



Bulletin économique

T3 2024

laval économique



Sommaire T3 2024

EMPLOI

Au Québec

- Au troisième trimestre de 2024, le marché du travail québécois a montré des fluctuations modérées. Le taux d'activité a légèrement baissé de 0,4 point de pourcentage pour s'établir à 64,2 %. De même, le taux d'emploi a enregistré une faible diminution de 0,5 point de pourcentage. Parallèlement, le taux de chômage a modestement augmenté de 0,3 point de pourcentage.

À Laval*

- Le niveau de l'emploi augmente pour la première fois depuis le début de l'année au T3 2024 pour atteindre 241 100 lavallois en emploi, une augmentation de 11 100 par rapport à T2 2024.
- L'emploi à temps plein et l'emploi à temps partiel augmentent respectivement de 4 % et 8,7 % en T3 2024 par rapport à T2 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 (+3 p.p.) et le taux d'emploi (+2,6 p.p.) augmentent tous les deux, atteignant respectivement 67,5 % et 63,2 %.
- Les deux taux restent supérieurs à l'ensemble du Québec et la RMR de Montréal

*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 44,7 %, passant de 802 M\$ (T3 2023) à 1 162 M\$ (T3 2024).
- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier à Laval rebondit de 85,5 %, passant de 738 unités en T3 2023 à 1 369 unités en T3 2024. L'augmentation à Laval est plus forte que pour l'ensemble du Québec et celle de Montréal qui enregistrent des augmentations respectives de 20,9 % et 14,8 %.
- Le taux d'inoccupation du marché du bureau demeure élevé au T3 2024, à 22 %, une baisse de 0,2 point de pourcentage par rapport au T3 2023.
- Le marché industriel affiche un taux d'inoccupation de 3,4 % au T3 2024 contre 2,2 % au T3 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 1,3 % en septembre 2024 par rapport à la même période en 2023.
- Les prix des logements neufs varient ce trimestre en augmentant respectivement de +1,1 % au Québec et dans le grand Montréal, les deux sur une base annuelle.

T3 2024 : première hausse de l'emploi à Laval depuis le début de l'année



Emploi à Laval

MARCHÉ DU TRAVAIL

- Au T3 2024, l'emploi augmente de 4,8 % pour atteindre 241 100 emplois.
- L'emploi à temps plein augmente de 4 % par rapport au trimestre précédent, pour s'établir à 198 400. La part des emplois à temps plein représente 82,3 % de l'emploi total.
- L'emploi à temps partiel, augmente aussi de 8,7 % et s'établit à 42 700.
- Le taux de chômage lavallois augmente de 0,3 point de pourcentage pour atteindre 6,3 %.
- Le taux d'activité (+3 p.p.)* et le taux d'emploi (+2,6 p.p.)* augmentent et atteignent respectivement 67,5 % et 63,2 %.

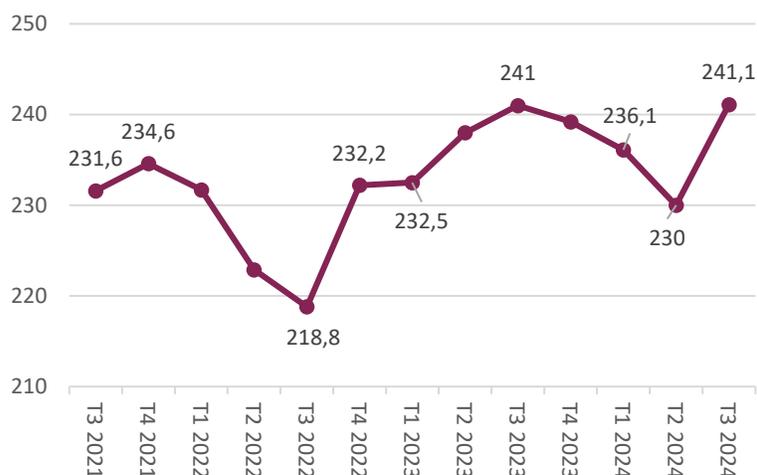
*P.P. : point de pourcentage

- Le taux de postes vacants* en T2 2024 (donnée la plus récente) baisse à 2,6 %, soit 4 240 postes vacants à Laval. Le secteur enregistrant le plus grand nombre de postes vacants est les ventes et services (1 265).
- En T2 2024, la rémunération offerte en moyenne pour les postes vacants à Laval enregistre une hausse importante de 2,44 \$ pour atteindre 27,10 \$
- *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 : [Institut de la statistique du Québec](https://www.institut-statistique-quebec.ca/)

Lavallois en emploi

(En milliers) données trimestrielles désaisonnalisées.



