Portrait du marché immobilier à Laval

2e trimestre 2026

Réalisé par: Investissement immobilier et projets stratégiques
Juillet 2026

Contenu de la présentation

Portrait du marché métropolitain **03**

Marché immobilier industriel 04

Marché immobilier du bureau 08

Portrait du marché Lavallois **11**

Marché immobilier industriel 12

Marché immobilier du bureau 16

Statistiques – Projets et entreprises **18**

Portrait du marché métropolitain T2 2026

T2 2026 - Grand Montréal

L’état du marché immobilier industriel

Le marché industriel du Grand Montréal poursuit sa normalisation. L'absorption nette demeure positive pour un deuxième trimestre consécutif et le taux de disponibilité s'améliore graduellement. Malgré la poursuite du recul des loyers, la demande pour les immeubles industriels de qualité demeure solide, tandis que le ralentissement marqué des nouvelles constructions favorise un rééquilibrage progressif du marché.

Faits saillants

- Un deuxième trimestre consécutif d'absorption nette positive. Les six derniers mois ont généré près de **856 000 pi² d'absorption nette**, ce qui contribue à stabiliser les conditions de marché.
- Le **taux de disponibilité** recule légèrement à **6,8 %**, soutenu par la reprise de la demande locative dans plusieurs sous-marchés de la région métropolitaine.
- Le **loyer net demandé moyen** poursuit son recul, atteignant **13,90 $/pi²**, soit un dixième trimestre consécutif de baisse et un premier passage sous le seuil des 14,00 $/pi² depuis 2022. Cette correction touche principalement les immeubles plus âgés et les disponibilités de longue durée.
- **Le volume de construction** continue de ralentir, avec seulement **1,5 million de pi² en chantier**, son plus faible niveau depuis le début de 2019.

Source: Rapport trimestriel de CBRE (T2 2026)

T2 2026 - Grand Montréal

L'état du marché immobilier industriel

▲ En hausse depuis T2 2025
▼ En baisse depuis T2 2025

	Inventaire (pi^2)	Taux de disponibilité	Absorption nette (pi^2)	Loyer net demandé (pi^2/an)	Loyer additionnel* (pi^2/an)	Prix de vente demandé /pi^2
Ouest-de-l'Île	112 564 246	6,7 %	74 272	**14,10 $**	5,16 $	278 $
Est de Montréal	53 743 208	9,0 %	145 678	**13,14 $**	4,72 $	203 $
Rive-Sud	49 074 455	4,7 %	98 554	**14,11 $**	4,16 $	198 $
Rive-Nord	38 309 971	4,2 %	246 442	**14,47 $**	3,72 $	247 $
Laval	34 726 282	9,4 % ▲ 118%	98 119	**15,85 $** ▼ 1%	4,95 $	276 $ ▲ 4%
Total Grand Montréal	**373 613 347**	**6,8 %** ▲ 17%	785 996	**13,90 $** ▼ 5%	**4,68 $**	**238 $** ▼ 4%

Source: Rapport trimestriel de CBRE (T2 2026)

Transactions 2026 - Grand Montréal

Terrains industriels vacants

TRANSACTIONS RÉCENTES (2026)					
Adresse	Ville	Superficie (pi²)	Prix de vente	Prix/pi²	Sous-marché
6675 Rue Jarry E	Montréal	25 600	1 675 000 $	65,43 $	Montréal
Lachine	Montréal	121 814	5 400 000 $	44,33 $	Montréal
701-711 Boul De L'ange-Gardien	L'assomption	122 839	4 200 000 $	34,19 $	Rive-Sud
270 Rue Jacques	Laval	193 842	8 500 000 $	43,85 $	Laval
5421 Boul. Cléroux	Laval	655 578	31 375 000 $	47,86 $	Laval
6235 Rue Doris-Lussier	Boisbriand	73 000	2 200 000 $	31,00 $	Rive-Nord
Inconnu	Saint-Eustache	785 239	19 000 000 $	24,20 $	Rive-Nord

