



Bulletin économique

T2 2024

laval économique



Sommaire T2 2024

EMPLOI

Au Québec

- Au Québec, les indicateurs du marché du travail ont présenté des variations modestes au cours du deuxième trimestre de 2024. Le taux d'activité a enregistré une légère hausse de 0,1 point de pourcentage, atteignant ainsi 64,6 %. Parallèlement, le taux d'emploi a connu une faible diminution de 0,4 point de pourcentage, tandis que le taux de chômage a cru de façon limitée de 0,6 point de pourcentage.

À Laval*

- Le niveau de l'emploi baisse légèrement au T2 2024 pour atteindre 230 000 lavallois en emploi, une diminution de 6 100 par rapport à T1 2024.
- L'emploi à temps plein et l'emploi à temps partiel baissent respectivement de 2 % et 5,3 % en T2 2024 par rapport à T1 2024. La part de l'emploi à temps plein reste importante à plus de 82 % de l'emploi total.
- Le taux de chômage augmente de 0,4 point de pourcentage pour s'établir à 6 % pour la même période.
- Le taux d'activité (-1,7 p.p.) et le taux d'emploi (-1,9 p.p.) baissent tous les deux, atteignant respectivement 64,5% et 60,6 %.

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

*P.P. : point de pourcentage

IMMOBILIER

Le contexte économique incertain se fait ressentir sur le marché immobilier:

- La valeur totale des permis émis, pour des constructions résidentielles et non résidentielles, augmente de 50 %, passant de 494 M\$ (T2 2023) à 740 M\$ (T2 2024).
- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier à Laval rebondit de 93,5 %, passant de 570 unités en T2 2023 à 1 103 unités en T2 2024. L'augmentation à Laval est plus forte que pour l'ensemble du Québec, mais moins forte que celle à Montréal qui enregistrent des augmentations respectives de 39,9 % et 214,3 %.
- Le taux d'inoccupation du marché du bureau demeure élevé au T2 2024, à 21,9 %, une hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport au T1 2024.
- Le marché industriel affiche un taux d'inoccupation de 3,1 % au T2 2024 contre 2,1 % au T4 2023. La disponibilité des espaces industriels franchit le cap des 3 %, ce qui représente un sommet dans les dernières années.

INFLATION ET PRIX DES LOGEMENTS

- Au Canada et au Québec, l'inflation continue de ralentir. Au Québec, l'IPC connaît une augmentation de 4 % en décembre 2023 par rapport à la même période en 2022.
- Les prix des logements neufs varient peu ce trimestre, avec une très faible augmentation au Québec et une légère baisse dans le grand Montréal, soit respectivement +0,07 % et -0,20 %, les deux sur une base annuelle.

Le marché du travail

L'emploi continue de baisser à Laval au T2 2024



Emploi à Laval

MARCHÉ DU TRAVAIL

- Au T2 2024, l'emploi continue de baisser de 2,6 % pour atteindre 230 000 emplois.
- L'emploi à temps plein baisse de 2 % par rapport au trimestre précédent, pour s'établir à 190 700. La part des emplois à temps plein représente 83 % de l'emploi total.
- L'emploi à temps partiel, quant à lui, baisse de 5,3 % et s'établit à 39 300.
- Le taux de chômage lavallois augmente de 0,4 point de pourcentage pour atteindre 6 %.
- Le taux d'activité (-1,7 p.p.)* et le taux d'emploi (-1,9 p.p.)* baissent et atteignent respectivement 64,5 % et 60,6 %.

