



## RÉGION ADMINISTRATIVE DE LAVAL

*Survol et prévisions économiques*



**Juillet 2016**

**Tableau 1**  
**Principaux indicateurs économiques – Laval**

|                                                  | 2013    | 2014    | 2015    | 2016p   | 2017p   |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Produit intérieur brut nominal (M\$)*            | 13 455  | 13 800  | 14 049  | 14 470  | 15 078  |
| Var. ann. en %                                   | 1,1     | 2,6     | 1,8     | 3,0     | 4,2     |
| Produit intérieur brut nominal par habitant (\$) | 32 743  | 33 295  | 32 796  | 33 288  | 34 187  |
| Var. ann. en %                                   | (0,2)   | 1,7     | (1,5)   | 1,5     | 2,7     |
| Revenu personnel disponible par habitant (\$)    | 25 724  | 25 952  | 26 238  | 27 025  | 28 106  |
| Var. ann. en %                                   | 2,9     | 0,9     | 1,1     | 3,0     | 4,0     |
| Emploi (000)                                     | 221     | 227     | 209     | 211     | 213     |
| Var. ann. en %                                   | 4,2     | 2,7     | (7,8)   | 0,7     | 1,1     |
| Taux de chômage (en %)                           | 6,6     | 7,1     | 8,0     | 7,8     | 7,6     |
| Mises en chantier (nombre)                       | 1 545   | 1 027   | 1 965   | 1 945   | 1 975   |
| Vente de maisons existantes (nombre)             | 3 966   | 3 928   | 4 053   | 4 130   | 4 254   |
| Prix de vente moyen (\$)                         | 301 495 | 299 077 | 306 446 | 314 107 | 324 159 |
| Var. ann. en %                                   | 2,6     | (0,8)   | 2,5     | 2,5     | 3,2     |
| Taux d'inoccupation (en %)                       | 2,2     | 2,2     | 2,6     | 3,2     | 3,4     |
| Investissements totaux (M\$)                     | 947     | 847     | 916     | nd      | nd      |
| Var. ann. en %                                   | nd      | (10,5)  | 8,1     | nd      | nd      |
| Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)           | 829,03  | 818,86  | 809,60  | nd      | nd      |
| Var. ann. en %                                   | 0,5     | (1,2)   | (1,1)   | nd      | nd      |
| Population totale (nombre)**                     | 417 304 | 423 450 | 429 420 | 435 235 | 440 918 |
| Var. ann. en %                                   | 1,3     | 1,5     | 1,4     | 1,4     | 1,3     |
| Taux d'occupation hôtelier (en %)                | 67,2    | 68,8    | 68,8    | nd      | nd      |

nd : non disponible p : prévisions Ombragé bleu : prévisions \* : PIB aux prix de base. Le PIB aux prix de base correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation. \*\* : projections de l'Institut de la statistique du Québec selon le scénario de référence réalisé en 2014

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris®, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

**Tableau 2**  
**Principaux indicateurs économiques – L'ensemble du Québec**

|                                                  | 2013      | 2014      | 2015      | 2016p     | 2017p     |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Produit intérieur brut nominal (M\$)*            | 333 166   | 340 773   | 345 544   | 354 182   | 366 933   |
| Var. ann. en %                                   | 1,7       | 2,3       | 1,4       | 2,5       | 3,6       |
| Produit intérieur brut nominal par habitant (\$) | 41 322    | 42 165    | 41 675    | 42 378    | 43 562    |
| Var. ann. en %                                   | 0,4       | 2,0       | (1,2)     | 1,7       | 2,8       |
| Revenu personnel disponible par habitant (\$)    | 25 666    | 26 046    | 26 688    | 27 561    | 28 742    |
| Var. ann. en %                                   | 2,0       | 1,5       | 2,5       | 3,3       | 4,3       |
| Emploi (000)                                     | 4 061     | 4 060     | 4 097     | 4 122     | 4 161     |
| Var. ann. en %                                   | 1,4       | (0,0)     | 0,9       | 0,6       | 1,0       |
| Taux de chômage (en %)                           | 7,6       | 7,7       | 7,6       | 7,5       | 7,2       |
| Mises en chantier (nombre)                       | 37 758    | 38 810    | 37 926    | 37 000    | 37 500    |
| Vente de maisons existantes (nombre)             | 71 194    | 70 625    | 74 207    | 79 029    | 81 000    |
| Prix de vente moyen pondéré (\$)**               | 267 645   | 271 212   | 275 302   | 282 185   | 290 650   |
| Var. ann. en %                                   | 1,3       | 1,3       | 1,5       | 2,5       | 3,0       |
| Taux d'inoccupation (en %)                       | 3,1       | 3,7       | 4,3       | 4,8       | 5,1       |
| Investissements totaux (M\$)                     | 38 365    | 36 338    | 37 322    | nd        | nd        |
| Var. ann. en %                                   | (4,5)     | (5,3)     | 2,7       | nd        | nd        |
| Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)           | 796,32    | 819,30    | 830,21    | nd        | nd        |
| Var. ann. en %                                   | 1,2       | 2,9       | 1,3       | nd        | nd        |
| Population totale (nombre)***                    | 8 155 334 | 8 223 840 | 8 291 320 | 8 357 630 | 8 423 220 |
| Var. ann. en %                                   | 0,9       | 0,8       | 0,8       | 0,8       | 0,8       |
| Taux d'occupation hôtelier (en %)                | 53,1      | 55,1      | 55,9      | nd        | nd        |

nd : non disponible p : prévisions Ombragé bleu : prévisions \* : PIB aux prix de base. Le PIB aux prix de base correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation. \*\* : Calculé par la Fédération des chambres immobilières du Québec \*\*\* : projections de l'Institut de la statistique du Québec selon le scénario de référence réalisé en 2014

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris®, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

# SOMMAIRE

## Le rythme de l'économie lavalloise restera légèrement plus rapide que celui du Québec d'ici 2017

**Prévisions :** Comme au Québec, la croissance du PIB nominal de Laval devrait s'accélérer en 2016 et en 2017. Le rythme de l'économie lavalloise sera cependant plus rapide que celui de la moyenne provinciale (graphique 1 et tableau 3). Le secteur des services devrait bien faire, soutenu notamment par un accroissement démographique vigoureux. L'industrie manufacturière bénéficiera d'un contexte favorable pour stimuler les exportations en raison de la faiblesse du huard et de l'amélioration attendue de l'économie américaine (tableau 10 à la page 10).

