

ÉTUDES RÉGIONALES

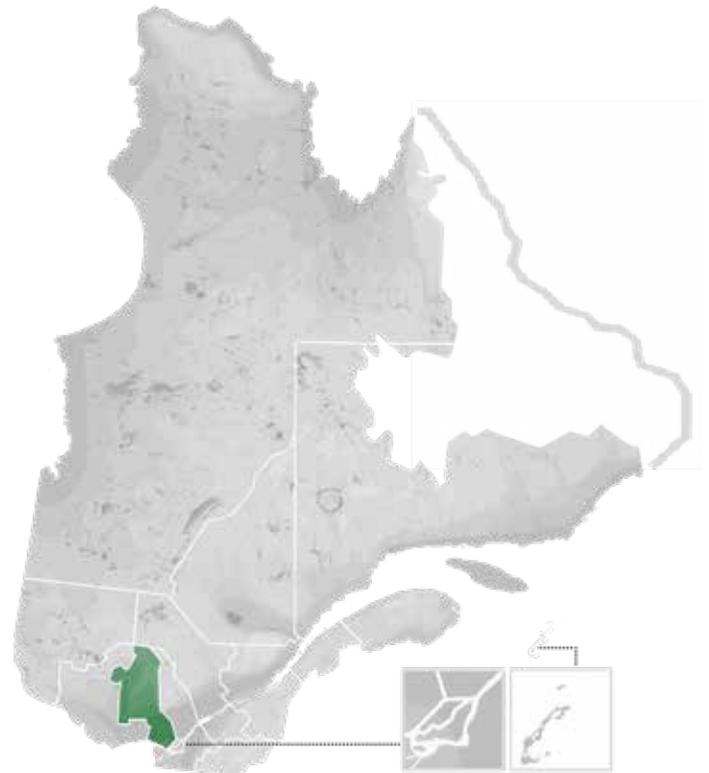
Région administrative des Laurentides

Survol et prévisions économiques

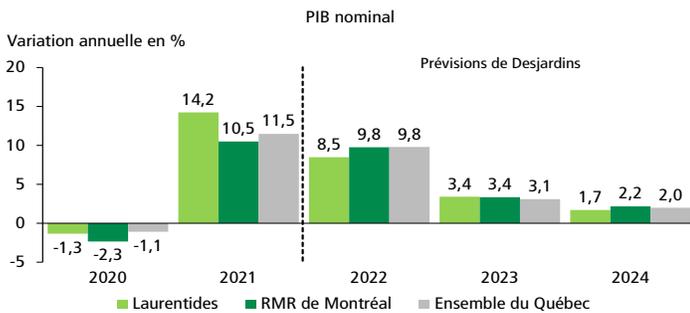
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

FAITS SAILLANTS

- ▶ À l'image de l'ensemble du Québec, l'économie de la région des Laurentides a subi une baisse de son activité en 2023 en raison d'un ralentissement économique qui semble s'installer dans la province. Cette période de croissance plus lente s'accroîtra en 2024 (graphique 1).
- ▶ Tant à l'échelle régionale que provinciale, l'effet des augmentations de taux d'intérêt est déjà visible sur le marché immobilier, tandis que l'inflation élevée influence la demande des consommateurs. La hausse de la population dans les Laurentides a permis à la croissance de l'emploi de se maintenir jusqu'à maintenant, mais une baisse est attendue en 2024. Les investissements non résidentiels ont continué de croître malgré tout en 2023 et les projets annoncés devraient permettre de soutenir cette augmentation.



GRAPHIQUE 1
La croissance économique ralentira en 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 : Laurentides