Prix du terrain moyen:

41,55 $/pi²

Ville de Laval
Terrains municipaux

Source: CBRE, Colliers, Costar, JLL, Avison Young

T2 2026 - Grand Montréal

L’état du marché immobilier du bureau

Le marché des bureaux du Grand Montréal poursuit son redressement graduel, porté par la solide performance du centre-ville et une demande soutenue pour les immeubles de qualité supérieure. Malgré un taux d'inoccupation encore élevé, l'absorption nette positive, la diminution des espaces en sous-location et l'absence de nouveaux projets contribuent à améliorer les fondamentaux du marché.

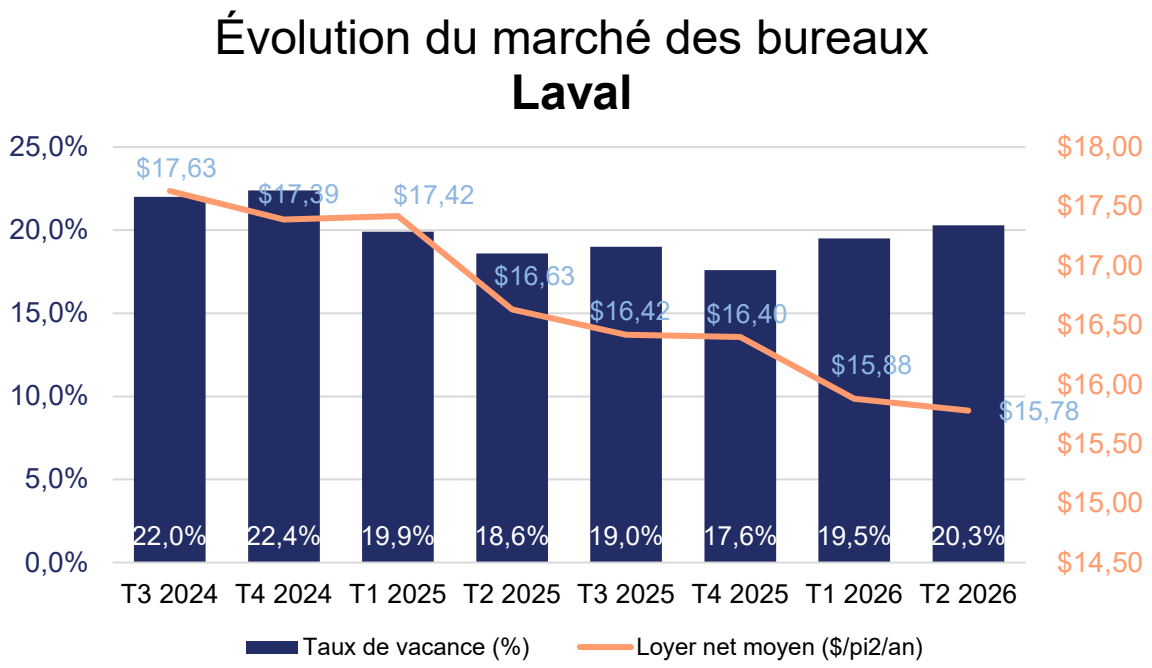
Faits saillants

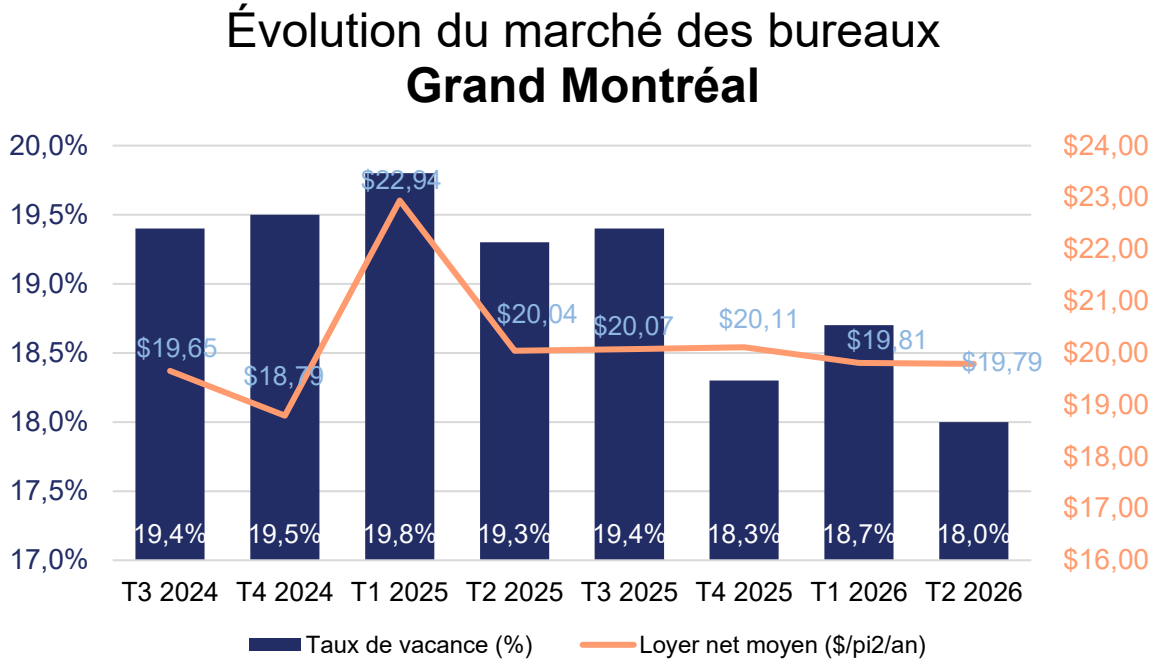
- Les **loyers des immeubles phares** atteignent de nouveaux sommets, les bureaux de catégorie A se négociant désormais entre **33 $ et 42 $/pi²**, reflet d'un resserrement de l'offre dans les meilleurs immeubles.
- Le **taux d'inoccupation** recule à **18,0 %**, son plus faible niveau depuis le T2 2023.
- Le centre-ville demeure le moteur de la reprise, les immeubles de catégories A et B affichant une absorption nette positive pour un troisième trimestre consécutif.
- Le pouvoir de négociation se déplace vers les propriétaires des meilleurs immeubles, alors que les options de qualité deviennent plus limitées et que les locataires recherchent davantage des espaces modernes, flexibles et performants.

