



Bulletin économique



T3 2025

laval économique



Sommaire T3 2025

EMPLOI

Au Québec

- Au Québec, les indicateurs du marché du travail sont demeurés relativement stables au troisième trimestre de 2025. Le taux d'activité a connu une légère baisse de 0,4 point de pourcentage, pour s'établir à 64,8 %. Parallèlement, le taux d'emploi a reculé de 0,2 point, atteignant 61,1 %, tandis que le taux de chômage a diminué de 0,3 point, pour s'établir à 5,7 %.

À Laval

- Le niveau de l'emploi augmente au T3 2025 pour atteindre 242 000 lavallois en emploi, une hausse de 0,8 % comparé au T2 2025.
- L'emploi à temps plein enregistre une hausse de 0,2 % en T3 2025 par rapport à T2 2025. La part de l'emploi à temps plein représente toujours plus de 82 % de l'emploi total. L'emploi à temps partiel augmente de 4,3 % pour la même période.
- Le taux de chômage augmente de 0,3 point de pourcentage comparé au trimestre précédent pour s'établir à 6,6 % au T3 2025.
- Le taux d'activité (+0,4 p.p.) et le taux d'emploi (+0,2 p.p.) augmentent tous les deux, atteignant respectivement 66,7 % et 62,3 %.

Les données présentées ici sont des moyennes mobiles de 3 mois

*p.p. : point de pourcentage

IMMOBILIER

- La valeur totale des permis de construction résidentielle et non résidentielle a augmenté de 11,1 %, passant de 1,1 G\$ au T2 2025 à 1,2 G\$ au T3 2025.
- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier à Laval augmente fortement de 142 %, passant de 1 369 unités en T3 2024 à 3 318 unités en T3 2025. Laval enregistre une hausse plus marquée que Montréal (+55 %) et que l'ensemble du Québec (+31 %).
- Le taux d'inoccupation dans le marché des bureaux demeure élevé à 19 % au T3 2025, en légère hausse de 0,4 points de pourcentage par rapport au trimestre précédent.
- Du côté industriel, le taux d'inoccupation atteint 7,7 % au T3 2025, comparativement à 4,3 % au T2 2025. Ce niveau, le plus élevé depuis 2013, témoigne d'une hausse marquée de la disponibilité des espaces industriels et d'un sommet inédit depuis plus d'une décennie.

INFLATION ET PRIX DES LOGEMENTS

- Au Québec, l'IPC connaît une augmentation de 3,3 % en septembre 2025 par rapport à septembre 2024.
- En septembre 2025, les prix des logements neufs ont enregistré une hausse de 3,3 % par rapport à septembre 2024, tant à l'échelle du Québec que dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal.

Le marché du travail

Hausse des emplois à temps partiel et baisse des postes vacants



Emploi à Laval

MARCHÉ DU TRAVAIL

- Au T3 2025, l'emploi augmente de 0,8 % pour atteindre 242 000 emplois.
- L'emploi à temps plein enregistre une légère hausse de 0,2 %, tandis que l'emploi à temps partiel croît plus nettement de 4,3 % par rapport au trimestre précédent. Ils s'établissent respectivement à 198 000 et 44 000 emplois.
- Avec 82 % de l'emploi total, l'emploi à temps plein, conserve une position robuste et continue de constituer la principale composante du marché du travail..
- Le taux de chômage lavallois augmente légèrement de 0,3 % pour atteindre 6,6 %.
- Le taux d'activité (0,4 p.p.)* et le taux d'emploi (0,1 p.p.)* augmentent et atteignent respectivement 66,7 % et 62,3 %.