- Les investissements sont appelés à demeurer à des niveaux élevés au cours des prochaines années. Le développement du centre-ville, qui compte des projets évalués à près de 1 G\$, et l'érection d'« Industria 440 », un complexe de copropriétés commerciales et industrielles estimé à 200 M\$, sous-tendent ce pronostic.
- Le marché de la construction neuve devrait évoluer à bas régime en 2016, alors qu'un retour à la croissance est attendu en 2017. Le taux d'occupation des logements locatifs devrait progresser pour atteindre 3,4 % en 2017, ce qui milite en faveur d'une évolution plutôt modeste des mises en chantier au cours de cet horizon. Toutefois, la revente de propriétés existantes affichera davantage de vigueur. Les transactions et le prix de vente moyen devraient ainsi demeurer en progression cette année et l'an prochain.
- À la suite des pertes enregistrées sur le marché du travail lavallois en 2015, la croissance de l'emploi devrait évoluer en territoire positif cette année et l'an prochain. Comme au Québec, le taux de chômage sera en diminution en 2016 et en 2017.
- L'économie de Laval dispose de plusieurs points d'appui pour soutenir son expansion au cours de la période de

prévisions : l'accroissement démographique demeurera vigoureux, le revenu personnel disponible des ménages restera en croissance et le huard continuera d'évoluer sous la parité, ce qui maintiendra la compétitivité des produits exportés à l'étranger. En outre, plusieurs projets structurants sont mis de l'avant par les différents acteurs socio-économiques de la région, dont celui de l'Espace Montmorency, de la Place Bell et du développement résidentiel Urbania 2, pour ne nommer que ceux-là.

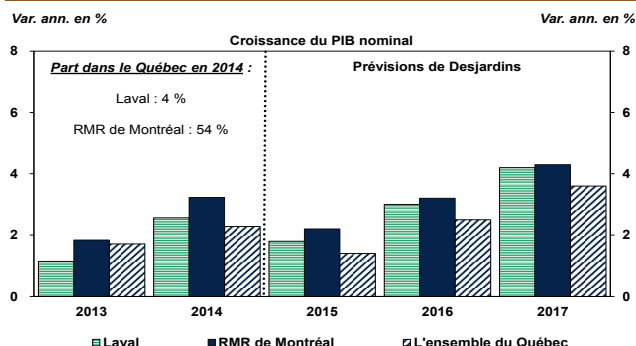
**Tableau 3**  
**Prévisions**

|                  | PIB (G\$)                 |                    | Croissance (%)                         |       |
|------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------------|-------|
|                  | 2016p                     | 2017p              | 2016p                                  | 2017p |
| Laval            | 14,5                      | 15,1               | 3,0                                    | 4,2   |
| L'ens. du Québec | 354,2                     | 366,9              | 2,5                                    | 3,6   |
|                  | Taux de chômage (%)       |                    | Croissance <sup>1</sup>                |       |
|                  | 2016p                     | 2017p              | 2016p                                  | 2017p |
| Laval            | 7,8                       | 7,6                | (0,2)                                  | (0,2) |
| L'ens. du Québec | 7,5                       | 7,2                | (0,1)                                  | (0,3) |
|                  | MEC <sup>2</sup> (nombre) |                    | Croissance (%)                         |       |
|                  | 2016p                     | 2017p              | 2016p                                  | 2017p |
| Laval            | 1 945                     | 1 975              | (1,0)                                  | 1,5   |
| L'ens. du Québec | 37 000                    | 37 500             | (2,4)                                  | 1,4   |
|                  | Revente (nombre)          |                    | Croissance (%)                         |       |
|                  | 2016p                     | 2017p              | 2016p                                  | 2017p |
| Laval            | 4 130                     | 4 254              | 1,9                                    | 3,0   |
| L'ens. du Québec | 79 029                    | 81 000             | 6,5                                    | 2,5   |
|                  | Prix de vente moyen (\$)  |                    | Croissance (%)                         |       |
|                  | 2016p                     | 2017p              | 2016p                                  | 2017p |
| Laval            | 314 107                   | 324 159            | 2,5                                    | 3,2   |
| L'ens. du Québec | 282 185                   | 290 650            | 2,5                                    | 3,0   |
|                  | Investissements (M\$)     |                    | Croissance (%)                         |       |
|                  | 2014                      | 2015p              | 2014p                                  | 2015p |
| Laval            | 847                       | 916                | (10,5)                                 | 8,1   |
| L'ens. du Québec | 36 338                    | 37 322             | (5,3)                                  | 2,7   |
|                  | Population (nombre)       |                    | Croissance (%)                         |       |
|                  | 2016p <sup>3</sup>        | 2021p <sup>3</sup> | 2021p <sup>3</sup> /2016p <sup>3</sup> |       |
| Laval            | 435 235                   | 462 961            | 6,4                                    |       |
| L'ens. du Québec | 8 357 630                 | 8 677 760          | 3,8                                    |       |

1 : point de pourcentage 2 : Mises en chantier 3 : projections de l'Institut de la statistique du Québec selon le scénario de référence réalisé en 2014  
 p : prévisions L'ens. du Québec : L'ensemble du Québec

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

**Graphique 1 – La croissance économique de Laval sera plus rapide qu'au Québec d'ici 2017**



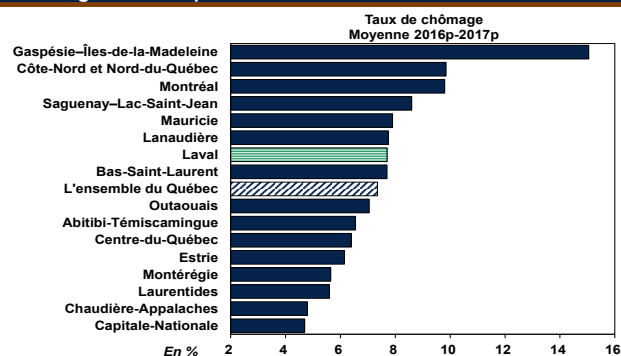
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

