

## ÉTUDES RÉGIONALES

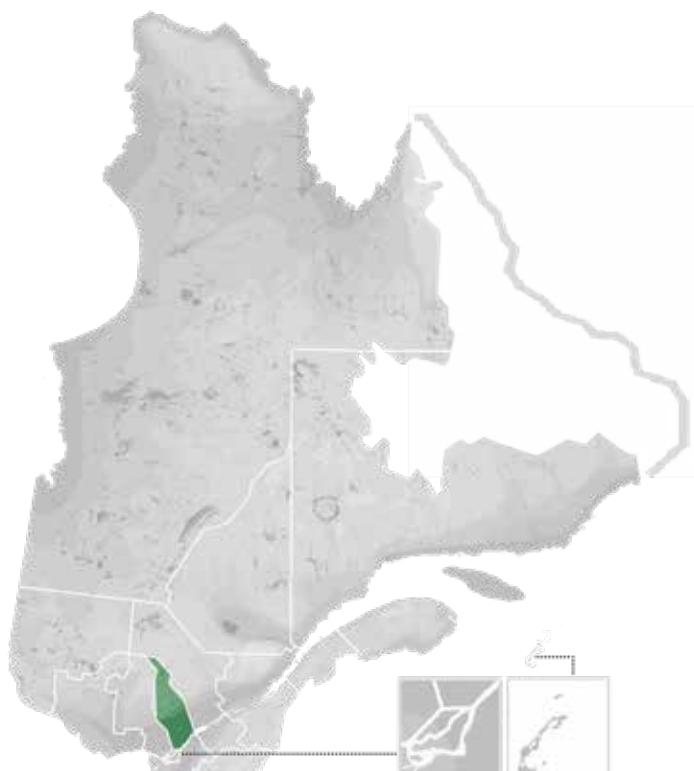
# Région administrative de Lanaudière

## Survol et prévisions économiques

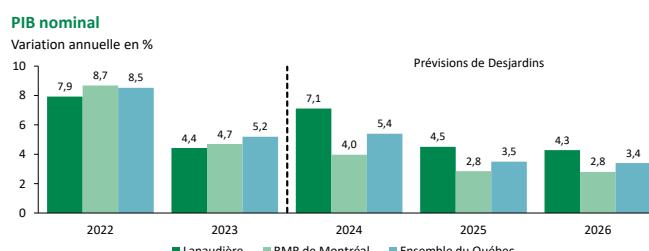
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

### FAITS SAILLANTS

- ▶ L'activité économique dans la province ainsi que celle de Lanaudière sont fragilisées par l'incertitude liée à la guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis. Les échanges commerciaux sont évidemment affectés, mais la confiance des consommateurs et celle des entreprises sont aussi affaiblies. L'industrie de la fabrication, importante dans Lanaudière, est la plus touchée par les tarifs américains. Des exemptions existent toutefois pour les produits canadiens conformes à l'Accord Canada–États-Unis–Mexique (ACEUM), ce qui atténue les effets négatifs pour le moment. La diversification de l'économie dans Lanaudière représente également un atout pour la région.
- ▶ Le rythme de croissance du PIB nominal régional devrait donc ralentir lors des deux prochaines années, tout en demeurant au-dessus de la moyenne provinciale (graphique 1). La force de la construction résidentielle et la croissance démographique avantagent aussi Lanaudière.



**Graphique 1**  
La croissance économique ralentira en 2025 et en 2026



### 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**
**Lanaudière**

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	18 724	19 553	20 832	21 771	22 705
<i>Variation annuelle</i>	7,9	4,4	6,5	4,5	4,3
PIB nominal par habitant (\$)	34 566	35 442	37 226	38 569	39 894
<i>Variation annuelle</i>	6,1	2,5	5,0	3,6	3,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	35 195	36 514	38 621	39 685	41 064
<i>Variation annuelle</i>	6,8	3,7	5,8	2,8	3,5
Emplois (k)	284,2	283,6	286,8	294,5	299,3
<i>Variation annuelle</i>	7,8	-0,2	1,1	2,7	1,6
Taux de chômage	4,9	4,7	5,6	5,7	5,7
Mises en chantier (unités)	3 940	2 128	2 070	3 270	3 268
Ventes de maisons existantes (unités)	9 652	7 479	8 296	9 221	9 518
Prix de vente moyen (\$)	417 947	418 296	450 154	484 541	514 763
<i>Variation annuelle</i>	19,7	0,1	7,6	7,6	6,2
Taux d'inoccupation	0,6	1,6	2,6	2,8	3,0
Investissements totaux <sup>2</sup> (M\$)	1 456	1 867	1 926	2 059	nd
<i>Variation annuelle</i>	10,6	28,2	3,2	6,9	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 090	1 111	1 189	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	6,6	1,9	7,1	nd	nd
Population totale <sup>3</sup> (nombre)	541 728	551 592	561 608	567 919	573 082
<i>Variation annuelle</i>	1,7	1,8	1,8	1,1	0,9
Taux d'occupation hôtelier	50,2	48,8	46,9	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