*P.P. : point de pourcentage

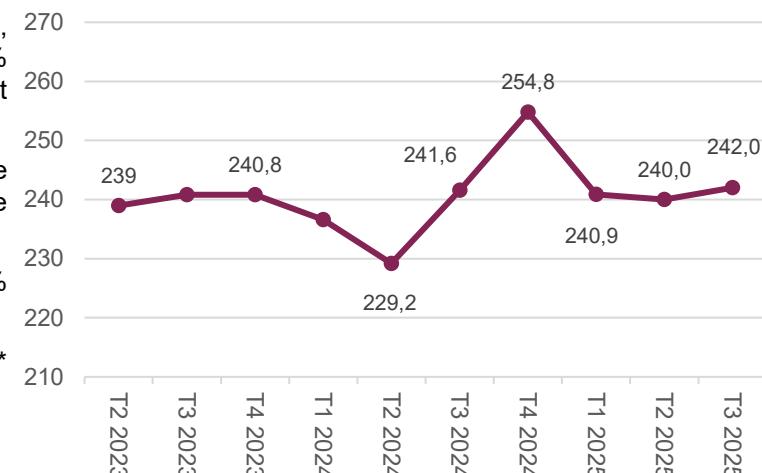
- En T2 2025, le taux de postes vacants* (donnée la plus récente) atteint 2,8 %, en baisse de 2 120 postes pour un total de 6 355.

*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 et Statistique Canada (pour les postes vacants)

Lavallois en emploi

(En milliers) données trimestrielles désaisonnalisées.



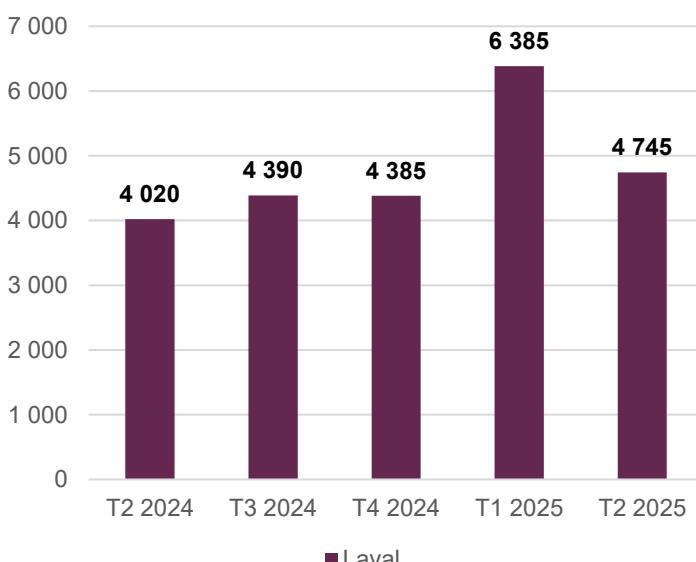
Source : Statistique Canada , Enquête sur la population active (EPA). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

161 830 employés salariés sur le territoire lavallois

Données T2 2025

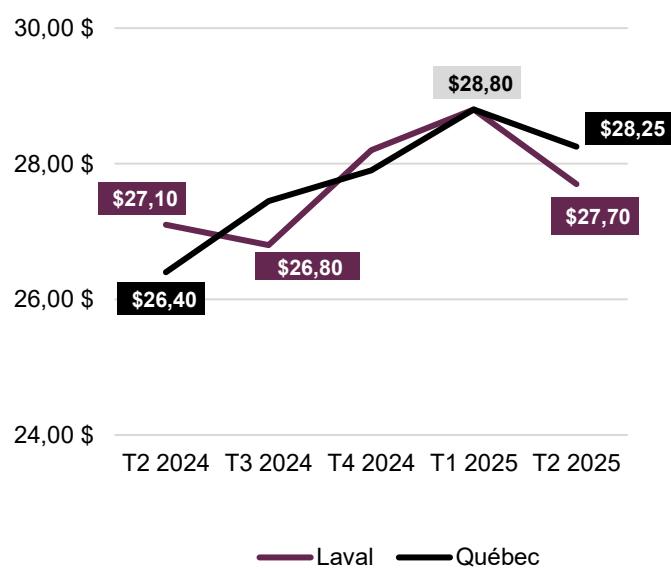
Les postes vacants

Données désaisonnalisées¹



Taux horaire salarial offert moyen* à Laval

Données non désaisonnalisées¹



Source : Statistique Canada. Tableau 14-10-0398-01 Postes vacants, employés salariés et taux de postes vacants selon les régions économiques, données trimestrielles désaisonnalisées
1: donnée la plus récente, T2 2025

