas les opinions de toute autre personne ou la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Cette publication est basée sur l'information disponible en novembre 2008.

SOMMAIRE

La région est en bonne position pour affronter le ralentissement économique

La région des Laurentides bénéficie d'une conjoncture économique relativement favorable. Elle enregistre la plus forte croissance démographique au Québec depuis les dix dernières années (+20,4 % entre 1996 et 2007). Le marché de l'emploi est en croissance (+4 500 emplois après neuf mois en 2008). Les dépenses en immobilisations demeurent élevées (4,2 G\$ en 2008). De plus, l'ensemble du marché de l'habitation affiche une performance historique enviable. Toutes ces bonnes nouvelles devraient permettre au PIB nominal de progresser de 3,8 % en 2008 et de 3,3 % en 2009.

Par contre, la région n'est pas à l'abri des effets du ralentissement économique mondial, de la hausse des coûts de production et de l'entrée de nouveaux produits étrangers. Toutefois, les retombées du boum démographique et la diversification de son secteur industriel lui permettront vraisemblablement de passer à travers cette période plus difficile sans trop de heurts.

La partie sud des Laurentides donne le rythme à la région. Tout d'abord, elle regroupe 52,3 % de la population régionale, contribuant ainsi à l'étalement urbain et, par conséquent, au développement résidentiel, à l'ajout de commerces et à l'augmentation de l'offre de services (éducation, santé, transport, loisirs, etc.). Notons que la formation de ménages et l'arrivée d'immigrants soutiendront la demande de nouvelles infrastructures au cours des prochaines années.

Deuxièmement, le territoire plus au sud compte sur un secteur industriel en expansion. Le milieu de l'aéronautique, par exemple, verra un nouveau joueur important s'implanter d'ici 2009, soit Pratt & Withney Canada. Quant à l'industrie automobile, elle prend sa place dans la construction de véhicules moins polluants. De plus, la présence de grands manufacturiers permet à de petites et moyennes entreprises d'agir à titre de fournisseurs. Les PME fabriquent aussi diverses pièces (moteurs, trains d'atterrissage, tissus, pièces informatiques et électroniques, etc.) et elles participent aux activités de recherche et de développement. L'expertise qu'elles acquièrent leur permet également de percer de nouveaux marchés à l'extérieur du pays.

La fabrication de mets préparés, de meubles, de produits métalliques et chimiques est parmi les autres secteurs d'activité présents au sud de la région. Bien que ces entreprises soient de taille plus modeste que celles dans l'aéronautique et le transport, elles présentent des opportunités intéressantes d'emploi et d'investissements.

Dans le secteur centre des Laurentides, l'activité économique repose principalement sur l'industrie touristique. La station Mont-Tremblant est en quelque sorte la figure de proue en raison des nombreux projets d'investissement qui s'échelonnent jusqu'en 2014. La modernisation des autres installations récréotouristiques (parcs, complexes de villégiature, etc.), combinée à la possibilité de relancer le lien aérien entre Tremblant et New York, multiplier les chances d'accroître le nombre de visiteurs et les revenus de la région.

La région plus au nord est grandement affectée par la crise forestière. La réduction des droits de coupe, la diminution des mises en chantier aux États-Unis et la hausse des coûts d'exploitation ont eu raison de presque toutes les scieries. Cependant, il existe des solutions pour relancer l'industrie forestière, dont la maximisation et l'optimisation de l'usage de chaque arbre récolté. Elles nécessitent des ajustements autant pour moderniser les installations en place, former la main-d'oeuvre et prospector les marchés potentiels. Les retombées seront donc visibles à moyen ou long terme.

La région des Laurentides se trouve en bonne position pour affronter le ralentissement économique qui se pointe à l'horizon. Toutefois, la région a encore fort à faire. Elle doit s'assurer d'offrir une main-d'oeuvre qualifiée en nombre suffisant afin de satisfaire les besoins des entreprises déjà en place et celles intéressées à s'implanter. De plus, elle a comme défi de transmettre le dynamisme du sud de la région vers le nord. Ces efforts pourraient contribuer à faire remonter l'Indice de développement économique, qui était de 98,5 en 2006, au-dessus de la moyenne provinciale fixée à 100.

Graphique 1 – Indice de développement économique

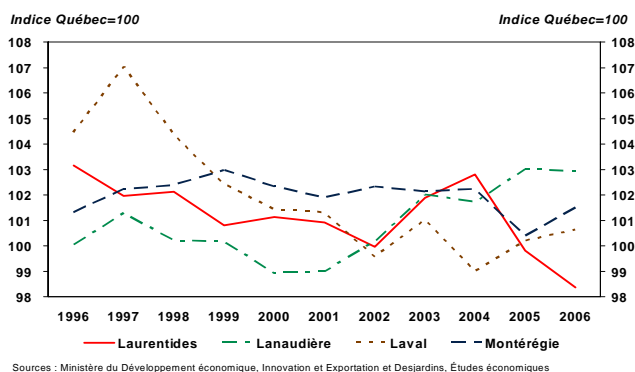


Tableau 1

Produit intérieur brut nominal

	<i>Au prix de base ('000\$)</i>				<i>Par habitant (\$)</i>			
	2004p	2005er	2006e	2007ep	2004r	2005r	2006r	2007p
Bas-Saint-Laurent	4 999 868	5 076 197	5 239 374	5 522 396	24 754	25 161	26 006	27 386
Saguenay–Lac-Saint-Jean	7 800 179	8 134 357	8 661 138	9 097 188	28 179	29 595	31 634	33 269
Capitale-Nationale	22 721 207	23 761 712	24 785 559	26 170 690	34 213	35 645	36 941	38 745
Mauricie	6 797 086	6 954 799	7 501 368	7 894 745	26 200	26 754	28 817	30 230
Estrie	8 525 746	8 739 323	8 796 057	9 248 054	28 587	29 070	29 098	30 448
Montréal	88 222 714	90 931 503	93 165 480	98 312 915	47 078	48 572	49 742	52 521
Outaouais	8 365 532	8 703 913	8 952 944	9 427 529	24 755	25 381	25 815	26 983
Abitibi-Témiscamingue	4 100 986	4 346 900	4 422 334	4 764 048	28 239	30 025	30 533	32 811
Côte-Nord	4 046 419	4 016 531	4 321 373	4 634 352	41 752	41 667	45 035	48 441
Nord-du-Québec	1 931 465	2 041 564	2 363 232	2 608 026	48 119	50 521	58 309	63 744
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	1 961 082	1 997 061	1 951 974	2 069 608	20 325	20 771	20 383	21 680
Chaudière-Appalaches	11 098 371	11 555 570	11 931 190	12 568 245	28 179	29 209	30 024	31 454
Laval	9 450 238	9 893 937	10 809 782	11 487 770	25 845	26 663	28 708	30 099
Lanaudière	8 094 511	8 560 713	9 200 123	9 789 174	19 473	20 101	21 123	21 988
Laurentides	12 540 979	13 120 744	13 653 441	14 541 186	25 044	25 703	26 277	27 523
Montérégie	36 617 643	38 112 929	40 686 137	43 180 223	26 998	27 780	29 280	30 768
Centre-du-Québec	6 898 258	7 173 157	7 358 422	7 783 852	30 584	31 681	32 320	34 010
Total	244 172 284	253 120 910	263 799 929	279 100 000	32 345	33 314	34 475	36 242

