

L'ÉCONOMIE DE MONTRÉAL

2^e trimestre 2002, vol. 15, n^o 2

- Une économie vigoureuse
- Boom des régions centrales du Québec
- Poussée des prix et de la construction de logements dans un marché serré
- Le tourisme reprend ... par voie terrestre
- Forte construction publique
- Maintien de la demande de bureaux au centre-ville mais risque de surconstruction

Une économie vigoureuse

Au cours de la première moitié de l'année, le Québec a créé 42 % des nouveaux emplois au Canada. À Montréal ? Pas tout à fait. La métropole a eu une performance honorable et l'emploi y a augmenté de 2,5 % au cours des six premiers mois de l'année. Cependant, dans les régions centrales hors de Montréal — Québec, Chaudière-Appalaches, Centre-du-Québec et Estrie — il a bondi de 7,4 % en six mois. L'emploi dépasse de 13% son niveau d'il y a un an dans la région administrative de Québec, de 10 % dans celle du Centre-du-Québec (Bois-Francs). Voir à la page 2 l'analyse de la montée des régions centrales du Québec. Par contre, l'emploi progresse peu dans les régions de ressources, hormis une hausse en 1998 et 1999, et même décline en 2002.

À Montréal et dans les régions centrales, le chômage ne peut que reculer. Le taux de chômage du reste du Québec, supérieur à celui de Montréal depuis 1996, le rejoint.

Croissance diversifiée

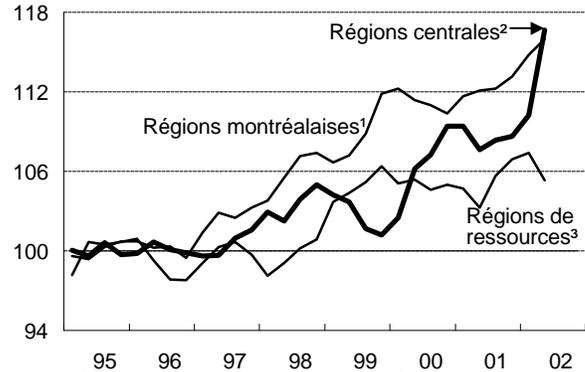
Le consommateur demeure le premier soutien de l'activité économique. La forte demande de logements relance les prix (+15 % sur un an) et la construction résidentielle. Montréal est la grande ville nord-américaine qui a le taux d'inoccupation des logements locatifs le plus faible.

La croissance s'étend à d'autres secteurs de l'économie. Le secteur public contribue en accélérant ses investissements. Les services aux entreprises embauchent. Même le tourisme et le transport reprennent du poil de la bête. Les industries de biens durables se maintiennent. En particulier, les ventes de jets régionaux sont soutenues alors que celles d'avions d'affaires baissent. Cependant, l'emploi dans le vêtement recule. Les secteurs de l'information sont en plein réajustement. La baisse des prêts aux entreprises provoque le repli des services financiers.

Les marchés immobiliers non résidentiels ont une meilleure performance que prévue. La demande de bureaux se maintient mais un risque de surconstruction demeure. La demande de locaux industriels diminue mais le marché demeure encore en équilibre.

Emploi dans les régions du Québec

Indice, désaisonnalisé, 1995=100

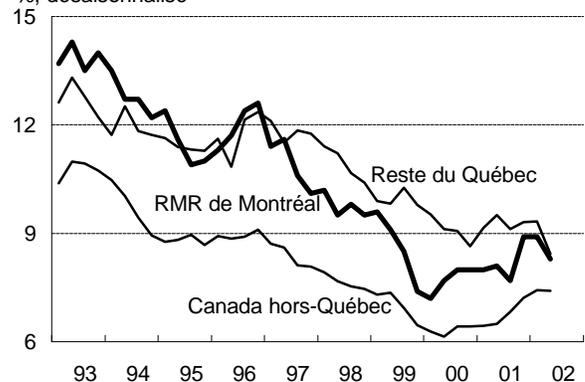


1. Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie.
2. Québec, Chaudière-Appalaches, Centre-du-Québec et Estrie.
3. Abitibi-Témiscamingue, Saguenay-Lac-Saint-Jean, Côte-Nord et Nord-du-Québec, Bas-Saint-Laurent et Gaspésie.

