Bulletin économique

T3 2023

laval économique

LAVAL

Sommaire T3 2023

EMPLOI

Au Québec

- Au Québec, les indicateurs du marché du travail restent stables le deuxième et le troisième trimestre de 2023. Le taux d'emploi baisse légèrement de 0,2 point de pourcentage pour atteindre 62 %, le taux de chômage augmente faiblement de 0,2 point de pourcentage et le taux d'activité reste inchangé à 64,9 %.

À Laval*

- Le niveau de l'emploi augmente en T3 2023 pour atteindre 241 000 lavallois en emploi, une hausse de 2 500 emplois par rapport à T2 2023.
- L'emploi à temps plein augmente de 3,7 % entre le T2 et T3 de 2023. La part de l'emploi à temps plein demeure près de 81 % de l'emploi total. L'emploi à temps partiel, quant à lui, connaît une baisse de 8,6 % pour la même période.
- Le taux de chômage augmente de 0,4 point de pourcentage pour s'établir à 5,7%, pour la même période.
- Le taux d'activité (+0,8 p.p.) et le taux d'emploi (+0,5 p.p.) augmentent tous les deux, atteignant respectivement 68,2 % et 64,3%. Laval possède les taux d'activité et d'emploi les plus élevés parmi les régions administratives.

*Les données par région sont des moyennes mobiles de 3 mois

*P.P. : points de pourcentage

IMMOBILIER

Le contexte économique incertain, se fait ressentir dans le marché immobilier:

- La valeur totale des permis émis pour des constructions, résidentielles et non résidentielles, chute de 35,2 % passant de 1 240 M$ (T3 2022) à 803 M$ (T3 2023).
- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier à Laval subit une forte baisse de 62,7 %, passant de 1 976 unités en T3 2022 à 738 unités en T3 2023. Laval connaît une baisse plus importante que celle de Montréal et de l'ensemble du Québec qui enregistrent des baisses respectives de 44,8 % et 36,9 %.
- Le taux d'inoccupation du marché du bureau se situe à 22,2 % au T3 de 2023, une augmentation de 2,8 points de pourcentage par rapport au T3 2022.
- Le marché industriel affiche un taux d'inoccupation de 2,2 % au T3 2023 contre 1,5 % au T3 2022. C'est la première fois que la disponibilité des espaces industriels franchit le cap des 2 % depuis 2020.

INFLATION ET PRIX DES LOGEMENTS

- Tant au Canada qu'au Québec, l'inflation poursuit un fort ralentissement. Au Québec, l'IPC connait une hausse de 4,8 % en septembre 2023 par rapport à septembre 2022.
- Les prix des logements neufs augmentent de 0,3 % en T3 2023 par rapport T3 2022 au Québec et dans la grande région métropolitaine de Montréal une baisse de 0,3 % est enregistrée.

L’emploi continue sa croissance à Laval au T3 2023

Emploi à Laval

MARCHÉ DU TRAVAIL

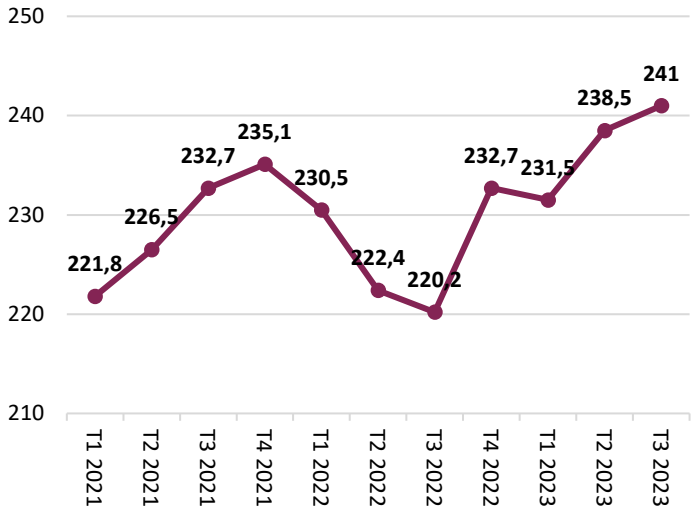
- Au T3 2023, l'emploi continue d'augmenter pour atteindre 241 000 emplois.
- L'emploi à temps plein croît un deuxième trimestre consécutif, de l'ordre de 3,7 % par rapport au trimestre précèdent, pour s'établir à 195 400. La part des emplois à temps plein demeure supérieure à 81 % de l'emploi total.
- L'emploi à temps partiel, quant à lui, baisse de 8,6 % et s'établit à 45 700.
- Le taux de chômage lavallois augmente de 0,4 point de pourcentage pour atteindre 5,7 %.
- Le taux d'activité (+0,8 point) et le taux d'emploi (+0,5 point) augmentent et atteignent respectivement 68,2 % et 64,3 %.
- Le taux de postes vacants* en T2 2023 (donnée la plus récente disponible) augmente pour s'établir à 4,7 %, équivalant à 8 155 postes vacants à Laval.

