

ÉTUDES RÉGIONALES

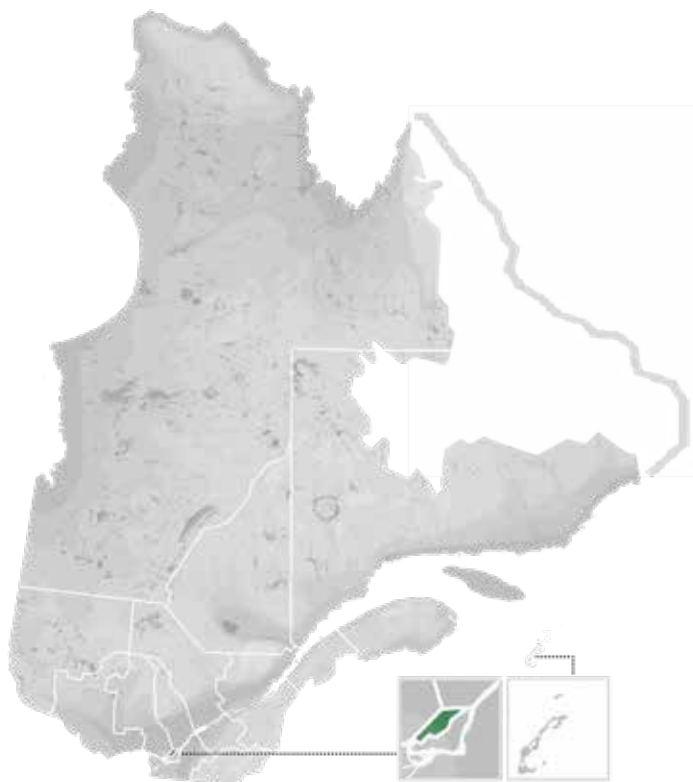
Région administrative de Laval

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

► Laval n'échappe pas à l'incertitude qui plane sur l'économie québécoise. Bien que les tensions commerciales avec les États-Unis aient eu des effets moins marqués que prévu grâce aux exemptions de l'Accord Canada–États-Unis–Mexique (ACEUM), les niveaux de confiance demeurent faibles. Cela freine les décisions de consommation et d'investissement sur le territoire. Laval se distingue des autres régions urbaines par une plus grande présence de son industrie manufacturière, un secteur particulièrement exposé à la guerre commerciale. Son économie reste toutefois plus diversifiée que les régions manufacturières. Dans ce contexte, la croissance du PIB nominal de la région pourrait être plus modérée au cours des deux prochaines années, tout en se situant au-dessus de la moyenne provinciale (graphique 1). De plus, la baisse des taux d'intérêt amorcée l'an dernier contribue à atténuer l'incertitude sur le marché immobilier. La reprise de la construction résidentielle, particulièrement dans le segment locatif, soutient cette dynamique.

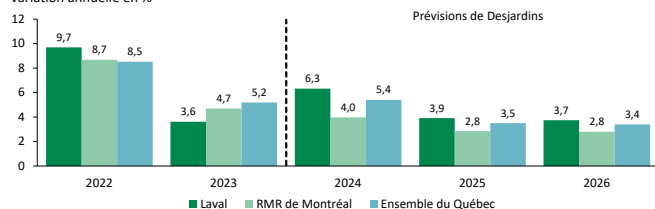


Graphique 1

La croissance économique ralentira en 2025 et en 2026

PIB nominal

Variation annuelle en %



RMR : région métropolitaine de recensement

Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

TABLE DES MATIÈRES

Principaux indicateurs économiques	2	Marché du travail.....	4	Investissements	6
Enjeux régionaux et perspectives	3	Marché de l'habitation	5		

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 © 2025, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