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal ¹ (M\$)	23 291	26 607	28 865	29 850	30 360
<i>Variation annuelle</i>	-1,3	14,2	8,5	3,4	1,7
PIB nominal par habitant (\$)	36 860	41 112	43 798	44 513	44 688
<i>Variation annuelle</i>	-3,1	11,5	6,5	1,6	0,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	33 416	35 169	36 949	37 668	38 258
<i>Variation annuelle</i>	7,6	5,2	5,1	1,9	1,6
Emplois (milliers)	280	319	323	333	335
<i>Variation annuelle</i>	-11,7	13,6	1,5	3,0	0,7
Taux de chômage	10,6	5,4	3,7	3,7	4,7
Mises en chantier (unités)	4 621	4 763	3 343	2 073	1 961
Ventes de maisons existantes (unités)	18 743	18 717	13 309	11 792	12 012
Prix de vente moyen (\$)	331 875	402 296	478 667	486 645	512 807
<i>Variation annuelle</i>	14,5	21,2	19,0	1,7	5,4
Taux d'inoccupation	0,8	0,4	1,1	0,6	0,4
Investissements totaux ² (M\$)	1 870	2 524	2 795	3 147	nd
<i>Variation annuelle</i>	4,7	35,0	10,7	12,6	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 036,9	1 029,7	1 148,2	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	6,8	-0,7	11,5	nd	nd
Population totale (nombre)	631 742	646 888	657 375	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	1,8	2,4	1,6	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	41,3	45,0	52,6	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. 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\$)	420 666	468 933	514 888	530 850	541 467
<i>Variation annuelle</i>	-1,1	11,5	9,8	3,1	2,0
PIB nominal par habitant (\$)	49 048	54 512	59 227	60 507	61 250
<i>Variation annuelle</i>	-1,9	11,1	8,6	2,2	1,2
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	32 569	34 180	36 675	37 629	38 758
<i>Variation annuelle</i>	7,1	4,9	7,3	2,6	3,0
Emplois (milliers)	4 097	4 273	4 403	4 510	4 529
<i>Variation annuelle</i>	-5,4	4,3	3,0	2,4	0,4
Taux de chômage	8,9	6,1	4,3	4,3	5,3
Mises en chantier (unités)	53 364	67 810	57 107	38 100	39 000
Ventes de maisons existantes (unités)	158 914	167 044	128 490	113 076	114 206
Prix de vente moyen (\$)	337 376	391 097	439 945	439 623	445 538
<i>Variation annuelle</i>	8,1	15,9	12,5	-0,1	1,3
Taux d'inoccupation	2,4	2,5	1,7	1,2	1,0
Investissements totaux ² (M\$)	43 172	48 000	53 551	59 087	nd
<i>Variation annuelle</i>	-5,7	11,2	11,6	10,3	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 ³ (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; ³ Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2021. 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

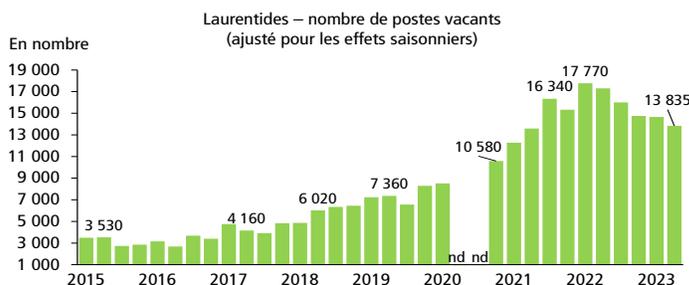
► Malgré une croissance démographique soutenue, la rareté de travailleurs constitue l'un des défis des Laurentides. Selon Statistique Canada, il y avait toujours 13 835 postes vacants au deuxième trimestre de 2023, un chiffre qui tend à diminuer, mais qui reste près du double de celui observé avant la pandémie (graphique 2). Lors de cette même période, le taux de postes vacants, soit le nombre de postes vacants sur le nombre total d'emplois, se situait à 5,6 % dans les Laurentides, un niveau significativement plus élevé que la moyenne provinciale à 4,8 %. Fait à noter, la population des Laurentides a augmenté de 1,6 % en 2022, soit la deuxième plus forte croissance de la province, après Lanaudière. Avec la pénurie de main-d'œuvre, plusieurs employeurs ont recruté des travailleurs temporaires à l'extérieur du pays, de sorte que l'arrivée d'un nombre important de résidents non permanents dans les Laurentides a fortement favorisé une augmentation de la population. L'autre facteur ayant grandement contribué à cette hausse est la migration interrégionale. Les Laurentides ont accueilli un grand nombre de personnes en provenance des autres régions administratives du Québec. 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 (graphique 3). Plusieurs résidents du grand Montréal semblent donc immigrer vers les Laurentides à la recherche d'un logement plus abordable, un mouvement que le télétravail a aussi facilité.