*Le taux de postes vacants est le nombre de postes vacants exprimé en pourcentage de la demande de travail, c'est-à-dire l'ensemble des postes offerts (occupés et vacants). Données non désaisonnalisées.

Source : Statistique Canada

Lavallois en emploi,

(En milliers) données trimestrielles désaisonnalisées.

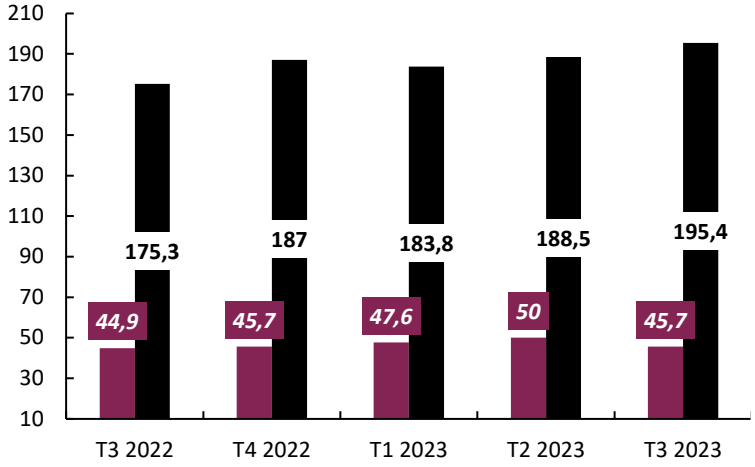


Source : Statistique Canada , Enquête sur la population active (EPA). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

165 690 employés salariés sur le territoire lavallois

Emploi à temps plein et à temps partiel à Laval

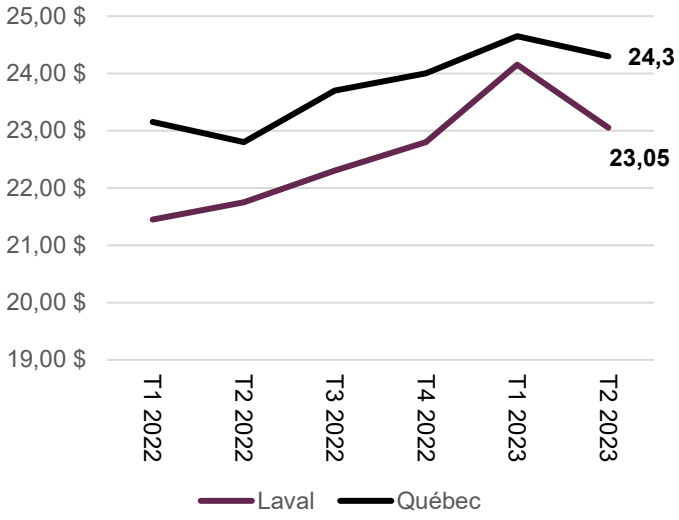
(En milliers) données désaisonnalisées



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active (EPA). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

Taux horaire salarial offert moyen* à Laval

Données non désaisonnalisées



*Taux horaire salarial moyen offert pour les postes vacants recensés
Source : Statistique Canada, Enquête sur les postes vacants et les salaires (EPVS).