## COMPARAISON AVEC LES RÉGIONS DU QUÉBEC

- La croissance économique de Laval sera supérieure à celle du Québec en 2016 et en 2017 (graphique 2). De son côté, le taux de chômage régional devrait diminuer pour atteindre 7,8 % en 2016 et 7,6 % en 2017. Celui du Québec fléchira à 7,5 % cette année et à 7,2 % l'an prochain (graphique 3).
- Les investissements dans la région devraient demeurer élevés au cours de notre période de prévisions. Ils avoisineront 900 M\$, soit un niveau comparable à celui de la moyenne des trois dernières années.
- En 2014 et en 2015, une légère diminution des investissements de 1,2 % a été enregistrée, en moyenne, dans la région contre un repli de 1,3 % à l'échelle provinciale (graphique 4).
- La population de Laval continuera d'afficher l'une des plus fortes progressions à l'échelle régionale du Québec (graphique 5). De 2016 à 2021, une hausse de 6,4 % est attendue dans la région (+7,2 % de 2011 à 2016) contre une augmentation de 3,8 % au Québec (+4,4 % de 2011 à 2016).
- La présence de sièges sociaux internationaux dans la région et la proximité avec Montréal, centre financier du Québec, constituent vraisemblablement des facteurs d'attraction importants.
- À Laval, la hausse soutenue de la population, la deuxième en importance après Lanaudière, continuera de stimuler son économie.

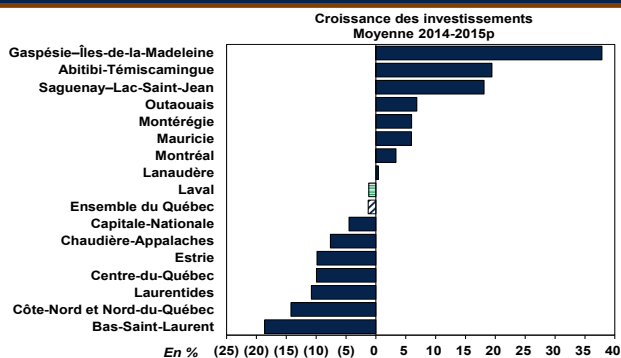
- Par ailleurs, des projets d'envergure sont actuellement en cours, notamment pour développer un centre-ville et pour répondre aux besoins d'une population en croissance.

**Graphique 3 – Le taux de chômage de la région restera légèrement supérieur à celui du Québec en 2016-2017**



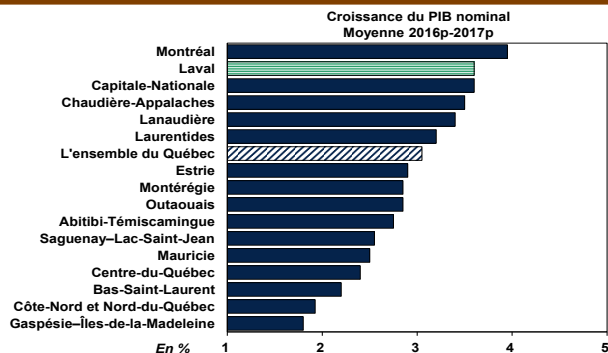
p : prévisions de Desjardins  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**Graphique 4 – Comme au Québec, les investissements à Laval auraient fléchi modestement en 2014-2015**



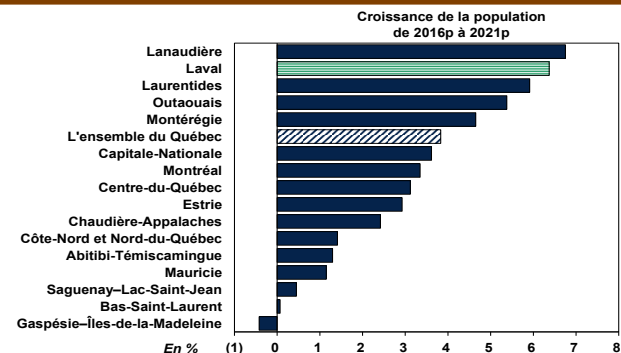
p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**Graphique 2 – La croissance du PIB nominal de la région sera plus forte que celle du Québec en 2016-2017**



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

**Graphique 5 – L'accroissement démographique à Laval demeurera parmi les plus vigoureux du Québec**



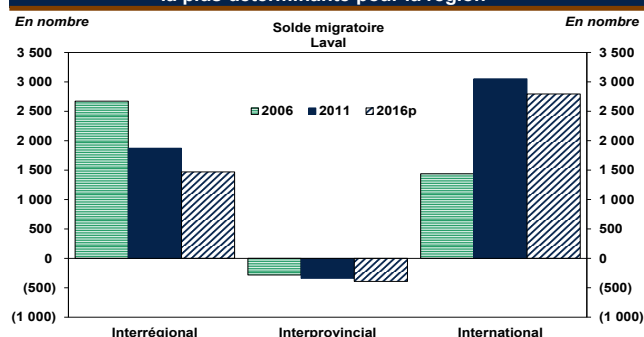
p : projections de l'Institut de la statistique du Québec selon le scénario de référence réalisé en 2014  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

# DÉMOGRAPHIE

- L'accroissement démographique restera vigoureux à Laval d'ici 2021 (graphique 6). Au cours de cette période, la migration sera le principal facteur de croissance de la population dans la région (tableau 4). L'apport de la migration internationale demeurera important, alors qu'un fléchissement est attendu du côté interrégional. De 2011 à 2016, le bilan migratoire international a atteint 2 796 personnes contre 1 469 personnes sur le plan inter-régional (graphique 7).
- Dès cette année, la région accusera un déficit au niveau du remplacement de la main-d'œuvre. Cette tendance devrait se poursuivre et même s'accélérer au cours des prochaines années, et ce, à l'instar du Québec.
- En effet, l'indice de remplacement, qui mesure le renouvellement des personnes qui approchent l'âge de la retraite, soit les 55-64 ans, par celles qui sont susceptibles d'intégrer le marché du travail, soit les 20-29 ans, fléchira plus rapidement d'ici 2021 que par le passé.