Source: Rapport trimestriel de CBRE (T2 2026)

T2 2026 - Grand Montréal

L’état du marché immobilier du bureau





Ville de Laval

Source: Rapports trimestriels de CBRE par trimestre

T2 2026 - Grand Montréal

L’état du marché immobilier du bureau

	Inventaire (pi^2)	Taux d’inoccupation	Loyer net demandé (pi^2/an)	Loyer additionnel* (pi^2/an)	Loyer brut demandé (pi^2/an)
Centre-Ville	47 402 377	16,9 %	22,39 $	22,00 $	44,39 $
Couronne centrale - Midtown	16 699 949	21,2 %	16,89 $	14,42 $	31,31 $
Ouest-de-l'Île	8 318 789	18,0 %	17,16 $	14,20 $	31,36 $
Est de Montréal	1 908 312	23,7 %	14,86 $	18,37 $	33,23 $
Rive-Sud	5 103 408	13,5 %	17,12 $	13,60 $	30,72 $
Laval	3 916 140 ▼ 90%	20,3 % ▲ 9%	15,78 $	14,45 $	30,23 $ ▼ 3%
Rive-Nord (aucune donnée)					
Total Grand Montréal	**83 348 975** ▲ 2%	**18,0 %** ▼ 6%	**19,79 $**	**18,61 $**	**38,40 $** ▼ 1%

▲ En hausse depuis T2 2025

▼ En baisse depuis T2 2025

Source: Rapport trimestriel de CBRE (T2 2026)

Portrait du marché immobilier Lavallois

T2 2026

T2 2026 - Laval

Marché immobilier industriel lavallois

Faits saillants

Marché toujours en phase d'ajustement après + de 900 000 pi2 de livraisons au cours des 12 derniers mois, combinées à plusieurs événements ayant accru l'offre disponible.