Marché du travail à Laval

Principaux indicateurs

	Laval					RMR de Montréal					Ensemble du Québec				
	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Population active (k)	232,8	242,7	243,6	251,9	255,6	2 472,2	2 502,9	2 535,6	2 548,8	2 564,2	4 603,2	4 637,9	4 693,7	4 698,3	4 720,0
Variation (%)	*-0,7%*	*4,3%*	*0,4%*	*3,4%*	*1,5%*	*0,8%*	*1,2%*	*1,3%*	*0,5%*	*0,6%*	*0,2%*	*0,8%*	*1,2%*	*0,1%*	*0,5%*
Emploi (k)	220,2	232,7	231,5	238,5	241	2 331,5	2 392,2	2 414,7	2 436,0	2 431,8	4 404,4	4 452,9	4 500,7	4 503,3	4 512,5
Variation (%)	*-1,0%*	*5,7%*	*-0,5%*	*3%*	*1%*	*0%*	*2,6%*	*0,9%*	*0,9%*	*-0,2%*	*0,2%*	*1,1%*	*1,1%*	*0,1%*	*0,2%*
Emploi –temps plein (k)	175,3	187	183,8	188,5	195,4	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	3 593,4	3 645,1	3 680,4	3 687,4	3 665,7
Variation (%)	*-4,3%*	*6,7%*	*-1,7%*	*2,6%*	*3,7%*						*-0,4%*	*1,4%*	*1,0%*	*0,2%*	*-0,6%*
Emploi –temps partiel (k)	44,9	45,7	47,6	50	45,7	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	811	807,8	820,3	815,9	846,7
Variation (%)	*14,2%*	*1,8%*	*4,2%*	*5%*	*-8,6%*						*3,0%*	*-0,4%*	*1,5%*	*-0,5%*	*3,8%*
Chômage (k)	12,6	9,9	12,1	13,4	14,6	121,2	110,7	121	112,8	132,4	198,7	185	193	195	207,5
Variation (%)	*5%*	*-21,4%*	*22,2%*	*10,7%*	*9%*	*2%*	*-8,7%*	*9,3%*	*-6,8%*	*17,4%*	*-0,1%*	*-6,9%*	*4,3%*	*1,0%*	*6,4%*
Taux d'activité (%)	62,9	65,4	65,4	67,4	68,2	67,2	67,7	68,3	68,3	68,3	64,2	64,5	65,1	64,9	64,9
Taux d'emploi (%)	59,5	62,7	62,1	63,8	64,3	63,9	64,7	65,1	65,3	64,8	61,5	61,9	62,4	62,2	62
Taux de chômage (%)	5,4	4,1	5	5,3	5,7	4,9	4,4	4,8	4,4	4,4	4,3	4	4,1	4,2	4,4

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, adaptée par l'Institut de la statistique du Québec. RMR : Région métropolitaine de recensement

L'immobilier à Laval

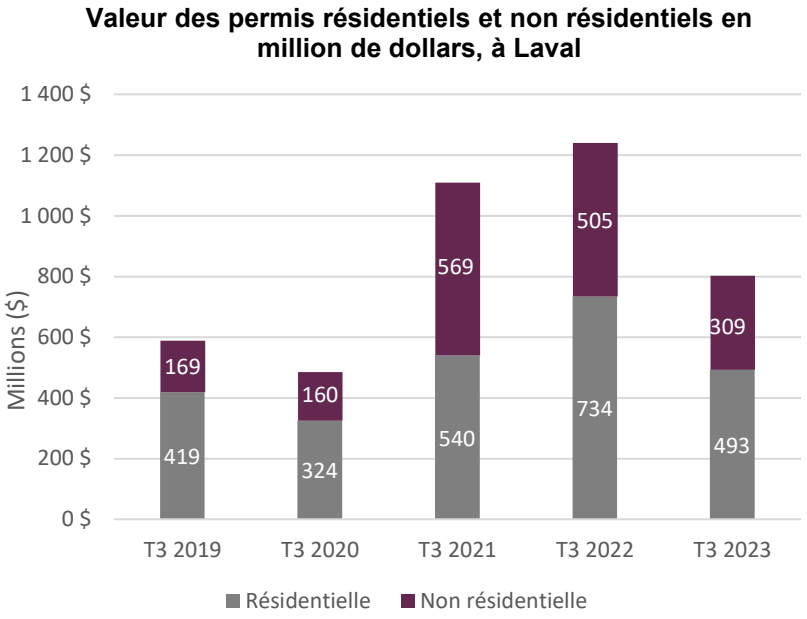
Ralentissement du marché immobilier lavallois en T3 2023