<sup>1</sup> Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

<sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>3</sup> 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 <sup>1</sup> (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 <sup>2</sup> (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	4,0	4,7	4,2	3,1
Population totale <sup>3</sup> (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

<sup>1</sup> Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

<sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>3</sup> 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

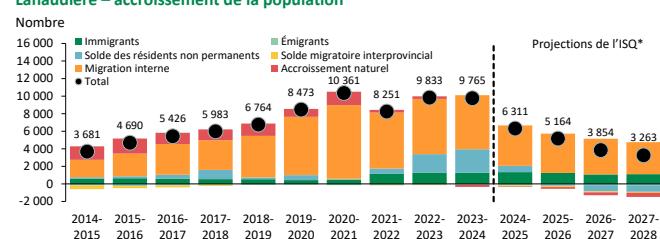
- La forte incertitude engendrée par la guerre commerciale avec les États-Unis affecte l'ensemble du Québec, dont Lanaudière. Le secteur de la fabrication est particulièrement frappé par ce conflit et c'est l'un des principaux contributeurs à l'activité économique de la région (graphique 2). Bien qu'une partie des échanges échappe aux tarifs douaniers grâce aux exemptions de l'ACEUM, c'est près de 30 % des biens fabriqués dans Lanaudière qui ont comme destination les États-Unis, sans compter les entreprises qui sont affectées indirectement par la situation. Le secteur manufacturier régional repose principalement sur la fabrication de produits en plastique et en caoutchouc, ainsi que celle d'aliments. Ces secteurs sont particulièrement exposés aux fluctuations des tarifs douaniers et augmentent ainsi la proportion d'entreprises vulnérables dans la région. Lanaudière peut néanmoins compter sur d'autres secteurs, comme celui de la fabrication de produits métalliques, mais aussi la finance et les assurances, pour soutenir son économie et atténuer les effets de l'instabilité commerciale. Malgré cela, l'incertitude y demeure présente et continue de peser sur les décisions d'embauche et d'investissement. Un aspect qui attire tout de même la main-d'œuvre dans la région est le centre d'innovation en agrosciences et en agrotechnologies à L'Assomption. La Zone Agtech travaille avec de nombreuses entreprises agricoles présentes dans Lanaudière afin de rendre l'agriculture plus innovante et productive. L'ajout de la mine de Nouveau Monde Graphite à Saint-Michel-des-Saints à la liste de grands chantiers accélérés du gouvernement fédéral devrait aussi entraîner des investissements et des retombées économiques pour la région.
- Bien que la croissance démographique soit appelée à ralentir dans les prochaines années, elle devrait demeurer assez forte dans Lanaudière, contrairement à d'autres régions du Québec. Comme ailleurs, les résidents non permanents y ont représenté une part importante des nouveaux arrivants lors des dernières années et leur nombre devrait diminuer au

futur et à mesure que les gouvernements fédéral et provincial mettent en application leur nouvelle réglementation. C'est toutefois la migration interrégionale qui contribue le plus à l'accroissement démographique dans Lanaudière, et ce, depuis plusieurs années (graphique 3). La région affiche le solde migratoire interrégional le plus élevé et elle devrait ainsi maintenir une croissance démographique plus forte que la moyenne provinciale lors des prochaines années.

- Le ralentissement de la demande dans le secteur immobilier attendu à l'échelle de la province pourrait donc ne pas être autant prononcé dans la région. Heureusement, de nombreux développements immobiliers sont en cours. Les coûts de construction importants font toutefois que les prix de vente et les loyers de ces nouveaux logements sont plus élevés que la moyenne régionale, contribuant ainsi à la détérioration de l'abordabilité. Ces développements immobiliers amènent également un autre défi en matière de transport. Une grande partie des gens habitant la région doivent se rendre à Montréal pour y travailler.