*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 2025

Marché du travail à Laval

Principaux indicateurs

	Laval					Ensemble du Québec				
	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Population active (k)	259,1	268,3	259,9	256,1	259,1	4 827,2	4 885,5	4 900,0	4 940,2	4 923,1
Variation (%)	6,0%	3,6%	-3,1%	-1,5%	1,2%	0,5%	1,2%	0,3%	0,8%	-0,3%
Emploi (k)	241,6	254,8	240,9	240,0	242,0	4 557,3	4 604,5	4 631,7	4 642,1	4 640,5
Variation (%)	5,4%	5,5%	-5,5%	-0,4%	0,8%	0,2%	1,0%	0,6%	0,2%	0,0%
Emploi –temps plein (k)	199,7	212,8	199,4	197,7	198,0	3 710,3	3 791,0	3 772,7	3 793,0	3 785,0
Variation (%)	4,8%	6,6%	-6,3%	-0,9%	0,2%	0,2%	2,2%	-0,5%	0,5%	-0,2%
Emploi –temps partiel (k)	41,9	42,0	41,5	42,2	44,0	847	813,5	859,0	849,1	855,4
Variation (%)	6,6%	0,2%	-1,2%	1,7%	4,3%	0,0%	-4,0%	5,6%	-1,2%	0,7%
Chômage (k)	17,5	13,5	18,9	16,1	17,1	269,9	281,0	268,3	298,1	282,6
Variation (%)	15,9%	-22,9%	40,0%	-14,8%	6,2%	6,1%	4,1%	-4,5%	11,1%	-5,2%

Taux d'activité (%)	67,9	70,0	67,5	66,3	66,7	64,7	65,1	65,0	65,2	64,8
Taux d'emploi (%)	63,3	66,5	62,6	62,1	62,3	61,1	60,3	61,4	61,3	61,1
Taux de chômage (%)	6,8	5,0	7,3	6,3	6,6	5,6	5,8	5,5	6,0	5,7

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, adaptée par l’Institut de la statistique du Québec. L’ISQ a cessé la publication des données pour les régions métropolitaines de recensement. Ainsi, nous ne reprenons plus les données pour la RMR de Montréal ici.

L'immobilier à Laval

Hausse remarquable des unités résidentielles mises en chantier au troisième trimestre de 2025