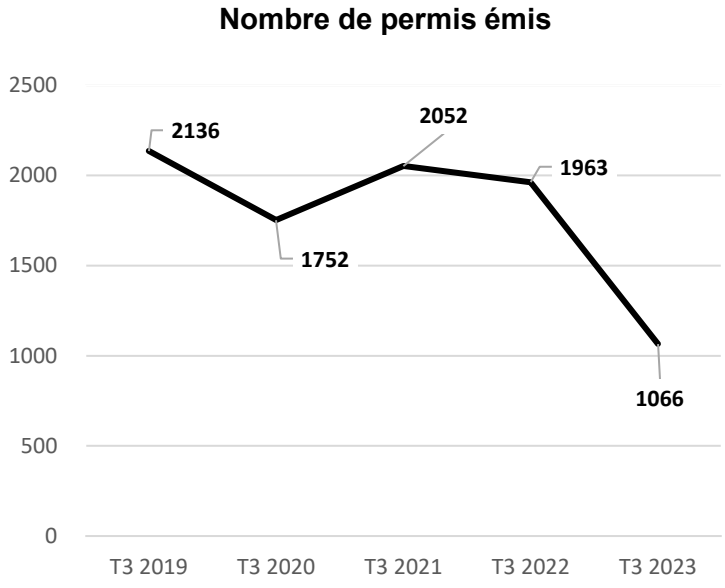
L'immobilier à Laval

Les permis de construction

	Cumulatif T3 2023	Comparatif T3 2022	Comparatif T3 2021
Habitation (comprend les projets mixtes)			
Nombre de permis	795	1 593	1 792
Valeur déclarée	493 303 671	734 454 317	540 123 825
Commerce			
Nombre de permis	183	244	154
Valeur déclarée	91 167 677	104 174 400	85 079 761
Industrie			
Nombre de permis	37	51	37
Valeur déclarée	110 192 681	217 080 104	115 615 328
Institution			
Nombre de permis	51	75	69
Valeur déclarée	108 395 683	184 501 494	368 825 676
Sous-total (non-résidentiel)			
Nombre de permis	271	370	260
Valeur déclarée	309 756 041	505 755 998	569 520 765
Total			
Nombre de permis	1 066	1 963	2 052
Valeur déclarée	803 059 712	1 240 210 315	1 109 644 590

Constructions nouvelles et améliorations au 30 septembre 2023. Source : Ville de Laval