Taux de vacance toujours élevé :

- Le taux de disponibilité atteint **9,4 %** à Laval, un niveau supérieur à la moyenne observée dans l'ensemble du Grand Montréal (6,8%)
- Facteurs explicatifs: Retrait d'Amazon : ~1 M pi² libérés (7 centres, dont 3 à Laval), faillite de Pélican International, accumulation de projets spéculatifs livrés récemment
- Conformément aux tendances observées à Montréal, le ralentissement de la demande locative s'est avéré plus marqué dans les bâtiments de grande superficie, où l'absorption demeure plus lente

Pression à la baisse sur les loyers

- Après une croissance annuelle moyenne de 5,7 % au cours des cinq dernières années, les loyers ont diminué de **-4 %** au cours des 12 derniers mois.
- Laval : Loyer demandé **~15,85 $ net/pi²** (Grand Montréal: 13,90 $ net/pi²)

Source: CBRE, Rapport trimestriel (T2 2026), Costar (consulté le 2026-07-02)

32 Terrains industriels vacants*

17,6 M pi²

10
Sites identifiés sur le marché

8
Très grands sites
(500 000 pi² et +)

13
Sites de taille moyenne
(100 000 à 500 000 pi²)

11
Sites de petite taille
(moins de 100 000 pi²)

**Excluant la Cité de la Biotech*

Plusieurs terrains ne sont pas desservis par les infrastructures municipales

Espaces industriels sur le marché

Secteur Ouest
En vente: 5 espaces / 129 866 pi²
En location: 8 locaux / 1 077 806 pi²

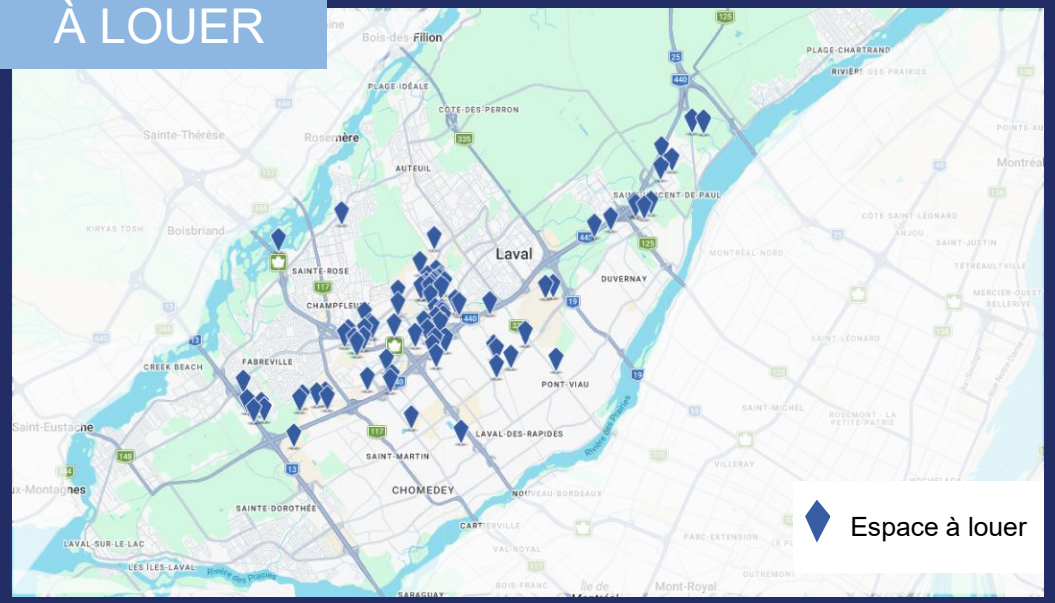
Secteur Centre
En vente: 21 espaces / 744 646 pi²
En location: 87 espaces / 2 454 345 pi²

