

Indicateurs métropolitains



Observatoire
économique et urbain

Service du développement
économique et du
développement urbain

Juin 2003

Montréal parmi les principales agglomérations nord-américaines en 2002

- La hausse la plus forte de l'emploi
- Le taux de chômage demeure le plus élevé
- Montréal moins affectée par la baisse de la demande hôtelière
- Pénurie de logements la plus forte
- Marché du bureau relativement équilibré mais surplus en 2003
- Inoccupation des locaux industriels à la hausse

Les contrastes montréalais

Montréal dernière ou première ? Les indicateurs du marché du travail donnent une image paradoxale de la santé économique de Montréal. D'une part, Montréal est des grandes villes nord-américaines celle où la croissance de l'emploi a été la plus forte en 2002 (+3,6 %).

La récession a frappé au sud de la frontière en 2001 mais a épargné le Canada. Les indicateurs de Montréal et des autres villes canadiennes se sont améliorés par rapport à ceux des villes américaines. Les trois villes canadiennes sont celles où l'emploi a le plus augmenté en 2002. Aux États-Unis, 19 villes américaines sur 22 ont perdu des emplois.

Création d'emploi en 2002

Région métropolitaine ¹	Création d'emploi (%)	
	CES ²	LAUS ³
Montréal	3.6	
Vancouver	2.4	
Toronto	1.9	
San Diego	0.8	1.6
Tampa	0.7	0.0
Washington	0.0	2.0
Miami	-0.2	-0.9
Philadelphie	-0.3	0.0
Houston	-0.3	0.7
Los Angeles	-0.3	0.3
Phoenix	-0.4	1.7
Atlanta	-0.7	0.1
Pittsburgh	-1.0	-0.4
St. Louis	-1.2	-1.8
New York	-1.4	0.6
Minneapolis	-1.8	-0.5
Portland	-1.9	-0.8
Chicago	-1.9	-2.5
Dallas	-2.3	-1.2
Cleveland	-2.3	-2.4
Détroit	-2.6	-4.7
Boston	-2.7	0.3
Seattle	-2.7	1.0
Denver	-2.8	-0.5
San Francisco	-4.9	-3.6

Taux d'emploi⁴ en 2001 et 2002

Région métropolitaine ¹	2002 (%)	2001 (%)	Var. (%)
	Minneapolis	75.3	76.7
Washington	68.2	67.6	0.9
Dallas	68.1	70.4	-3.3
Denver	67.9	69.9	-2.8
Atlanta	67.9	69.6	-2.5
Boston	66.7	66.8	-0.1
San Diego	65.9	65.6	0.5
Houston	65.3	66.2	-1.3
Toronto	64.8	65.1	-0.4
St. Louis	64.7	66.1	-2.2
Phoenix	64.2	65.0	-1.2
Portland	64.2	66.1	-2.8
Seattle	64.0	64.4	-0.6
Tampa	63.9	64.7	-1.3
San Francisco	63.9	66.9	-4.6
Los Angeles	63.1	63.5	-0.6
Philadelphie	62.6	62.9	-0.4
Chicago	62.1	64.3	-3.4
Montréal	61.7	60.4	2.2
Vancouver	61.7	61.4	0.5
Pittsburgh	60.8	60.9	-0.2
Détroit	60.7	64.0	-5.2
Cleveland	60.6	62.3	-2.6
New York	59.7	59.7	0.0
Miami	58.5	60.0	-2.5

Taux de chômage en 2001 et 2002

Région métropolitaine ¹	2002 (%)	2001 (%)
	Washington	4.0
Minneapolis	4.3	3.2
San Diego	4.3	3.2
Tampa	4.6	3.8
Atlanta	5.3	3.5
Boston	5.4	3.7
Pittsburgh	5.4	4.3
Philadelphie	5.6	4.4
Phoenix	5.7	4.0
St. Louis	5.7	4.8
Denver	5.9	3.6
Détroit	6.0	5.0
Houston	6.0	4.4
Los Angeles	6.0	5.0
New York	6.0	4.5
Cleveland	6.2	4.5
San Francisco	6.5	4.1
Chicago	6.7	5.3
Dallas	6.8	4.6
Seattle	6.8	5.4
Miami	7.0	6.0
Toronto	7.4	6.3
Portland	7.7	6.0
Vancouver	7.8	6.6
Montréal	8.4	8.2

1. Régions métropolitaines (MSA) et régions métropolitaines consolidées (CMSA) aux États-Unis.

2. CES (Current Employment Statistics) : enquête américaine auprès des établissements.

3. LAUS (Local Area Unemployment Statistics) : statistiques américaines sur les ménages.

4. Données américaines estimées par l'auteur.

Sources : Bureau of Labor Statistics (CES et LAUS) et Statistique Canada (EPA).