Source : Ville de Laval

Marché du bureau et marché industriel

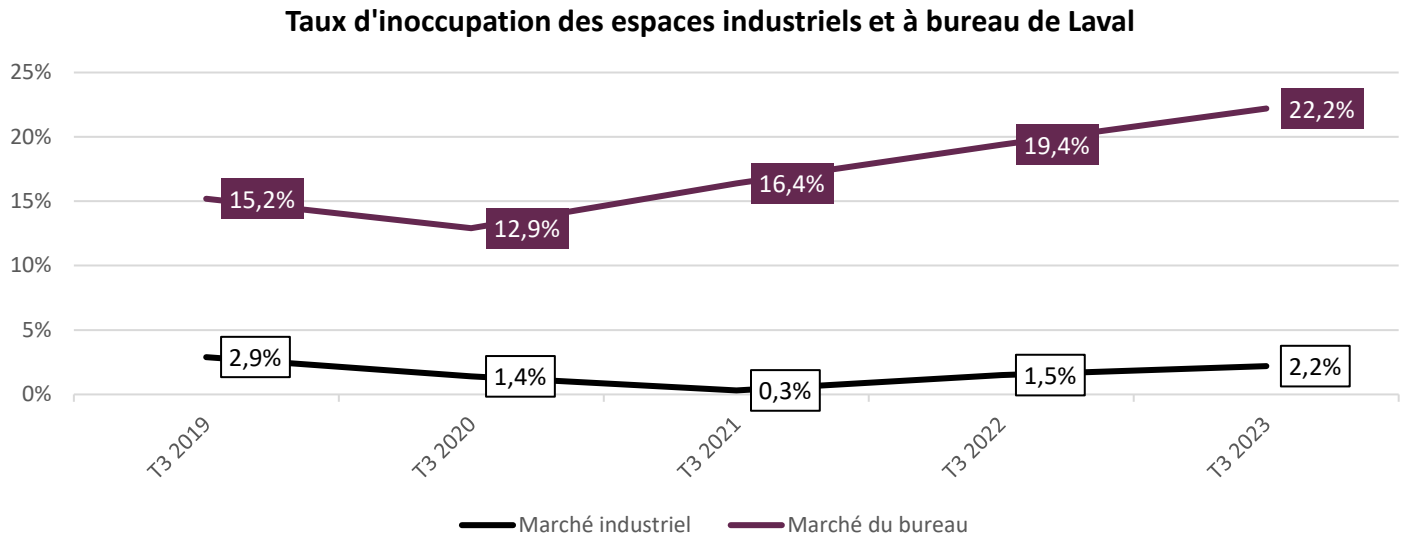
Marché de bureau

- Le segment des bureaux affiche pour ce trimestre un taux d'inoccupation de 22,2 %, pour la région lavalloise, soit une augmentation de 2 points de pourcentage par rapport au T2 2023.
- L'offre de bureau en sous-location à Laval augmente de 4,9 points de pourcentage en T3 2023, par rapport au T2 2023, pour atteindre 15,3 %. Dans le grand Montréal, les locataires ont un plus grand intérêt pour les bureaux de catégorie A, au détriment des immeubles de catégorie B.

Marché industriel

- Par rapport au dernier trimestre, le taux d'inoccupation industriel augmente de 0,6 point de pourcentage, pour atteindre 2,2 % en T3 2023.
- Laval figure encore parmi les sous-marchés les plus dispendieux de la métropole, même si on remarque une légère baisse par rapport au T2 2023: le loyer net demandé moyen atteint 18,24 $ par pied carré et le loyer brut demandé moyen se situe à 22,41 $ par pied carré.

	Inventaire (pi^2)	Absorption nette (pi^2)	Absorption nette (pi^2)	Sous location % de bureaux vacants	Loyer net demandé moyen ($/pi^2)	Taux d'inoccupation		
	T3 2023	T3 2023	Cumul annuel	T3 2023	T3 2023	T3 2022	T3 2023	Grand Montréal T3 2023
Marché du bureau	4 102 738	(85 711)	(17 388)	15,3 %	16,41 $	19,4 %	22,2 %	17,8 %
Marché industriel	32 672 693	-180 546	204 504	-	18,24 $	1,5 %	2,2 %	2,3 %