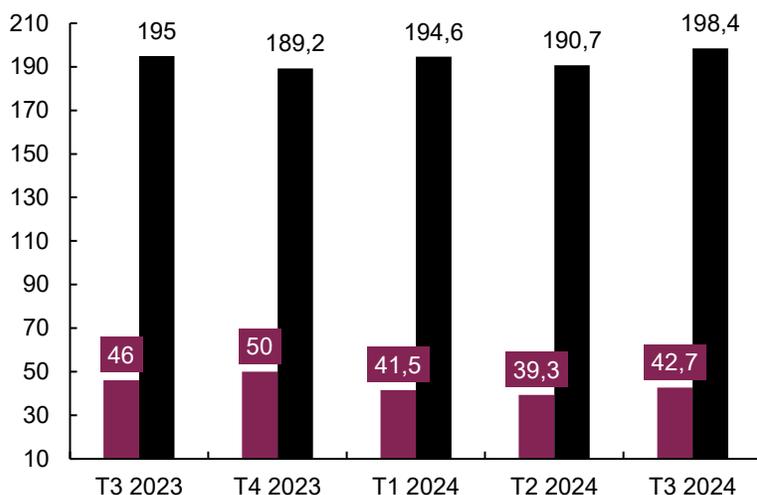
Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active (EPA). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

163 530 emplois salariés dans les entreprises lavalloises

Données T2 2024

Emploi à temps plein et à temps partiel à Laval

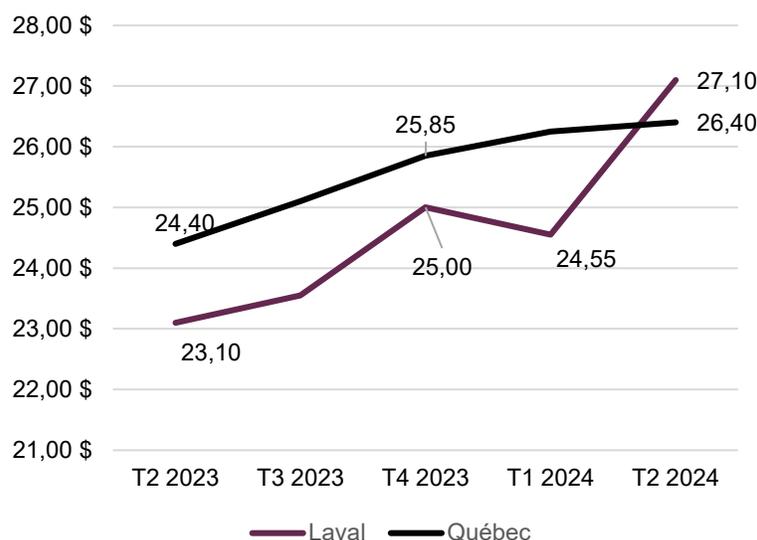
(En milliers) données désaisonnalisées



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 désaisonnalisées¹



*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, T2 2024

Marché du travail à Laval

Principaux indicateurs

	Laval					RMR de Montréal					Ensemble du Québec				
	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Population active (k)	255,2	254,9	250	244,7	257,3	2 562,2	2 565,4	2 521,0	2 538,4	2 577,0	4 722,5	4 759,9	4 747,7	4 780,7	4 792,4
Variation (%)	1,3%	-0,1%	-1,9%	-2,1%	5,1%	0,5%	0,1%	-1,7%	-1,1%	2,2%	0,5%	0,8%	-0,3%	0,7%	0,2%
Emploi (k)	241	239,2	236,1	230	241,1	2 430,0	2 412,7	2 378,5	2 382,1	2 406,0	4 512,8	4 523,9	4 524,3	4 527,1	4 522,6
Variation (%)	1,3%	-0,7%	-1,3%	-2,6%	4,8%	-0,2%	-0,7%	-1,4%	-1,3%	1,2%	0,3%	0,2%	0,0%	0,1%	-0,1%
Emploi –temps plein (k)	195	189,2	194,6	190,7	198,4	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	3 665,5	3 660,6	3 683,3	3 673,1	3 666,60
Variation (%)	3,7%	-3,0%	2,9%	-2,0%	4,0%						-0,4%	-0,1%	0,6%	-0,3%	-0,2%
Emploi –temps partiel (k)	46	50	41,5	39,3	42,7	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	846,4	863,1	841	854	855,9
Variation (%)	-7,8%	8,7%	-17,0%	-5,3%	8,7%						3,2%	2,0%	-2,6%	1,5%	0,2%
Chômage (k)	14,2	15,7	13,9	14,7	16,2	132,2	152,7	142,6	156,3	170,9	209,6	236	233,4	253,6	269,9
Variation (%)	0,7%	10,6%	-11,5%	5,8%	10,2%	15,5%	15,5%	-6,6%	2,4%	19,8%	4,6%	12,6%	-1,1%	8,7%	6,4%