Cité de la Biotech
En vente: Aucun
En location: 26 espaces / 228 000 pi²

Secteur Est
En vente: 7 espaces / 189 552 pi²
En location: 27 espaces / 763 889 pi²

À VENDRE

À LOUER



Ville de Laval
Source: Compilation d'inscriptions sur le marché (30 juin 2026) / Cartes: Costar (2026-07-06)

Bâtiments Industriels

En vente

Prix médian des transactions en 2026*

266 $/pi²

	Nb. d'inscriptions	Superficie totale sur le marché (pi2)	Superficie moyenne par inscription (pi2)	Age moyen des bâtiments	Prix moyen demandé/pi2
- de 10 000 pi2	11	60 289	5 481	1999	348,79 $
10 000 à 20 000 pi2	6	122112	13 568	1986	523,74 $
20 000 à 50 000 pi2	11	309 621	28 147	1993	360,95 $
50 000 à 100 000 pi2	1	73 826	73 826	1958	- $
+ de 100 000 pi2	3	536 434	178 811	2013	275,00 $
Total Laval	**33** =	**1 064 064** ▲ 13%	**32 252**	**1993**	**374,15 $** ▲ 20%

▲ En hausse depuis T2 2025

▼ En baisse depuis T2 2025

*16 transactions recensées depuis 2026-01-01 (Source Costar)

Source des données: Compilation d'inscriptions sur le marché en date du 30 juin 2026

Bâtiments Industriels

En location

Loyer net moyen signé en 2026*
17,04 $/pi²

	Nb. d'inscriptions	Superficie totale sur le marché (pi2)	Superficie moyenne par inscription (pi2)	Age moyen des bâtiments	Loyer net/pi2/an demandé
- de 5 000 pi2	40	125 551	3 139	1981	15,39 $
5 000 à 20 000 pi2	48	471 116	9 815	1994	15,84 $
20 000 à 50 000 pi2	20	688 491	34 425	1990	14,47 $
50 000 à 100 000 pi2	4	391 042	97 761	2005	16,13 $
+ de 100 000 pi2	10	2 639 840	263 984	1999	14,50 $
Total Laval	**122** ▲ 8%	**4 947 373** ▲ 16%	**39 898**	**1990**	**15,36 $** ▼ 32%

