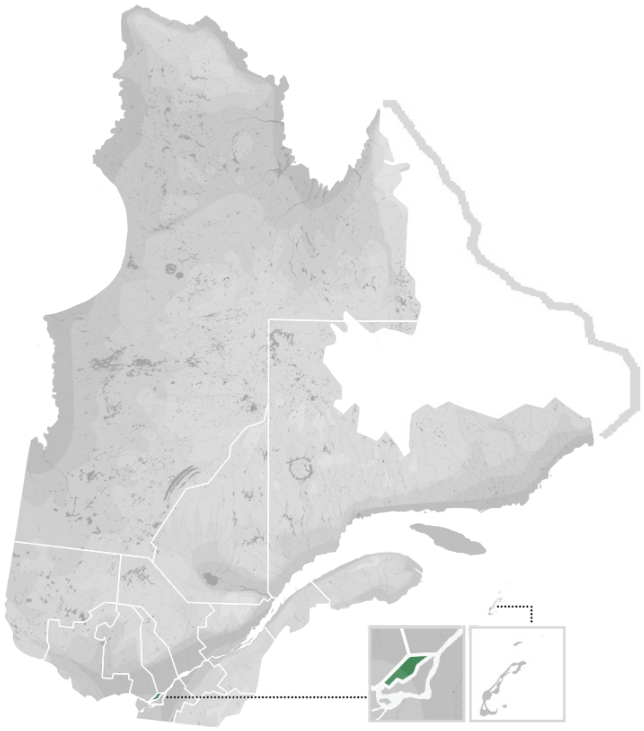
ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de Laval

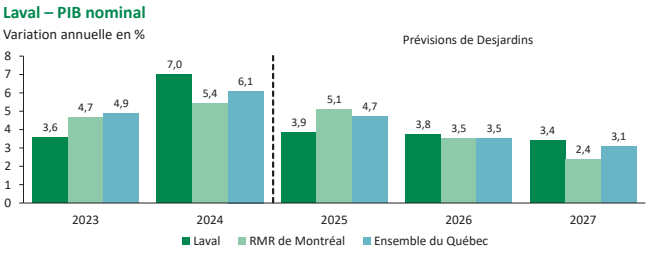
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- L'économie de la région de Laval devrait demeurer résiliente face aux tensions commerciales, grâce à sa diversification et à une moins grande exposition de ses secteurs manufacturiers aux tarifs américains.
- Les investissements et l'innovation continueront de soutenir la croissance, notamment dans les sciences de la vie, les infrastructures publiques et les grands projets de développement.
- La croissance démographique devrait ralentir, alors que la détérioration de l'abordabilité résidentielle réduit l'attractivité de Laval et pourrait aussi limiter la progression de l'offre de main-d'œuvre.
- La construction résidentielle ralentit après deux années de forte croissance, mais demeure élevée par rapport à la moyenne historique. Les projets à venir devraient soutenir l'activité et accroître l'offre de logements, notamment dans le segment abordable.

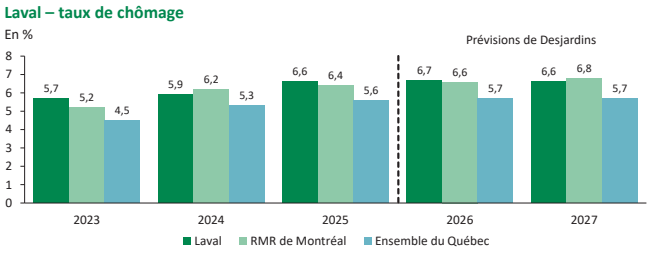


Graphique 1
La croissance économique ralentira davantage d'ici 2027



RMR : région métropol taine de recensement
Institut de la stat st que du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 2
Les taux de chômage resteront plutôt stables d'ici 2027



RMR : région métropolitaine de recensement
Inst tut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

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 (OQLF), 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 des 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 © 2026, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