**Graphique 3**

**La contribution des résidents non permanents diminuera, mais celle de la migration interne demeure élevée**  
**Lanaudière – 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	1,9	1,9
Canada	1,6	1,2	1,5
Québec	1,3	0,7	1,3
Zone euro	0,8	1,4	1,0
Chine	5,0	5,0	4,7
Monde	3,3	2,8	2,8
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,73	0,72	0,73
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	77	66	65

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

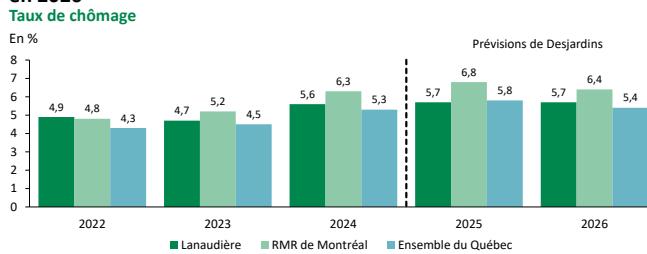
**NOTE :** Les données proviennent de nos *Prévisions économiques et financières*.

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

# Marché du travail

- ▶ L'emploi dans Lanaudière évolue en dents de scie depuis le début de l'année 2025, sous l'effet de l'incertitude engendrée par le conflit commercial avec les États-Unis. Le nombre de salariés devrait quand même progresser d'environ 1 % sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024, une croissance similaire à celle observée lors de l'année précédente. Les embauches devraient se poursuivre en 2026, malgré l'incertitude qui pourrait persister. Le taux de chômage est, quant à lui, relativement stable depuis le début de l'année et devrait demeurer ainsi d'ici 2026, alors que la population active devrait croître à un rythme similaire à celui de l'emploi dans la région (graphique 4).
- ▶ L'industrie manufacturière traverse une période de difficultés en raison de l'incertitude découlant des tarifs douaniers. Plus de 10 % des emplois dans Lanaudière s'y retrouvent. 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'une exemption de tarifs, plusieurs pourraient être touchés par des effets indirects dans le cas où l'employeur dépend de partenaires commerciaux qui sont à risque. Plusieurs emplois dans la région se retrouvent aussi dans

**Graphique 4**  
Les taux de chômage augmenteront en 2025 avant de se stabiliser en 2026



**Tableau 4**

## Marché du travail

En % (sauf si indiqué)	Emploi (k)			Taux de chômage			Taux d'activité		Taux d'emploi	
	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc	Lan	Qc	Lan	Qc
2022	284,2	2 347	4 392	4,9	4,8	4,3	67,7	64,4	63,6	60,2
2023	283,6	2 421	4 523	4,7	5,2	4,5	66,2	65,3	62,2	60,4
2024	286,8	2 404	4 566	5,6	6,3	5,3	66,3	64,9	61,8	59,6
2025p	294,5	2 412	4 644	5,7	6,8	5,8	67,0	65,0	62,8	60,5
2026p	299,3	2 406	4 678	5,7	6,4	5,4	66,7	65,0	63,1	60,9

Lan : Lanaudière; 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

l'industrie du commerce de gros et de détail. Le secteur du commerce de gros est également exposé aux conséquences de la guerre tarifaire, alors que celui du commerce de détail pourrait souffrir d'une réduction des ventes en raison de la baisse de la confiance des consommateurs. 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.

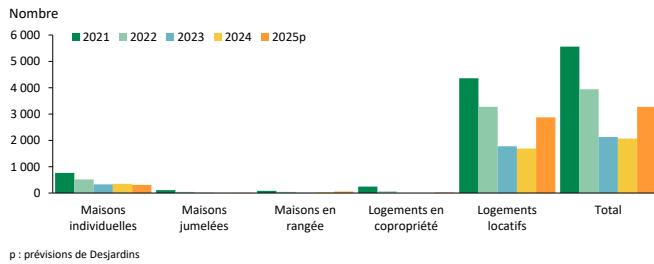
- ▶ Du côté de la construction, les heures travaillées dans le secteur devraient diminuer de 1 % sur l'ensemble de l'année 2025 dans le grand Montréal, comprenant une partie de la région de Lanaudière. Avec un recrutement qui demeure difficile dans l'industrie en raison des nombreux départs à la retraite, les perspectives d'emplois demeurent néanmoins positives. La construction résidentielle est en importante hausse dans Lanaudière depuis le début de l'année 2025, ce qui devrait soutenir l'emploi. D'autres projets en cours stimulent la demande de main-d'œuvre, avec notamment la modernisation du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur à Terrebonne, ainsi que les nombreuses écoles en construction ou en planification.
- ▶ Pour l'industrie du tourisme, les perspectives d'emplois sont aussi favorables. Le taux d'occupation moyen des établissements d'hébergement entre les mois de janvier et août 2025 est resté très près de ceux de 2024 et de 2023, et cette tendance devrait se maintenir. L'organisme Tourisme Lanaudière a d'ailleurs octroyé une aide financière à plusieurs festivals dans la région, ce qui devrait stimuler l'achalandage et ainsi soutenir la demande de main-d'œuvre dans l'industrie.