Une telle création d'emploi alors que la croissance démographique est faible signifie que le taux d'emploi — la part des Montréalais qui travaillent — a augmenté beaucoup plus vite que dans le reste du continent. Aussi Montréal grimpe dans l'échelle du taux d'emploi. Il y a quelques années, elle avait un des taux d'emplois les plus faibles en Amérique du Nord. En 2002, elle se situe au 19^e rang sur 25 agglomérations urbaines.

Ceci n'empêche pas Montréal de continuer à avoir, et ce depuis 1989, le taux de chômage le plus élevé des grandes villes nord-américaines. Là aussi, le trait national joue, les trois villes canadiennes ayant 3 des 4 taux les plus élevés.

Aux États-Unis, les villes du sud de la Californie se tirent presque indemnes de la récession. Leur croissance économique meilleure que la moyenne est stimulée par leur ouverture au commerce extérieur et leur croissance démographique.

La récession frappent davantage les régions métropolitaines spécialisées dans les technologies de communication, comme San Francisco et Boston. Les turbulences de l'aviation commerciale réduisent l'emploi à Seattle. Le cœur industriel du Mid-West (Chicago, Détroit et Cleveland) met à pied des travailleurs.

Pénurie de logements la plus prononcée à Montréal

Le moins que l'on puisse dire est qu'il n'y a pas de crise du logement dans les villes américaines. Le taux d'inoccupation le plus faible est celui de Los Angeles, à 3,8 %. Les trois villes canadiennes ont les taux d'inoccupation les plus faibles.

Construction de logements locatifs dans les villes américaines

Depuis le début de la récession américaine (1^{er} trimestre 2001), la construction d'immeubles de logements multiples a augmenté dans une majorité d'agglomérations américaines à un niveau qui dépasse celui atteint en 1998-2000 alors que la création d'emploi était à son zénith. Cette forte construction, encouragée par la faiblesse des taux d'intérêt coïncide malheureusement avec une période de pertes d'emploi. Bien que l'emploi ait recommencé à augmenter, la construction élevée actuelle devrait stimuler un surplus pendant encore 2 ans.

Taux d'inoccupation

Logements locatifs			Bureaux			Locaux industriels		
Région métropolitaine	2002 (%)	2001 (%)	Région métropolitaine	2002 (%)	2001 (%)	Région métropolitaine	2002 (%)	2001 (%)
Montréal	0.7	0.6	Washington	9.0	4.8	Vancouver	2.8	2.8
Vancouver	1.4	1.0	New York (Manhattan)	9.9	6.6	Toronto	4.8	4.4
Toronto	2.5	0.9	San Diego	10.8	8.6	Montréal	6.0	3.4
Los Angeles	3.8	3.4	Vancouver	12.4	7.8	Portland	8.0	5.5
Boston	4.3	2.9	Philadelphie	13.0	9.7	San Diego	8.0	5.8
New York	4.6	3.6	Los Angeles	13.1	11.8	Minneapolis	8.3	6.5
San Francisco	5.2	3.4	Montréal	13.1	11.7	Détroit	8.7	8.6
St. Louis	6.0	17.8	Toronto	13.2	9.8	Denver	9.0	8.1
Minneapolis	6.2	5.1	Boston	13.4	9.3	New York (Nord du New Jersey)	9.2	6.8
San Diego	7.5	4.5	Baltimore	13.6	10.8	Los Angeles	9.7	9.8
Miami	8.3	8.3	Miami	13.6	10.5	Chicago	10.5	9.5
Baltimore	8.4	9.9	Chicago	13.7	10.6	Cleveland	10.6	8.4
Washington	8.4	6.9	Tampa	14.3	12.4	St. Louis	10.6	8.1
Philadelphie	8.6	9.5	Minneapolis	14.7	11.0	Tampa	11.0	10.9
Pittsburgh	9.0	5.8	Seattle	15.2	9.0	Philadelphie	11.8	7.0
Denver	9.1	6.0	Houston	15.3	13.7	Houston	11.9	11.1
Seattle	9.1	8.6	Denver	16.6	11.1	San Francisco	11.9	8.4
Portland	9.6	7.1	Cleveland	16.8	13.2	Dallas	12.6	11.4
Tampa	11.4	12.0	St. Louis	17.3	12.4	Miami	12.6	10.0
Chicago	11.5	9.1	Portland	17.6	11.6	Phoenix	13.0	12.4
Dallas	11.5	6.5	Phoenix	18.2	13.7	Seattle	15.0	12.6
Détroit	12.0	9.9	Détroit	18.4	12.7	Atlanta	15.3	9.0
Houston	12.7	11.1	San Francisco	18.9	12.1	Washington	17.0	15.4
Phoenix	14.0	10.0	Atlanta	20.6	15.4	Baltimore	18.5	17.7
Atlanta	15.0	11.9	Dallas	22.1	18.2			
Cleveland	15.4	12.2						