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

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 de la valeur des permis émis et des mises en chantier résidentielles



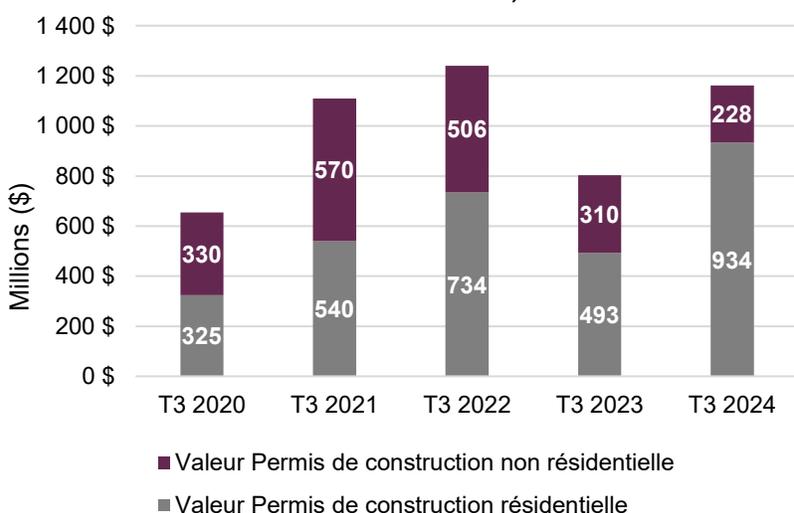
L'immobilier à Laval

Les permis de construction

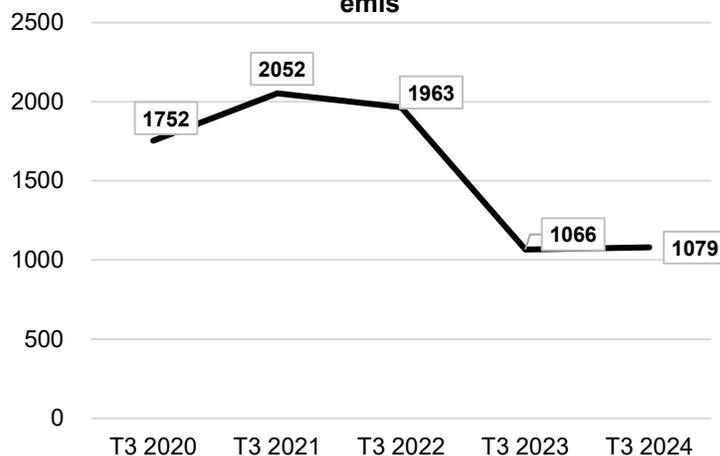
	Cumulatif T3 2024	Comparatif T3 2023	Comparatif T3 2022
Habitation			
Nombre de permis	837	785	1 583
Valeur déclarée	574 842 295	371 805 796	640 939 277
Habitation-Mixte			
Nombre de permis	11	10	10
Valeur déclarée	358 900 243	121 497 875	93 515 040
Commerce			
Nombre de permis	144	183	244
Valeur déclarée	97 215 784	91 167 677	104 174 400
Industrie			
Nombre de permis	49	37	51
Valeur déclarée	75 089 485	110 192 681	217 080 104
Institution			
Nombre de permis	38	51	75
Valeur déclarée	56 014 101	108 395 683	184 501 494
Sous-Total (Non-résidentiel)			
Nombre de permis	231	271	370
Valeur déclarée	228 319 370	309 756 041	505 755 998
Total			
Nombre de permis	1 079	1 066	1 963
Valeur déclarée	1 162 061 908	803 059 712	1 240 210 315