Source : Statistique Canada.

Taux de chômage

%, désaisonnalisé



Source : Statistique Canada.

Le rattrapage des régions centrales du Québec

C'est le temps de pavoiser, non seulement à Montréal, mais aussi dans les régions centrales du Québec hors de la métropole : les régions de Québec, de Chaudière-Appalaches, du Centre-du-Québec et de l'Estrie.

Poussée de l'emploi depuis trois ans

On a tendance à opposer Montréal au reste du Québec. Or, si l'on se fie aux tendances économiques des trois dernières années, la classification économique du Québec en trois est vraisemblablement plus pertinente : d'une part, la région de Montréal, la métropole, puis les régions centrales, qui ont des spécialisations industrielles¹, et enfin les régions périphériques, qui dépendent de l'extraction des ressources naturelles.

La poussée récente des régions centrales du Québec est la culmination d'un rattrapage amorcé à la fin de 1999 (voir graphique p. 1). Du dernier trimestre de 1999 au deuxième trimestre de 2002, l'emploi a augmenté de 15 % dans les régions centrales. Avec ce bond, la performance des régions centrales depuis 1995 rejoint celle de l'agglomération montréalaise.

Boom des biens durables

Les régions centrales du Québec ont une spécialisation traditionnelle dans la fabrication de biens durables, et en particulier dans celle du bois. Or, pendant les six dernières années, l'emploi a grimpé de près de 70 % dans la fabrication de biens durables. Cette industrie, qui occupait 8 % de la main d'œuvre régionale en 1995, en emploie 11 % maintenant. Au lieu de se tertiariser comme l'ensemble des pays développés, les régions centrales s'industrialisent.

Spécialisation dans le travail du bois

Près de la moitié des gains se sont produits dans l'industrie du bois. Le bois occupe 2,6 % de la main-d'œuvre dans les régions centrales, une proportion comparable, mais légèrement inférieure, à celle qu'elle occupe dans les régions de ressources (3,5 %). À la différence de ces dernières, les régions centrales transforment la matière ligneuse : en 1997², 63 % des employés à la fabrication du bois dans les régions centrales produisent des placages et des bois ouvrés, par rapport à 26 % dans les régions de ressources.

Transformation accrue du bois

Et la transformation du bois s'est accentuée depuis. Les placages et le bois ouvré, qui comptaient pour 27,5 % des exportations québécoises de bois en 1997, se sont hissés à 43,2 % l'an dernier. Ce boom du bois transformé s'est, selon toute vraisemblance, concentré dans les régions centrales et l'agglomération montréalaise.

Cette année, la recrudescence de la construction résidentielle a stimulé l'industrie du bois. La demande a été amoindrie à la fin du mois de mai, lorsque les États-Unis ont imposé des droits antidumping et compensateurs sur leurs importations de bois d'œuvre résineux canadien. Cependant, la baisse des exportations québécoises a peu affecté l'industrie des régions centrales³, qui s'est diversifiée.

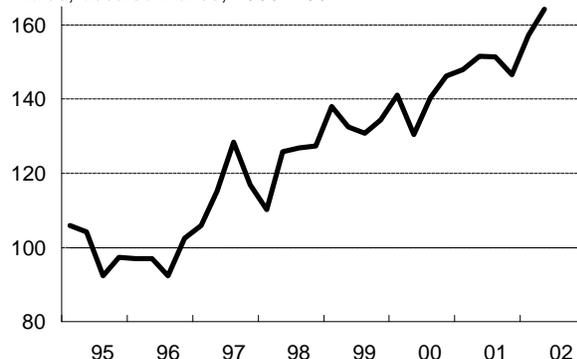
1. Bien que distincte, l'Outaouais s'apparente aux régions centrales.

2. Derniers chiffres disponibles.

3. Selon les chiffres de l'Association des manufacturiers de bois de sciage du Québec, les régions centrales comptent pour moins de 15 % des pertes d'emplois enregistrées de septembre 2001 à mai 2002 dans leur industrie.