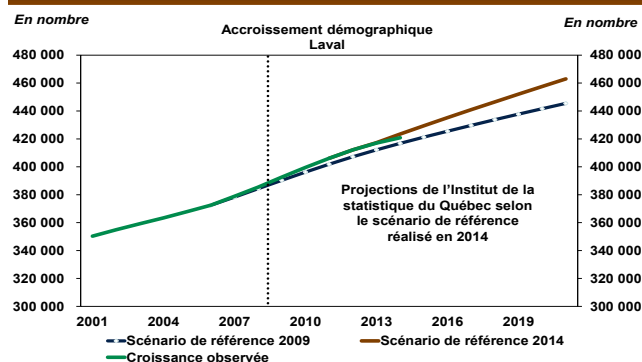
- En 2021, l'indice se chiffrera à 86,1 %, ce qui veut dire que pour chaque groupe de 100 personnes qui partira à la retraite, il y aura 86,1 personnes prêtes à intégrer le marché du travail. En regard de 2016, cela représentera un repli de 12,3 points de l'indice. Au Québec, celui-ci passera de 89,9 % à 81,3 % de 2016 à 2021, ce qui représentera une diminution de 8,6 points (graphique 8).

**Graphique 7 – La migration internationale demeure la plus déterminante pour la région**



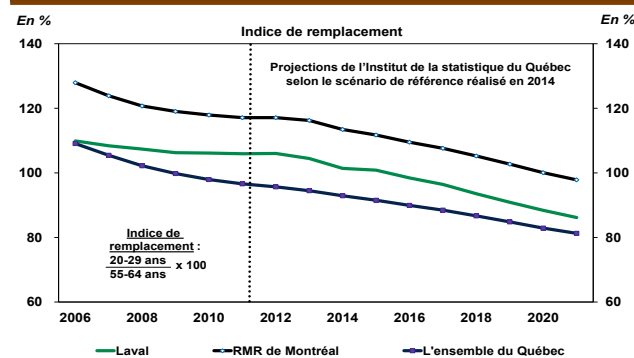
p : projections de l'Institut de la statistique du Québec selon le scénario de référence réalisé en 2014  
 Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**Graphique 6 – En 2021, la population de Laval devrait avoisiner 463 000 personnes**



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

**Graphique 8 – Dès cette année, la cohorte des 20-29 ans ne pourra assurer le remplacement de tous les départs à la retraite**



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

**Tableau 4**  
**Indicateurs démographiques**

|                       | Population totale |           |           | Ménages |           | Accroissement naturel |        | Migration nette |        |
|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------------------|--------|-----------------|--------|
|                       | Laval             | RMR       | Québec    | Laval   | Québec    | Laval                 | Québec | Laval*          | Québec |
| 2011 (nb)             | 406 098           | 3 885 804 | 8 007 656 | 154 862 | 3 408 424 | 1 959                 | 28 453 | 4 586           | 46 953 |
| 2011/2006 (var. en %) | 9,0               | 5,5       | 4,9       | 7,3     | 6,9       |                       |        |                 |        |
| 2016p (nb)            | 435 235           | 4 106 590 | 8 357 630 | 167 930 | 3 609 298 | 1 747                 | 26 757 | 3 871           | 38 828 |
| 2016/2011 (var. en %) | 7,2               | 5,7       | 4,4       | 8,4     | 5,9       |                       |        |                 |        |
| 2021p (nb)            | 462 961           | 4 298 290 | 8 677 760 | 179 798 | 3 773 386 | 1 756                 | 24 477 | 3 593           | 36 499 |
| 2021/2016 (var. en %) | 6,4               | 4,7       | 3,8       | 7,1     | 4,5       |                       |        |                 |        |

p : projections de l'Institut de la statistique du Québec selon le scénario de référence réalisé en 2014 nb : nombre var. en % : variation en pourcentage  
 RMR : RMR de Montréal Québec : L'ensemble du Québec \* : Les données sur la migration nette ne prennent pas en compte les résidents non permanents  
 Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques



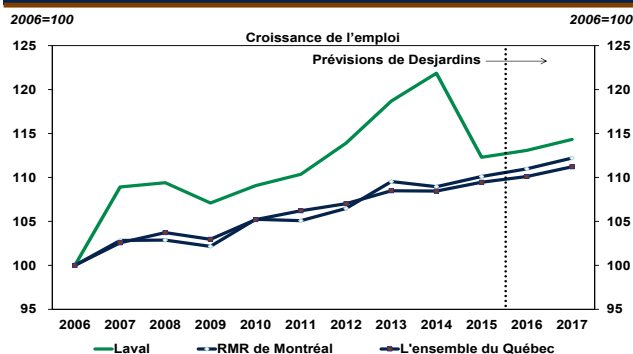
## ÉLÉMENTS SECTORIELS PROSPECTIFS

- Le marché du travail a fléchi à Laval en 2015 (tableau 5 et graphique 9) et dans ce contexte, le taux de chômage a progressé de 0,9 point de pourcentage pour atteindre 8,0 % (7,6 % au Québec) (graphique 10). Pour 2016 et pour 2017, l'emploi dans la région devrait retrouver le chemin de la croissance et la cadence sera quelque peu plus rapide que celle de la moyenne provinciale.
- De son côté, le taux de chômage de la région devrait diminuer pour atteindre 7,8 % en 2016 et 7,6 % en 2017 (respectivement, 7,5 % et 7,2 % au Québec).
- L'industrie horticole à Laval est vigoureuse et elle se démarque à l'échelle du Québec. Plus d'une centaine d'entreprises sont présentes sur le territoire, où un tiers de la superficie est zoné agricole, et elles génèrent des retombées économiques annuelles estimées à 50 M\$. En juin 2016, la ville de Laval a lancé son nouveau plan quinquennal de développement de la zone agricole qui vise notamment à accroître l'activité agricole, à augmenter la présence de jeunes cultivateurs sur le territoire et à accompagner les agriculteurs pour la mise en valeur de leurs produits.
- De plus, d'ici les trois prochaines années, un incubateur agricole verra le jour afin de soutenir la relève dans l'expérimentation de nouvelles cultures et de technologies de production<sup>1</sup>.
- La présence de grands travaux d'infrastructures dans la RMR de Montréal devrait se répercuter favorablement sur les carnets de commandes des fabricants de produits métalliques lavallois. Par ailleurs, la majorité de leurs produits est destinée à l'étranger, surtout au sud de la frontière, et l'amélioration attendue de l'économie

américaine ainsi que la faiblesse du huard devraient venir accroître le niveau de leurs exportations.