Tableau 1

Laval

En % (sauf si indiqué)	2023	2024	2025	2026p	2027p
PIB nominal[1] (M$)	21 768	23 288	24 188	25 096	25 948
Variation annuelle	*3,6*	*7,0*	*3,9*	*3,8*	*3,4*
PIB nominal par habitant ($)	48 298	50 582	52 195	54 064	56 015
Variation annuelle	*2,0*	*4,7*	*3,2*	*3,6*	*3,6*
Revenu personnel disponible par habitant ($)	36 083	37 717	38 938	40 122	41 402
Variation annuelle	*2,4*	*4,5*	*3,2*	*3,0*	*3,2*
Emplois (k)	238,4	240,6	242,8	241,0	243,0
Variation annuelle	*5,7*	*0,9*	*0,9*	*0,8*	*0,8*
Taux de chômage	5,7	5,9	6,6	6,7	6,6
Mises en chantier (unités)	1 170	2 023	4 613	4 301	4 947
Ventes de maisons existantes (unités)	4 101	4 582	5 199	4 809	4 755
Prix de vente moyen ($)	545 775	573 558	617 457	640 105	650 267
Variation annuelle	*1,3*	*5,1*	*7,7*	*3,7*	*1,6*
Taux d'inoccupation	2,1	2,4	3,4	3,7	3,9
Investissements totaux[2] (M$)	1 644	1 869	1 873	nd	nd
Variation annuelle	*18,2*	*13,7*	*0,2*	*nd*	*nd*
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	1 108	1 188	1 224	nd	nd
Variation annuelle	*5,3*	*7,3*	*3,0*	*nd*	*nd*
Population totale[3] (nombre)	449 682	458 093	461 509	461 437	461 591
Variation annuelle	*1,4*	*1,9*	*0,7*	*0,0*	*0,0*
Taux d'occupation hôtelier	70,6	70,7	64,6	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

[1] Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

[2] Prévisions de l Institut de la statistique du Québec; [3] Projections de l Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2026.
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)	2023	2024	2025	2026p	2027p
PIB nominal[1] (M$)	535 220	566 798	593 437	614 208	633 248
Variation annuelle	*5,2*	*5,9*	*4,7*	*3,5*	*3,1*
PIB nominal par habitant ($)	60 490	62 588	65 105	67 345	69 703
Variation annuelle	*3,1*	*3,5*	*4,0*	*3,4*	*3,5*
Revenu personnel disponible par habitant ($)	36 646	38 426	39 857	41 109	42 589
Variation annuelle	*2,2*	*4,9*	*3,7*	*3,1*	*3,6*
Emplois (k)	4 523	4 566	4 645	4 598	4 621
Variation annuelle	*3,0*	*1,0*	*1,7*	*1,0*	*0,5*
Taux de chômage	4,5	5,3	5,6	5,7	5,7
Mises en chantier (unités)	38 912	48 713	59 864	58 120	58 407
Ventes de maisons existantes (unités)	99 151	111 107	123 064	117 280	119 274
Prix de vente moyen ($)	444 406	476 310	519 347	538 043	541 810
Variation annuelle	*1,0*	*7,2*	*9,0*	*3,6*	*0,7*
Taux d'inoccupation	1,3	1,8	2,7	3,4	3,9
Investissements totaux[2] (M$)	60 362	64 993	65 720	nd	nd
Variation annuelle	*9,5*	*7,7*	*1,1*	*nd*	*nd*
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	1 152	1 205	1 243	1 280	1 315
Variation annuelle	*4,1*	*4,6*	*3,1*	*3,0*	*2,7*
Population totale[3] (nombre)	8 821 696	8 995 474	9 058 297	9 027 361	9 011 766
Variation annuelle	*1,8*	*2,0*	*0,7*	*0,3*	*0,2*
Taux d'occupation hôtelier	61,4	60,9	60,8	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; [3] Projections de l Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2026.
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 conflit commercial entre le Canada et les États-Unis demeure d'actualité, et l'incertitude qui en découle continue de freiner l'activité économique en affectant les échanges commerciaux, mais aussi la confiance des entreprises. La région de Laval n'échappe pas à ce contexte. Bien que le secteur manufacturier soit le deuxième contributeur au PIB lavallois, la variété des activités qui le composent permet d'atténuer l'exposition de la région aux effets négatifs des tarifs américains. La fabrication de matériel de transport représente toutefois la plus grande part du secteur, ce qui rend certaines entreprises plus vulnérables aux tarifs sectoriels qui pourraient viser leurs produits. La fabrication d'aliments et la fabrication de produits chimiques suivent de près, deux secteurs qui semblent pour le moment moins directement touchés par les mesures tarifaires. La diversification de l'économie lavalloise contribue donc à renforcer sa résilience dans le contexte actuel.