e : estimations r : révisions p : provisoires

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

Tableau 2

Liste des chantiers importants en 2008

<i>Valeur (M\$)</i>	<i>Sites</i>	<i>Propriétaires</i>	<i>Type de constructions</i>	<i>Début</i>	<i>Fin</i>
1 000,0	Mont-Tremblant	Station Mont-Tremblant (Fortress Investment)	Station touristique (Ph. 3-4)	08-2004	08-2014
575,0	Mirabel	Pratt & Whitney Canada	Construction d'une usine	2009	2009
450,0	Mirabel	Gordon Group Holdings, LLC et Morgan Stanley	Projet «Lac Mirabel»	01-2008	2009
290,0	Boisbriand	Faubourg Boisbriand	Complexe commercial	05-2005	12-2008
274,0	St-Adolphe d'Howard	Les Maisons	Développement résidentiel «Les Plateaux St-Denis»	04-2006	07-2009
150,0	Mont-Tremblant	Axe Immobilier	Complexe résidentiel «46 Degrees North»	08-2008	2010
100,0	Mont-Tremblant	Corporation de dév. Intersite - Wyndham	Centre de villégiature «Cap Tremblant»	11-2004	12-2008
100,0	Mille-Isles	Fiddler Lake Resort	Développement résidentiel et hôtelier	01-2005	12-2009
90,0	Mirabel	Pratt & Whitney Canada	Construction d'un centre d'opérations d'essais en vol	2008	2009
60,0	St-Jovite	Boisé du Ruisseau Clair	Immeubles résidentiels	04-2005	01-2011
60,0	St-Eustache et St-François-du-Lac	Nova Bus	Modernisation des usines	2008	2013
50,0	St-Sauveur	Mont Saint-Sauveur	Développement résidentiel	06-2005	12-2008
40,0	Saint-Eustache	CSSS Lac-des-Deux-Montagnes	Agrandissement de l'hôpital de Saint-Eustache	2009	2010
40,0	Boisbriand	NC4 Dimension	Construction de 63 condominiums et de commerces	10-2008	2010
40,0	Ste-Thérèse	Lesage Piano Ltd	Transf. d'usine en immeuble résidentiel	10-2006	12-2008
35,0	Ste-Agathe	Stonehaven Country	Centre de villégiature	02-2004	02-2013
25,0	Ste-Thérèse-de-Blainville	Construction Syber inc., Bertrand Morin	Immeubles résidentiels «Les Lofts Manhattan»	01-2006	12-2009
20,0	Prévost	Sylco Construction	Développement résidentiel «Terrasse des Pins»	01-2007	07-2008

Sources : Commission de la construction du Québec, Indicateur des projets au Québec et Desjardins, Études économiques

PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Un boum démographique porteur pour la région

Les Laurentides se positionnent parmi les régions administratives les plus dynamiques au Québec en termes de croissance démographique. En 2007, la population s'est accrue de 1,7 % par rapport à 2006, pour atteindre 528 318 habitants. Cette performance a un effet positif sur l'ensemble de son économie. Par exemple, elle engendre une accélération de la demande de services publics (enseignement, santé, loisirs, services sociaux, garderies, transport en commun, etc.). Elle permet aussi de grossir le bassin de main-d'oeuvre disponible : un facteur favorable pour attirer de nouvelles entreprises. De plus, elle contribue à soutenir le marché de l'habitation.

UNE HAUSSE GÉNÉRALE, OU PRESQUE

La population est en hausse sur l'ensemble du territoire des Laurentides depuis plus d'une décennie. À l'exception d'une faible baisse annuelle de 0,4 % dans la MRC Antoine-Labelle, cette tendance s'est maintenue pour les autres MRC de la région en 2007. Celle de Mirabel a étonné, une fois de plus, par sa croissance démographique estimée à 3,7 % entre 2006 et 2007. Celles des Pays-d'en-Haut et de la Rivière-du-Nord ont également obtenu de bons résultats avec des augmentations respectives de 2,1 % et de 2,4 % au cours de la même période. Pour les MRC situées plus au sud, le nombre d'habitants s'est accru de 1,7 % dans Thérèse-de-Blainville et de 1,6 % dans Deux-Montagnes, une accélération égale ou supérieure à la moyenne des cinq dernières années. Quant aux MRC d'Argenteuil (+0,3 %) et des Laurentides (+0,8 %), la hausse de la population a été inférieure à la moyenne régionale en 2007 par rapport à 2006.

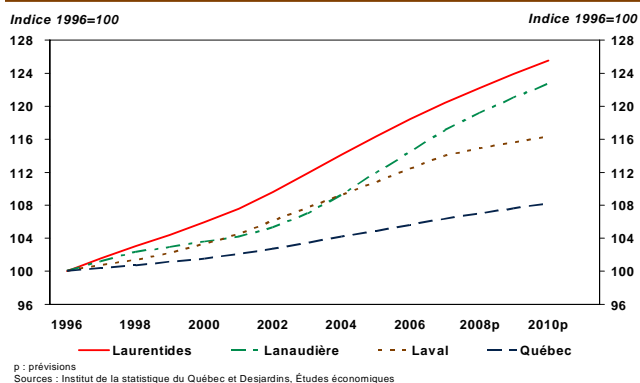
LES NAISSANCES DEMEURENT ÉLEVÉES

Les Laurentides comptent depuis 2001 plus de 5 000 naissances par année. Le nombre a même atteint 5 695 en 2006 et 5 671 en 2007, des niveaux qui avoisinent celui obtenu en 1991 (6 105 naissances). De plus, la région se classe quatrième à l'échelle provinciale à ce chapitre, derrière la Capitale-Nationale (6 635 naissances en 2007), la Montérégie (15 354) et Montréal (22 425). Le nombre élevé de nouveaux-nés dans la région contribue à l'amélioration de l'accroissement naturel. D'ailleurs, la différence entre le nombre de naissances et de décès était de 2 348 personnes en 2007, contre un creux de 1 831 en 1999.