*P.P. : point de pourcentage

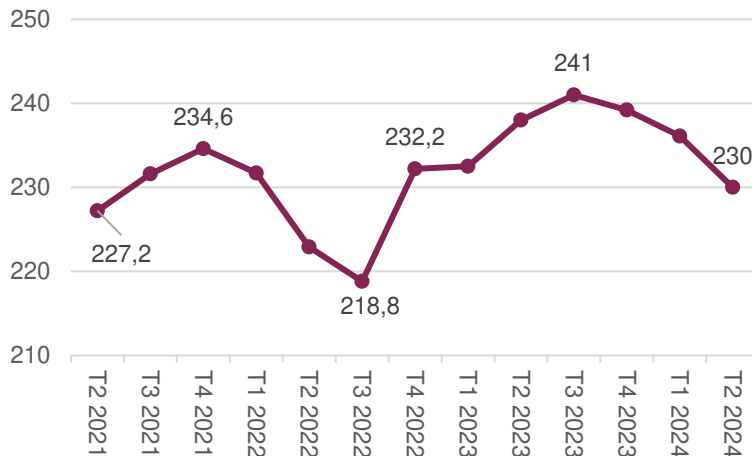
- Le taux de postes vacants* en T1 2024 (donnée la plus récente) reste stable à 3,4 %, soit 5005 postes vacants à Laval.

*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.



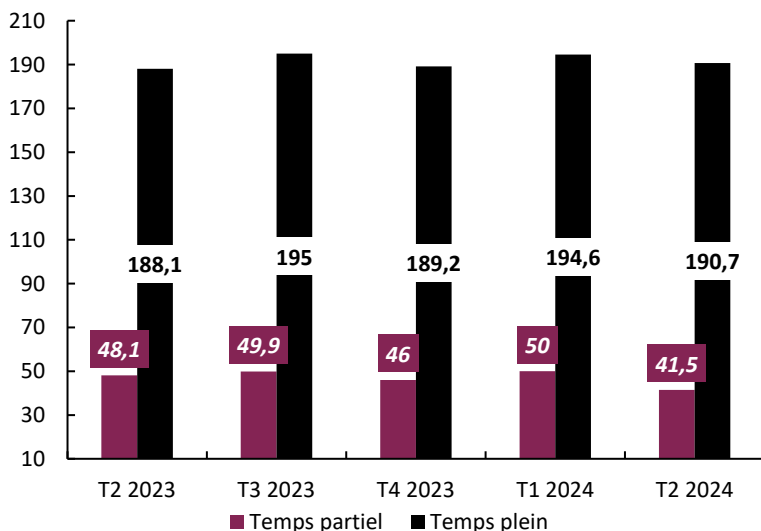
Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active (EPA). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

165 660 emplois salariés dans les entreprises lavalloises

Données T1 2024

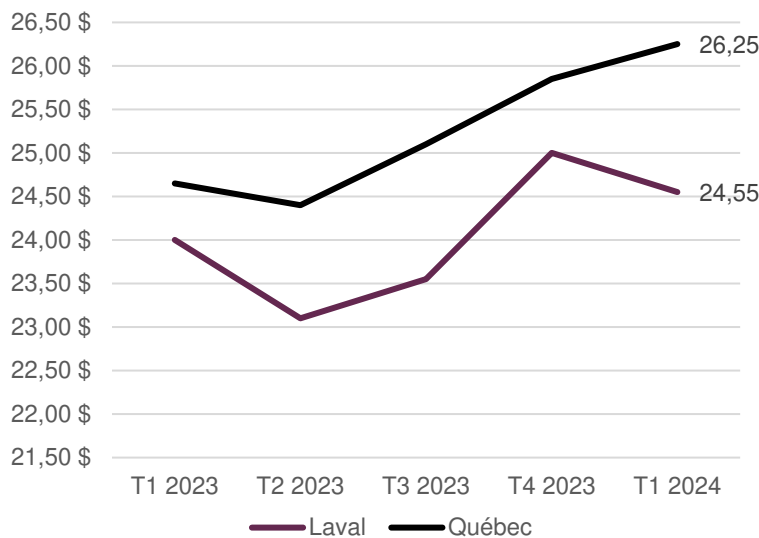
Emploi à temps plein et à temps partiel à Laval