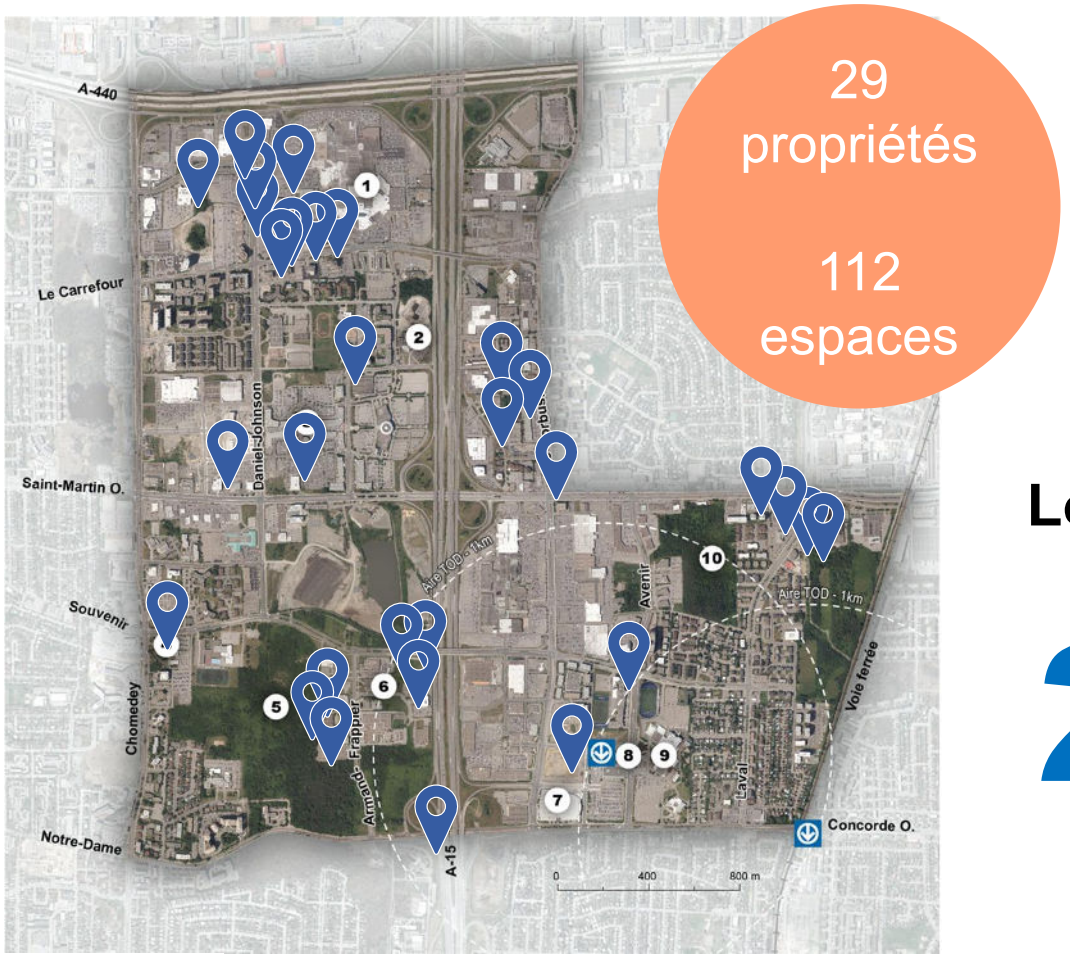
▲ En hausse depuis T1 2025
▼ En baisse depuis T1 2025

*30 transactions recensées depuis le 2026-01-01
11 seulement avec prix identifié (Source Costar)

Source des données: Compilation d'inscriptions sur le marché en date du 30 juin 2026

Le marché du Bureau à Laval

Secteur centre-ville



29 propriétés

112 espaces

Source de la carte: Costar (2026-07-06)

Source des données: Compilation d'inscriptions sur le marché en date du 30 juin 2026

Superficie disponible

632 390 pi²

Loyer net demandé /pi²/an

21,74$

Loyer additionnel /pi²/an

14,69$

*Inventaire des espaces à bureau au centre-ville: 2,9 M pi² (Costar)

Le marché du Bureau à Laval

Secteur centre-ville

Bureaux en location par classe d'immeuble – centre-ville

Classe d'immeuble	Nb. d'espace disponible	Superficie disponible (pi2)	Taux de disponibilité (%)	Superficie moyenne par espace (pi2)	Âge moyen des immeubles	Loyer net demandé moyen ($/pi2/an)	Charges additionnelles moyen ($/pi2/an)
Total	**112** ▼ 7%	**632 390** ▼ 10%	**21 %** ▼ 22%	**5 646**	**1998**	**21,74 $** ▲ 2%	**14,69 $** ▲ 2%
Classe A	19	83 767	9 %	4 409	2001	21,00 $	16,22 $
Classe B	31	171 940	9 %	5 546	1991	20,29 $	14,16 $
Cité de la Biotech	26	228 000	40 %	8 769	2007	23,42 $	12,18 $

Taux de disponibilité, excluant la Cité de la Biotech: 17 %

▲ En hausse depuis T2 2025

▼ En baisse depuis T2 2025

Source des données: Compilation d'inscriptions sur le marché en date du 30 juin 2026