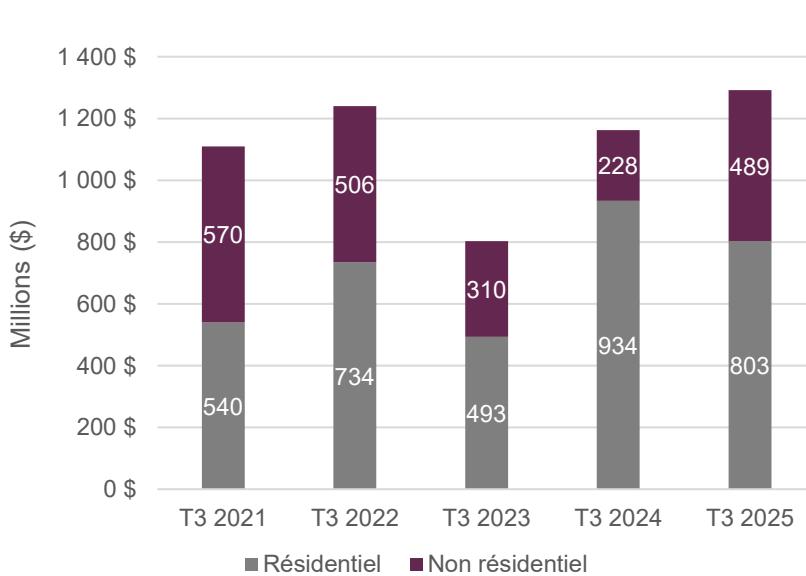
L'immobilier à Laval

Les permis de construction

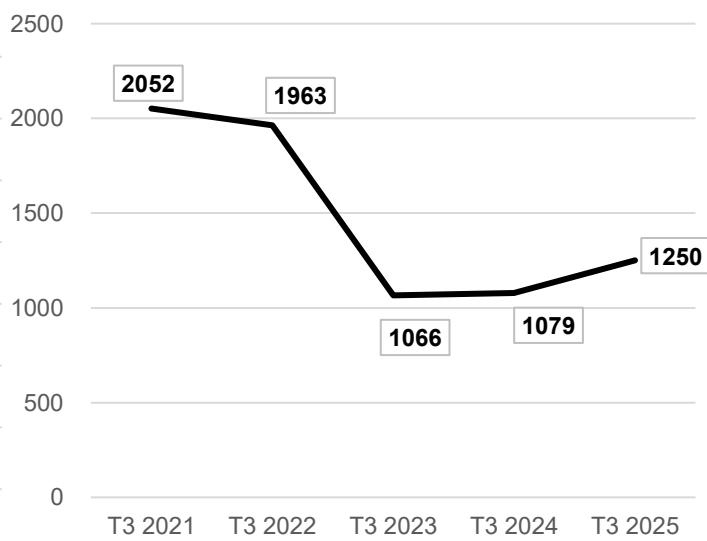
	Cumulatif T3 2025	Comparatif T3 2024	Comparatif T3 2023
Habitation			
Nombre de permis	947	837	785
Valeur déclarée	738 629 175	574 842 295	371 805 796
Habitation-Mixte			
Nombre de permis	9	11	10
Valeur déclarée	64 133 457	358 900 243	121 497 875
Commerce			
Nombre de permis	208	144	183
Valeur déclarée	161 908 914	97 215 784	91 167 677
Industrie			
Nombre de permis	45	49	37
Valeur déclarée	82 603 903	75 089 485	110 192 681
Institution			
Nombre de permis	41	38	51
Valeur déclarée	244 278 434	56 014 101	108 395 683
Sous-Total (Non-résidentiel)			
Nombre de permis	294	231	271
Valeur déclarée	488 791 251	228 319 370	309 756 041
Total			
Nombre de permis	1 250	1 079	1 066
Valeur déclarée	1 291 553 883	1 162 061 908	803 059 712

Constructions nouvelles et améliorations au 30 septembre 2025. 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 septembre 2025.

Marché immobilier résidentiel

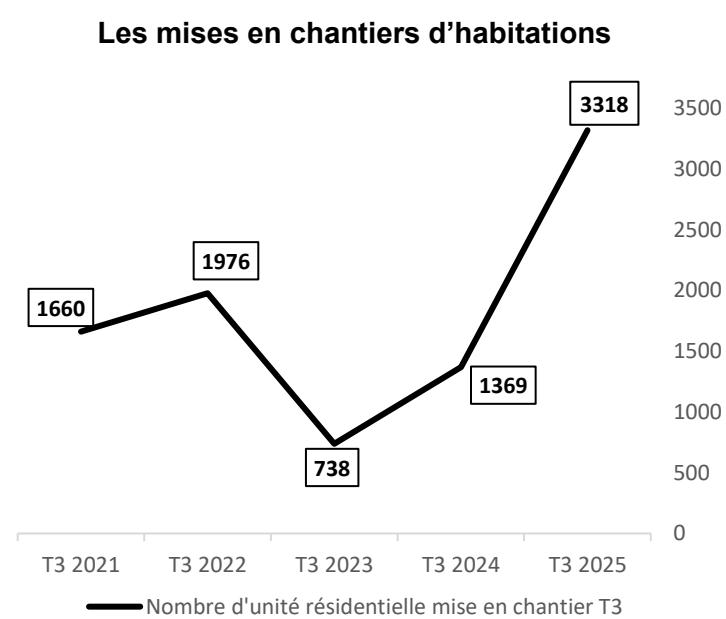
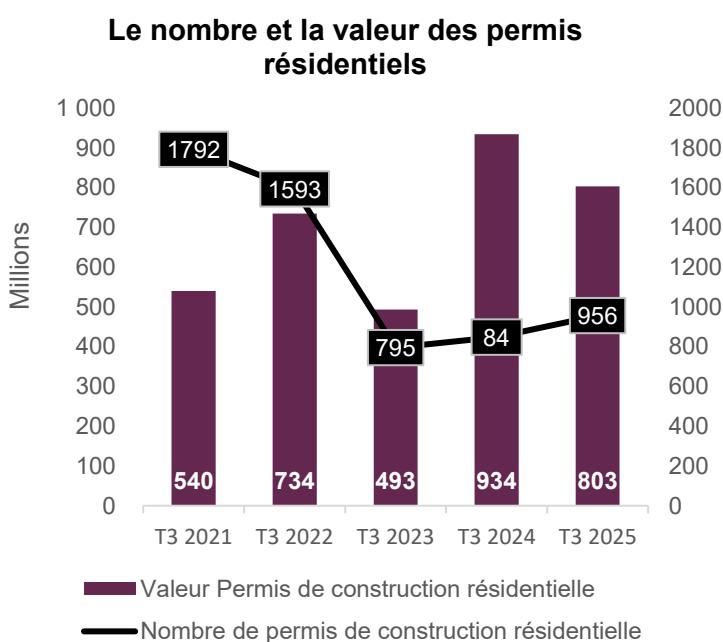
Les mises en chantier d'habitations