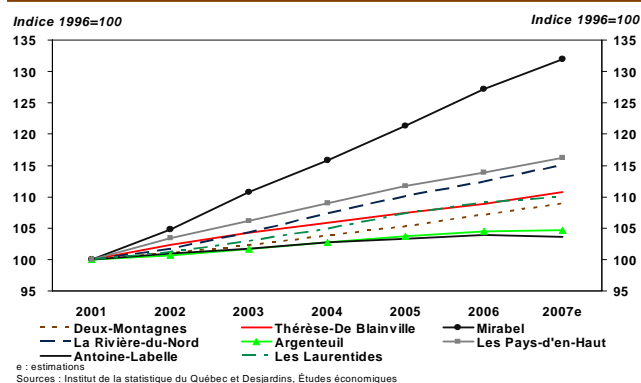
UNE RÉGION ATTIRANTE

L'arrivée de nouveaux immigrants contribue également à l'accroissement démographique dans les Laurentides. À cet effet, la région affiche un solde migratoire moyen de 7 000 personnes par année depuis 2001, occupant ainsi le deuxième rang derrière la Montérégie (10 000 personnes). De plus, les personnes âgées entre 25 et 29 ans en provenance d'une autre région administrative sont de plus en plus nombreuses à venir s'installer dans les Laurentides. Selon l'information la plus récente, la région a enregistré un gain net de 12 032 personnes dans cette catégorie d'âge. L'amélioration des perspectives d'emploi dans l'économie du savoir est un facteur positif pour attirer ces jeunes gens. De plus, l'ajout d'institutions d'enseignement, de services de santé et sociaux, de même que l'expansion du transport en commun, incitent les jeunes familles à venir s'y établir.

Graphique 2 – Croissance démographique



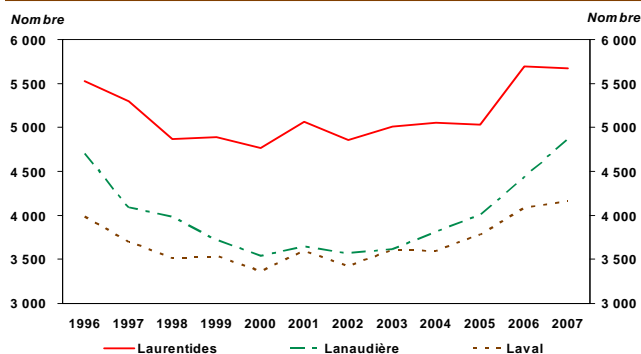
Graphique 3 – Croissance démographique des MRC



Les nouveaux arrivants s’installent principalement dans les MRC de Thérèse-de-Blainville, de Deux-Montagnes, de Mirabel et de la Rivière-du-Nord. Ces MRC accueillent respectivement autour de 1 000 personnes de plus par année

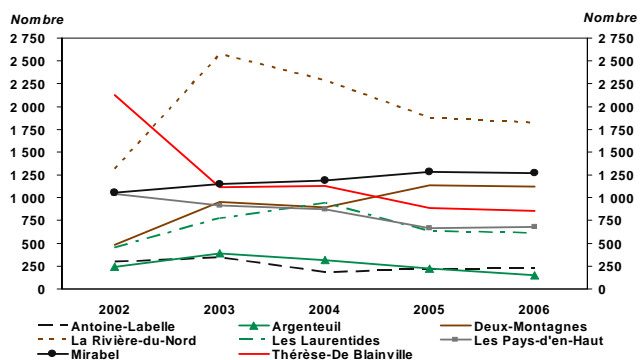
que de sortants. Quant aux autres MRC, leur solde migratoire est également positif. Il varie entre 150 et 800 personnes par année.

Graphique 4 – Nombre de naissances



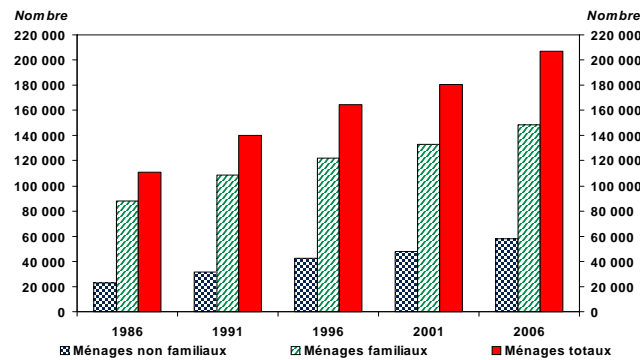
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 5 – Solde migratoire des MRC



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

Graphique 6 – Répartition des ménages



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

Tableau 3 Indicateurs démographiques

	Population totale		Nombre de ménages		Accroissement naturel		Migration nette	
	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec
1986	326 655	6 708 468	111 095	2 357 105	2 255	37 615	7 219	15 700
1991	391 371	7 064 586	140 330	2 634 300	3 730	48 105	8 651	31 179
1996	438 771	7 246 896	164 380	2 822 030	2 820	32 852	4 896	(85)
2001	472 035	7 396 990	180 635	2 978 110	1 932	19 327	7 002	27 276
2002	480 889	7 445 745	nd	nd	1 574	16 730	8 101	27 149
2003	490 810	7 494 690	nd	nd	1 894	18 944	8 227	37 197
2004	500 758	7 548 984	nd	nd	1 843	18 454	7 814	31 264
2005	510 470	7 598 034	nd	nd	1 628	20 381	6 920	25 345
2006	519 525	7 651 033	206 815	3 189 340	2 488	28 300	6 721	22 221
2007e	528 318	7 700 807	212 385	3 285 459	2 348	28 100	6 500	18 938
2010p	550 819	7 840 000	224 020	3 392 337	nd	nd	nd	nd

e : estimations p : prévisions nd : non disponible

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

MARCHÉ DU TRAVAIL ET INVESTISSEMENTS

Ils poursuivent leur croissance

Le rythme de croissance soutenu que connaît la région des Laurentides depuis le début des années 2000 se reflète positivement sur la création d'emplois et les dépenses en immobilisations. À cet effet, elle comptait 271 300 travailleurs à la fin de septembre 2008, soit un ajout de 4 500 par rapport aux neuf premiers mois de 2007. Cette performance portait ainsi à 31 200, le bilan des postes créés depuis la même période en 2003. Seules Montréal (+62 800 emplois) et la Montérégie (+38 400 emplois) ont enregistré un accroissement de l'embauche plus élevé au cours des cinq dernières années. De plus, le taux de chômage a conservé une tendance baissière. Il se chiffrait à 7,3 % entre janvier et septembre 2008, contre 7,7 % en 2007.

Selon les perspectives retenues par l'Institut de la statistique du Québec, la région devrait générer des investissements d'environ 4,3 G\$ en 2008, une croissance annuelle de 1,5 % (+7,1 % au Québec). Les Laurentides compteront, entre autres, sur la réalisation de nouveaux chantiers, l'expansion du commerce de détail, l'implantation et l'expansion d'usines industrielles de même que la modernisation des installations récréotouristiques. De plus, notons que cette somme représentera plus du double des montants dépensés il y a dix ans (1,9 G\$).