► Ceci amène toutefois un autre enjeu dans la région, celui de la rareté des logements abordables. La forte croissance de la population de la région a accru la demande pour tous les types d'habitations et l'offre s'est resserrée, en raison de la baisse de la construction résidentielle. Cette situation a entraîné une hausse du prix de vente moyen d'environ 44 % entre 2020 et 2022. Du côté du logement locatif, l'augmentation moyenne des loyers s'est établie à 13,7 % en 2022 (8,9 % pour l'ensemble du Québec) et

une croissance similaire est attendue pour l'année 2023. Cette diminution de l'abordabilité vient freiner les efforts de recrutement de plusieurs entreprises en vue de pourvoir les postes vacants. Différentes mesures seront nécessaires afin de retrouver l'équilibre entre l'offre et la demande de logements et ainsi réduire la pression sur les prix. Heureusement, les municipalités régionales de comté (MRC) de la région et les différents paliers de gouvernements se disent prêts à agir et travaillent sur de nouvelles politiques visant à accroître l'offre de logements.

► Outre les logements moins dispendieux que dans le grand Montréal, les Laurentides se distinguent par l'importance du plein air, attirant les touristes, mais aussi l'innovation. Mont X, un nouvel incubateur mis en place par la ville de Mont-Tremblant, la MRC des Laurentides ainsi que la Corporation de développement économique des Laurentides a pour but de regrouper des entreprises innovantes spécialisées dans le sport, le plein air et le bien-être mental et physique. Ultiment, Mont X pourrait se faire connaître comme le pôle d'innovation récréotouristique et sportif au Québec.

GRAPHIQUE 2
Le nombre de postes vacants reste historiquement élevé, malgré une récente diminution



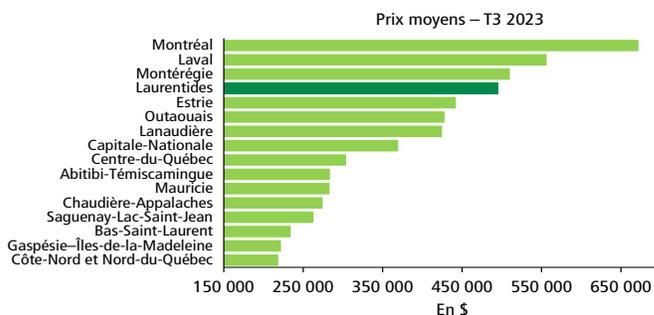
nd : non disponible
Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 3
Indicateurs économiques

VARIATION EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2022	2023p	2024p
PIB réel – États-Unis	1,9	2,4	1,5
Canada	3,4	1,1	0,1
Québec	2,6	0,3	0,0
Zone Euro	3,4	0,5	0,6
Chine	3,0	5,5	4,4
Monde	3,3	2,9	2,7
Dollar canadien (\$ US/\$ CAN)*	0,77	0,74	0,74
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	95	77	82
Indice LME (niveau)*	4 251	3 813	3 820

WTI : West Texas Intermediate ; LME : London Metal Exchange ; p : prévisions de Desjardins en date d'octobre 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

GRAPHIQUE 3
Malgré la montée des prix, le marché immobilier des Laurentides est plus abordable que la région de Montréal



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

Marché du travail

- ▶ Après une forte croissance de l'emploi lors des deux premiers trimestres de 2023, un léger repli est survenu au troisième trimestre, signe que le marché du travail commence à perdre de son dynamisme dans la région. En 2022, la progression de 1,5 % de l'emploi avait été inférieure à celle pour l'ensemble du Québec, mais le taux de chômage des Laurentides se maintient tout de même sous la moyenne provinciale (graphique 4). Les gains d'emplois en 2022 ont surtout été observés dans les industries de l'hébergement et de la restauration et dans les commerces de gros et de détail. En 2024, le nombre de salariés devrait rester stable dans les Laurentides. Les entreprises affectées par le ralentissement économique devraient notamment restreindre leurs embauches. Les postes vacants encore élevés absorberont toutefois une partie du choc sur le marché du travail et limiteront les pertes d'emplois. Le taux de chômage devrait se relever en 2024, pour se chiffrer aux alentours de 4,7 %, puisque la hausse de la population active devrait croître plus rapidement que l'emploi.
- ▶ Dans l'industrie de la fabrication, à la suite des nombreuses commandes reçues, Airbus cherche à augmenter la cadence de production de ses avions A220, construits à Mirabel. Ceci a poussé l'entreprise à recruter un total de 700 personnes sur l'ensemble de l'année 2023. De plus, l'ouverture à l'automne 2024 du Centre d'excellence destiné aux avions A220 à l'aéroport international de Mirabel devrait permettre la création de 100 postes spécialisés en maintenance. L'obtention d'un important contrat par Nova Bus devrait aussi soutenir l'emploi dans son usine de Saint-Eustache. En ce qui a trait au secteur de la construction, la Commission de la construction du Québec prévoit un recul de 3 % des heures travaillées dans le grand Montréal en 2023, qui inclut une grande partie des Laurentides, contre une hausse de 5 % en 2022. Une reprise éventuelle de la construction résidentielle en 2024 ferait en sorte que la demande de travailleurs augmenterait à nouveau dans ce secteur. La baisse des taux d'intérêt attendue