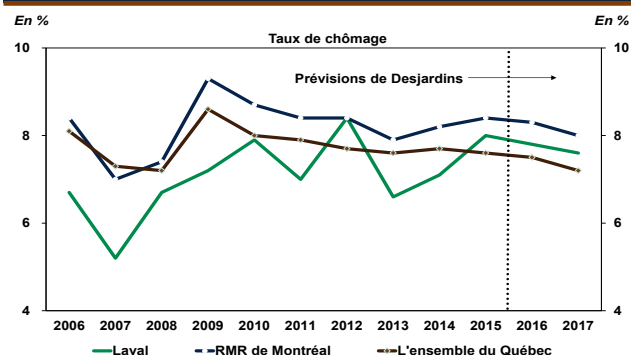
- Les travailleurs de l'industrie de la construction resteront en demande à Laval d'ici 2017. La présence de

**Graphique 9 – L'emploi devrait évoluer en territoire positif à Laval en 2016 et en 2017**



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

**Graphique 10 – En 2016 et en 2017, le taux de chômage régional devrait diminuer légèrement, et ce, comme au Québec**



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

**Tableau 5  
Marché du travail**

|       | Emploi (000) |         |         | Taux de chômage (%) |     |        | Taux d'activité (%) |        | Taux d'emploi (%) |        |
|-------|--------------|---------|---------|---------------------|-----|--------|---------------------|--------|-------------------|--------|
|       | Laval        | RMR     | Québec  | Laval               | RMR | Québec | Laval               | Québec | Laval             | Québec |
| 2013  | 221,0        | 2 030,3 | 4 060,8 | 6,6                 | 7,9 | 7,6    | 68,7                | 65,0   | 64,2              | 60,1   |
| 2014  | 226,9        | 2 019,5 | 4 059,7 | 7,1                 | 8,2 | 7,7    | 70,2                | 64,7   | 65,2              | 59,7   |
| 2015  | 209,1        | 2 040,9 | 4 097,0 | 8,0                 | 8,4 | 7,6    | 64,7                | 64,8   | 59,5              | 59,9   |
| 2016p | 210,6        | 2 057,2 | 4 121,9 | 7,8                 | 8,3 | 7,5    | 64,2                | 64,7   | 59,2              | 59,9   |
| 2017p | 212,9        | 2 079,9 | 4 161,4 | 7,6                 | 8,0 | 7,2    | 64,1                | 65,0   | 59,2              | 60,0   |

p : prévisions de Desjardins RMR : RMR de Montréal Québec : L'ensemble du Québec

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

plusieurs chantiers en cours et à venir, tant à Laval que dans la grande région montréalaise, sous-tend ce pronostic. On note, le projet District Concorde qui permettra la création d'environ 2 500 emplois au cours de la construction qui s'étalera durant les huit prochaines années<sup>2</sup> et la seconde phase du projet résidentiel Urbania qui générera quelque 340 emplois de 2015 à 2021<sup>3</sup>.

- Par ailleurs, Laval mise depuis quelques années déjà sur le développement technopolitain pour structurer et dynamiser son économie (encadré 1). Aux six pôles de développement déjà présents dans la région, trois nouveaux seront ajoutés à cette grappe, soit l'aérospatial, le commerce de détail et le transport (logistique et mobilité intelligente). Ces derniers comptent un nombre d'entreprises importantes sur le territoire et qui constituent des forces vives pour l'économie lavalloise. Les différents acteurs socio-économiques entendent ainsi les mettre davantage à profit en leur donnant une structure et les moyens d'agir dans l'action.
- Dans le secteur des services, les perspectives s'annoncent positives. L'accroissement démographique demeurera soutenu et le vieillissement de la population s'accélénera, ce qui créera des pressions croissantes sur les besoins de main-d'œuvre dans les domaines de la santé, des services sociaux et de l'enseignement. À titre d'exemple, de nouvelles écoles ont récemment vu le jour et dans le secteur de Val-des-Ruisseaux à Duvernay-Est la construction d'une école primaire évaluée à 13 M\$ est projetée.
- L'industrie touristique est l'un des moteurs économiques de la région. En 2015, la région a accueilli 1,2 million de visiteurs, une augmentation de 2,0 % en regard de 2014, ce qui a généré des retombées économiques estimées à 201,1 M\$, en hausse également de 2,0 % par rapport à

l'année précédente. Par ailleurs, 169 congrès et événements ont eu lieu à Laval en 2015<sup>4</sup>.

- Les années 2016 et 2017 sont prometteuses en regard des projets récents et à venir. Il y a la nouvelle ligne d'autobus, la « 360 », qui dessert les différentes attractions touristiques de la région et le nouveau complexe Maze N'Games qui comprend notamment une aire de jeux vidéo et un parcours de cordes aérien intérieur. En outre, Laval investira près de 57 M\$ dans un complexe aquatique de niveau national et, en juin 2016, la ville de Laval s'est officiellement lancée dans la course pour obtenir la 55<sup>e</sup> Finale des Jeux du Québec à l'été 2020.

<sup>1</sup> Site Internet : [www.lavaleconomique.com](http://www.lavaleconomique.com), consulté en juin 2016.

<sup>2</sup> Communiqué de presse émis par l'Association de la construction du Québec, le 4 décembre 2015.

<sup>3</sup> Communiqué de presse émis par le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le 25 novembre 2015.

<sup>4</sup> Site Internet : [www.tourismelaval.com](http://www.tourismelaval.com), consulté en juin 2016.