(Données trimestrielles cumulatives, unités)

- Le nombre d'unités résidentielles mises en chantier a enregistré une hausse remarquable de 142,4 % au T3 2025 pour atteindre 3 318 unités à Laval comparativement à 2 803 unités au second trimestre de 2025. Cette forte croissance s'explique principalement par une augmentation marquée des projets résidentiels destinés à la location.
- À l'échelle de l'ensemble du Québec et de la RMR de Montréal, les mises en chantier ont enregistré des hausses respectives de 31,1 % et de 54,8 % au cours de la même période.
- En T3 2025, la valeur des permis résidentiels émis par la Ville de Laval a affiché une baisse de 14 % par rapport au troisième trimestre de 2024, pour atteindre un total de 803 M\$.

	Propriétaire absolu		Locatif		Copropriété		Coopératif		Total		Variation T3 2024 / T3 2025
	T3 2024	T3 2025	T3 2024	T3 2025	T3 2024	T3 2025	T3 2024	T3 2025	T3 2024	T3 2025	
Laval	136	179	1 233	3 021	0	118	0	0	1 369	3 318	142,4%
RMR de Montréal	1 365	1 926	9 821	16 254	1 303	1 097	0	54	12 489	19 331	54,8%
Ensemble du Québec	4 872	6 143	22 239	30 210	1 678	1 375	0	0	28 789	37 728	31,1%

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.

Marché du bureau et marché industriel

Marché de bureau

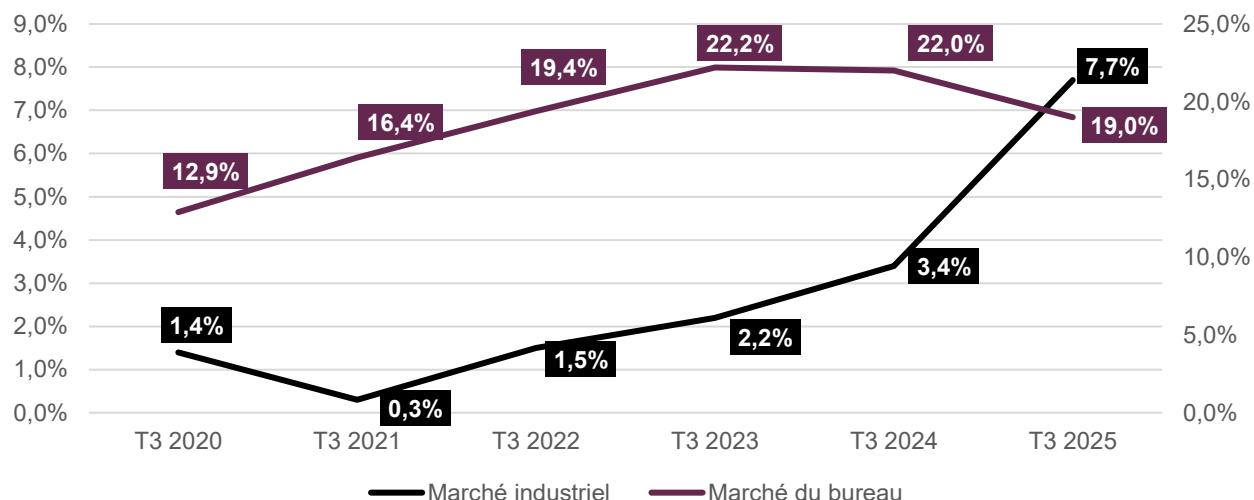
- D'après les données de CBRE, le marché lavallois des bureaux continue d'éprouver des difficultés au troisième trimestre de 2025, avec un taux d'inoccupation porté à 19 %. Cette légère hausse de 0,4 point de pourcentage par rapport au deuxième trimestre traduit une demande toujours modérée pour ce segment.
- L'offre de bureau en sous-location à Laval augmente, passant de 2 % en T2 2025 à 2,8 % au T3 2025. C'est un taux de sous-location parmi les plus faibles à travers la région métropolitaine. Cette tendance semble être due à une conversion de sous-location à la location directe.