Emploi, fabrication de biens durables, dans les régions centrales¹

Indice, désaisonnalisé, 1995=100



1. Québec, Chaudière-Appalaches, Centre-du-Québec et Estrie.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

L'industrie du bois par région

	Régions			Québec
	Centrales ¹	Montréal ²	Ressources ³	
Part de l'emploi régional (% , 2001)	2,6	0,7	3,5	1,5
Employés à la fabrication de bois (% , 1997)	100,0	100,0	100,0	100,0
Bois de sciage	37,0	23,5	73,8	50,9
Portes et autres bois ouvrés	40,1	50,6	14,8	31,1
Autres industries du bois	22,9	25,8	11,4	18,0

1. Québec, Chaudière-Appalaches, Centre-du-Québec et Estrie.

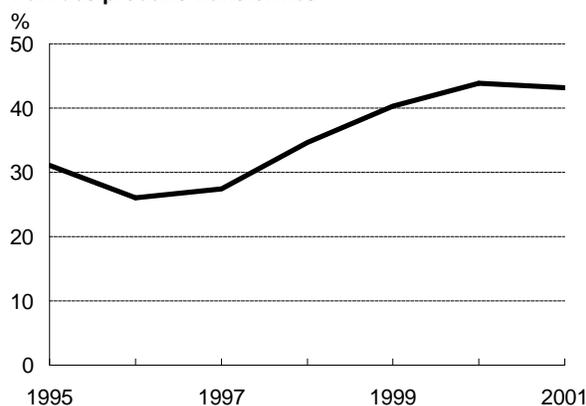
2. Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie.

3. Abitibi-Témiscamingue, Saguenay-Lac-Saint-Jean, Côte-Nord et Nord-du-Québec, Bas-Saint-Laurent et Gaspésie.

Sources : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec.

Exportations québécoises de bois

Part des produits transformés



Source : Statistique Canada.

Croissance diversifiée de l'économie montréalaise

Alors que l'emploi était initialement soutenu par le consommateur et ses dépenses de logement au début de l'année, la croissance s'élargit et touche la fabrication de biens durables et les services à la production.

Forte construction

Au deuxième trimestre, la construction et les services aux entreprises mènent le bal. La recrudescence des mises en chantier résidentielles et le retour des grands travaux publics stimulent la construction qui augmente ses effectifs de 16 % par rapport au premier trimestre.

Poussée des services aux entreprises

Les services à la production, qui stagnaient au début de l'année, augmentent leurs effectifs de 4 % au deuxième trimestre. Dans les services administratifs et professionnels, la croissance entamée au début de l'année s'amplifie, passant de 3 % au premier trimestre à 8 % au second.

Les bureaux d'architecte et d'ingénieurs embauchent, stimulés par la relance des grands travaux publics et l'expansion à l'étranger. SNC-Lavalin acquiert la National Energy Production Corporation aux États-Unis, spécialisée dans la construction de centrales thermiques, ce qui augmente son effectif mondial de plus de moitié. Le géant américain Bechtel revient à Montréal et devrait embaucher 650 personnes au cours des trois prochaines années. Le bureau de Montréal travaille sur des projets d'aluminerie au Québec, en Islande et au Moyen-Orient.

Les services informatiques demeurent stables. Les marchés de l'intégration et des conseils informatiques sont difficiles mais l'impartition poursuit sa croissance. Plusieurs développeurs de logiciels demeurent déficitaires. Netgraphe, la filiale Internet de Quebecor Média, a continué à réduire son personnel. La société de commerce électronique BCE Emergis, qui avait annoncé en début d'année la mise à pied de 500 employés, en licencierait en fait 760. Par contre, CGI et Cognicase ont renoué avec la croissance en 2002.