(En milliers) données désaisonnalisées



Taux horaire salarial offert moyen* à Laval

Données non désaisonnalisées¹



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

*Taux horaire salarial moyen offert pour les postes vacants recensés
Source : Statistique Canada, Enquête sur les postes vacants et les salaires (EPVS).
1: donnée la plus récente, T1 2024

Marché du travail à Laval

Principaux indicateurs

	Laval					RMR de Montréal					Ensemble du Québec				
	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Population active (k)	252	255,2	254,9	250	244,7	2 549,0	2 562,2	2 565,4	2 521,0	2 538,4	4 701,2	4 722,5	4 759,9	4 747,7	4 780,7
Variation (%)	2,7%	1,3%	-0,1%	-1,9%	-2,1%	0,5%	0,5%	0,1%	-1,7%	0,7%	0,2%	0,5%	0,8%	-0,3%	0,7%
Emploi (k)	238	241	239,2	236,1	230,0	2 434,5	2 430,0	2 412,7	2 378,5	2 382,1	4 500,9	4 512,8	4 523,9	4 524,3	4 527,1
Variation (%)	2,4%	1,3%	-0,7%	-1,3%	-2,6%	0,7%	-0,2%	-0,7%	-1,4%	0,2%	0,1%	0,3%	0,2%	0,0%	0,1%
Emploi –temps plein (k)	188,1	195	189,2	194,6	190,7	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	3 680,5	3 665,5	3 660,6	3 683,3	3 673,10
Variation (%)	2,0%	3,7%	-3,0%	2,9%	-2,0%						0,1%	-0,4%	-0,1%	0,6%	-0,3%
Emploi –temps partiel (k)	49,9	46	50	41,5	39,3	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	820,4	846,4	863,1	841	854
Variation (%)	3,7%	-7,8%	8,7%	-17,0%	-5,3%						0,0%	3,2%	2,0%	-2,6%	1,5%
Chômage (k)	14,1	14,2	15,7	13,9	14,7	114,5	132,2	152,7	142,6	156,3	200,4	209,6	236	233,4	253,6
Variation (%)	10,2%	0,7%	10,6%	-11,5%	5,8%	-4,7%	15,5%	15,5%	-6,6%	9,6%	3,5%	4,6%	12,6%	-1,1%	8,7%

Taux d'activité (%)	67,5	68,1	67,7	66,2	64,5	68,3	68,2	67,8	66,1	65,9	64,9	64,9	65,1	64,5	64,6
Taux d'emploi (%)	63,7	64,3	63,5	62,5	60,6	65,3	64,7	63,8	62,3	61,8	62,2	62	61,9	61,5	61,1
Taux de chômage (%)	5,6	5,6	6,2	5,6	6,0	4,5	5,2	6	5,7	6,2	4,3	4,4	5	4,7	5,3