Tableau 1
Laval

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	20 921	21 679	23 049	23 952	24 848
<i>Variation annuelle</i>	9,7	3,6	6,3	3,9	3,7
PIB nominal par habitant (\$)	47 128	47 964	50 231	52 072	53 907
<i>Variation annuelle</i>	8,8	1,8	4,7	3,7	3,5
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	35 970	37 138	39 371	40 376	41 799
<i>Variation annuelle</i>	8,2	3,2	6,0	2,6	3,5
Emplois (k)	225,6	238,4	240,6	245,7	248,3
<i>Variation annuelle</i>	-1,1	5,7	0,9	2,1	1,1
Taux de chômage	4,4	5,7	5,9	6,4	6,0
Mises en chantier (unités)	2 384	1 170	2 023	3 621	3 598
Ventes de maisons existantes (unités)	5 233	4 101	4 582	5 133	5 368
Prix de vente moyen (\$)	552 699	545 775	573 558	630 596	662 260
<i>Variation annuelle</i>	14,5	-1,3	5,1	9,9	5,0
Taux d'inoccupation	1,8	2,1	2,4	2,9	3,0
Investissements totaux ² (M\$)	2 009	1 644	1 869	1 873	nd
<i>Variation annuelle</i>	15,2	-18,2	13,7	0,2	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 052	1 108	1 188	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	3,8	5,3	7,3	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	443 792	450 710	460 396	463 410	464 185
<i>Variation annuelle</i>	0,7	1,6	2,1	0,7	0,2
Taux d'occupation hôtelier	69,8	70,6	70,7	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 2025.

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)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	508 811	535 220	564 122	583 866	603 718
<i>Variation annuelle</i>	8,5	5,2	5,4	3,5	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	58 672	60 309	62 322	64 496	66 676
<i>Variation annuelle</i>	7,3	2,8	3,3	3,5	3,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	36 826	38 336	40 713	41 608	42 940
<i>Variation annuelle</i>	7,4	4,1	6,2	2,2	3,2
Emplois (k)	4 392	4 523	4 566	4 644	4 678
<i>Variation annuelle</i>	3,1	3,0	1,0	1,7	0,7
Taux de chômage	4,3	4,5	5,3	5,8	5,4
Mises en chantier (unités)	57 107	38 912	48 713	58 570	59 173
Ventes de maisons existantes (unités)	128 490	99 151	115 709	125 545	129 562
Prix de vente moyen (\$)	439 945	444 406	476 310	514 347	538 007
<i>Variation annuelle</i>	12,5	1,0	7,2	8,0	4,6
Taux d'inoccupation	1,7	1,3	1,8	2,1	2,5
Investissements totaux ² (M\$)	55 113	60 362	64 993	65 720	nd
<i>Variation annuelle</i>	14,8	9,5	7,7	1,1	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 107	1 152	1 205	1 256	1 295
<i>Variation annuelle</i>	6,0	4,1	4,6	4,2	3,1
Population totale ³ (nombre)	8 672 185	8 874 683	9 056 044	9 115 110	9 120 347
<i>Variation annuelle</i>	1,2	2,3	2,0	0,7	0,1
Taux d'occupation hôtelier	57,1	61,4	60,9	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 2025.