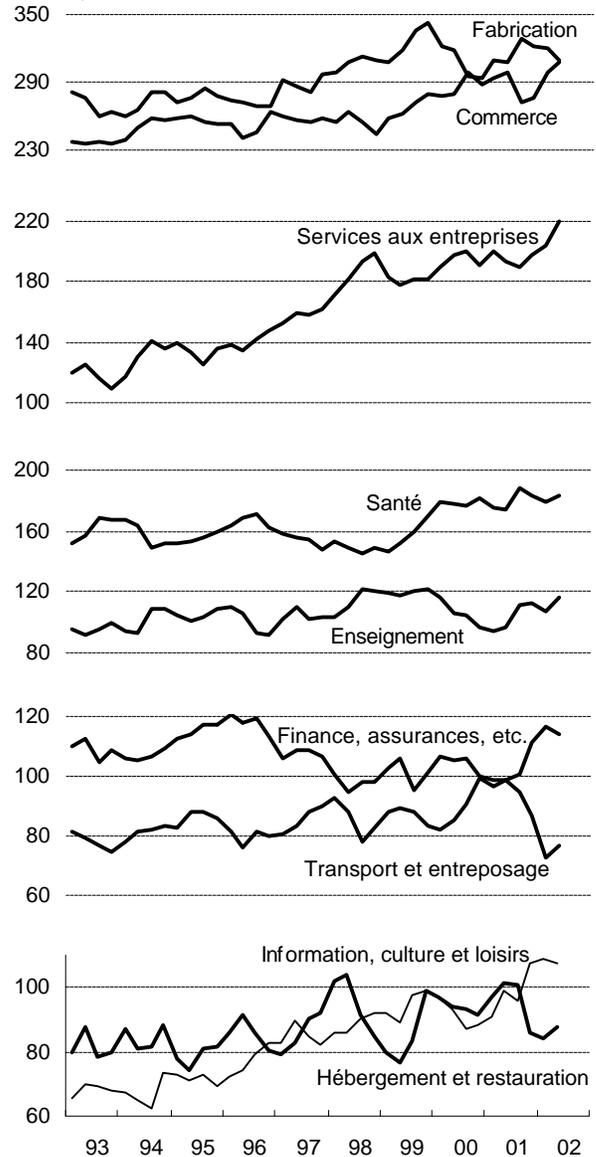
La gestion d'entreprise et les services de soutien sont en pleine croissance. Les sociétés pharmaceutiques Aventis Pharma et Merck Frosst ont agrandi leurs sièges sociaux, Imperial Tobacco et Actelion Pharmaceutique Canada ont inauguré les leurs. Les sociétés L'Oréal et DSM Biologics ont annoncé l'arrivée de leurs sièges sociaux à Montréal.

Le transport recommence à embaucher

Même le transport, en chute depuis les attentats terroristes de septembre 2001, recommence à embaucher. Depuis les attentats de septembre 2001, les gens utilisent davantage les transports terrestres. La clientèle d'affaires de Via Rail augmente de 10 % par rapport à l'an dernier. Même dans le transport aérien, une reprise plus forte que prévue de la demande permet à Air Canada d'embaucher, mitigeant les pertes d'emplois d'automne 2001. La demande se dirige vers les services à escompte, comme Tango, alors que les voyages d'affaires tardent toujours à rebondir. Les revenus du Canadien National augmentent sauf dans le segment du vrac, où la sécheresse dans l'Ouest a réduit les récoltes de céréales.

Emploi, grands secteurs, RMR de Montréal

Milliers, désaisonnalisés



Source : Statistique Canada.

Les services à la consommation continuent sur leur élan

Les services à la consommation, qui avaient commencé l'année en lion, s'assagissent. L'emploi augmente de 1 % au deuxième trimestre. La hausse est concentrée au sein du commerce et de la restauration. Les effectifs augmentent en enseignement, paradoxalement dans les écoles primaires et secondaires, où le nombre d'élèves stagne ou diminue. On s'attend à ce que la hausse de la demande d'éducation dans les prochaines années se produise dans les universités, stimulée par l'arrivée des enfants des baby-boomers.

Repli des services financiers

Les services financiers, après une montée prononcée les deux trimestres précédents, amorcent un recul. Les banques absorbent les créances perdues de Téléglobe. La stagnation des investissements privés fait plafonner les prêts aux entreprises. L'emploi en courtage mobilier est au point mort. Par contre, les prêts des banques aux particuliers se sont accélérés depuis le début de l'année.