Constructions nouvelles et améliorations au 30 septembre 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

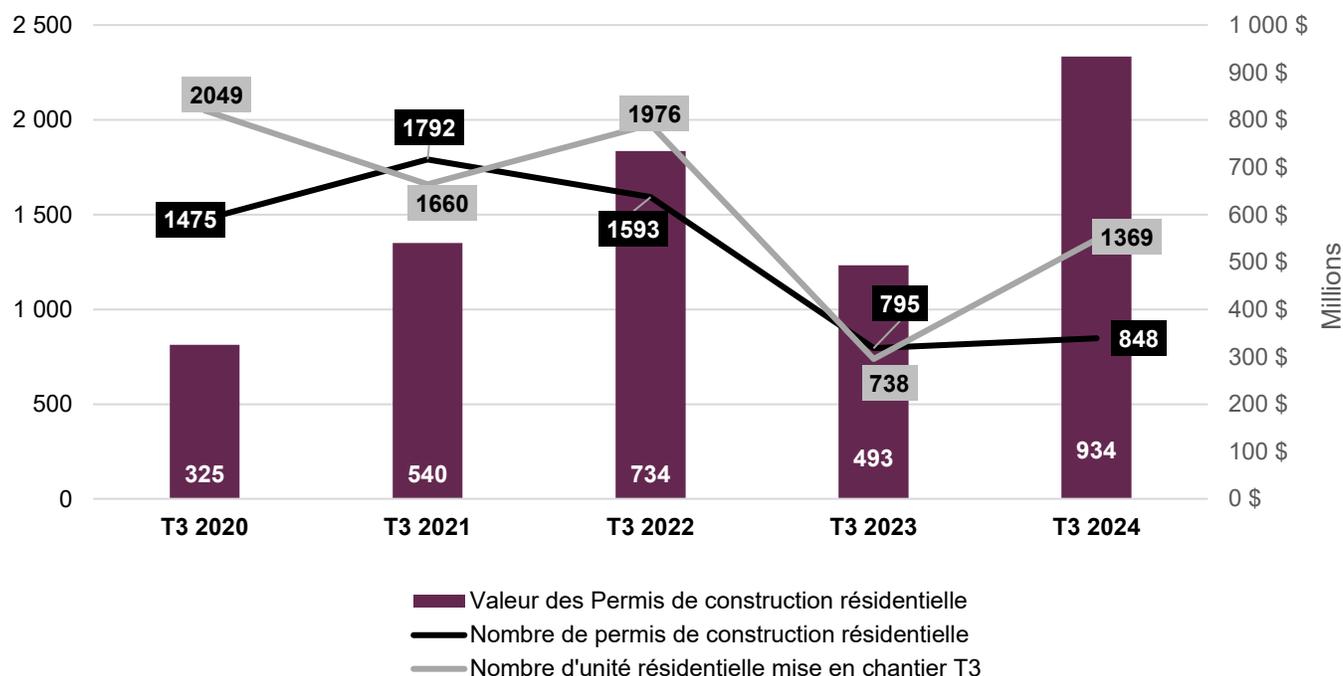
(Données trimestrielles cumulatives, unités)

- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier augmente fortement de 85,5 % au T3 2024 pour atteindre 1369 unités à Laval. À cette même période l'an dernier, ce nombre s'établissait à 738 unités. La hausse se base principalement sur les propriétés destinées à la location.
- Dans l'ensemble du Québec on observe une hausse plus modérée qu'à Laval de 20,9 % dans les mises en chantier, la RMR de Montréal enregistre également une hausse plus faible de 14,8 %.
- En T3 2024, la valeur des permis résidentiels émis par la Ville de Laval connaît une importante hausse de 89,3 % comparé au T3 2023, pour atteindre 934 millions de dollars.

	Propriétaire absolu		Locatif		Copropriété		Coopératif		Total		Variation T3 2023 / T3 2024
	T3 2023	T3 2024	T3 2023	T3 2024	T3 2023	T3 2024	T3 2023	T3 2024	T3 2023	T3 2024	
Laval	146	136	433	1233	159	0	0	0	738	1 369	85,5%
RMR de Montréal	1 186	1365	6 329	9 821	3 282	1 303	80	0	10 877	12 489	14,8%
Ensemble du Québec	4 498	4 872	15 821	22 239	3 405	1 678	87	0	23 811	28 789	20,9%

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 septembre.