Source : CBRE

Marché immobilier résidentiel

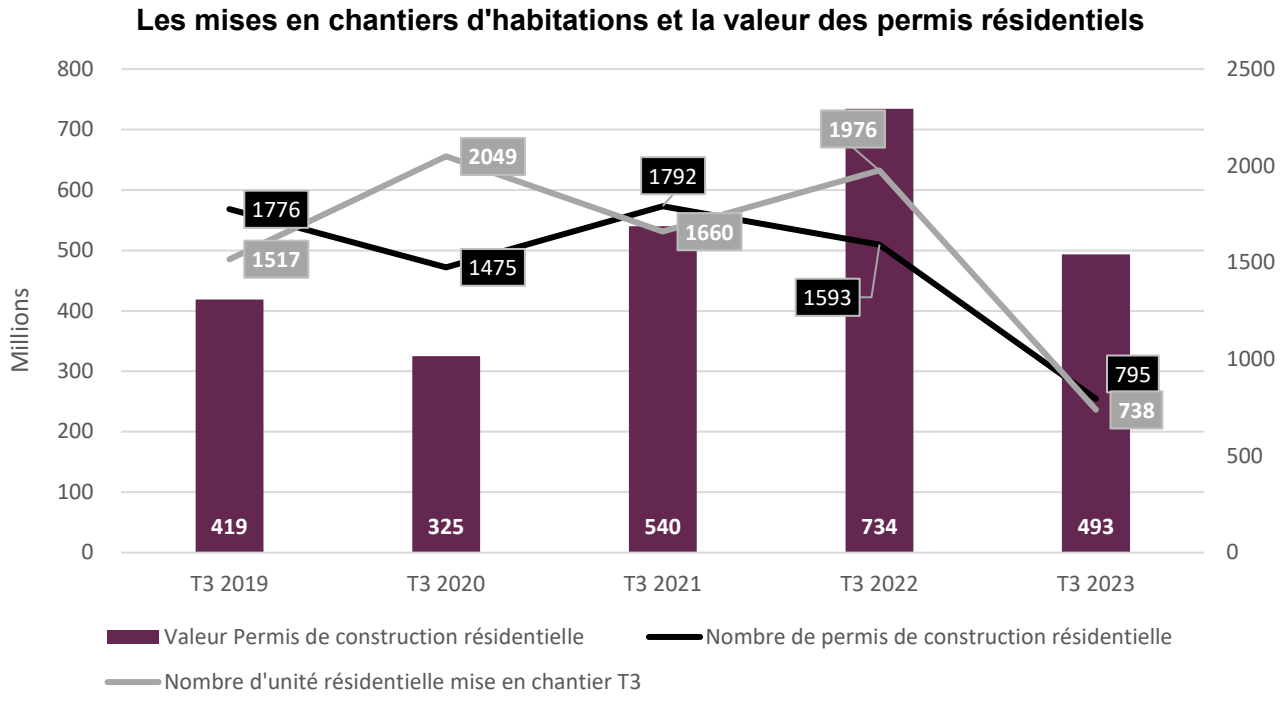
Les mises en chantier d'habitations

(Données trimestrielles cumulatives, unités)

- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier chute de 62,7 % au T3 2023 pour atteindre 738 unités à Laval. À cette même période l'an dernier, ce nombre s'établissait à 1 976 unités. Cette diminution se concentre dans les propriétés à vocation locative.
- La RMR de Montréal et l'ensemble du Québec affichent aussi des baisses de mises en chantier respectivement de 44,8% et 36,9 %.
- Entre T3 2023, la valeur des permis résidentiels émis par la Ville de Laval connaît une baisse de 35,6 % comparé au T3 2022, pour atteindre 493 millions de dollars.

	Propriétaire absolu		Locatif		Copropriété		Coopératif		Total		Variation
	T3 2022	T3 2023	T3 2022	T3 2023	T3 2022	T3 2023	T3 2022	T3 2023	T3 2022	T3 2023	T3 2022 / T3 2023
Laval	202	146	1 411	433	363	159	0	0	1 976	738	-62,7%
RMR de Montréal	2653	1186	11 495	6 329	5 405	3 282	154	80	19 707	10 877	-44,8%
Ensemble du Québec	8 308	4 498	23 236	15 821	6 022	3 405	174	87	37 740	23 811	-36,9%

Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Relevé des mises en chantier et des achèvements. Marché du neuf - Mises en chantier d'habitations (données réelles provisoires)



Sources : SCHL et Ville de Laval. Données cumulatives de janvier à septembre.