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

Forte hausse des permis émis et des mises en chantier résidentielles



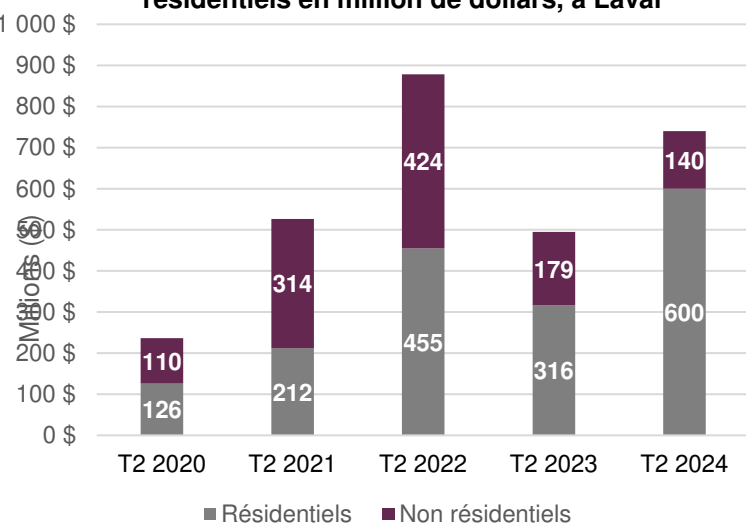
L'immobilier à Laval

Les permis de construction

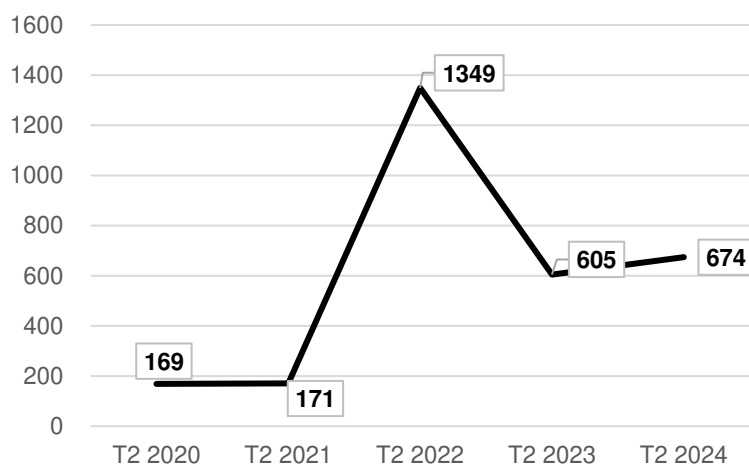
	Cumulatif T2 2024	Comparatif T2 2023	Comparatif T2 2022
Habitation			
Nombre de permis	512	445	1 068
Valeur déclarée	387 683 326	224 223 250	415 875 932
Habitation-Mixte			
Nombre de permis	7	7	5
Valeur déclarée	212 556 960	91 987 875	38 946 333
Commerce			
Nombre de permis	97	99	174
Valeur déclarée	45 645 374	55 077 636	80 285 370
Industrie			
Nombre de permis	32	20	41
Valeur déclarée	54 451 348	63 403 221	180 989 169
Institution			
Nombre de permis	26	34	61
Valeur déclarée	40 098 864	60 059 812	162 421 704
Sous-Total (Non-résidentiel)			
Nombre de permis	155	153	276
Valeur déclarée	140 195 586	178 540 669	423 696 243
Total			
Nombre de permis	674	605	1 349
Valeur déclarée	740 435 872	494 751 794	878 518 508

Constructions nouvelles et améliorations au 31 mars 2024. Source : Ville de Laval

Valeur des permis résidentiels et non résidentiels en million de dollars, à Laval