Marché du bureau et marché industriel

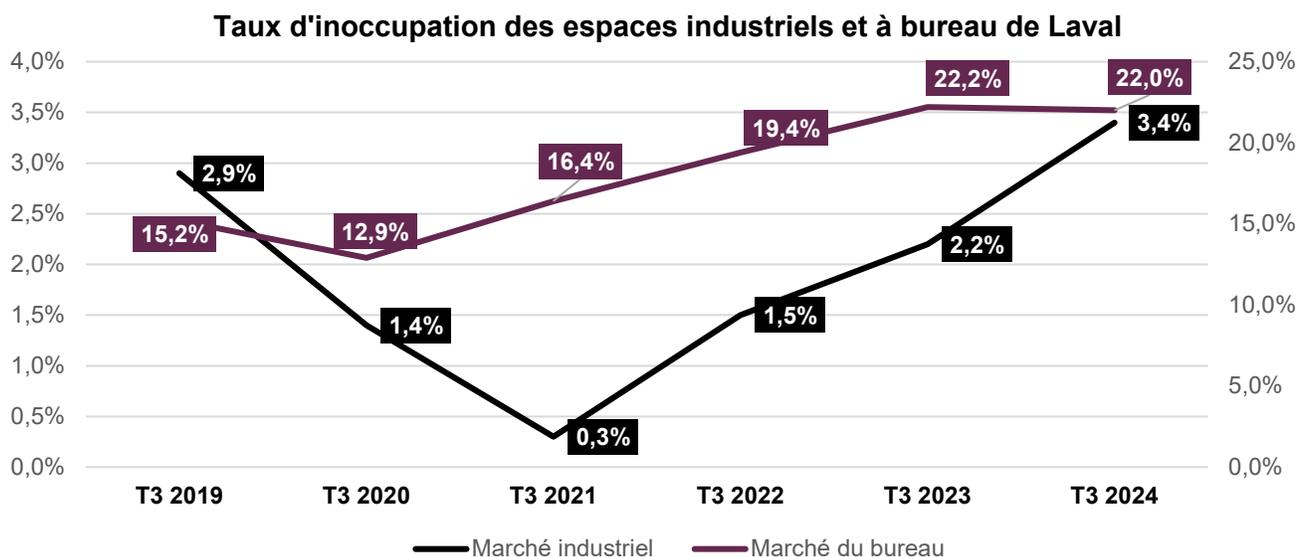
Marché de bureau

- Dans le segment des bureaux de Laval, le taux d'inoccupation demeure élevé au T3 2024, à 22 %. Cela représente une augmentation de 0,1 point de pourcentage par rapport au T2 2024.
- L'offre de bureau en sous-location à Laval chute de 9,8 points de pourcentage en T3 2024, par rapport au T2 2024, pour atteindre 4,4 %. 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 deuxième trimestre de l'année, le taux d'inoccupation industriel augmente encore une fois de 0,4 point de pourcentage, pour atteindre 3,4 % en T3 2024. C'est la première fois depuis 2018 que le taux dépasse le seuil de 3 %.
- Laval demeure un marché industriel coûteux, avec des loyers industriels élevés. Au troisième trimestre 2024, le loyer net demandé moyen diminuait à 15,40 \$ par pied carré, atteignant un niveau comparable aux autres sous-marchés de la métropole. Malgré une baisse du loyer brut demandé moyen à 20,04 \$ par pied carré, Laval demeure dispendieux.

	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 T3 2024	Laval T3 2024	Cumul annuel	Laval T3 2024	Laval T3 2024	Laval T3 2023	Laval T3 2024	Grand Montréal T3 2024
Marché du bureau	4 237 375	- 4 641	- 43 565	4,4 %	17,63 \$	22,2 %	22 %	19,4 %
Marché industriel	32 864 155	- 84 093	- 420 443	-	15,40 \$	2,2 %	3,4 %	4,5 %