Les télécommunications dans la tourmente

L'information et les loisirs plafonnent. La faiblesse de la demande de télécommunications, la forte concurrence et l'endettement des producteurs continuent à restructurer le secteur. BCE abandonne sa stratégie de convergence et se recentre en télécommunications : rachat de 20 % de Bell Canada, abandon de Téléglobe et de Bell Canada International, radiation de 8,2 milliards \$ d'actifs. De plus, ses revenus seront limités par le plafonnement des tarifs téléphoniques décrété par le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes. Téléglobe s'est mise sous la protection de la loi sur les faillites et devrait mettre à pied au moins 150 employés à Montréal. Enfin, les techniciens d'installation du câble chez Vidéotron se sont mis en grève le 8 mai.

Baisse de l'emploi manufacturier

L'emploi manufacturier évolue en dents de scie. Après une restructuration du vêtement de la mi-1999 à la mi-2000 et une remontée au début de 2001, l'emploi manufacturier recule de nouveau à compter de la mi-2001. Au deuxième trimestre 2002, il diminue de 3 %. Pourtant, les livraisons augmentent dans une majorité d'industries.

Recul du vêtement et de l'impression

C'est dans le vêtement et l'impression que les baisses d'effectifs sont les plus prononcées. Les livraisons de vêtement ont reculé continuellement pendant 5 trimestres, ne se stabilisant qu'au deuxième trimestre 2002. Les entreprises montréalaises continuent à perdre du terrain sur le marché canadien, pertes qui excèdent les gains qu'ils font sur le marché américain.

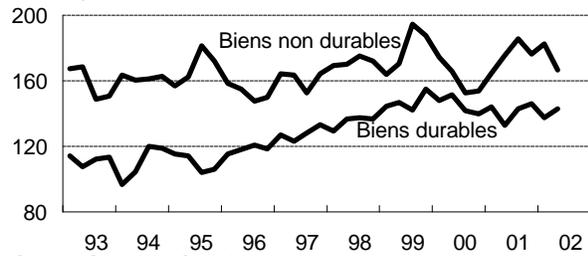
L'impression est marquée par la baisse récente des dépenses de publicité et la restructuration de Quebec World. Par contre, le Groupe Transcontinental est en pleine expansion. Après avoir signé une série de contrats d'impression de journaux, Transcontinental a acquis de CanWest Global 12 journaux communautaires, 32 publications connexes et 2 imprimeries. À Montréal, elle a lancé la construction d'une imprimerie à Rivière-des-Prairies.

Maintien des jets régionaux, recul des jets d'affaires

Une hausse timide des biens durables se profile. Une grève de trois semaines a paralysé les installations aéronautiques de Bombardier en mai et juin. Malgré cet arrêt, les livraisons de l'industrie aéronautique québécoise ont augmenté de 7 % au deuxième trimestre. Elles demeurent en deçà de leur niveau de l'an dernier. La baisse vient exclusivement des jets d'affaires, dont les livraisons diminuent de 43 à 21, alors que celles de jets régionaux progressent de 47 à 53. Bombardier a annoncé que la finition intérieure du Global 500, le nouveau jet d'affaires qui doit entrer en service en 2004, sera faite à son usine de Dorval.

Emploi, fabrication, RMR de Montréal

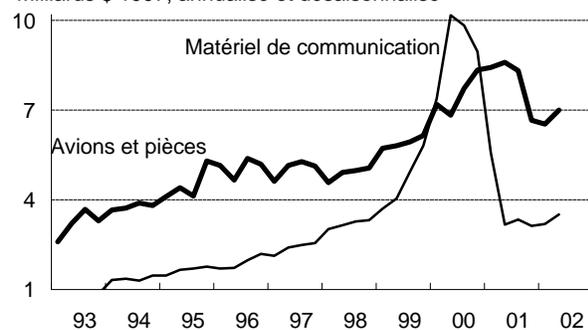
Milliers, désaisonnalisé



Source : Statistique Canada.