La progression de l'emploi et des investissements dans les Laurentides d'ici 2009 pourrait être freinée par le ralentissement économique mondial, la crise forestière et l'entrée de

nouveaux produits étrangers. Toutefois, la région peut compter sur certains facteurs favorables qui atténueront l'effet des mauvaises nouvelles.

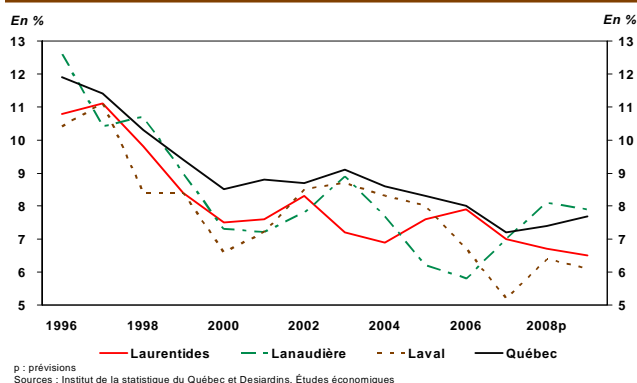
UN BOUM DÉMOGRAPHIQUE QUI RAPPORTE

Le boum démographique enregistré par les Laurentides a des retombées positives dans plusieurs champs d'activité. Tout d'abord, il maintient le marché de l'habitation à un niveau historiquement élevé. La construction de nouvelles unités et les travaux de rénovation devraient entraîner une augmentation annuelle des investissements de l'industrie résidentielle de 0,9 %, pour atteindre 2,6 G\$. Cette somme regroupera 60,0 % des dépenses totales en immobilisations, une situation qui perdure depuis 2003.

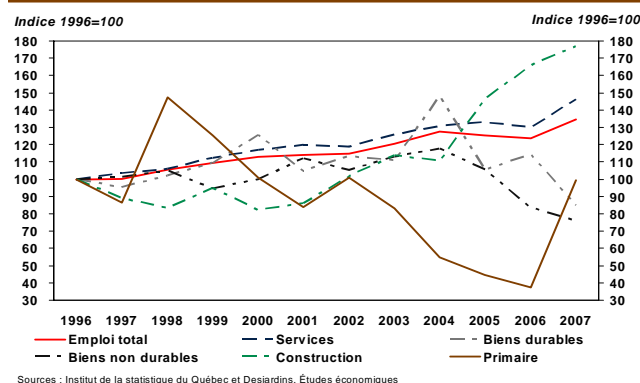
Deuxièmement, l'accroissement de la population contribue à l'implantation de nouveaux commerces de détail. Les Power Centers ont, notamment, fait leur apparition au cours des dernières années, alors qu'un nouveau concept est en cours de réalisation à Mirabel. Le projet Lac Mirabel, évalué à 450,0 M\$, sera un complexe à vocations multiples qui offrira d'ici 2010 une sélection internationale de détaillants et de restaurants, un spa européen, des hôtels ainsi qu'un complexe multisport.

Troisièmement, l'étalement urbain oblige les municipalités à déboursier davantage pour améliorer le milieu de vie de leurs citoyens. Les villes de Mirabel (aréna), de Boisbriand

Graphique 7 – Taux de chômage



Graphique 8 – Croissance de l'emploi



(complexe de baseball intérieur) et de Blainville (centre récréoaquatique), pour ne nommer que celles-là, poursuivront leurs efforts pour accroître l'offre de services de loisirs. Des travaux de réfection du réseau routier, d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées se dérouleront également sur l'ensemble du territoire, générant ainsi des dépenses de plusieurs millions de dollars.

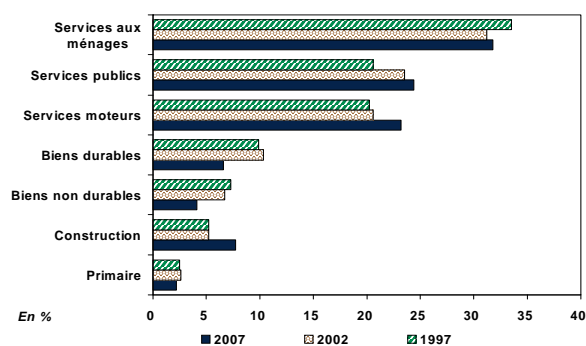
Tous ces projets d'investissement créent des emplois. L'ensemble du secteur de la construction, par exemple, comptait 21 700 travailleurs dans les Laurentides entre janvier et septembre 2008, soit un ajout de 1 500 par rapport à la même période l'an dernier. Les services aux ménages (commerce de

détail, hébergement, restauration, etc.) sont également à la recherche de main-d'oeuvre. Le nombre de postes occupés dans les services aux ménages devrait continuer de croître pour s'approcher de la barre des 90 000 en 2008, regroupant ainsi plus de 30,0 % des emplois de la région. Certains services publics, dont l'enseignement, la santé et les services sociaux, continueront d'embaucher pour satisfaire la demande grandissante.

UN SECTEUR ÉMERGENT

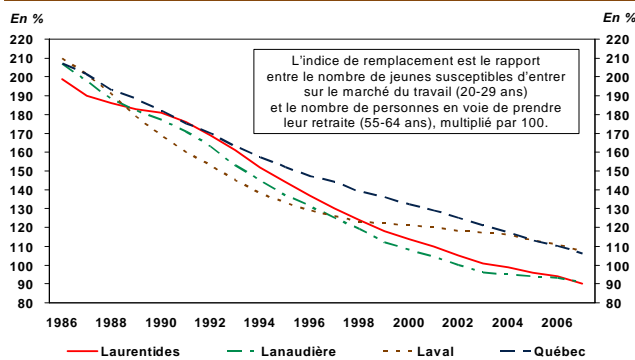
Malgré la fermeture des installations de GM à Boisbriand, l'industrie axée sur la fabrication de matériel de transport ne s'est pas effondrée dans les Laurentides. D'autres