Marché industriel

- Le marché industriel lavallois connaît une évolution fluctuante en 2025, le taux d'inoccupation atteignant 7,7 % au troisième trimestre. Un tel niveau n'avait pas été enregistré depuis plus d'une décennie, soit 2013, marquant un sommet historique récent.
- Si les loyers ont légèrement diminué, Laval figure encore parmi les sous-marchés les plus dispendieux de la métropole au T3 2025, le loyer net demandé moyen atteint 16,18 \$ par pied carré et le loyer brut demandé moyen se situe à 21,58 \$ 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 T3 2025	Laval T3 2025	Cumul annuel T3 2025	Laval T3 2025	Laval T3 2025	Laval T3 2024	Laval T3 2025	Grand Montréal T3 2025
Marché du bureau	3 916 140	-35 806	35 715	2,8 %	16,42 \$	22%	19%	19,4%
Marché industriel	33 855 236	-1 141 434	-42 347	-	16,18 \$	3,4%	7,7%	6,5%

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



Source : CBRE

Inflation

EN BREF

- L'inflation s'est accélérée au Canada en septembre 2025, l'IPC enregistrant une hausse annuelle de 2,4 %. D'après Statistique Canada, cette progression est largement attribuable à la hausse des prix des produits alimentaires, en particulier ceux achetés en magasin (+4 %). Les légumes frais (+1,9 %) ainsi que le sucre et les confiseries (+9,2 %) figurent parmi les principales composantes à la hausse.
- Au Québec, les prix à la consommation ont augmenté de 3,3 % en septembre 2025 comparativement à la même période en 2024. Cette progression est principalement attribuable à la flambée des loyers, dont les prix ont bondi de 9,6 % sur un an.
- En septembre 2025, la variation du prix des logements neufs enregistre des augmentations au Québec et au grand Montréal, soit respectivement +2,3 % et +1,5 %.

Sources: IPC : [Institut de la statistique du Québec](#). Indice des prix des logements neufs: [Statistique Canada](#).