#### Encadré 1 – Répartition des investissements et des nouveaux emplois par secteur - 2015

| Secteurs                | Investissements  | En %         | Nouveaux emplois | En %         |
|-------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Cité de la Biotech      | 172,9 M\$        | 49,4         | 201              | 11,3         |
| Industriel              | 101,8 M\$        | 29,1         | 673              | 37,7         |
| Récréotourisme          | 25,4 M\$         | 7,3          | 227              | 12,7         |
| TIC*                    | 21,5 M\$         | 6,1          | 249              | 14           |
| Entreprises de services | 15,1 M\$         | 4,3          | 297              | 16,7         |
| Agroalimentaire         | 13,5 M\$         | 3,8          | 136              | 7,6          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>350,2 M\$</b> | <b>100,0</b> | <b>1 783</b>     | <b>100,0</b> |

\* : Technologies de l'information et des communications  
 Sources : Ville de Laval et Desjardins, Études économiques

### Tableau 6 Emploi par grands secteurs d'activité, 2014

|                             | Part en région |            |             |             | Part au Québec |              |              |              |
|-----------------------------|----------------|------------|-------------|-------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
|                             | Primaire       | Secondaire | Tertiaire   |             | Primaire       | Secondaire   | Tertiaire    |              |
|                             |                | Constr.    | Fabr.       |             |                | Constr.      | Fabr.        |              |
| Régions urbaines*           | en %           |            |             |             | en %           |              |              |              |
| Capitale-Nationale          | 0,7            | 5,3        | 6,9         | 87,1        | 2,9            | 8,1          | 5,5          | 10,5         |
| Montréal                    | 0,2            | 3,0        | 10,2        | 86,5        | 2,6            | 11,2         | 19,8         | 25,4         |
| Outaouais                   | 1,1            | 9,2        | 4,4         | 85,4        | 2,4            | 6,9          | 1,7          | 5,1          |
| <b>Laval</b>                | <b>0,4</b>     | <b>5,5</b> | <b>12,0</b> | <b>82,1</b> | <b>1,0</b>     | <b>4,9</b>   | <b>5,6</b>   | <b>5,8</b>   |
| <b>L'ensemble du Québec</b> | <b>2,2</b>     | <b>6,3</b> | <b>12,1</b> | <b>79,5</b> | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

Constr. : construction Fabr. : fabrication

\* : Découpage selon le ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations

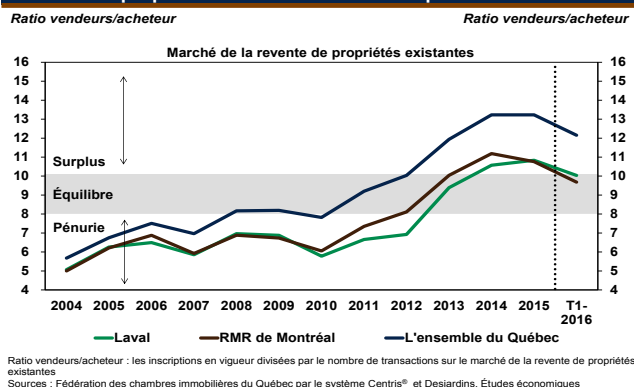
Sources : Ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations et Desjardins, Études économiques

# MARCHÉ DE L'HABITATION

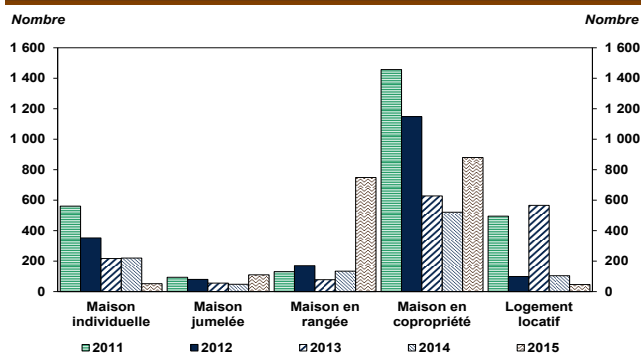
- À la suite de trois années de diminutions consécutives, les mises en chantier ont rebondi à Laval en 2015, surtout dans les segments de la maison en rangée et en copropriété (graphique 11). Pour 2016, la construction neuve devrait ralentir; alors qu'en 2017, un très léger redressement est attendu.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs est demeuré inférieur au seuil d'équilibre de 3,0 % l'an dernier, et ce, malgré la forte hausse des mises en chantier enregistrée; il s'est chiffré à 2,6 % en 2015 contre 4,3 % au Québec. Le taux d'inoccupation lavallois devrait toutefois croître pour atteindre 3,2 % en 2016 et 3,4 % en 2017 (respectivement, 4,8 % et 5,1 % au Québec) (tableau 7).
- Les transactions sur le marché de la revente de propriétés existantes ont aussi évolué en territoire positif dans la région l'an dernier. Bien qu'une légère situation de surplus ait été enregistrée à Laval en 2015 (graphique 12), le prix de vente moyen a tout de même progressé de 2,5 % (+1,5 % au Québec). Pour 2016 et pour 2017, les transactions resteront en augmentation et le prix de vente moyen poursuivra sa croissance (graphique 13).

- Par ailleurs, la valeur des investissements en rénovation dans la région montréalaise a atteint 6,2 G\$ en 2014, une progression de 6,7 % en regard de 2013 (+5,9 % au Québec), selon l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. De 2010 à 2014, les dépenses en rénovation ont crû de 16,0 % dans la RMR de Montréal (+15,6 % au Québec).

**Graphique 12 – La légère situation de surplus sur le marché de la revente de propriétés existantes diminue depuis le début de 2016**