Graphique 9 – Répartition de l'emploi total



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

Graphique 10 – Indice de remplacement



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

Tableau 4
Marché du travail

	Emploi ('000)		Taux de chômage (%)		Taux d'activité (%)		Taux d'emploi (%)	
	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec
1991	171,7	3 084,4	14,0	12,2	66,5	63,7	57,1	55,9
1996	201,7	3 129,8	10,8	11,9	66,7	61,9	59,5	54,6
1997	202,0	3 172,8	11,1	11,4	65,8	62,1	58,6	55,0
1998	212,7	3 257,5	9,8	10,3	67,2	62,6	60,6	56,1
1999	220,8	3 328,1	8,4	9,4	67,5	62,8	61,9	57,0
2000	228,0	3 402,8	7,5	8,5	67,8	63,1	62,8	57,8
2001	229,9	3 440,2	7,6	8,8	67,2	63,5	62,1	57,9
2002	231,3	3 569,9	8,3	8,7	66,6	65,2	61,1	59,5
2003	242,6	3 628,9	7,2	9,1	67,4	66,0	62,5	60,0
2004	257,1	3 680,5	6,9	8,6	69,5	65,9	64,7	60,2
2005	252,7	3 717,3	7,6	8,3	67,3	65,6	62,2	60,1
2006	249,2	3 765,5	7,9	8,0	65,0	65,5	59,9	60,3
2007	271,5	3 851,7	7,0	7,2	68,6	65,7	63,8	61,0
2008p	273,5	3 882,0	7,1	7,4	67,6	65,7	62,8	60,9
2009p	278,5	3 902,0	6,2	7,7	66,6	65,7	62,4	60,6

p : prévisions

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

entreprises importantes ont pris le relais, notamment du côté de l'aéronautique et de la fabrication de véhicules moins polluants. Le dynamisme dont font preuve les acteurs présents dans la région devrait se poursuivre d'ici la fin de l'année et en 2009. Pratt & Whitney Canada, entre autres, a décidé de s'implanter à Mirabel. Un premier investissement de 90,0 M\$ permettra de regrouper ses opérations d'essais en vol et créera 75 postes qualifiés. De plus, une usine sera construite au coût de 575,0 M\$ d'ici 2009 et permettra l'embauche de 565 personnes. De son côté, Bombardier pourrait recruter davantage d'ici 2010, soit plus de 1 500 travailleurs dans ses installations de Dorval (Montréal) et de Mirabel. Bien que l'entreprise ne soit pas à l'abri des soubresauts résultant du présent ralentissement économique, elle doit tout de même répondre aux commandes pour ses nombreux appareils Challenger, CRJ et ceux de la toute nouvelle gamme Série C qui devraient se matérialiser.

L'industrie automobile prendra également de l'expansion dans les Laurentides. Le fabricant d'autobus Nova Bus prévoit investir un total de 60,0 M\$ d'ici cinq ans dans ses installations de Saint-Eustache et de Saint-François-du-Lac, créant ainsi 230 postes. Les sommes seront axées sur la recherche, l'innovation, l'amélioration de la productivité et la recherche de nouveaux marchés. De plus, la mise en place d'un projet pilote de trois ans permettant aux véhicules à basse vitesse de circuler sur les routes du Québec donnera l'occasion au fabricant Zenn Motor Company de faire connaître davantage ses produits électriques.

La bonne santé des grands manufacturiers des secteurs aéronautique et automobile présents dans les Laurentides se reflétera dans l'activité des fournisseurs régionaux. En effet, certains fabricants pourraient obtenir des contrats visant à répondre à la demande pour certains produits métalliques,

textiles, électriques, électroniques, d'autos et d'autres composants entrant dans la fabrication d'avions, de voitures, d'autobus et de moteurs.

L'INDUSTRIE TOURISTIQUE : UN PILIER IMPORTANT

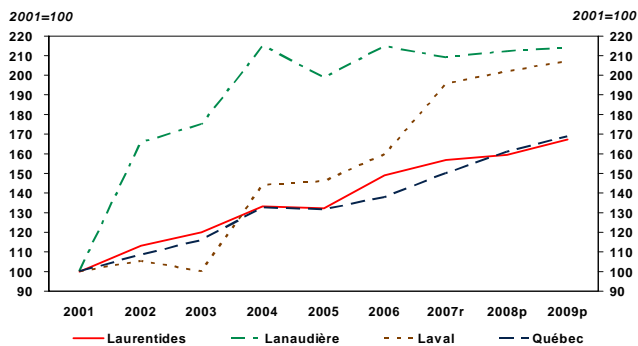
L'industrie touristique joue également un rôle de premier plan dans les Laurentides. Elle attire environ 3 millions de visiteurs par année et elle génère des revenus directs approximatifs de 500 M\$ par année, ce qui en fait la troisième région en importance au Québec après la Capitale-Nationale et Montréal. De plus, elle compte environ 2 200 entreprises qui emploient autour de 16 000 travailleurs en moyenne chaque année.

Évidemment, la station touristique du Mont-Tremblant devrait retenir encore l'attention prochainement avec l'expansion de ses installations. Cependant, d'autres projets d'infrastructures permettront d'attirer plus de visiteurs dans les Laurentides. Le gouvernement provincial, par exemple, dépensera 2,5 M\$ en 2009 dans la mise en valeur du Parc National d'Oka. Le prolongement de l'Autoroute 50 facilitera le déplacement de certains voyageurs. De plus, le lien aérien entre Tremblant et New York pourrait reprendre cet hiver. Notons que 2 200 Américains s'étaient prévalus de ce service au cours de l'année 2007.

ENCORE DU TRAVAIL À FAIRE

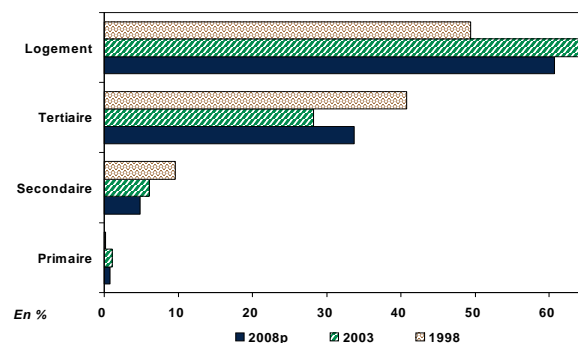
L'étalement urbain, l'expansion industrielle et l'activité touristique laissent entrevoir des perspectives encourageantes pour les Laurentides d'ici 2009. Toutefois, la région n'est pas à l'abri de certaines contraintes. La partie nord de la région, dont la MRC Antoine-Labelle, est fortement touchée par la crise forestière. Plusieurs usines de première transformation du bois ont cessé définitivement ou

Graphique 11 – Croissance des investissements



r : révisions p : prévisions
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 12 – Répartition des investissements



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

temporairement leurs opérations en raison du repli des mises en chantier aux États-Unis, de la diminution des droits de coupe et de la hausse des coûts de production. Selon le ministère des Ressources naturelles du Québec, le ralentissement de l'industrie forestière et de la transformation du bois aura entraîné plus de 200 mises à pied dans la région en 2008.

La rareté de main-d'oeuvre qualifiée est un autre problème auquel la région devra s'attarder. En effet, l'implantation et l'expansion d'entreprises manufacturières de pointe accentueront le besoin de travailleurs spécialisés, alors que les Laurentides enregistrent un taux de diplômés postsecondaires de 32,5 %, comparativement à une moyenne de 37,4 % pour l'ensemble du Québec. Des efforts ont été entrepris pour favoriser la formation de main-d'oeuvre, notamment au niveau universitaire. L'Université Laval et l'Université de Sherbrooke ont toutes les deux implanté un campus sur le territoire des Laurentides, alors que l'Université du Québec en Outaouais emboîtera le pas en 2009. Ce mouvement devrait s'amplifier au cours des prochaines années et s'étendre au secteur technique. La région pourra ainsi accroître son bassin de main-d'oeuvre potentiel et demeurer attrayante auprès des entreprises désirant s'établir.