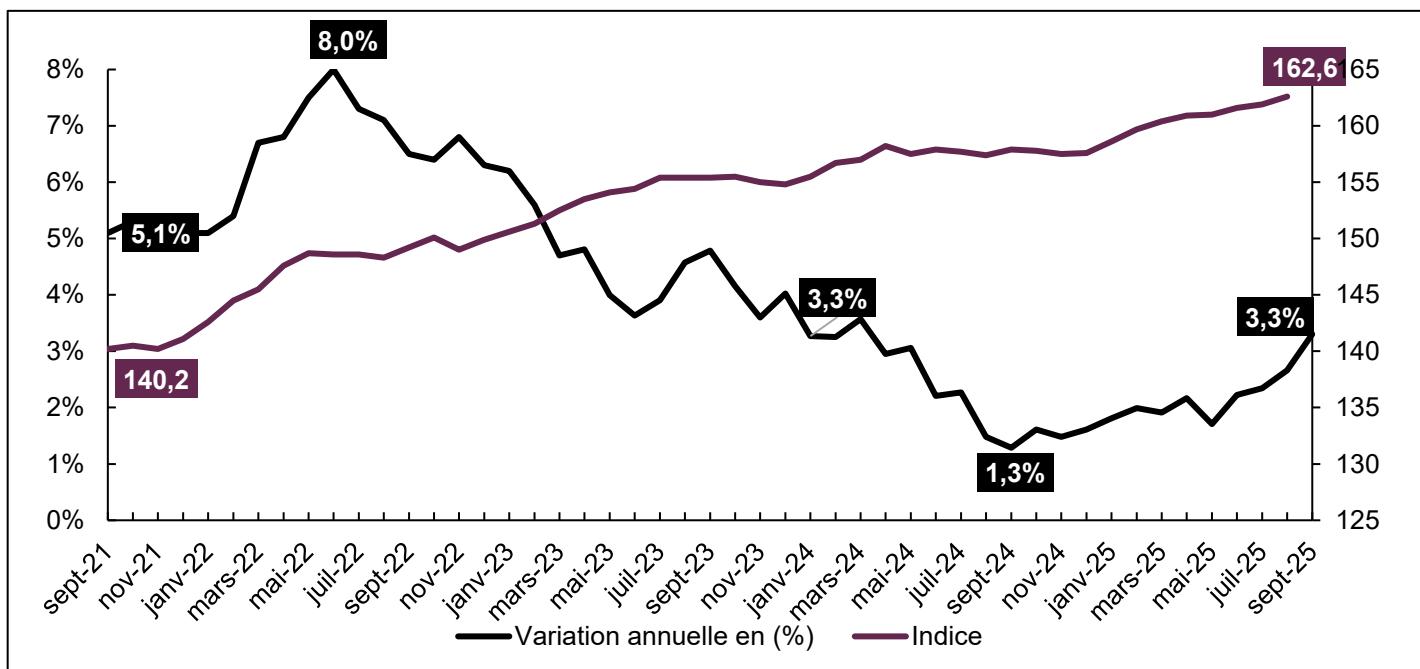
+ 3,3 %

*Indice des prix à la consommation au Québec.

*En septembre 2025 par rapport à septembre 2024

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	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*	Variation 2020/2024
MARCHÉ DU TRAVAIL	* Emplois sur le territoire ²	168 200	168 138	171 616	173 014	165 478	-1,6%
	Variation annuelle (%)	-5,5%	0,0%	2,1%	0,8%	-4,4%	
	Nombre d'établissements ³	12 777	12 893	13 384	13 516	13 580	6,3%
	Lavallois en emploi ¹	211,8	228	225,6	238,4	240,6	13,6%
	Taux d'activité (%) ¹	63,8	67,2	64,2	67,7	67,2	5,3%
	Taux de chômage (%) ¹	58,4	62,6	61,4	63,8	63,2	8,2%
LAVALLOIS EN EMPLOI ⁴	Taux d'emploi (%) ¹	8,4	6,9	4,4	5,7	5,9	-29,8%
	Total (000)	211,9	228,9	226,3	237,6	239,1	12,8%
	Production de biens	39,8	33,7	38,6	44,2	45,1	13,3%
	Construction	12,6	8,3	13,4	14,7	16,7	32,5%
	Fabrication	26,2	22,8	22,8	27,7	26,7	1,9%
	Services	172,1	195,2	187,7	193,4	194	12,7%
DÉMOGRAPHIE ⁵	Production	52,8	73,1	67,3	64,2	70,1	32,8%
	Consommation	63,7	62,9	61,2	69,4	63,9	0,3%
	Public	55,1	59,1	59,1	59,8	60,1	9,1%
	Population	442 574	443 093	446 476	451 986	460 396	4,0%
	PIB nominal (M\$)	17 065	19 082	20 812	22 424	23 560	38,1%
	COMPOTES ÉCONOMIQUES ⁶	38 689	43 056	46 510	48 885	50 829	31,3%
CONSTRUCTION ET HABITATION ⁷	Revenu disponible (\$/hab.)	32 161	33 231	35 970	39 177	41 557	29,2%
	Valeur des permis de bâtir (000\$)	857 740	1 476 867	1 677 987	1 044 015	1 714 858	99,9%
	Variation annuelle (%)	-18,6%	72,2%	13,6%	-37,8%	64,3%	
	Mises en chantier résidentielles ⁸	2 851	2 270	2 384	1 170	2 023	-29,0%
	Variation annuelle (%)	68,3%	-20,3%	5,02%	-50,9%	72,9%	6,7%
	Dépenses en immobilisations (en M\$)						
INVESTISSEMENTS ⁹	Privé						
	Immobilisations	629	968,7	1 203,6	790,7	1 032,2	64,1%
	Réparation	205,2	328	479,5	263,1	263,1	28,2%
	Public						
	Immobilisations	525,0	774,4	805,2	976,0	945,8	80,2%
	Réparation	135,5	136,5	196,5	97,5	97,5	-28,0%
	Total						
	Immobilisations	1 154,1	1 743,1	2 008,8	1 766,7 ^p	1 978 ⁱ	71,4%
	Réparation	340,7	464,5	676	360,6 ^p	360,6 ⁱ	5,8%

P : provisoire; i : intentions

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

2 & 3, * : Statistiques Canada

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