Inflation

EN BREF

- Au Canada, l'IPC s'accroît de 1,73% en septembre 2024 par rapport à septembre 2023. Le principal facteur à l'origine du ralentissement de la croissance de l'inflation globale a été la baisse des prix de l'essence (-10,7 %) . Les prix des logements (+6,2 %) poursuivent une pression à la hausse sur l'IPC en juin.
- Au Québec, les prix augmentent de 1,3 % en septembre 2024 par rapport à septembre 2023. La dernière fois que l'inflation était si faible était en janvier 2021.
- L'économiste de la Banque Royale du Canada Claire Fan note que les coûts du logement au pays augmentent toujours à un rythme plus rapide que le reste du panier de consommation. En septembre, ils ont crû de 8,2 % par rapport à l'année précédente, après une avancée de 8,9 % sur un an en août.
- Les frais d'intérêt hypothécaires ont augmenté de 16,7 % en septembre, contre une hausse de 18,8 % sur un an un mois plus tôt
- En septembre 2024, les prix des logements neufs continuent de varier peu, avec une faible augmentation au Québec et dans le grand Montréal, soit respectivement +1,1 %.

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

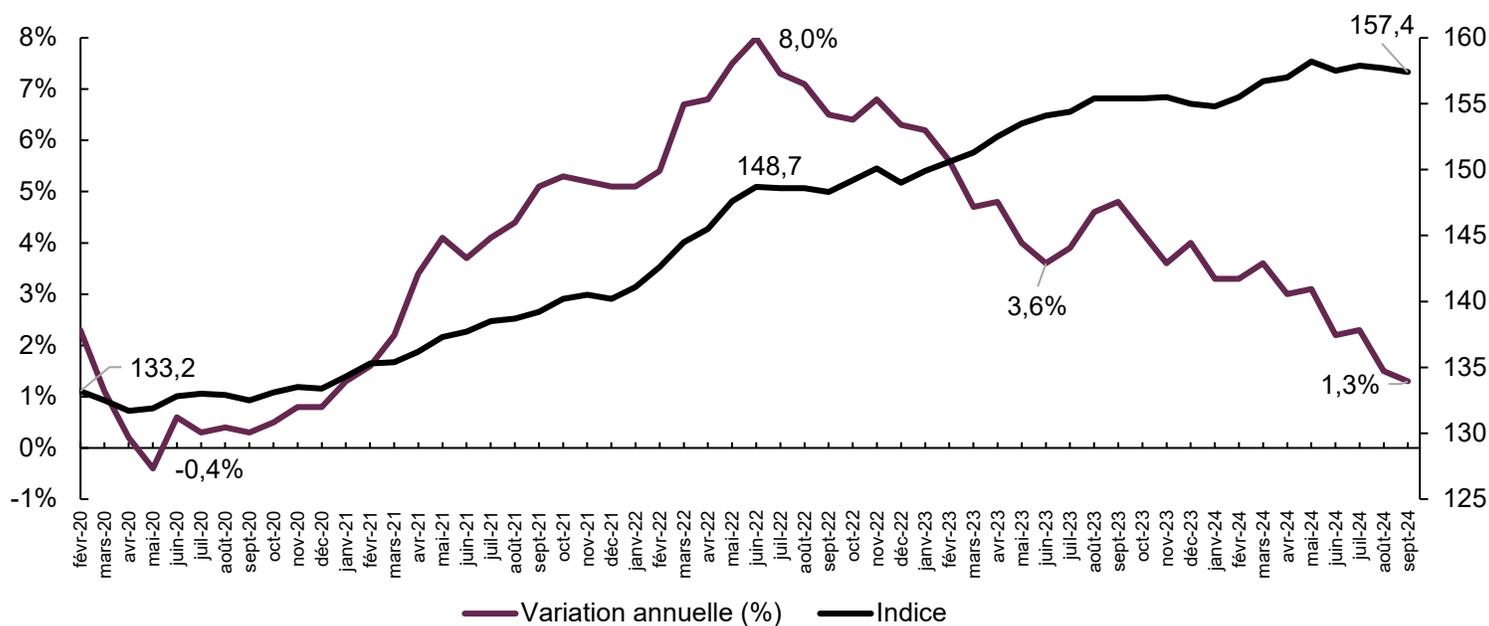
+ 1,3 %

*Indice des prix à la consommation au Québec.

*En septembre 2024, par rapport à septembre 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	166 900	167 500	168 150	171 700	173 020	3,7 %
	Variation annuelle (%)	-7,4 %	-5,5 %	4,5 %	1,2 %	0,8 %	
	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	451 986	2,8 %
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 : statistiques Canada
- 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