Livraisons, biens durables¹

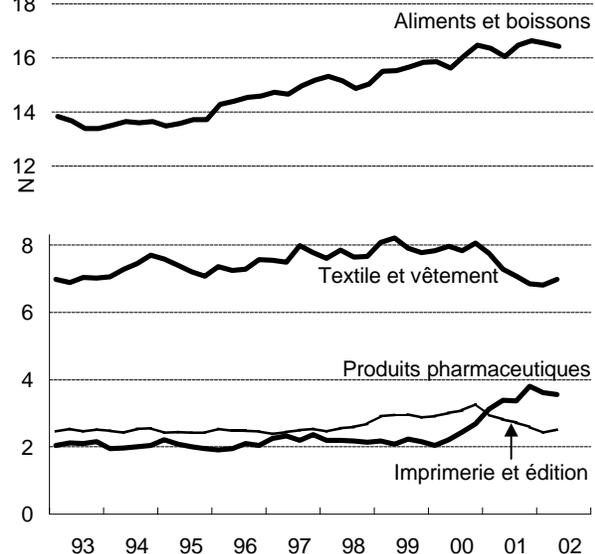
Milliards \$ 1997, annualisé et désaisonnalisé



1. Livraisons du Québec pour des industries importantes de Montréal. Source : Statistique Canada.

Livraisons, biens non durables¹

Milliards \$ 1997, annualisé et désaisonnalisé



1. Livraisons du Québec pour des industries importantes de Montréal. Source : Statistique Canada.

Les consommateurs continuent à faire rouler l'économie

Malgré un printemps frais et pluvieux, les Montréalais sont allés magasiner. Les ventes au détail ont augmenté de 1,5 % au deuxième trimestre. La bonne tenue du marché de l'emploi et la faiblesse des taux d'intérêt incitent les consommateurs à délier les cordons de leurs bourses. Leur attention, qui se portait sur les meubles et appareils ménagers, s'est déplacée vers les automobiles. Seul le poste « vêtements », probablement la composante du budget la plus sensible aux changements climatiques, a été restreint.

Les visiteurs reviennent...

L'impact des attentats terroristes de septembre 2001 sur l'industrie touristique montréalaise a été intense mais de courte durée. Les indicateurs montrent que la visite, un instant échaudée, est revenue. Pendant les six premiers mois de 2002, le nombre de touristes entrés au Québec est de 1,5 % plus élevé que l'année dernière.

...mais évitent l'avion

La crainte de l'avion n'a pas disparu et les voyageurs désirent s'en affranchir. Chacun reste donc dans son continent, évitant les voyages transatlantiques. Ainsi, les entrées au Québec en provenance des États-Unis ont augmenté de 6,8 % par rapport aux six premiers mois de 2001, mais le nombre des visiteurs internationaux a fondu de 14,0 %. Aux États-Unis, le Canada est perçu comme une destination sécuritaire et Montréal comme la destination qui dépayse le plus. Elle est donc une des grandes villes nord-américaines qui traverse le mieux la crise actuelle du transport aérien.

Le trafic dans les aéroports remonte légèrement par rapport au creux atteint après le 11 septembre mais il demeure inférieur de 14 % à son niveau de l'an dernier. Le gros de la baisse vient des voyages d'affaires américains, freinés par la récession américaine, la chute des bourses et les scandales financiers.

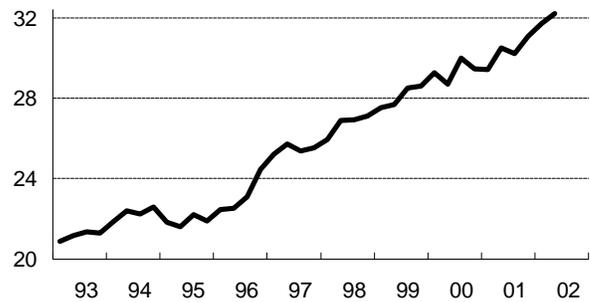
Les hôtels fonctionnent de nouveau à la normale. Au deuxième trimestre, le taux d'occupation des hôtels montréalais est revenu à son niveau saisonnier régulier. Les restaurants, surtout, ne désemplassent pas alors que, ayant de l'argent à dépenser, de nombreux Montréalais consacrent leur budget tourisme à découvrir les plaisirs gastronomiques de leur ville plutôt que ceux de l'extérieur.