Donnée d'inventaire pour le calcul du taux de disponibilité: Costar

Statistiques Projets et entreprises T2 2026

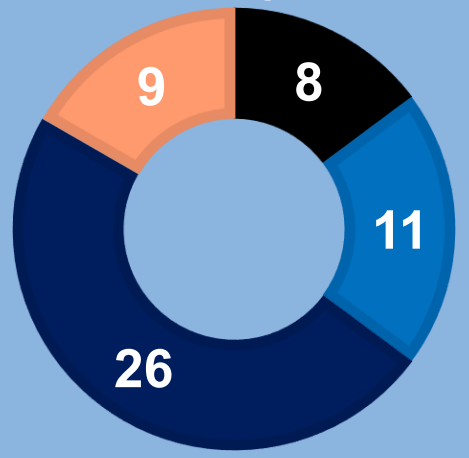
Accompagnement immobilier

T2 2026

En date du: 2026-06-30

Accompagnement pré-développement

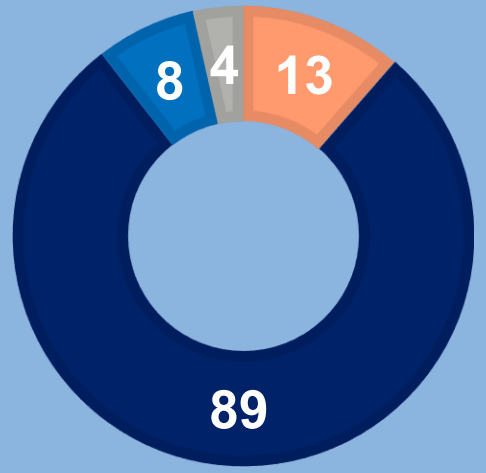
49 dossiers actifs au 30 juin



- Nouvelles demandes - Recherches immobilières
- Nouvelles demandes - Projets et demande d'info
- En cours - Recherches immobilières (fin T2)
- En cours - Projets (fin T2)

Accompagnement implantation

102 dossiers actifs au 30 juin



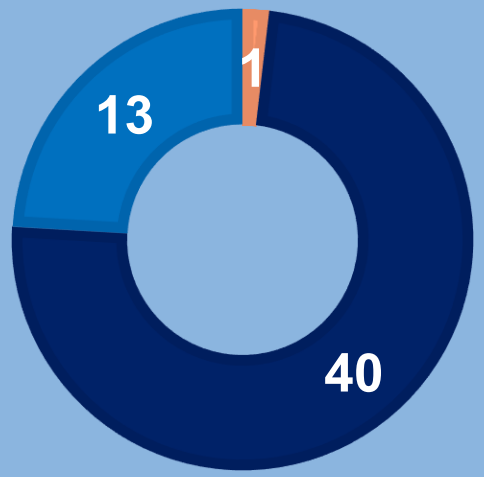
- Nouvelles demandes (Trimestre)
- Dossiers actifs à la fin du T2
- Permis émis (Trimestre)
- Dossiers annulés (Trimestre)

9

Plans d'ensembles / dossiers partagés

Accompagnement développement

54 dossiers actifs au 30 juin



- Nouvelles demandes (Trimestre)
- Dossiers à l'étude (fin T2)
- Travaux d'infras en cours (fin T2)

Nouveaux projets de construction à Laval

Permis émis – projets majeurs* (T2 2026)