au printemps 2024 rendra également plus attrayants les projets du secteur institutionnel et commercial, tels que la modernisation des hôpitaux de Mont-Laurier et de Saint-Eustache, dont les travaux sont présentement à l'étape de la planification.

- ▶ Du côté des services, la construction de deux écoles secondaires devrait être complétée prochainement, ce qui devrait accroître la demande pour des enseignants à Mirabel et à Saint-Jérôme. Dans l'industrie du tourisme, les données sur le taux d'occupation hôtelier moyen indiquent que l'achalandage a quelque peu diminué en 2023 par rapport au niveau exceptionnel de 2022. Pour les mois de janvier à septembre 2023, ce taux se situe à 52,0 % contre 54,5 % 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. Une somme de 8 M\$ a été dévoilée pour soutenir le développement touristique des Laurentides et financer la mise en œuvre d'un plan visant à diversifier les formes de tourisme possible dans les communautés montagnes.

GRAPHIQUE 4
Les taux de chômage augmenteront en 2024

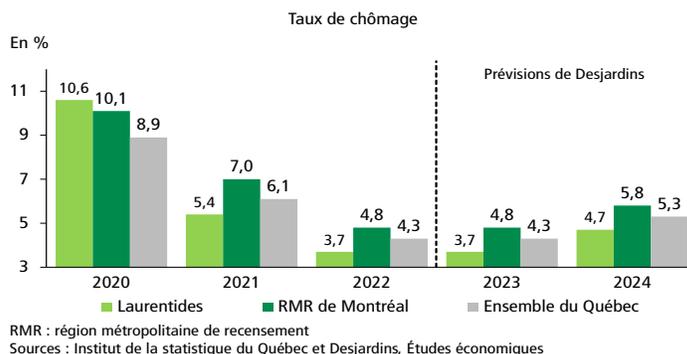


TABLEAU 4

Marché du travail

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	EMPLOI (MILLIERS)			TAUX DE CHÔMAGE			TAUX D'ACTIVITÉ		TAUX D'EMPLOI	
	Lau.	RMR	Qc	Lau.	RMR	Qc	Lau.	Qc	Lau.	Qc
2020	280,4	2 146	4 097	10,6	10,1	8,9	60,3	63,8	52,8	56,7
2021	318,5	2 265	4 273	5,4	7,0	6,1	63,9	64,1	58,6	58,9
2022	323,4	2 339	4 403	3,7	4,8	4,3	62,8	64,3	58,4	60,0
2023p	333,1	2 352	4 510	3,7	4,8	4,3	62,4	65,1	59,1	60,8
2024p	335,5	2 350	4 529	4,7	5,8	5,3	62,1	65,5	58,7	60,6

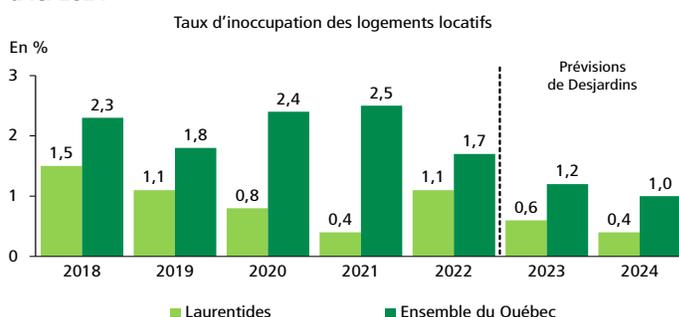
Lau. : Laurentides; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