Sources : Bureau of the Census, Société canadienne d'hypothèques et de logement (logement), et CB Richard Ellis (bureaux et locaux industriels).

La demande de bureaux baisse davantage dans les villes américaines

Les marchés immobiliers non résidentiels sont faibles, particulièrement au sud de la frontière. Les taux d'inoccupation ont augmenté depuis deux ans et se tiennent en 2002 à un niveau supérieur à leur moyenne à long terme. Le recul se poursuit encore maintenant, mais à un rythme plus lent.

La baisse de la demande de bureaux a été plus prononcée dans les villes américaines que dans les villes canadiennes. Le taux d'inoccupation des bureaux dans les marchés métropolitains américains, inférieur pendant la majeure partie des années 90 au taux montréalais, lui est maintenant supérieur.

Ceci dit, même si l'évolution de l'emploi est plus favorable dans les villes canadiennes depuis deux ans, les dépenses en immobilisation demeurent faibles des deux côtés de la frontière, freinant la demande immobilière non résidentielle.

Surplus de bureaux en 2003 à Montréal

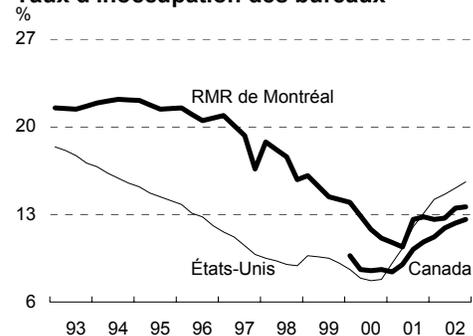
Le taux d'inoccupation des bureaux augmentera en 2003 au centre-ville de Montréal, alors que plus de 1,5 million de pieds carrés seront livrés sur le marché en 2003. Montréal devra se préoccuper de l'inoccupation d'immeubles âgés du centre-ville qui étaient autrefois occupés par la Caisse de dépôt et placement, par les locataires actuels de la Cité du multimédia et de la Cité du commerce électronique. Par contre, les nouvelles constructions ont été peu nombreuses en banlieue lors des dernières années. Le taux d'inoccupation est relativement faible par rapport à sa moyenne historique.

Surconstruction industrielle aux États-Unis pousse l'inoccupation

Le taux de disponibilité des locaux industriels est traditionnellement inférieur au taux d'inoccupation des bureaux. Cependant, le marché industriel américain s'est détérioré davantage au cours de la récente récession. Malgré la baisse de la demande en 2001 et 2002, la livraison de locaux industriels s'est poursuivie et le taux d'inoccupation continue à grimper.

Traditionnellement, grâce à la période de construction courte des immeubles industriels, de 6 à 12 mois en moyenne, la construction réagissait rapidement à la baisse de la demande. Ce n'est pas le cas cette fois-ci.

Taux d'inoccupation des bureaux



Sources : CB Richard Ellis et Desjarlais Prévost.