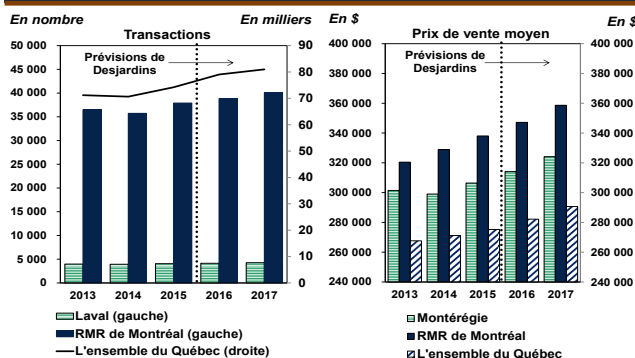


**Graphique 11 – Les constructions neuves de maisons en rangée et en copropriété ont été populaires en 2015**



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

**Graphique 13 – Le marché de la revente de maisons existantes progressera en 2016 et en 2017**



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

**Tableau 7**  
**Marché de l'habitation**

|       | Nombre de mises en chantier |        |        | Taux d'inoccupation en % |     |        | Nombre de reventes |        |        | Prix de vente moyen en \$ |         |         |
|-------|-----------------------------|--------|--------|--------------------------|-----|--------|--------------------|--------|--------|---------------------------|---------|---------|
|       | Laval                       | RMR    | Québec | Laval                    | RMR | Québec | Laval              | RMR    | Québec | Laval                     | RMR     | Québec  |
| 2013  | 1 545                       | 15 632 | 37 758 | 2,2                      | 2,8 | 3,1    | 3 966              | 36 489 | 71 194 | 301 495                   | 320 427 | 267 645 |
| 2014  | 1 027                       | 18 672 | 38 810 | 2,2                      | 3,4 | 3,7    | 3 928              | 35 726 | 70 625 | 299 077                   | 328 821 | 271 212 |
| 2015  | 1 965                       | 18 744 | 37 926 | 2,6                      | 4,0 | 4,3    | 4 053              | 37 901 | 74 207 | 306 446                   | 338 065 | 275 302 |
| 2016p | 1 945                       | 18 400 | 37 000 | 3,2                      | 4,5 | 4,8    | 4 130              | 38 811 | 79 029 | 314 107                   | 347 193 | 282 185 |
| 2017p | 1 975                       | 18 437 | 37 500 | 3,4                      | 4,8 | 5,1    | 4 254              | 40 091 | 81 000 | 324 159                   | 358 650 | 290 650 |

p : prévisions de Desjardins RMR : RMR de Montréal Québec : L'ensemble du Québec

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques



# INVESTISSEMENTS

- Les investissements auraient atteint 916,3 M\$ à Laval en 2015 (37,3 G\$ au Québec), soit une hausse de 8,1 % en regard de 2014 (+2,7 % au Québec), selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (graphiques 14 et 15). Cette progression serait entièrement attribuable à la croissance de 17,9 % des sommes injectées en provenance du secteur privé puisque celles du secteur public seraient demeurées stables (tableau 8).
- Les perspectives régionales pour 2016 et pour 2017 sont positives (tableau 9). On note, entre autres, les investissements qui sont présentement en cours au centre-ville

**Tableau 8**  
**Investissements**

| Laval                       | 2013         | 2014         | 2015p        |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Totaux (M\$)</b>         | <b>946,8</b> | <b>847,4</b> | <b>916,3</b> |
| Var. ann. en %              | nd           | (10,5)       | 8,1          |
| <b>Publics (M\$)</b>        | <b>503,4</b> | <b>461,3</b> | <b>461,2</b> |
| Var. ann. en %              | nd           | (8,4)        | (0,0)        |
| <b>Privés (M\$)</b>         | <b>443,4</b> | <b>386,1</b> | <b>455,0</b> |
| Var. ann. en %              | nd           | (12,9)       | 17,9         |
| <b>SECTEURS<sup>1</sup></b> |              |              |              |
| <b>Primaire (M\$)</b>       | <b>12,8</b>  | <b>13,8</b>  | <b>9,7</b>   |
| <b>Secondaire (M\$)</b>     | <b>70,2</b>  | <b>66,2</b>  | <b>73,7</b>  |
| <b>Tertiaire (M\$)</b>      | <b>815,3</b> | <b>712,5</b> | <b>783,3</b> |
| <b>Construction (M\$)</b>   | <b>nd</b>    | <b>nd</b>    | <b>nd</b>    |

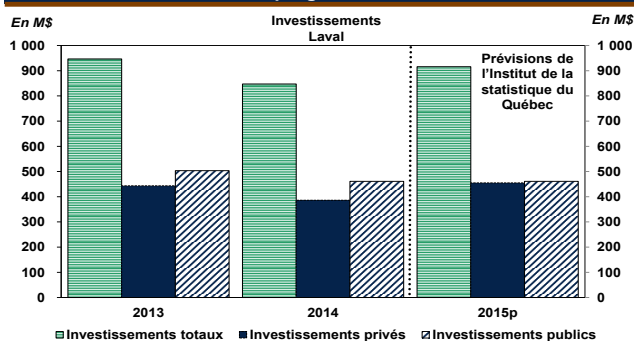
nd : non disponible p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec

<sup>1</sup>: répartition approximative à partir d'une compilation faite par Desjardins, Études économiques

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

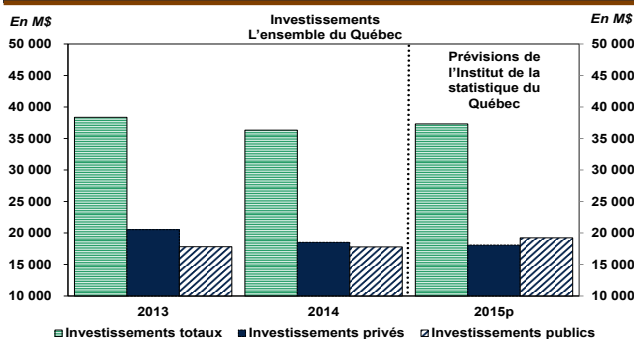
de Laval et qui totalisent presque 1 G\$, soit le développement immobilier « Espace Montmorency » le développement résidentiel « Urbania 2 » et la construction de l'amphithéâtre de la « Place Bell ». S'ajoutent à cela, le développement résidentiel « Aquablu », lancé en mars 2015 dont l'investissement s'élève à 250 M\$, et le projet District Concorde, évalué à 300 M\$ qui se poursuivra au cours des huit prochaines années.