- ▶ Le marché de la construction résidentielle des Laurentides a fortement chuté en 2022 ainsi que lors des trois premiers trimestres de 2023. Le nombre de mises en chantier a diminué de près de 30 % en 2022 et la variation devrait être similaire sur l'ensemble de 2023, pour ainsi les amener à un creux historique. Bien que la part des habitations en copropriété semble croître, tous les autres segments de marché ont enregistré une baisse en 2022 (graphique 5). Après avoir remonté en 2022, le taux d'occupation des logements locatifs devrait rester bas d'ici 2024 (graphique 6) en raison de la diminution de la construction neuve dans ce segment de marché. La demande restera forte au cours des prochaines années pour les logements locatifs, soutenus par la hausse de la population et les conditions de marché qui rendent l'achat d'une première propriété moins propice.
- ▶ La revente de propriétés s'est elle aussi essoufflée en 2022 et durant les trois premiers trimestres de 2023. Le nombre de transactions s'est contracté d'environ 30 % lors des neuf premiers mois de 2023 par rapport au même moment un an avant. Une reprise de l'activité est toutefois attendue en 2024, encouragée par la baisse des taux d'intérêt. Le prix de vente

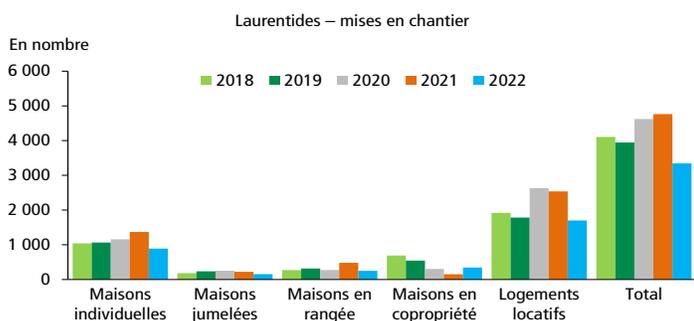
moyen continuera tout de même d'augmenter d'ici 2024, bien qu'à un rythme moins élevé que ce qui a été constaté en 2021 et en 2022 (graphique 7). D'ailleurs, les villes de Mont-Tremblant, de Sainte-Adèle et de Saint-Sauveur font désormais partie du haut du classement en termes de prix de vente médian au Québec.

GRAPHIQUE 6
Le taux d'occupation des logements locatifs restera faible d'ici 2024



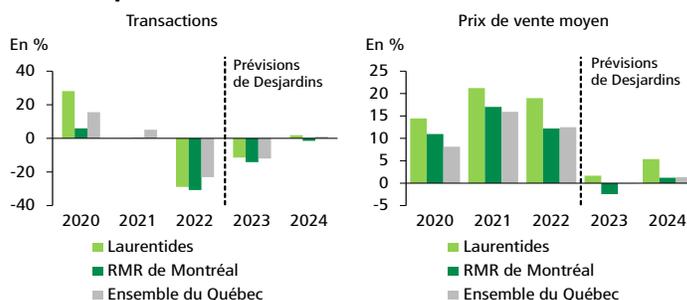
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 5
Baisse importante des mises en chantier en 2022



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

GRAPHIQUE 7
La revente de propriétés existantes restera plutôt stable en 2024, après deux années de ralentissement



RMR : région métropolitaine de recensement

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

TABLEAU 5
Marché de l'habitation

	MISES EN CHANTIER (NOMBRE)			TAUX D'INOCUPATION (%)			TRANSACTIONS (NOMBRE)			PRIX DE VENTE MOYEN (\$)		
	Lau.	RMR	Qc	Lau.	RMR	Qc	Lau.	RMR	Qc	Lau.	RMR	Qc
2020	4 621	27 274	53 364	0,8	2,7	2,4	18 743	75 117	158 914	331 875	430 835	337 376
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	128 490	478 667	565 664	439 945
2023p	2 073	15 277	38 100	0,6	1,8	1,2	11 792	44 772	113 076	486 645	551 819	439 623
2024p	1 961	14 783	39 000	0,4	1,6	1,0	12 012	44 098	114 206	512 807	558 550	445 538