Inflation

EN BREF

- Au Canada, l'IPC s'accroît de 3,8 % en septembre 2023 par rapport à septembre 2022. Il s'agit de la plus faible augmentation annuelle depuis avril 2021. En baisse par rapport à la hausse de 4,0 % enregistrée en août. Le ralentissement mensuel a été principalement attribuable à la baisse des prix de l'essence (-1,3 %) d'un mois à l'autre en septembre.
- Au Québec, les prix augmentent de 4,8 % en septembre 2023 par rapport à septembre 2022.
- En septembre 2023, l'augmentation du prix des logements neufs continue de ralentir, augmentant seulement 0,3 % au Québec et alors que pour le Grand Montréal, une très légère baisse de 0,3 % est enregistrée.

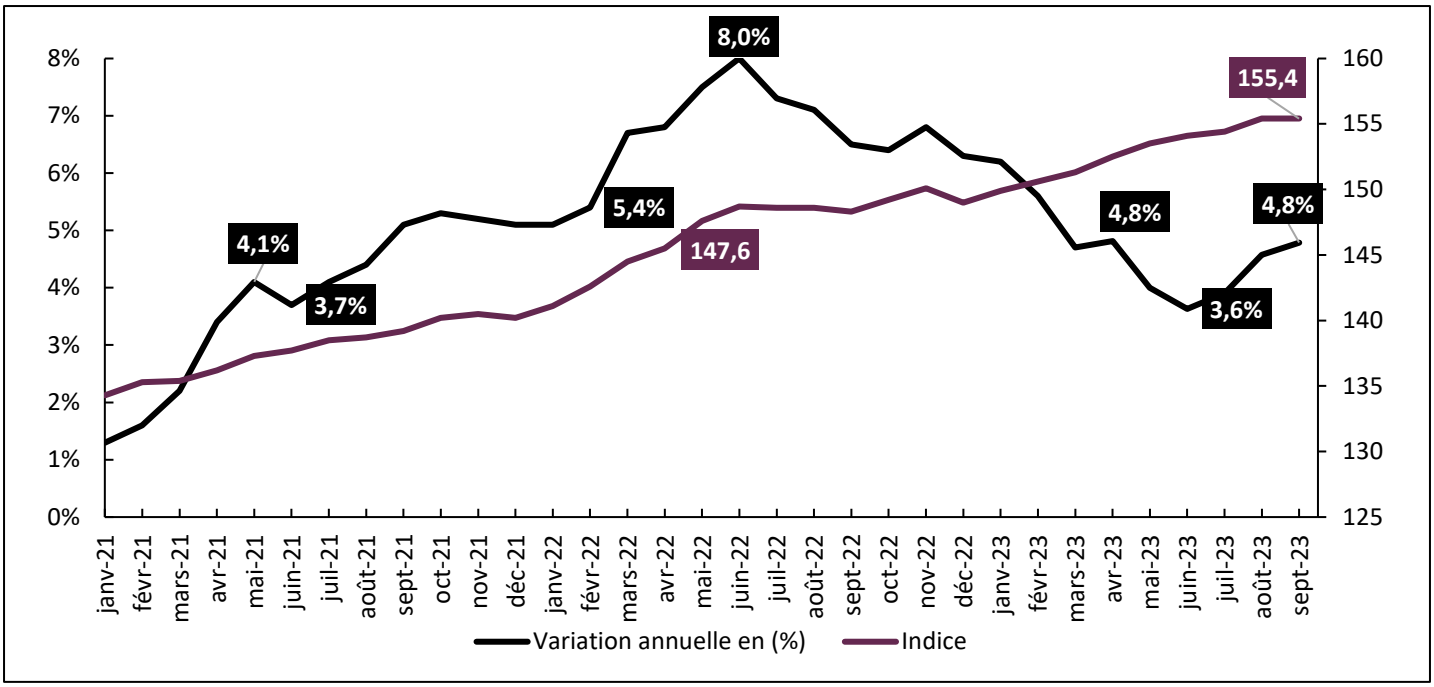
Sources: IPC : Statistique Canada. Indice des prix des logements neufs: Statistique Canada.