**Graphique 14 – Les investissements devraient avoir progressé à Laval en 2015**



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

**Graphique 15 – Les investissements auraient légèrement crû au Québec en 2015**



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

**Tableau 9**  
**Liste des investissements importants**

| Valeur  | Site  | Propriétaire                                                              | Type de construction                                 | Début | Fin   |
|---------|-------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------|-------|
| 420 M\$ | Laval | Fonds immobilier de solidarité FTQ, Claridge et MONTONI                   | Complexe immobilier<br>« Espace Montmorency »        | 2015  | 2021* |
| 300 M\$ | Laval | Les Habitations Trigone et le Fonds immobilier de solidarité FTQ          | Développement résidentiel :<br>« District Concorde » | 2015  | 2023* |
| 270 M\$ | Laval | Société de développement Urbania et le Fonds immobilier de solidarité FTQ | Développement résidentiel :<br>« Urbania 2 »         | 2015  | 2021* |
| 200 M\$ | Laval | Cité de la culture et du sport                                            | Amphithéâtre : la Place Bell                         | 2014  | 2017  |

\* : date approximative

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

# ENJEUX RÉGIONAUX ET PERSPECTIVES

- Plusieurs mesures continuent d'être déployées pour favoriser et soutenir l'entrepreneuriat sur le territoire lavallois. On note, entre autres, la signature de l'Entente entre la Ville et la Chambre de commerce et d'industrie de Laval d'une durée de trois ans. Elle vise à encadrer les orientations stratégiques qui seront mises de l'avant dans les prochaines années pour soutenir l'entrepreneuriat, le commerce de détail, le secteur manufacturier, les exportations et le développement immobilier<sup>1</sup>.
- Les entrepreneurs régionaux pourront aussi compter sur le nouveau service le « Carrefour des entrepreneurs », créé en novembre 2015. L'objectif de ce dernier est « de rassembler les entrepreneurs, les gens d'affaires et les partenaires du milieu sous un lieu commun »<sup>2</sup>. Ces derniers bénéficieront, notamment, d'espaces et de postes de travail communs ainsi que de la documentation et des ouvrages sectoriels.
- La vision stratégique 2015-2035 « Urbaine de nature » s'amorce à Laval (encadré 2). Le budget de la Ville pour 2016 souligne d'ailleurs la volonté de Laval de devenir plus attrayante et les moyens qui seront entrepris pour y parvenir. Ainsi, « une équipe multidisciplinaire sera formée pour veiller à la réalisation de projets urbains structurants ». Parmi les projets, quatre d'entre eux retiennent particulièrement l'attention, soit « le renouveau du secteur Val-Martin, la revitalisation des secteurs métro Concorde et métro Cartier, la poursuite de la phase

intense de développement du centre-ville où se côtoieront la Place Bell, les projets immobiliers Urbania 2 et l'Espace Montmorency »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Communiqué de presse émis par Développement économique Laval, le 4 février 2016.

<sup>2</sup> Communiqué de presse émis par Développement économique Laval, le 16 novembre 2015.

<sup>3</sup> Communiqué de presse émis par la Ville de Laval, le 7 décembre 2015.

Carte 1 – Région touristique de Laval



Source : Tourisme Laval

Tableau 10  
Indicateurs économiques

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2015       | 2016p      | 2017p      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>PIB réel (var. ann. en %)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |            |            |
| États-Unis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2,4        | 1,9        | 2,4        |
| Zone Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,5        | 1,5        | 1,3        |
| Chine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6,9        | 6,4        | 6,1        |
| <b>Monde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>3,1</b> | <b>3,0</b> | <b>3,4</b> |
| Canada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,1        | 1,2        | 2,3        |
| Québec                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,1        | 1,3        | 1,8        |
| <b>Taux de change (moyenne annuelle)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |            |            |
| \$ US par \$ CAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,7819     | 0,7680     | 0,7810     |
| <b>Pétrole WTI* (moyenne annuelle)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            |            |
| \$ US/baril                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 49,00      | 45,00      | 56,00      |
| <b>Aluminium** (moyenne annuelle)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |            |            |
| Indice LMEX - métaux de base                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2 550      | 2 300      | 2 600      |
| <small>Québec : L'ensemble du Québec * : West Texas Intermediate ** : London Metal Exchange Index ombragé bleu : prévisions p : prévisions économiques et financières de Desjardins, Études économiques, en date de juillet 2016. Mise à jour mensuelle disponible sur le site de Desjardins, Études économiques Sources : Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques</small> |            |            |            |

## Encadré 2 – Vision stratégique 2015-2035 « Urbaine de nature »

### Les grandes orientations 2015-2035

- ✓ **VIVANTE de nature**  
Concilier les qualités du milieu urbain et celles des milieux naturels du territoire dans une perspective durable.
- ✓ **SÉDUISANTE de nature**  
Réaménager les quartiers en des milieux de vie sains, attrayants et à l'échelle humaine.
- ✓ **HUMAINE de nature**  
Agir en leader du développement social et culturel.
- ✓ **ENTREPRENANTE de nature**  
Développer une économie prospère, durable, compétitive et d'avant-garde.
- ✓ **ENGAGÉE de nature**  
Doter Laval d'une organisation agile, éthique, transparente et axée sur les citoyens.

Sources : Ville de Laval et Desjardins, Études économiques

## NOTES MÉTHODOLOGIQUES

La région administrative de Laval est composée de l'Île de Laval.

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 2009 sur la base du recensement de 2006 de Statistique Canada.

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

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.

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.

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'Économie, de l'Innovation et des Exportations, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Commission de la construction du Québec (CCQ), Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® (FCIQ), Banque mondiale, Consensus Forecasts, Tourisme Québec, Statistique Canada, ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, Datastream, Ville de Laval, Tourisme Laval, et Desjardins, Études économiques.

### MOUVEMENT DES CAISSES DESJARDINS



Vice-présidence Études économiques, Mouvement Desjardins  
 Tél. : 418 835-2410 ou 1 866 835-8444, poste 5562410  
 Télécopieur : 418 835-3705  
 Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)  
 Internet : [www.desjardins.com/economie](http://www.desjardins.com/economie)

### COLLABORATEURS

**François Dupuis**  
**Vice-président et économiste en chef**  
 514 281-2336  
[francois.dupuis@desjardins.com](mailto:francois.dupuis@desjardins.com)

**Mario Couture**  
**Conseiller stratégique**  
**et économiste principal**  
 418 835-8444, poste 5564425  
[mario.couture@desjardins.com](mailto:mario.couture@desjardins.com)

**Joëlle Noreau**  
**Économiste principale**  
 418 835-8444, poste 5563764  
[joelle.noreau@desjardins.com](mailto:joelle.noreau@desjardins.com)

**Chantal Routhier**  
**Économiste**  
 418 835-8444, poste 5563683  
[chantal.routhier@desjardins.com](mailto:chantal.routhier@desjardins.com)

### AUTRES COLLABORATEURS

**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 Desjardins. Bien que les informations dispensées aient été établies sur la base d'informations obtenues de sources considérées comme fiables, le Mouvement 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 Desjardins. Cette publication est basée sur l'information disponible en juillet 2016.