Port : reprise des conteneurs, chute des céréales

Après avoir touché un creux à la fin de l'an dernier, l'activité portuaire a repris au début de l'année. Le secteur baromètre, le trafic de conteneurs, augmente de manière continue depuis le début de l'année. Par contre, le transbordement de vrac a diminué au deuxième trimestre. Un hiver exceptionnellement doux a réduit la demande de produits pétroliers. Comme les céréales sont transportées l'année qui suit leur récolte, la faible récolte de l'an dernier dans les Prairies a provoqué une baisse du trafic cette année. Il continuera de fondre l'an prochain car l'Ouest traverse maintenant sa pire sécheresse en quatre décennies. En volume, le trafic portuaire demeure inférieur à son niveau de l'an dernier (-5,2 % au premier semestre). En dollars, vu la valeur plus élevée des conteneurs, le trafic est vraisemblablement en croissance.

Ventes au détail, RMR de Montréal

Milliards \$, annualisé et désaisonnalisé

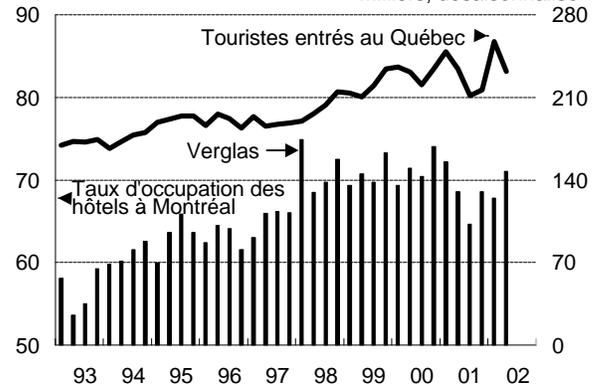


Source : Statistique Canada.

Tourisme

%, désaisonnalisé

Milliers, désaisonnalisé



Sources : Ass. des hôtels du grand Montréal et Statistique Canada.

Trafic dans les aéroports de Montréal

Millions de passagers, désaisonnalisé



Source : Aéroports de Montréal.

L'immobilier dans les grandes villes nord-américaines

La bonne santé de l'économie montréalaise se traduit par l'amélioration de la performance de tous les secteurs immobiliers par rapport à la moyenne nord-américaine.

Le marché du logement le plus serré en Amérique du Nord

Les médias font état régulièrement d'une pénurie de logements à Montréal. Et pour cause ! C'est dans la région métropolitaine de Montréal que le taux d'inoccupation des logements locatifs est le plus faible à l'heure actuelle. À 0,6 %, il est même inférieur aux taux d'inoccupation de Toronto et Vancouver, marchés qui ont toujours été serrés.

Les prix explosent

La croissance de l'emploi et la baisse des taux hypothécaires ont déclenché une poussée de la demande de logements, qui s'est étendue à tous les types de résidences, locatif et propriétaire-occupant, premier acheteur et deuxième acheteur. Celle-ci a fait fondre le surplus qui avait régné sur le marché dans les années 90. La revente de résidences a atteint un record au premier trimestre 2002 et les prix, qui s'étaient raffermis progressivement, ont explosé : la hausse annuelle s'élève à 15 % au deuxième trimestre. Le volume de transactions décline actuellement, faute de propriétés à vendre, mais les prix continuent à grimper.

Les jeunes ont tendance à louer leur logement. La hausse de l'emploi des jeunes qui a cours depuis trois ans a particulièrement stimulé la demande locative. Le taux d'inoccupation a traversé en 1999 le seuil de 3 %, auquel l'offre et la demande s'équilibrent.