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

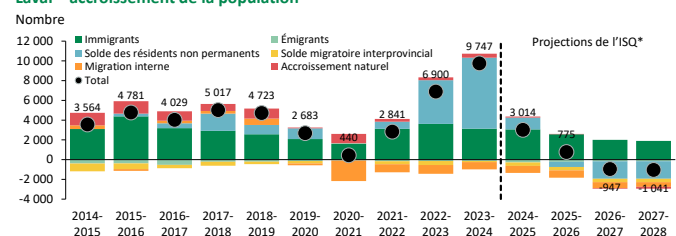
Enjeux régionaux et perspectives

- La guerre commerciale avec les États-Unis a des effets qui se répercutent jusqu'à Laval. C'est principalement la forte incertitude qu'elle engendre qui freine l'activité économique à l'échelle de la province. En tant que région urbaine, Laval possède une économie plus diversifiée qu'ailleurs au Québec. C'est tout de même celle des quatre régions urbaines avec la plus importante industrie manufacturière. La fabrication d'aliments, de matériel de transport et celle de produits chimiques représentent près de la moitié du secteur manufacturier de la ville. Ces secteurs à risque augmentent la proportion des entreprises vulnérables face aux tarifs douaniers. Le commerce de gros est un autre secteur important dans l'économie lavalloise qui pourrait aussi être affecté par les conséquences de cette guerre tarifaire (graphique 2). Des exemptions sont toutefois présentes pour les produits canadiens exportés aux États-Unis et conformes à l'ACEUM. Cela atténue grandement l'effet négatif de la guerre commerciale. Néanmoins, l'incertitude demeure présente et pèse sur les embauches et l'investissement dans la région. L'économie de Laval repose cependant sur d'autres secteurs, comme celui de la finance et des assurances, ce qui devrait lui permettre de bien s'en sortir malgré la guerre tarifaire.
- La croissance démographique est appelée à diminuer dans les prochaines années à Laval, en grande partie à cause du recul attendu du nombre de résidents non permanents. Ces derniers ont fortement contribué à l'augmentation de la population des trois dernières années, mais les nouvelles réglementations provinciale et fédérale, notamment la suspension du traitement de certaines demandes de travailleurs étrangers temporaires dans les régions de Laval et de Montréal précisément, freineront leur arrivée (graphique 3). Ce ralentissement démographique pourrait accentuer les tensions sur le marché du travail, en réduisant l'offre de main-d'œuvre disponible. En contrepartie, il devrait contribuer à modérer la demande résidentielle, ce qui pourrait atténuer certaines pressions sur le marché immobilier.

- Parallèlement, la construction résidentielle a connu une reprise marquée après deux années de recul, ce qui favorisera également un meilleur équilibre sur le marché de l'habitation. La hausse est particulièrement observable dans le segment des logements locatifs. De grands projets immobiliers sont en développement, comme celui de Cadillac Fairview au Carrefour Laval, le projet Elora ou encore le futur quartier mixte qui devrait voir le jour au Carré Laval. Cette tendance des mises en chantier devrait donc se maintenir dans les années à venir. Le taux d'inoccupation, plus élevé à Laval qu'ailleurs dans la province, se rapproche graduellement du seuil d'équilibre, estimé à 3 %. Toutefois, la plupart de ces nouvelles unités locatives se sont développées dans un contexte de coûts de construction élevés, ce qui se reflète dans les loyers. Leur augmentation est d'ailleurs plus rapide à Laval qu'à Montréal et dans les villes avoisinantes. Néanmoins, la Ville de Laval a récemment adopté une série de mesures pour accélérer la création et la préservation de logements sociaux et abordables. Des initiatives comme un crédit de taxes pour les projets intégrant des logements abordables ou un fonds de démarrage pour le logement social devraient permettre une certaine atténuation des hausses de loyer.

Graphique 3

Les résidents non permanents représentaient une grande proportion des nouveaux habitants et leur contribution diminuera
Laval – accroissement de la population



ISQ : Institut de la statistique du Québec; * Scénario de référence A2025.
ISQ et Desjardins, Études économiques

Tableau 3

Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2024	2025p	2026p
PIB réel – États-Unis	2,8	1,6	1,5
Canada	1,6	1,4	1,4
Québec	1,3	1,0	1,1
Zone euro	0,9	1,3	0,8
Chine	5,0	4,6	4,1
Monde	3,3	2,7	2,7
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,73	0,72	0,76
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	77	67	65

p : prévisions; WTI : West Texas Intermediate ; * Moyenne annuelle.

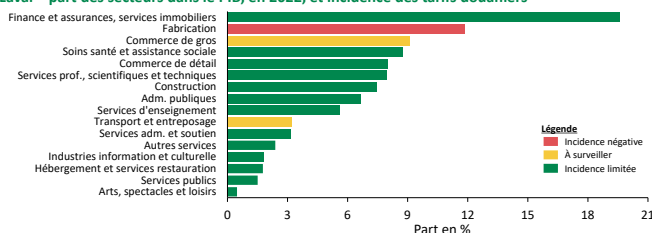
NOTE : Les données proviennent de nos *Prévisions économiques et financières*.

Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

Graphique 2

La fabrication est le deuxième secteur qui contribue le plus à l'économie de la région

Laval – part des secteurs dans le PIB, en 2022, et incidence des tarifs douaniers



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché du travail

- L'emploi, en baisse lors des premiers mois de 2025, semble se redresser depuis la seconde moitié de l'année à Laval. Une croissance est attendue sur l'ensemble de l'année, similaire à celle observée dans la région en 2024. Les embauches devraient reprendre de plus belle en 2026, malgré l'incertitude qui continue d'affecter les décisions des employeurs. Le taux de chômage est toutefois en hausse jusqu'à présent en 2025 par rapport à 2024, mais cette tendance devrait se modérer en 2026 (graphique 4).
- L'industrie manufacturière traverse une période de difficultés en raison de l'incertitude découlant des tarifs douaniers. Plus de 11 % des emplois à Laval s'y retrouvent, soit une part plus élevée que dans les autres régions urbaines. Même s'ils ne sont pas tous exposés directement au commerce avec les États-Unis et que la plupart des entreprises de la région profitent d'exemption de tarifs, plusieurs emplois pourraient être touchés par des effets indirects dans le cas où l'employeur dépend de partenaires commerciaux qui sont à risque. Beaucoup d'emplois dans la région se retrouvent toutefois dans les industries du commerce de gros ainsi que du transport et de l'entreposage, deux secteurs également exposés aux conséquences de la guerre tarifaire. Pour l'instant, les emplois qui y sont reliés semblent maintenus, mais l'incertitude engendrée par cette situation pèse sans aucun doute sur les décisions d'embauche ou d'expansion des employeurs.
- Du côté de la construction, les heures travaillées dans le secteur devraient diminuer de 1 % sur l'ensemble de l'année 2025 dans la région du grand Montréal, comprenant la ville de Laval. Avec une gestion des effectifs parfois difficile dans l'industrie en raison des nombreux départs à la retraite, les perspectives d'emplois demeurent toutefois positives. La construction résidentielle est en forte hausse et de nombreuses unités sont en cours de planification à Laval, ce

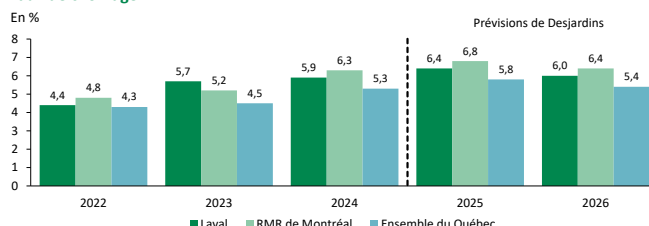
qui devrait soutenir la demande de main-d'œuvre. La remise à niveau des infrastructures municipales devrait également favoriser une remontée des heures travaillées au cours des années à venir.

- Dans l'industrie touristique, il y a moins de visiteurs dans la région de Laval jusqu'à présent en 2025 par rapport à 2024. Le taux d'occupation moyen des hébergements hôteliers entre les mois de janvier et août 2025 est inférieur de 6 % à ce qu'il était pour la même période en 2024 et de près de 16 % plus faible qu'en 2019. Cette baisse de l'achalandage pourrait éventuellement affecter les emplois de l'industrie. Un investissement de 1 M\$ est toutefois attendu pour la réalisation de projets touristiques à Laval. Plusieurs hôtels de la région pourraient d'ailleurs bénéficier de ces sommes et un certain regain de l'achalandage est anticipé.

Graphique 4

Les taux de chômage augmenteront en 2025 avant de se stabiliser en 2026

Taux de chômage



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

Tableau 4

Marché du travail

En % (sauf si indiqué)	Emploi (k)			Taux de chômage			Taux d'activité		Taux d'emploi	
	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	Qc	Laval	Qc
2022	225,6	2 347	4 392	4,4	4,8	4,3	64,2	64,4	60,8	60,2
2023	238,4	2 421	4 523	5,7	5,2	4,5	67,7	65,3	62,8	60,4
2024	240,6	2 404	4 566	5,9	6,3	5,3	67,2	64,9	62,2	59,6
2025p	245,7	2 412	4 644	6,4	6,8	5,8	68,0	65,0	63,3	60,5
2026p	248,3	2 406	4 678	6,0	6,4	5,4	67,8	65,0	63,7	60,9