Nombre total des permis de construction émis



Source : Ville de Laval, données cumulatives de janvier à mars

Marché immobilier résidentiel

Les mises en chantier d'habitations

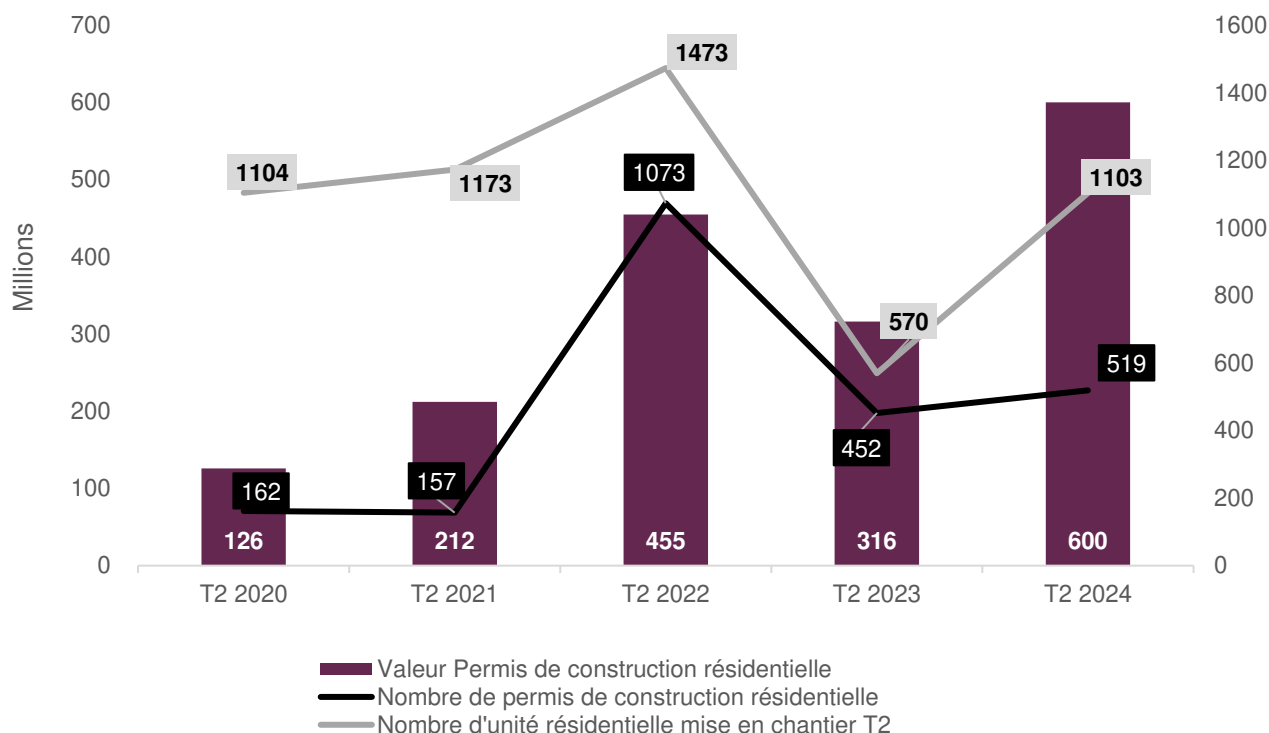
(Données trimestrielles cumulatives, unités)

- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier augmente de 93,5 % au T2 2024 pour atteindre 1103 unités à Laval. À cette même période l'an dernier, ce nombre s'établissait à 570 unités. La hausse se base principalement sur les propriétés destinées à la location.
- Dans l'ensemble du Québec on observe une hausse modérée de 39,9 % dans les mises en chantier, tandis que la RMR de Montréal enregistre une hausse très importante de 214,3 %.
- En T2 2024, la valeur des permis résidentiels émis par la Ville de Laval connaît une hausse de 34,3 % comparé au T2 2023, pour atteindre 425 millions de dollars.

	Propriétaire absolu		Locatif		Copropriété		Coopératif		Total		Variation
	T2 2023	T2 2024	T2 2023	T2 2024	T2 2023	T2 2024	T2 2023	T2 2024	T2 2023	T2 2024	T2 2023 / T2 2024
Laval	90	85	336	1 018	144	0	0	0	570	1 103	93,5%
RMR de Montréal	269	916	1 767	7 192	906	1 265	40	0	2 982	9 373	214,3 %
Ensemble du Québec	2 747	3 187	9 179	14 457	1 697	1 535	87	0	13 710	19 179	39,9 %

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)