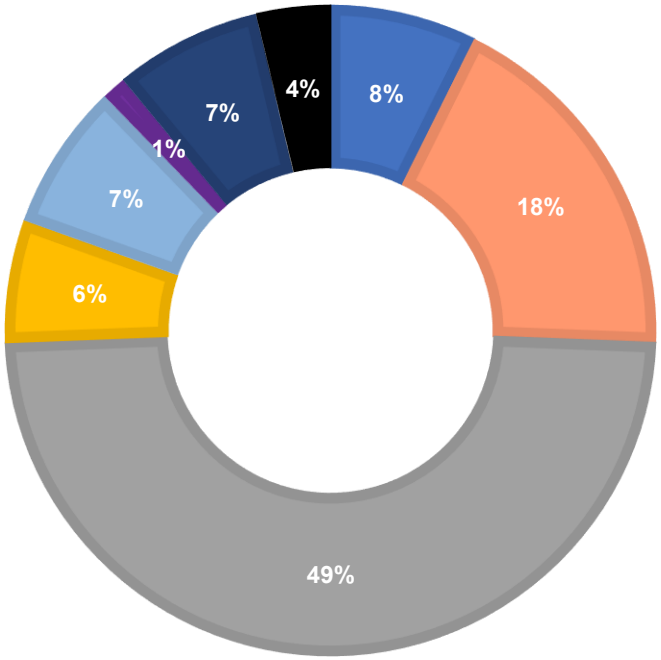
	Entreprise / Projet	Adresse	Travaux	Superficie / Logements	Valeur ($)	Accompagnement LÉ
Avril	**Développement Castel / Centre médical**	4460 boul. Robert-Bourassa	Construction bâtiment commercial (3 étages)	2 443 m2 / 26 296 pi2	18 M $	APD
	Corporation d'habitation de Laval	2780 boul de la Renaissance	Construction bâtiment multi-résidentiel (3 étages)	36 logements	11,6 M $	DSM / Logement social
Mai	**Corporation immobilière Jadco**	3080 boul. Lévesque O.	Agrandissement d'un bâtiment multi-résidentiel (15 étages)	113 logements	13,5 M $	APD
	Le 580	1741 Fleetwood / 580 St-Martin O.	Construction bâtiment multi-résidentiel (6 étages)	99 logements	27 M $	APD
	Société en commandite Dagenais	4105 boul. Dagenais O.	Construction bâtiment multi-résidentiel (3 étages)	52 logements	9,5 M $	APD
Juin	**9384-2615 QUÉBEC INC**	Rue du grand pic	Construction bâtiments multi-résidentiels (3 étages)	56 (8 bâtiments de 7 logements)	26,4 M $	DSM
	Placements Serge Ménard	Rue Louky-Bersianik	Construction bâtiments unifamiliaux contigues (3 étages)	10 bâtiments	4,1 M $	DSM
	Construction Marc Langlois	141 boul. St-Elzéar O.	Construction 2 bâtiments multi-résidentiel (2 étages)	70 logements	7,5 M $	APD
	Albi Hyundai	3897 Autoroute 440	Construction bâtiment commercial	3 768 m2 / 40 558 pi2	11,5 M $	APD
	9204-2688 QC Inc.	3346-3350 boul St-Elzéar O.	Agrandissement d'un bâtiment multi-résidentiel (6 étages)	50 logements	8,9 M $	APD
	Metaltech Omega	3025 boul. Le Corbusier	Agrandissement d'un bâtiment industriel	1 179 m2	3 M $	APD
	Metaltech Omega	3025 boul. Le Corbusier	Agrandissement d'un bâtiment industriel	1 270 m2	2,9 M $	APD

**Projets résidentiels majeurs: nouvelle construction - plus de 50 logements*
**Projets commerciaux majeurs: nouvelle construction / Projets industriels et bureaux majeurs: nouvelle construction ou agrandissement d'envergure*

Nouvelles occupations commerciales à Laval

Accès aux données

Ouvertures ou relocalisation d'entreprises* (T2 2026)



Secteur d'activités	Nb. d'entreprises
Bureau et administration	6
Commerce d'hébergement, de restauration et de divertissement	15
Commerce de services et de détail	40
Commerce et service reliés à l'automobile	5
Commerce lourd et vente en gros	6
Établissement institutionnel et communautaire	1
Industrie manufacturière	6
Transport, logistique, centre de distribution	0
Récréation et activité de rassemblement	3
Total des nouvelles entreprises	**82**

Ville de Laval

*Les données provenant des certificats d'occupation émis au trimestre, incluent les relocalisations d'entreprises lavalloise existantes

Laissez-nous vos commentaires:

k.st-denis@laval.ca

Merci

LAVAL

laval économique