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

Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

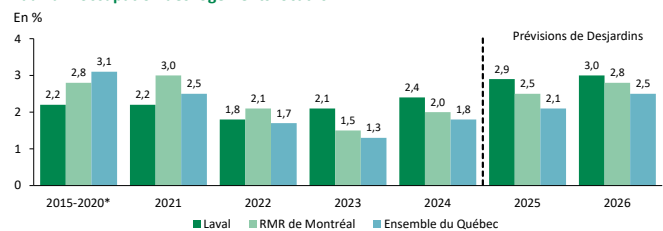
- Le marché de la construction résidentielle demeure en forte croissance jusqu'à présent en 2025 à Laval, tout comme il l'avait été en 2024. Avec deux fois plus de mises en chantier lors des trois premiers trimestres de 2025 qu'au même moment en 2024, Laval se démarque comme étant l'une des régions du Québec avec la plus forte croissance de la construction résidentielle. Les logements locatifs y sont de plus en plus présents et ce sont eux qui contribuent davantage à la tendance globale (graphique 5). En raison des coûts de construction en hausse et de l'incertitude économique, le rythme de la construction résidentielle devrait se modérer d'ici 2026, tout en restant élevé avec de nombreux projets en cours ou planifiés. Le taux d'inoccupation des logements locatifs s'est relevé encore en 2024. Cette tendance devrait se poursuivre d'ici 2027, au fur et à mesure que les nouveaux logements locatifs seront achevés (graphique 6).
- Du côté de la vente des propriétés existantes, le nombre de transactions augmente plus rapidement depuis le début de l'année 2025 à Laval que dans l'ensemble du Québec. La croissance de l'activité sur l'ensemble de l'année devrait se comparer à ce qui avait été observé en 2024. La pression sur

les prix provenant de cette demande élevée semble toutefois inférieure à ce qui est observé ailleurs au Québec, puisque le prix de vente moyen est en hausse d'environ 9 % lors des trois premiers trimestres de 2025 par rapport au même moment en 2024, une croissance en dessous de la moyenne provinciale. Cette dynamique devrait se maintenir d'ici 2026, soutenue par une forte demande (graphique 7).

Graphique 6

Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2026

Taux d'inoccupation des logements locatifs

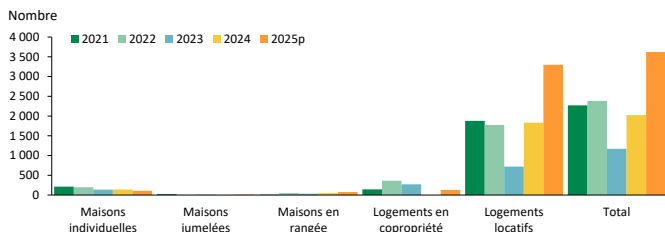


RMR : région métropolitaine de recensement
* Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2020.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5

Les mises en chantier sont en forte hausse jusqu'à présent en 2025, les logements locatifs demeurent les plus populaires

Laval – mises en chantier

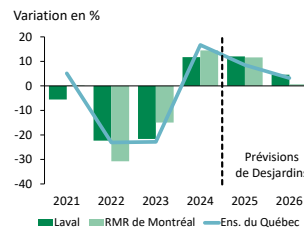


p : prévisions de Desjardins
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 7

La vente de propriétés existantes devrait continuer de croître en 2025 et en 2026

Nombre de ventes



RMR : région métropolitaine de recensement
JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Prix de vente moyen

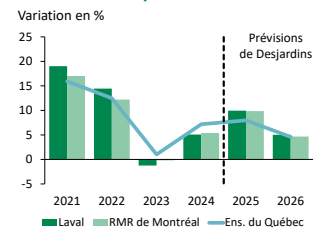


Tableau 5

Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'inoccupation (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc	Laval	RMR	Qc
2022	2 384	24 149	57 107	1,8	2,1	1,7	5 233	52 138	128 490	552 699	565 664	439 945
2023	1 170	15 235	38 912	2,1	1,5	1,3	4 101	44 336	99 151	545 775	564 511	444 406
2024	2 023	17 570	48 713	2,4	2,0	1,8	4 582	50 752	115 709	573 558	594 938	476 310
2025p	3 621	21 229	58 570	2,9	2,5	2,1	5 133	56 644	125 545	630 596	653 560	514 347
2026p	3 598	21 552	59 173	3,0	2,8	2,5	5 368	57 021	129 562	662 260	684 093	538 007