# Marché de l'habitation

- ▶ Après trois années de recul, la construction résidentielle dans Lanaudière a fortement grimpé en 2025, comparativement à 2024. Bien que la tendance provinciale pointe vers le haut, la région se démarque puisque les mises en chantier ont plus que doublé lors des trois premiers trimestres de l'année par rapport au même moment un an plus tôt. Le rythme de la construction résidentielle devrait toutefois se modérer dans les prochains mois, alors que l'effet des baisses de taux de financement se dissipe et que celui des coûts de construction élevés se concrétise. Comme dans la plupart des régions, les logements locatifs représentent la majorité des nouvelles unités (graphique 5). Les taux d'inoccupation de ce type de logement devraient continuer d'augmenter graduellement lors des prochaines années, au fur et à mesure que les développements immobiliers seront complétés (graphique 6).
- ▶ Du côté des propriétés existantes, l'activité demeure forte dans la région de Lanaudière. Le nombre de transactions lors des trois premiers trimestres de l'année a évolué plus fortement par rapport à l'an dernier que la moyenne provinciale. Cette tendance devrait toutefois se modérer durant les prochains mois, sous l'effet de l'incertitude qui

**Graphique 5**

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

**Lanaudière – mises en chantier**

**Tableau 5**

## Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'inoccupation (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc	Lan	RMR	Qc
2022	3 940	24 149	57 107	0,6	2,1	1,7	9 652	52 138	128 490	417 947	565 664	439 945
2023	2 128	15 235	38 912	1,6	1,5	1,3	7 479	44 336	99 151	418 296	564 511	444 406
2024	2 070	17 570	48 713	2,6	2,0	1,8	8 296	50 752	115 709	450 154	594 938	476 310
2025p	3 270	21 229	58 570	2,8	2,5	2,1	9 221	56 644	125 545	484 541	653 560	514 347
2026p	3 268	21 552	59 173	3,0	2,8	2,5	9 518	57 021	129 562	514 763	684 093	538 007

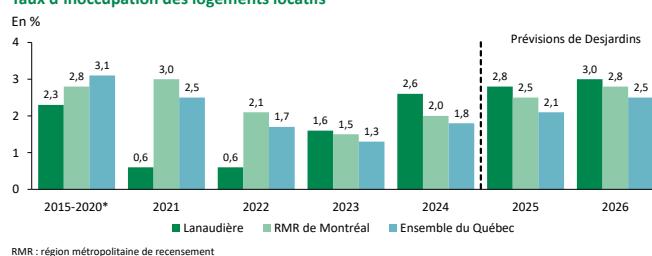
Lan : Lanaudière; Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Montréal; p : prévisions de Desjardins

Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR solutions financières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

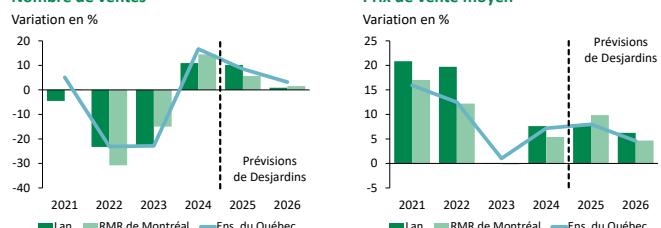
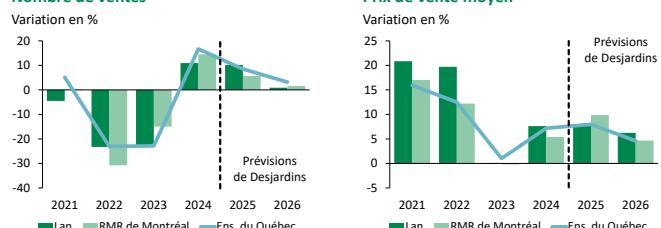
pèse sur les conditions de marché. Le prix de vente moyen a continué d'augmenter, avec une hausse de près de 10 % lors des trois premiers trimestres de 2025 par rapport à un an plus tôt. Cette détérioration de l'abordabilité devrait aussi contribuer au ralentissement de la demande. Une demande moins forte devrait toutefois permettre à la croissance des prix de se modérer au cours de la prochaine année (graphique 7).