Tableau 5
Les besoins de main-d'oeuvre qualifiée
des entreprises seront-ils comblés?

Régions administratives	Taux de décrochage	Taux de diplômés
	au secondaire (2005)	postsecondaires (2006)
	En %	En %
Bas-Saint-Laurent	18,5	29,9
Saguenay– Lac-Saint-Jean	14,2	31,1
Capitale-Nationale	19,2	42,9
Mauricie	28,3	31,6
Estrie	35,7	33,5
Montréal	31,5	47,1
Outaouais	32,1	37,5
Abitibi-Témiscamingue	23,6	25,7
Côte-Nord	30,1	25,7
Nord-du-Québec	65,2	20,6
Gaspésie– Îles-de-la-Madeleine	24,6	24,8
Chaudière-Appalaches	17,6	31,6
Laval	26,8	39,4
Lanaudière	32,0	28,4
Laurentides	33,7	32,5
Montérégie	27,5	36,2
Centre-du-Québec	25,5	28,3
Ensemble du Québec	24,5	37,4

Sources : Institut de la statistique du Québec, Ministère de l'Éducation, des Loisirs et des Sports et Desjardins, Études économiques

Tableau 6
Investissements

	Totaux	Publics	Privés	SECTEURS			
				Primaire	Secondaire	Tertiaire	Logement
	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
1997	1 749	278	1 471	4	157	701	887
1998	1 852	251	1 601	3	178	755	915
1999	2 186	267	1 919	23	268	762	1 134
2000	2 172	244	1 928	8	194	782	1 188
2001	2 728	277	2 451	29	219	1 180	1 300
2002	3 088	422	2 666	32	202	1 042	1 812
2003	3 276	339	2 938	35	200	924	2 118
2004	3 631	335	3 296	37	193	1 223	2 178
2005	3 603	320	3 283	40	190	1 160	2 213
2006	4 066	394	3 443	37	252	1 332	2 445
2007r	4 284	505	3 558	37	223	1 409	2 615
2008p	4 347	380	3 967	35	210	1 464	2 638
2009p	4 562	411	4 151	37	272	1 643	2 610

r : révisions p : prévisions

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

MARCHÉ DE L'HABITATION

Le ralentissement sera modéré en 2009

L'activité résidentielle demeure dynamique dans les Laurentides. En 2007, la région a dénombré 3 861 mises en chantier et 4 254 reventes de maisons individuelles, affichant ainsi des augmentations respectives de 1,2 % et de 13,6 % par rapport à 2006. Les conditions de crédit encore abordables, l'accroissement démographique, la forte création d'emplois, notamment à temps plein (+13 400), et la hausse du revenu personnel disponible par habitant (+4,5 % entre 2006 et 2007) sont différents facteurs qui ont soutenu la demande de propriétés neuves et existantes l'an dernier.

EN ROUTE VERS UN NOUVEAU SOMMET

Plusieurs des conditions favorables au marché domiciliaire en 2007 sont encore présentes dans les Laurentides en 2008. La construction résidentielle, par exemple, a enregistré un ajout de 3 119 nouvelles unités entre janvier et septembre, soit 394 de plus par rapport à la même période en 2007. Notons que la région n'a pas atteint une telle performance pour les neuf premiers mois d'une année depuis au moins une décennie. À cet effet, le bilan pour 2008 pourrait atteindre un sommet de 4 140 mises en chantier selon nos prévisions, dépassant ainsi celui de 2003 (4 039 unités).

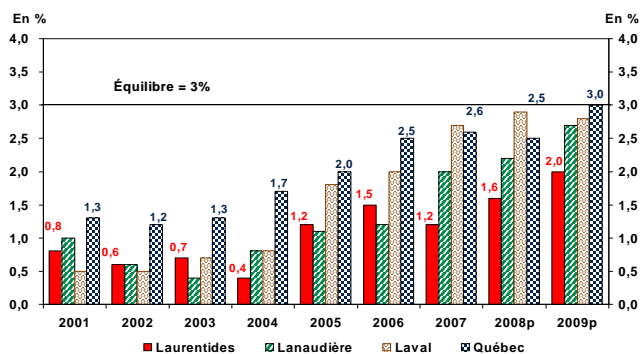
Entre janvier et septembre, le parc immobilier de la région s'est agrandi de 1 548 maisons individuelles, soit un bond de 58 unités par rapport à la même période en 2007. Les taux hypothécaires historiquement bas, la rareté de maisons existantes à vendre, l'accroissement du nombre de ménages et la progression de l'emploi ont contribué à soutenir le nombre d'acheteurs potentiels. Soulignons que ces facteurs devraient demeurer présents en 2009. Toutefois, la hausse des coûts de construction et la rareté de terrains abordables ralentiront graduellement la demande.

Ce sont les mises en chantier de logements locatifs qui ont connu la plus forte accélération cette année. Il s'est construit 914 appartements au cours des neuf premiers mois de 2008, contre 707 à la même période l'an dernier. Les besoins pour ce type de logement sont variés dans les Laurentides. Tout d'abord, certains nouveaux arrivants opteront pour la location avant de devenir propriétaires. Deuxièmement, l'implantation de campus universitaires augmente la demande d'appartements du côté des étudiants. Troisièmement, le vieillissement de la population contribue à la construction de nouvelles résidences pour personnes âgées. Entre janvier et septembre, 187 logements pour aînés, soit un nombre comparable à 2007 (183) et 2006 (180), ont été mis en chantier. Cependant, l'arrivée à échéance de projets locatifs majeurs et l'écoulement des stocks disponibles pourraient entraîner une certaine accalmie l'an prochain. Le repli sera progressif puisque le taux d'inoccupation (1,2 % en 2007) demeure nettement sous le niveau d'équilibre de 3,0 % fixé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La construction de copropriétés s'est aussi accélérée dans les Laurentides de janvier à septembre, pour atteindre 532 nouvelles unités (469 unités en 2007). Ce type d'habitation constitue une alternative intéressante pour ceux qui désirent être propriétaires sans avoir les contraintes d'une propriété familiale.