Les mises en chantiers d'habitations et la valeur des permis résidentiels



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

Marché du bureau et marché industriel

Marché de bureau

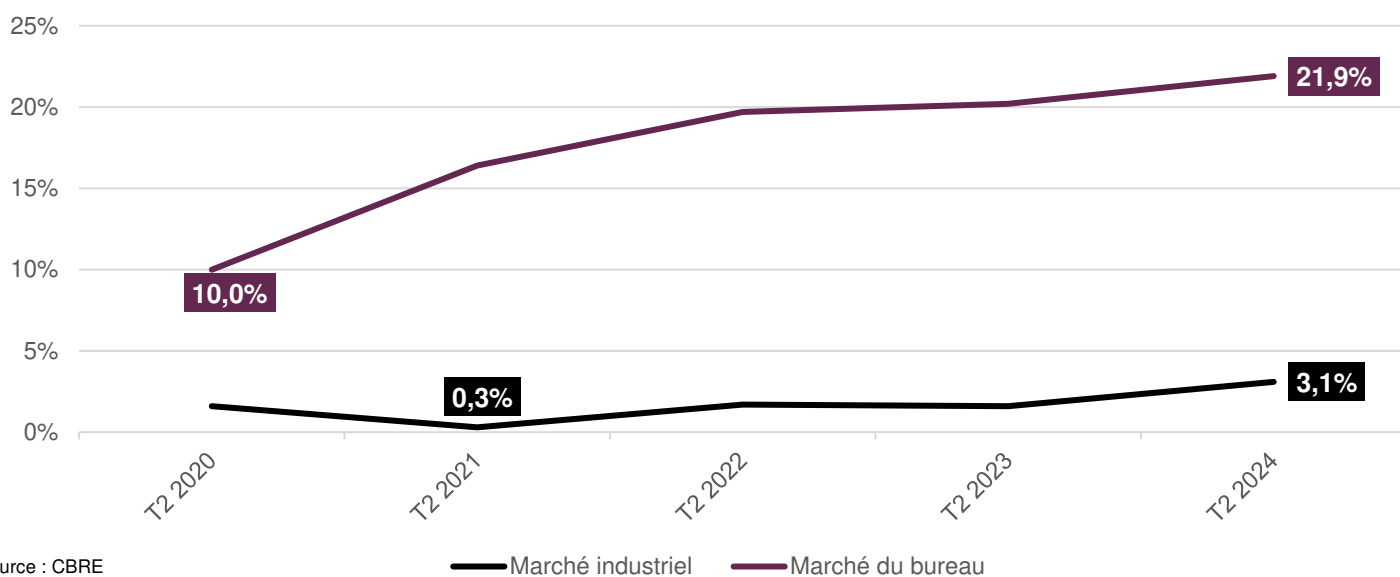
- Dans le segment des bureaux de Laval, le taux d'inoccupation demeure élevé au T2 2024, à 21,9 %. Cela représente une augmentation de 0,1 point de pourcentage par rapport au T1 2024.
- L'offre de bureau en sous-location à Laval augmente de 1,8 points de pourcentage en T2 2024, par rapport au T1 2024, pour atteindre 14,2 %. Dans la sous-location comme dans la location globale, la fuite vers la qualité persiste et les bureaux de haute qualité à sous-louer se font de plus en plus rare.

Marché industriel

- Par rapport au premier trimestre de l'année, le taux d'inoccupation industriel augmente encore une fois de 0,5 point de pourcentage, pour atteindre 3,1 % en T2 2024.
- Malgré des loyers industriels quelque peu à la baisse, Laval figure encore parmi les sous-marchés les plus dispendieux de la métropole au T2 2024. Le loyer net demandé moyen descend à 17,15 \$ par pied carré alors que le loyer brut demandé moyen se situe à 22,16 \$ 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		
	Laval T2 2024	Laval T2 2024	Cumul annuel	Laval T2 2024	Laval T2 2024	Laval T2 2023	Laval T2 2024	Grand Montréal T2 2024
Marché du bureau	4 237 375	18 100	-38 924	14,2 %	15,56 \$	20,2 %	21,9 %	18,8 %
Marché industriel	32 864 155	-194 268	-336 350	-	17,15 \$	1,6 %	3,1 %	4,0 %