La hausse de l'offre est stimulée par la livraison d'immeubles construits sur mesure pour un locataire unique. Plusieurs entreprises profitent de la faiblesse des frais d'intérêt et du coût de remplacement pour consolider leurs opérations industrielles dans des immeubles plus grands et plus efficaces. C'est ce qui est à la source de la hausse de l'inoccupation à Atlanta et à New York (nord du New Jersey).

Il est vrai que la construction d'immeubles à plusieurs locataires a chuté mais celle de grands entrepôts bâtis sur mesure avance, poussant la construction industrielle à un niveau supérieur à celui qui prévalait lors des récessions précédentes.

Certains marchés américains demeurent forts. Les marchés industriels du sud de la Californie, comme Los Angeles, bénéficient d'une croissance économique meilleure que la moyenne.

La construction est davantage sous contrôle dans les villes canadiennes et le taux d'inoccupation y est plus stable. Par contre, à Montréal, l'absorption négative des 9 premiers mois de l'année a fait grimper le taux d'inoccupation de 4,0 % à la fin de 2001 à 7,3 % au troisième trimestre. La tendance s'est inversée au quatrième trimestre, lorsque une hausse dramatique de la location a permis de stabiliser le taux de disponibilité à 6,7 %.

Le marché hôtelier commence à se relever

Les années 2001 et 2002 ont été les plus difficiles de l'après-guerre en Amérique du Nord. Le recul de la demande, qui avait commencé avec la baisse des voyages d'affaires au début de 2001, s'est accentué après les événements du 11 septembre.

Cependant, l'offre demeure contenue comparé au début des années 90 qui avait été marqué par une forte construction d'hôtels. Cette restriction maintient les taux d'occupation et permet à l'industrie de mieux supporter les aléas du marché.

La demande hôtelière reprend de la vigueur au fur et à mesure que les craintes touchant la sécurité s'estompent, indépendamment des conditions du marché. À cause du caractère exceptionnel de la chute de la demande qui devra se dissiper, et de la restriction de l'offre, les taux d'occupation pourraient remonter plus rapidement que lors de l'expansion précédente.

Montréal moins affectée par la baisse de la demande hôtelière

Montréal a un des taux d'occupation hôteliers les plus élevés en 2002. Elle passe du 8^e rang en 2000 au 4^e rang en 2002. À la manière des autres villes nord-américaines, le taux d'occupation des hôtels montréalais s'est légèrement relevé en 2002 mais il demeure loin du sommet atteint en 2001.

Note explicative

Le bulletin **Indicateurs métropolitains** compare la performance économique de Montréal avec celle de régions métropolitaines de taille comparable en Amérique du Nord.

Pour des renseignements supplémentaires, communiquer avec Maxime Trottier au (514) 872-8660.

ISBN 2-7647-0289-2
Dépôt légal, 2^e trimestre 2003

Taux d'occupation des hôtels

Région métropolitaine	2002 (%)	2001 (%)	2000 (%)
Manhattan	73.5	73.0	84.0
San Diego	70.9	69.6	73.3
Washington	69.0	66.7	73.1
Montréal	68.4	67.9	71.3
Baltimore	67.5	66.1	72.2
Boston	67.0	64.4	75.5
Los Angeles	66.7	66.8	72.5
Philadelphie	65.6	60.1	63.8
Toronto	63.9	65.7	70.7
San Francisco	63.8	64.4	80.5
Vancouver	62.4	63.3	65.0
Seattle	62.3	62.6	69.1
Denver	61.7	62.0	67.1
Miami	61.4	64.5	69.8
Houston	60.5	64.6	62.0
Chicago	59.9	61.8	70.4
Atlanta	58.5	60.8	65.7
Phoenix	58.0	58.6	62.2
Détroit	57.4	59.0	66.4
Dallas	54.3	56.6	64.6

Note : Ont été exclus les deux principaux marchés hôteliers nord-américains — Las Vegas et Orlando — qui ne sont pas situés dans des agglomérations de 2 millions d'habitants et plus.

Sources : Ernst & Young, 2003 National Lodging Forecast; Pannell Kerr Forster; Association des hôtels du grand Montréal.

Pour obtenir une copie, écrire à :

Céline Hébert

Ville de Montréal

Observatoire économique et urbain

303, rue Notre-Dame Est, 6^e étage

Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Tél.: (514) 872-7541 Fax: (514) 872-6249

English version available on request