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

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

Investissements

- La croissance des investissements à Laval devrait atteindre 0,2 % sur l'ensemble de l'année 2025, ce qui fait suite à une hausse de 13,7 % en 2024. L'augmentation des sommes investies dans le secteur privé explique l'entièreté de cette hausse, puisque celles du secteur public ont diminué en 2025 (graphique 8). Cette hausse des investissements est inférieure à la moyenne provinciale (graphique 9). Les investissements des entreprises pourraient toutefois être plus perturbés durant les prochains mois en raison de la forte incertitude découlant de la situation commerciale avec les États-Unis.
- En plus des nombreux projets immobiliers en développement, la Ville de Laval investira près de 1,7 G\$ sur trois ans dans ses immobilisations pour renforcer la résilience des infrastructures. Ces travaux incluent la réfection des aqueducs et des égouts, ainsi que de nouvelles rues éponges, entre autres. Le ministère des Transports du Québec planifie également investir 87 M\$ entre 2025 et 2027 dans les réseaux routiers de Laval. Ces dépenses comprennent l'asphaltage de la voie de desserte

Tableau 6
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	848	1 167	1 092
Variation annuelle (%)	5,3	37,6	-6,4
Privés	797	702,5	781
Variation annuelle (%)	-33,8	-11,8	11,1
Secteurs¹			
Primaire	10,4	12,2	11,4
Secondaire	184,1	136,2	135,2
Tertiaire	112	78	133
Construction	140,1	101,5	154,4

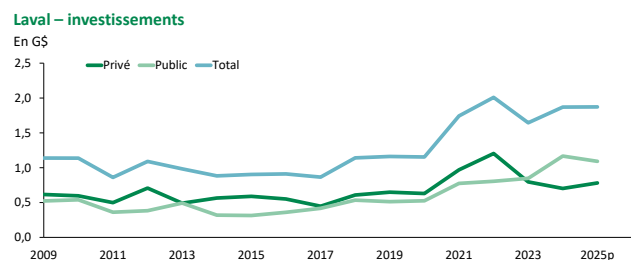
p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; nd : non disponible

¹ Répartition approximative à partir d'une compilation faite par Desjardins, Études économiques.

Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

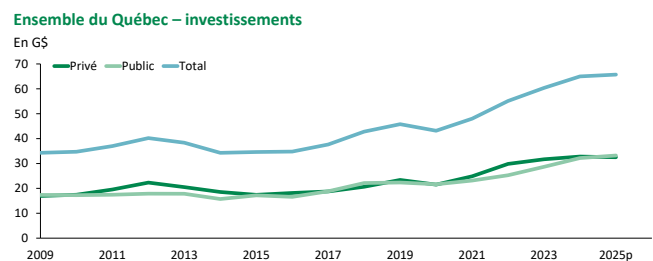
de l'autoroute 440. Les travaux quant au prolongement de l'autoroute 19 devraient se poursuivre jusqu'en 2027. Rappelons que ce projet est évalué à 899 M\$ et il est en cours depuis 2021.

Graphique 8
Les investissements devraient avoir atteint 1,9 G\$ en 2025



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

Graphique 9
Les investissements devraient avoir atteint 65,7 G\$ en 2025



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

Tableau 7
Liste des investissements importants

	Site	Propriétaire	Type de construction	Date de...	
				début	fin
1,7 G\$	Laval	Ville de Laval	Renforcer la résilience des infrastructures	2025	2028
899 M\$	Laval-Laurentides	Ministère des Transports	Prolongement de l'autoroute 19	2021	2027
87 M\$	Laval	Ministère des Transports	Travaux routiers	2025	2027

Desjardins, Études économiques