**Graphique 6**

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

**Taux d'inoccupation des logements locatifs**

**Graphique 7**

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

**Nombre de ventes**


Lan : Lanaudière; RMR : région métropolitaine de recensement

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

# Investissements

- ▶ Les investissements dans Lanaudière devraient avoir reculé de 7,3 % en 2025, après une hausse de près de 7 % en 2024. Tant les sommes provenant du public que celles du privé ont diminué dans la région (graphique 8). Contrairement à ce que l'on observe dans Lanaudière, les investissements dans l'ensemble du Québec ont enregistré une augmentation de 1,1 % en 2025 (graphique 9). Les investissements des entreprises sont sans aucun doute perturbés par l'incertitude élevée découlant de la situation commerciale avec les États-Unis et devraient continuer de l'être au cours des prochains mois.
- ▶ Un projet majeur pour la région est celui de la mine Matawinie de Nouveau Monde Graphite à Saint-Michel-des-Saints, évalué à 1,8 G\$. Celle-ci devrait être en exploitation d'ici 2028. Le gouvernement du Québec injectera 264 M\$ entre 2025 et 2027 afin d'entretenir et améliorer l'ensemble du réseau routier dans Lanaudière. Ces dépenses comprennent la réfection du pont

**Tableau 6**  
**Investissements dans Lanaudière**

En M\$ (sauf si indiqué)	2023	2024	2025p
<b>Totaux</b>	<b>1 926</b>	<b>2 059</b>	<b>1 910</b>
Variation annuelle (%)	3,2	6,9	-7,3
<b>Publics</b>	<b>950</b>	<b>1 115</b>	<b>1 022</b>
Variation annuelle (%)	26,7	17,3	-8,3
<b>Privés</b>	<b>976</b>	<b>945</b>	<b>887</b>
Variation annuelle (%)	-12,6	-3,2	-6,1
<b>Secteurs<sup>1</sup></b>			
Primaire	nd	119,0	119,4
Secondaire	184,0	161,6	122,7
Tertiaire	115	213	189
Construction	nd	nd	nd

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

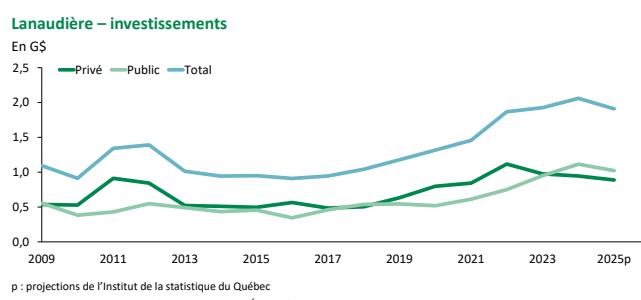
<sup>1</sup> Répartition approximative à partir d'une compilation faite par

Desjardins, Études économiques.

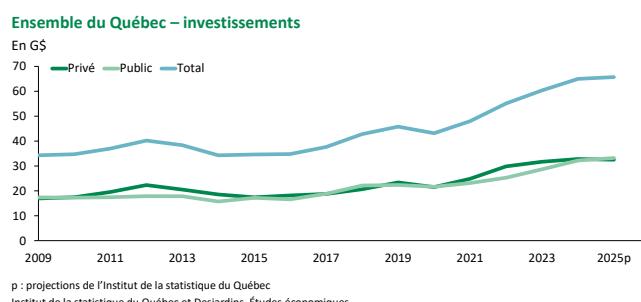
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

d'étagement de la route 138 à Saint-Cuthbert et celui du boulevard des Seigneurs à Terrebonne, ainsi que l'asphaltage de la route 125 à Chertsey. La nouvelle unité de soins à l'Hôpital Pierre-Le Gardeur est toujours en construction et elle représente un investissement de 550 M\$ d'ici 2027. Du côté de la Ville de Terrebonne, le plus récent programme triennal d'immobilisations a été adopté récemment et des investissements de 422 M\$ sont prévus entre 2026 et 2028.

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



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



**Tableau 7**  
**Liste des investissements importants**

Site	Propriétaire	Type de construction	Date de...	
			début	fin
1,8 G\$	Saint-Michel-des-Saints	Nouveau Monde Graphite	Construction de la mine Matawinie	2026 2028
422 M\$	Terrebonne	Ville de Terrebonne	Programme triennal d'immobilisations	2026 2028
264 M\$	Lanaudière	Ministère des Transports	Travaux routiers	2025 2027

Desjardins, Études économiques