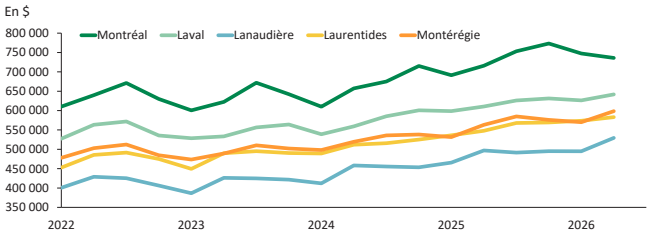
- La Ville de Laval mise également sur le développement et la croissance de ses entreprises locales en facilitant les nouvelles occasions d'affaires et les démarches d'innovation. La présence de plusieurs parcs industriels contribue déjà au développement de cet écosystème entrepreneurial à Laval. Les sciences de la vie se démarquent particulièrement alors que la Cité de la Biotech continue d'attirer des projets d'envergure. L'Institut national de la recherche scientifique (INRS) prévoit notamment investir près de 200 M$ afin de centraliser plusieurs de ses activités dans un campus du savoir et de l'innovation. Cette annonce s'ajoute à l'arrivée de l'entreprise Dynacare plus tôt cette année, avec un nouveau laboratoire médical représentant un investissement de plus de 5 M$ sur trois ans. Le futur Carré Laval viendra également renforcer cet écosystème avec la création d'un centre consacré au savoir, à la créativité et à l'expérimentation, développé par la Ville de Laval en collaboration avec plusieurs instituts de recherche. L'ensemble de ces projets devrait consolider le positionnement de la région comme pôle du savoir et des sciences de la vie.

- Par ailleurs, Laval a connu une croissance importante de sa population au cours des dernières années. Comme ailleurs au pays, la hausse du nombre de résidents non permanents y a largement contribué, mais d'autres sources d'immigration ont également soutenu cette croissance. Longtemps perçue comme une option plus abordable que Montréal, Laval a attiré plusieurs ménages à la recherche d'une meilleure accessibilité à la propriété. Or, celle-ci s'est détériorée au cours des dernières années et Laval affiche un prix moyen plus élevé que les autres régions du grand Montréal (graphique 3). Cette situation pourrait réduire l'attractivité de la région, dont la population devrait croître moins rapidement qu'ailleurs au cours des prochaines années (graphique 4). Le ralentissement démographique devrait en retour contribuer à modérer la demande résidentielle, ce qui pourrait atténuer certaines pressions sur l'abordabilité.

Graphique 3

Laval affiche le prix de vente moyen le plus élevé du grand Montréal, à l'extérieur de l'île de Montréal

Prix de vente moyen par région administrative du grand Montréal

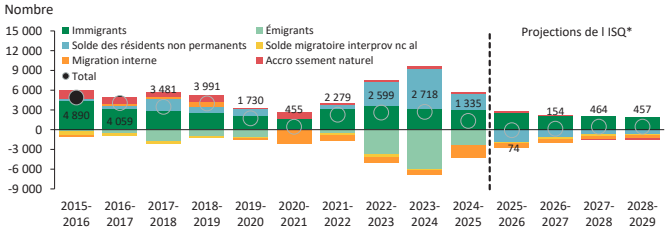


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 4

La population lavalloise ne devrait pas croître durant les quatre prochaines années

Laval – accroissement de la population

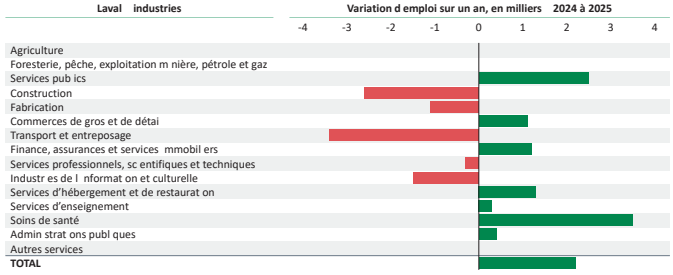


ISQ : Institut de la stat st que du Québec; * Scénar o de référence A2026.
ISQ et Desjardins, Études économiques

- En contrepartie, une croissance démographique plus faible pourrait accentuer certaines tensions sur le marché du travail en freinant l'offre de main-d'œuvre. Le taux de chômage à Laval demeure supérieur à la moyenne provinciale et devrait continuer de l'être au cours des prochaines années. Le nombre de postes vacants a légèrement remonté depuis 2025, mais reste largement sous son sommet de 2021. Après avoir progressé en 2025 (graphique 5), l'emploi s'est quant à lui légèrement replié depuis le début de 2026. Dans un contexte marqué par l'incertitude économique, les entreprises devraient demeurer prudentes dans leurs décisions d'embauche, ce qui entraînerait un certain relâchement du marché du travail à court terme.