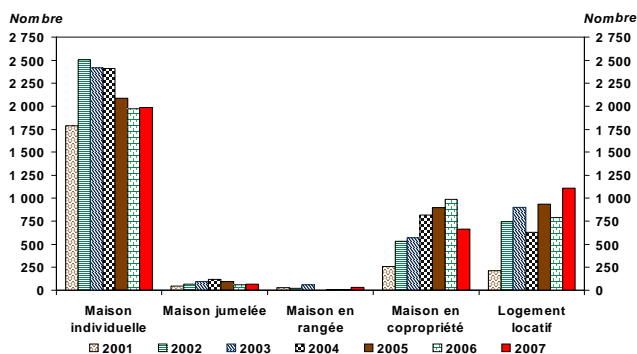
Quant à la maison jumelée et en rangée, il s'est construit 125 unités depuis les neuf premiers mois de 2008, soit un ajout de 66 unités par rapport à l'an dernier. Bien que certains projets arriveront prochainement à échéance, le recul sera modéré en 2009. La demande se maintiendra, notamment du côté des nouveaux ménages et des immigrants désireux d'acquérir une

Graphique 13 – Taux d'inoccupation



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

Graphique 14 – Mises en chantier



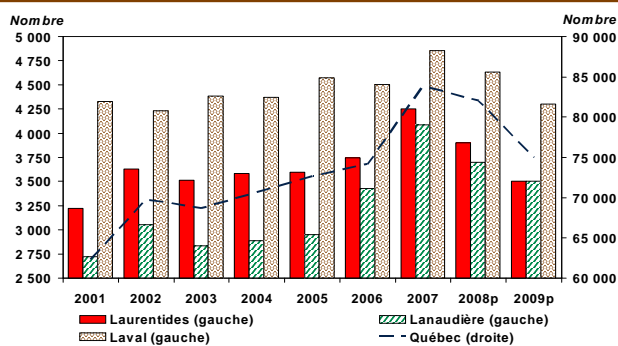
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

première propriété. De plus, le coût d'acquisition parfois moins élevé que celui d'une maison individuelle constitue un avantage important.

LA REVENTE RALENTIRA

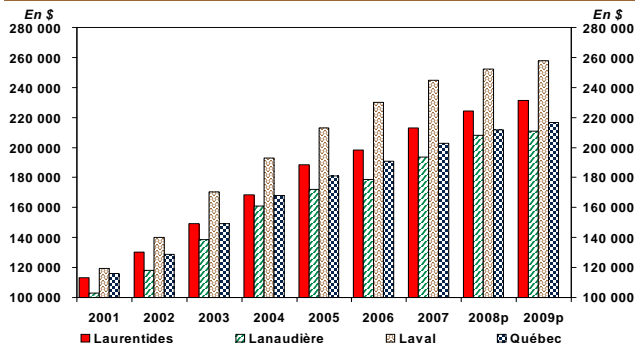
Le marché de la revente a laissé entrevoir un premier signe de ralentissement dans les Laurentides au cours des neuf premiers mois de 2008. Selon l'information disponible, les ventes de maisons individuelles ont ralenti de 4,5 % par rapport à la même période en 2007, pour atteindre 3 254 unités. Les acheteurs potentiels semblent plus sensibles à la hausse soutenue des prix de vente moyens. Entre janvier et septembre, par exemple, le coût de transaction moyen était de 222 218 \$, soit une majoration annuelle de 5,0 %. Le marché, encore à l'avantage des vendeurs, devrait se traduire par une hausse des prix variant entre 3,0 % et 5,0 % d'ici la fin de l'année 2008 et en 2009.

Graphique 15 – Marché de la revente



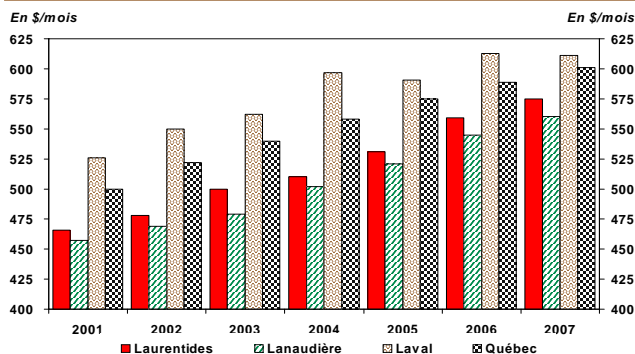
p : prévisions
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Chambre Immobilière du Grand Montréal et Desjardins, Études économiques

Graphique 16 – Prix de vente moyen



p : prévisions
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Chambre Immobilière du Grand Montréal et Desjardins, Études économiques

Graphique 17 – Prix moyen des loyers



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

Tableau 7
Marché de l'habitation

	Nombre de reventes		Prix moyen des reventes en \$		Mises en chantier		Taux d'inoccupation en %	
	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec	Laurentides	Québec
1996	nd	39 135	nd	98 589	1 535	23 220	4,3	6,0
1997	2 251	43 463	97 110	101 831	2 029	25 896	5,7	6,3
1998	2 343	45 192	98 175	103 991	1 862	23 138	4,7	5,3
1999	2 628	49 792	100 426	107 624	2 070	25 742	2,2	3,8
2000	2 800	54 160	108 293	111 686	2 219	24 695	1,7	2,2
2001	3 221	62 351	113 079	116 029	2 328	27 682	0,8	1,3
2002	3 627	69 770	130 353	128 676	3 860	42 452	0,6	1,2
2003	3 517	68 702	149 135	149 264	4 039	50 289	0,7	1,3
2004	3 583	70 669	168 432	167 922	3 983	58 448	0,4	1,7
2005	3 595	72 670	188 245	180 852	4 011	50 910	1,2	2,0
2006	3 746	74 192	198 141	190 618	3 817	47 877	1,5	2,5
2007	4 254	83 847	212 870	202 627	3 861	48 553	1,2	2,6
2008p	3 950	82 000	224 452	211 745	4 140	46 000	1,6	2,5
2008p	3 500	75 000	231 200	216 404	3 500	43 000	2,0	3,0

p : prévisions nd : non disponible

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

Tableau 8

Répartition des emplois ('000)