+ 4,8 %

***Indice des prix à la consommation au Québec.**

***En septembre 2023, par rapport à septembre 2022**

L'indice des prix à la consommation (IPC) et la variation annuelle du Québec
Données non désaisonnalisées



Source : Institut de la statistique du Québec

Données annuelles lavalloises

	Indicateurs	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	Variation 2018/2022
MARCHÉ DU TRAVAIL[1]	**Emplois sur le territoire[2]**	160 054	162 648	157 500	166 221	nd	nd
	Variation annuelle (%)	-	*1,6%*	*-3,2%*	*5,5%*	-	-
	Nombre d'établissements[3]	12 279	12 714	12 777	12 893	nd	nd
	Lavallois en emploi	236,4	216,8	211,9	228,9	226,3	-4,3 %
	Taux d'activité (%)	69,9	63,0	63,6	67,1	64,0	-8,4 %
	Taux de chômage (%)	5,3	4,7	8,3	6,8	4,4	-17 %
	Taux d'emploi (%)	66,2	60	58,3	62,5	61,2	-7,5 %
LAVALLOIS EN EMPLOI[4]	**Total (000)**	**233,3**	**215**	**211,3**	**227,6**	**225,1**	**-3,51 %**
	Production de biens	42,7	36,4	39,6	33,6	38,5	-9,8 %
	Construction	13,3	12,5	11,9	8	12,9	-3 %
	Fabrication	27,6	21,7	26,4	22,9	23,4	-15,2 %
	Services	190,6	178,6	171,7	194	186,6	-2,1 %
	Production	58,7	59,3	52,8	71,7	66,3	12,9 %
	Consommation	69,6	65,9	65	62,4	61,2	-12,1 %
	Public	64,4	55,2	56,6	60	59,2	-8,1 %
DÉMOGRAPHIE[5]	**Population**	435 099	439 583	442 574	443 093	446 476	2,6 %
COMPTES ÉCONOMIQUES[6]	**PIB nominal (M$)**	17 595	17 110	17 111	19 191	21 139	20,14 %
	PIB par habitant ($/hab.)	38 577	40 093	39 082	44 358	47 824	24 %
	Revenu disponible ($/hab.)	28 944	29 874	32 161	33 325	38 495	33 %
CONSTRUCTION ET HABITATION[7]	**Valeur des permis de bâtir (000$)**	958 647	1 053 296	857 740	1 476 867	1 678 080	75 %
	Variation annuelle (%)	*47,1%*	*9,9%*	*-18,6%*	*72,2%*	*13,6%*	-
	Mises en chantier résidentielles[8]	2 358	1 694	2 851	2 270	2 384	1,1 %
	Variation annuelle (%)	*16,7%*	*-28,2%*	*68,3%*	*-20,4%*	*5%*	-
INVESTISSEMENTS[9]	**Dépenses en immobilisations (en M$)**						
	Privé						
	Immobilisations	607,7	648,6	629	835,7	764,9	25, 9%
	Réparations	271,4	284,7	205,2	243,9	243,9	-10,1 %
	Public						
	Immobilisations	533,6	512,9	525	920,8	1098,7	105,9 %
	Réparations	99,5	113,0	135,5	82,8	135,5	36,2 %
	Total						
	Immobilisations	1 141,30	1 161,50	1 154,00	1 756,50	1863,6	63,3 %
	Réparations	370,9	397,7	340,7	326,7	379,4	2,30 %

**Mise à jour des données, suivant les nouvelles statistiques de Statistiques Canada*
P : provisoire; i : intentions
1, 5 & 9 : Institut de la statistique du Québec
2 & 3 : Statistique Canada, compilation spéciale CMM
4 : Statistique Canada, Tableau : 14-10-0092-01
6 : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études régionales
7 : Service de l'urbanisme et Service du développement économique, Ville de Laval
8 :Société canadienne d'hypothèques et de logement, Portail de l'information

Laval économique est un groupe d'experts en solutions d'affaires pour les entreprises qui désirent s'y implanter ou souhaitent accélérer leur développement de façon innovante, responsable et durable.

Ça vous parle ? Alors discutons.

450 978-5959

lavaleconomique@laval.ca

lavaleconomique.com