Graphique 5

Une hausse de l'emploi a été observée dans plusieurs secteurs

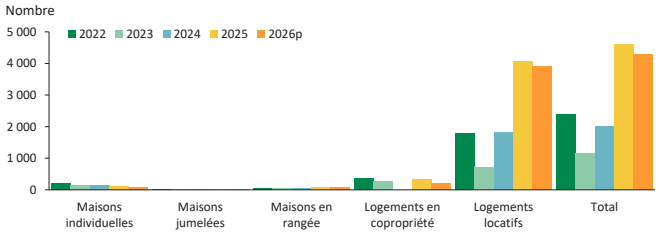


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

- Parallèlement, la construction résidentielle est en baisse depuis le début de 2026 à Laval, après deux années de très forte croissance (graphique 6). Malgré ce recul, le nombre d'unités mises en chantier jusqu'à présent cette année demeure élevé par rapport aux niveaux historiques. Les logements locatifs représentent plus de 94 % des nouvelles unités et leur taux d'inoccupation a grimpé au cours de la dernière année (graphique 7). Cette évolution pourrait notamment refléter un décalage entre les loyers demandés pour les logements nouvellement construits et la capacité de payer de certains ménages. Ce déséquilibre entre la composition de l'offre et celle de la demande pourrait expliquer une partie du rééquilibrage observé à Laval. Les mises en chantier devraient continuer de diminuer au cours des prochains mois avant de se stabiliser. Plusieurs grands projets résidentiels devraient néanmoins soutenir l'activité. Le Carré Laval devrait notamment accueillir plus de 1 000 logements abordables d'ici 2032, ce qui contribuerait à diversifier l'offre et à répondre davantage aux besoins en matière d'abordabilité. La revitalisation du secteur du métro Cartier est également prévue au cours des prochaines années. Le projet doit d'abord débuter par un investissement de 20 M$ visant la modernisation des infrastructures souterraines nécessaires à l'arrivée de 1 800 nouveaux logements. Dans ce contexte, l'un des principaux défis pour la Ville de Laval sera de faire évoluer la capacité des infrastructures et des services publics au même rythme que le développement résidentiel et la croissance démographique qui pourrait en découler.

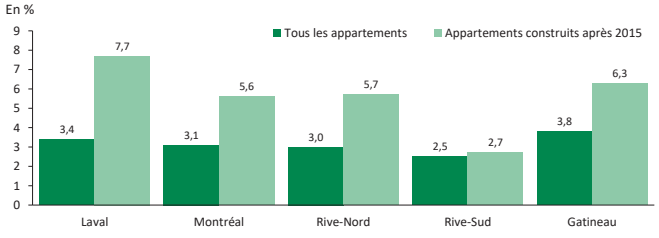
- La région de Laval fait donc face à plusieurs défis semblables à ceux observés dans d'autres régions du Québec. La forte croissance de son économie dans les dernières années lui procure toutefois des bases solides pour les affronter. Grâce à la diversification de son économie et aux nombreux projets d'investissement en cours, Laval devrait voir son PIB croître plus rapidement que celui du Québec en 2026 et en 2027. La détérioration de l'abordabilité de son marché immobilier pourrait néanmoins freiner la croissance démographique et réduire l'attractivité de la région. Dans ce contexte, la capacité de Laval à attirer et à retenir les travailleurs nécessaires à la réalisation de ses nombreux projets constituera un enjeu déterminant pour ses perspectives économiques.

Graphique 6
Une baisse des mises en chantier est attendue en 2026, alors que les logements locatifs demeurent les plus construits
Laval – mises en chantier



p : prévisions de Desjardins
Société canad enne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 7
Les taux d'inoccupation sont surtout en hausse pour les appartements récemment construits
Laval – taux d'inoccupation, 2025



Société canad enne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Tableau 3
Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)		2025	2026p	2027p
PIB réel	États-Unis	2,1	2,2	2,4
	Canada	1,9	0,9	1,9
	Québec	*0,6*	*0,3*	*1,0*
	Zone euro	1,3	1,0	1,3
	Chine	5,1	4,2	4,3
	Monde	3,5	3,0	3,3
Dollar canadien ($ US/$ CA)*		0,72	0,72	0,74
Pétrole WTI ($ US/baril)*		77	85	72