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

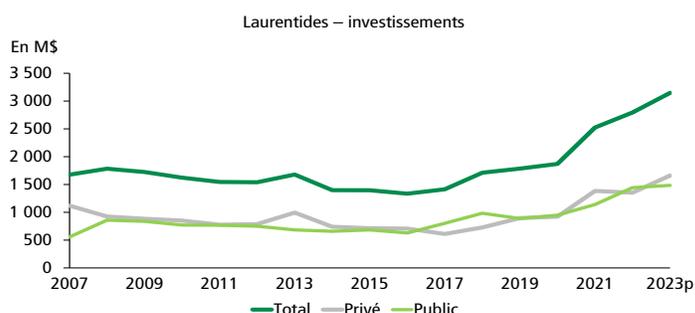
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

- Les intentions d'investissement dans la région des Laurentides auraient crû de 12,6 % en 2023 selon l'Institut de la statistique du Québec, ce qui représente une septième année consécutive de croissance. Contrairement à 2022, la progression en 2023 provient majoritairement du secteur privé, dont l'augmentation estimée dépasse largement la moyenne provinciale (graphiques 8 et 9). Malgré l'arrivée d'un ralentissement économique, les perspectives restent favorables pour la région en 2024, avec plusieurs projets en cours ou à l'étape de la planification.
- Parmi les investissements, les sommes injectées pour le réseau routier atteindront 406 M\$ de 2023 à 2025, ce qui constitue une progression de 25,7 % en regard de l'exercice précédent. 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\$. De plus, l'arrivée de nombreuses familles avec de jeunes enfants dans la région a nécessité la construction de plusieurs écoles. De nouvelles écoles secondaires sont d'ailleurs en construction depuis 2021 dans la région, dont une à Mirabel (161 M\$) et une à Saint-Jérôme (156 M\$). De nouvelles écoles primaires sont également à l'étude. Dans le domaine de la santé, les

travaux de modernisation de l'Hôpital de Saint-Jérôme, estimés à 450 M\$, devraient débuter prochainement, alors que les appels d'offres ont été lancés au début de l'année 2023. Quant aux hôpitaux de Mont-Laurier et de Saint-Eustache, les travaux de modernisation sont encore à l'étape de la planification, mais la hausse rapide de la population engendre une forte pression sur l'accès aux services publics qui laisse croire que ces investissements seront prioritaires.

GRAPHIQUE 8
Les investissements devraient atteindre 3,2 G\$ en 2023



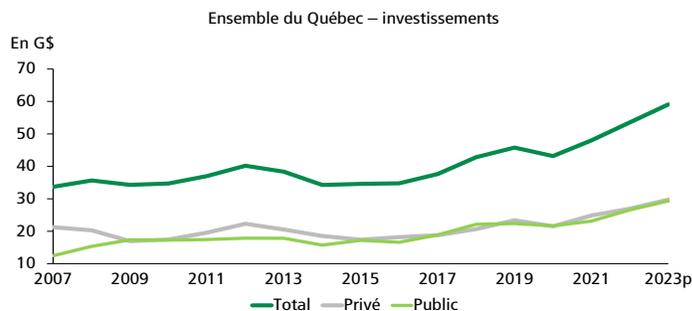
p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 6
Investissements dans les Laurentides

EN M\$ (SAUF SI INDIQUÉ)	2021	2022	2023p
Totaux	2 524,2	2 795,3	3 146,9
Variation annuelle (%)	35,0	10,7	12,6
Publics	1 140,0	1 443,1	1 486,0
Variation annuelle (%)	20,3	26,6	3,0
Privés	1 384,1	1 352,2	1 660,9
Variation annuelle (%)	50,1	-2,3	22,8
Secteurs¹			
Primaire	nd	nd	nd
Secondaire	432,4	519,0	12,8
Tertiaire	1 761,7	1 918,4	15,0
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.
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 9
Au Québec, les investissements devraient avoir atteint 59,1 G\$ en 2023



p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
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
406	Laurentides	Ministère des Transports du Québec	Travaux routiers	2023	2025
317	Laurentides	Ministère de l'Éducation	Construction d'écoles secondaires	2021	2024

Sources : Desjardins, Études économiques