Taux d'inoccupation des espaces industriels et à bureau de Laval



Source : CBRE

Inflation

EN BREF

- Au Canada, l'IPC s'accroît de 2,7 % en juin 2024 par rapport à juin 2023. Les prix de l'essence (+0,4 %), avec une très faible hausse en juin, continuent de jouer un rôle important dans l'inflation globale, mais maintenant vers une baisse. Les prix des logements (+6,2 %) poursuivent une pression à la hausse sur l'IPC en juin.
- Au Québec, les prix augmentent de 2,2 % en juin 2024 par rapport à juin 2023, soit le troisième taux le plus faible enregistré parmi les 10 provinces canadiennes. C'est également la première fois que l'inflation au Québec passe en dessous du niveau canadien en près de deux ans. La baisse des prix de l'hébergement des voyageurs (-20,2 %) a contribué au ralentissement observé au Québec, qui a découlé d'un effet de glissement annuel.
- En juin 2024, les prix des logements neufs continuent de varier peu, avec une très faible augmentation au Québec et une légère baisse dans le grand Montréal, soit respectivement +0,07 % et -0,20 %.

Sources: IPC : [Statistique Canada](#). Indice des prix des logements neufs: [Statistique Canada](#).

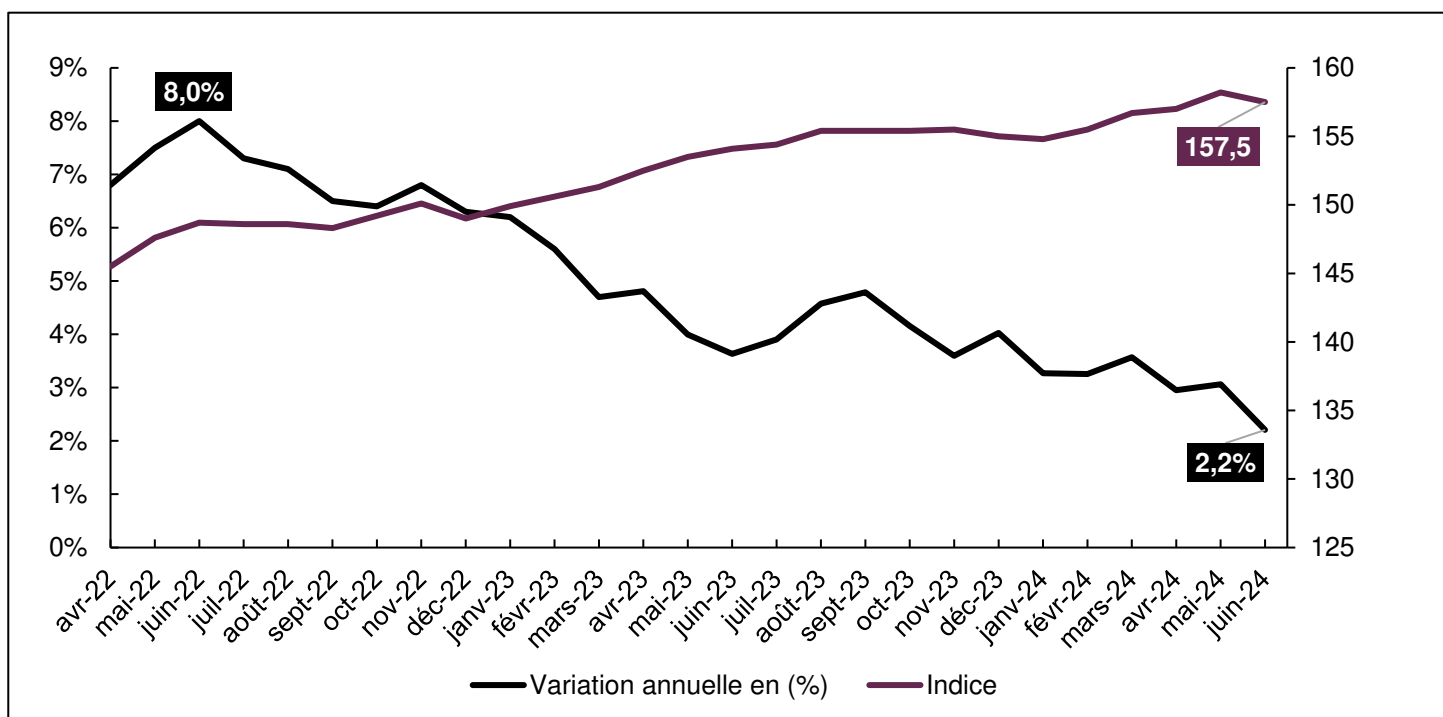
+ 2,2 %

*Indice des prix à la consommation au Québec.