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

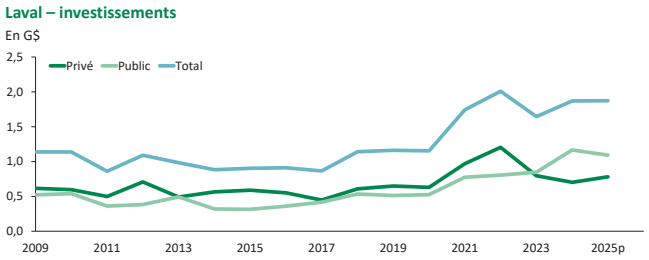
INVESTISSEMENTS

- L'incertitude découlant du conflit commercial et des tarifs américains affecte les décisions d'investissement à travers le pays, mais aussi à Laval. Les entreprises peuvent être portées à reporter ou à réévaluer certains projets dans l'attente d'un contexte plus favorable. Laval demeure toutefois relativement bien positionnée pour absorber ce choc grâce à la présence de secteurs divers, moins directement exposés aux tensions commerciales. Les nombreux projets structurants déjà annoncés devraient ainsi continuer de soutenir l'activité économique régionale. La croissance des investissements à Laval n'a toutefois atteint que 0,2 % en 2025 (graphique 8 à la page 5), comparativement à 1,1 % à l'échelle provinciale (graphique 9 à la page 5).

- En plus des investissements déjà mentionnés, plusieurs projets devraient être amorcés ou se poursuivre au cours des prochaines années, contribuant à soutenir l'économie lavalloise. D'abord, la Ville de Laval prévoit investir 334 M$ dans la réfection de la station d'épuration des eaux usées La Pinière. Les travaux, qui permettront d'accroître la capacité de

Graphique 8

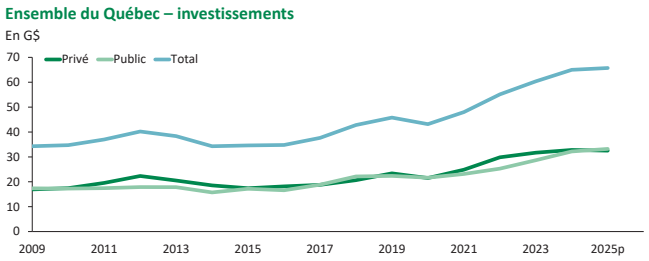
Les investissements devraient atteindre 1,9 G$ en 2025



p : projections de 'Inst tut de a statistique du Québec
Institut de la stat st que du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 9

Les investissements devraient avoir atteint 65,7 G$ en 2025



p : projections de 'Inst tut de a statistique du Québec
Institut de la stat st que du Québec et Desjardins, Études économiques

traitement de la station, devraient être terminés d'ici 2031. La Ville de Laval a également investi plus de 102 M$ en 2026 dans ses infrastructures d'eau potable, d'égout et de gestion des eaux pluviales. De son côté, le gouvernement du Québec prévoit consacrer 95 M$ aux infrastructures de transport routier de Laval entre 2026 et 2028. Ces investissements comprennent notamment la reconstruction d'une section de la chaussée de l'autoroute 13, la réparation de quatre structures de l'autoroute 440 ainsi que l'amélioration de l'éclairage sur les autoroutes 440 et 25. Ces projets publics devraient contribuer à soutenir les investissements dans la région, tout en augmentant la capacité des infrastructures nécessaires à sa croissance à long terme.

Tableau 4

Investissements à Laval

En M$ (sauf si indiqué)	2023	2024	2025p
Totaux	**1 644**	**1 869**	**1 873**
Variation annuelle (%)	*-18,2*	*13,7*	*0,2*
Publics	847,6	1 167	1 092
Variation annuelle (%)	*5,3*	*37,6*	*-6,4*
Privés	796,6	702,5	780,7
Variation annuelle (%)	*-33,8*	*-11,8*	*11,1*
Secteurs[1]			
Primaire	10,4	12,2	11,4
Secondaire	184,1	136,2	135,2
Tertiaire	112,2	78,2	132,6
Construction	140,1	101,5	154,4

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 5

Liste des investissements importants

	Site	Propriétaire	Type de construction	Date de...	
				début	fin
334 M$	Laval	Ville de Laval	Réfection de la station d'épuration des eaux usées La Pinière	2026	2031
95 M$	Laval	Ministère des Transports	Travaux routiers	2026	2028

Desjardins, Études économiques