	1996	2001	2004	2005	2006	2007
Laurentides						
Production de biens	56,6	56,2	67,6	60,1	60,8	59,4
Agriculture	3,6	2,7	1,8	1,7	1,0	3,2
Foresterie et mines	2,3	2,3	1,4	0,9	1,2	2,7
Services publics	3,4	2,8	2,1	1,1	1,0	3,4
Construction	11,8	10,2	13,1	17,3	19,6	20,9
Fabrication, dont :	35,6	38,4	48,3	37,5	36,2	28,9
Alimentation, boissons et produits du tabac	4,7	5,9	6,3	5,2	3,7	3,6
Papier et impression	1,5	4,5	4,3	3,8	2,6	1,3
Produits en bois et meubles	4,9	6,5	6,2	6,6	6,2	4,9
Produits chimiques	2,2	3,6	2,4	1,9	2,7	2,9
Produits métalliques	1,5	0,9	3,9	1,9	3,0	1,9
Matériel de transport et machines	6,7	6,9	12,5	7,4	6,9	7,1
Produits informatiques et électroniques	1,7	3,0	0,0	0,4	2,5	0,0
Services	145,0	173,6	189,5	192,6	188,4	212,2
Commerce	33,9	43,1	45,1	49,7	47,1	52,6
Transport et entreposage	11,5	12,9	12,6	14,0	12,5	11,5
Information, culture et loisirs	8,9	10,8	10,5	9,9	10,6	13,0
Finance, assurances et immobilier	12,7	10,2	10,7	11,7	11,1	13,5
Services prof., scientifiques et techniques	8,1	11,8	17,4	14,2	13,3	14,4
Services aux entreprises	5,4	7,3	6,0	8,5	8,5	9,2
Services d'enseignement	11,3	15,2	15,8	15,4	17,3	17,3
Soins de santé et assistance sociale	19,4	22,9	33,1	30,4	27,8	32,3
Hébergement et restauration	12,7	15,4	14,5	18,2	15,7	18,8
Administration publique	10,9	14,6	12,2	10,4	13,4	13,4

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

Tableau 9

Répartition des investissements (en k\$)

	2003	2004	2005	2006	2007r	2008p
Laurentides						
Industrie primaire	34 519	37 064	39 983	36 912	36 643	34 964
Agriculture	34 518	29 315	32 024	31 918	32 533	30 929
Forêt	nd	172	5 043	4 403	3 456	3 647
Industrie secondaire	200 358	193 329	190 023	251 867	223 465	210 101
Alimentation, boissons et produits du tabac	11 714	5 549	5 139	8 150	6 875	8 299
Produits en bois et meubles	15 894	23 069	17 874	22 013	31 072	24 768
Produits chimiques	25 496	16 370	17 976	13 918	13 097	11 403
Produits en caoutchouc et en plastique	7 715	2 356	3 262	3 050	5 968	4 966
Produits inf., électroniques et électriques	6 892	8 633	10 072	18 333	24 442	16 584
Machines	1 677	2 061	2 511	2 378	2 072	2 086
Produits métalliques	4 383	4 000	3 374	nd	2 668	2 703
Industrie tertiaire	923 840	1 223 034	1 160 263	1 332 211	1 409 027	1 464 373
Services publics	21 781	37 831	35 511	52 172	41 122	53 039
Commerce	129 451	182 706	129 834	153 398	148 377	157 343
Transport et entreposage	15 075	82 173	37 035	102 604	118 716	108 840
Industrie de l'info. et industrie culturelle	78 179	91 602	91 533	68 217	95 365	103 294
Finance, assurances et immobilier	281 593	405 729	441 278	456 798	413 348	399 574
Services d'enseignement	66 586	64 797	66 271	78 016	72 300	73 395
Soins de santé et assistance sociale	35 660	47 689	50 589	59 694	58 601	60 497
Hébergement et restauration	19 360	42 185	30 367	28 518	28 655	24 037
Administration publique	215 420	165 265	175 530	221 829	341 792	399 200

r : révisions p : prévisions

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

Tableau 10
Principaux indicateurs économiques

	2005	2006	2007	2008p	2009p
Laurentides					
Produit intérieur brut nominal (M\$)	13 121	13 653	14 541	15 100	15 600
Var. ann. en %	4,6	4,1	6,5	3,8	3,3
Produit intérieur brut nominal par habitant (\$)	25 703	26 277	27 523	nd	nd
Var. ann. en %	2,6	2,2	4,7	nd	nd
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	22 752	23 573	24 643	nd	nd
Var. ann. en %	2,3	3,6	4,5	nd	nd
Emploi ('000)	252,7	249,2	271,5	273,5	278,5
Var. ann. en %	(1,7)	(1,4)	8,9	0,7	1,8
Taux de chômage (en %)	7,6	7,9	7,0	7,1	6,2
Mises en chantier (nombre)	4 011	3 817	3 861	4 140	3 500
Vente de maisons existantes (nombre)	3 595	3 746	4 254	3 950	3 500
Prix de vente moyen (\$)	188 245	198 141	212 870	224 452	231 200
Var. ann. en %	11,8	5,3	7,4	5,4	3,0
Taux d'inoccupation (en %)	1,2	1,5	1,2	1,6	2,0
Investissements totaux (M\$)	3 603	4 066	4 284	4 347	4 562
Var. ann. en %	(0,8)	12,8	5,4	1,5	4,9
Faillites d'affaires (nombre)	39	47	55	nd	nd
Faillites personnelles (nombre)	850	923	1 011	nd	nd
Population totale (nombre)	510 470	519 525	528 318	536 243	543 750
Var. ann. en %	1,9	1,8	1,7	1,5	1,4
Taux d'occupation hôtelier (en %)	41,1	39,5	38,6	nd	nd

p : prévisions nd : non disponible

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, Association canadienne de l'immobilier, Surintendant des faillites et Desjardins, Études économiques

Tableau 11
Principaux indicateurs économiques

	2005	2006	2007	2008p	2009p
Au Québec					
Produit intérieur brut nominal (M\$)	253 121	263 800	279 100	288 869	299 557
Var. ann. en %	3,7	4,2	5,8	3,5	3,7
Produit intérieur brut nominal par habitant (\$)	33 314	34 475	36 242	nd	nd
Var. ann. en %	3,0	3,5	5,1	nd	nd
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	22 456	23 267	24 386	nd	nd
Var. ann. en %	2,3	3,6	4,8	nd	nd
Emploi ('000)	3 717,3	3 765,5	3 851,7	3 882,0	3 902,0
Var. ann. en %	1,0	1,3	2,3	0,8	0,5
Taux de chômage (en %)	8,3	8,0	7,2	7,4	7,7
Mises en chantier (nombre)	50 910	47 877	48 553	46 000	43 000
Vente de maisons existantes (nombre)	72 670	74 192	83 847	82 000	75 000
Prix de vente moyen (\$)	180 852	190 618	202 627	211 745	216 404
Var. ann. en %	7,7	5,4	6,3	4,5	2,2
Taux d'inoccupation (en %)	2,0	2,5	2,6	2,5	3,0
Investissements totaux (M\$)	49 470	51 809	56 355	60 382	63 401
Var. ann. en %	(0,6)	4,7	8,8	7,1	5,0
Faillites d'affaires (nombre)	1 709	1 832	2 034	nd	nd
Faillites personnelles (nombre)	23 440	24 367	25 073	nd	nd
Population totale (nombre)	7 598 034	7 651 033	7 700 807	7 750 862	7 750 862
Var. ann. en %	0,6	0,7	0,7	0,6	0,6
Taux d'occupation hôtelier (en %)	51,2	51,1	51,2	nd	nd

p : prévisions nd : non disponible

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, Association canadienne de l'immobilier, Surintendant des faillites et Desjardins, Études économiques