*En juin 2024, par rapport à juin 2023

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		2019*	2020*	2021*	2022*	2023*	Variation 2019/2023
MARCHÉ DU TRAVAIL	* Emplois sur le territoire ²	148 173	140 088	146 460	148 160	nd	-
	Variation annuelle (%)	-7,4 %	-5,5 %	4,5%	1,2 %	nd	-
	Nombre d'établissements ³	12 714	12 777	12 893	13 265	nd	nd
	Lavallois en emploi ¹	216,8	211,9	228,9	226,3	237,6	9,6 %
	Taux d'activité (%) ¹	63,0	63,6	67,1	64,0	67,3	6,8 %
	Taux de chômage (%) ¹	4,7	8,3	6,8	4,4	5,7	21,3 %
	Taux d'emploi (%) ¹	60	58,3	62,5	61,2	63,5	5,8 %
LAVALLOIS EN EMPLOI ⁴	Total (000)	216,8	211,9	228,9	226,3	237,6	9,6 %
	Production de biens	35,4	39,8	33,7	38,6	44,2	24,8 %
	Construction	12,6	12,6	8,3	13,4	14,7	16,6 %
	Fabrication	21,3	26,2	22,8	22,8	27,7	30 %
	Services	181,4	172,1	195,2	187,7	193,4	6,6 %
	Production	60,6	52,8	73,1	67,3	64,2	6 %
	Consommation	67,4	63,7	62,9	61,2	69,4	3 %
Public	53,4	55,1	59,1	59,1	59,8	12 %	
DÉMOGRAPHIE ⁵	Population	439 583	442 574	443 093	446 476	nd	1,6 %
COMPTES ÉCONOMIQUES ⁶	PIB nominal (M\$)	17 525	17 149	19 286	21 139	21 661	23,6%
	PIB par habitant (\$/hab.)	40 093	38 642	43 302	47 241	47 989	20 %
	Revenu disponible (\$/hab.)	29 874	32 800	35 138	38 495	39 270	31 %
CONSTRUCTION ET HABITATION ⁷	Valeur des permis de bâtir (000\$)	1 053 296	857 740	1 476 867	1 677 987	1 042 168	-1 %
	Variation annuelle (%)	9,9%	-18,6%	72,2%	13,6%	-37,9%	
	Mises en chantier résidentielles ⁸	1 694	2 851	2 270	2 384	1 436	-15 %
	Variation annuelle (%)	-28,2%	68,3%	-20,4%	5%	-39,8%	
INVESTISSEMENTS ⁹	Dépenses en immobilisations (en M\$)						
	Privé						
	Immobilisations	648,6	629	968,7	1 252,5	1 125,6	74 %
	Réparations	284,7	205,2	328	249,6	249,6	-12 %
	Public						
	Immobilisations	512,9	525	774,4	1059	1187,6	132 %
	Réparations	113,0	135,5	136,5	86,4	86,4	-24 %
Total							
Immobilisations	1 161,50	1 154,00	1 743,1	2 311,5	2 313,2	99 %	
Réparations	397,7	340,7	464,5	336	336	-16 %	

P : provisoire; i : intentions

1, 5 & 9 : Institut de la statistique du Québec

2 & 3, * : Les données sur l'emploi ont été révisées selon une nouvelle méthodologie par la Chaire en innovation et développement régional de HEC Montréal. Pour davantage d'informations consultez le [Bulletin de l'emploi de Laval](#)

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