Mais les ajustements de l'offre résidentielle sont lents. Comme les nouveaux immeubles ne comptent que pour une faible part du parc de logements, l'offre réagit très peu à court terme aux variations de prix et ne s'ajuste à la demande qu'avec un certain retard. Ceci crée de temps à autre des déséquilibres : un surplus au début des années 90, lorsque l'implosion de la demande a mis fin à l'emballement de la construction, et une pénurie au début des années 2000, alors que la reprise de la demande se heurte à une construction faible.

Dans le cas du logement locatif, la situation se complique du fait que les coûts de construction ont augmenté davantage que les loyers, réduisant la rentabilité de ce type d'investissement. De 1991 à 2001, le loyer des appartements de 1 et 2 chambres a augmenté de 11 % à Montréal mais le coût de la construction des appartements a monté de 19 %.

Décollage tardif des mises en chantier

Aussi, ce n'est que récemment que le nombre de mises en chantier a décollé : six ans après la reprise de la revente de logements, deux ans après la disparition des surplus sur le marché locatif. Vu le retard de l'offre, la construction et les prix résidentiels continueront à grimper dans les prochaines années, et ce malgré la faible croissance démographique.

Taux d'inoccupation

Logements locatifs			Bureaux			Locaux industriels		
Région métropolitaine	2001 (%)	2000 (%)	Région métropolitaine	2001 (%)	2000 (%)	Région métropolitaine	2001 (%)	2000 (%)
Montréal	0,6	1,5	Washington	4,8	4,3	Vancouver	2,8	1,4
Toronto	0,9	0,6	New York (Manhattan)	6,6	2,8	Montréal	3,4	2,3
Vancouver	1,0	1,4	Vancouver	7,8	6,1	Toronto	4,4	4,6
Boston	2,9	2,7	San Diego	8,6	6,5	Portland	5,5	3,7
Los Angeles	3,4	4,7	Seattle	9,0	3,7	San Diego	5,8	5,8
San Francisco	3,4	3,1	Boston	9,3	2,4	Minneapolis	6,5	7,5
New York	3,6	4,0	Philadelphie	9,7	8,6	New York (Nord du New Jersey)	6,8	6,4
San Diego	4,5	4,0	Toronto	9,8	7,7	Philadelphie	7,0	7,2
Minneapolis	5,1	3,9	Miami	10,5	10,0	St. Louis	8,1	6,7
Pittsburgh	5,8	10,3	Chicago	10,6	9,0	Denver	8,1	6,8
Denver	6,0	4,6	Portland	10,6	7,0	Cleveland	8,4	6,5
Dallas	6,5	9,2	Baltimore	10,8	8,0	San Francisco	8,4	5,0
Washington	6,9	7,0	Minneapolis	11,0	8,2	Détroit	8,6	8,5
Portland	7,1	6,4	Denver	11,1	8,9	Atlanta	9,0	8,6
Miami	8,3	8,8	Montréal	11,7	12,4	Chicago	9,5	7,6
Seattle	8,6	5,4	Los Angeles	11,8	11,4	Los Angeles	9,8	7,7
Chicago	9,1	6,9	Miami	12,1	1,7	Miami	10,0	8,5
Philadelphie	9,5	8,3	St. Louis	12,4	11,2	Tampa	10,9	8,8
Baltimore	9,9	5,4	Tampa	12,4	12,3	Houston	11,1	9,5
Détroit	9,9	8,7	Détroit	12,7	9,5	Dallas	11,4	8,7
Phoenix	10,0	9,6	Cleveland	13,2	10,6	Phoenix	12,4	10,0
Houston	11,1	13,4	Houston	13,7	12,4	Seattle	12,6	10,0
Atlanta	11,9	9,3	Phoenix	13,7	10,4	Washington	15,4	13,6
Tampa	12,0	9,5	Atlanta	15,4	10,3	Baltimore	17,7	17,9
Cleveland	12,2	8,4	Dallas	18,2	15,9			
St. Louis	17,8	16,4						

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

Maintien de la demande de bureaux à Montréal

À l'image de l'économie montréalaise, le marché des bureaux est moins volatil que dans le reste du continent. La hausse des taux d'inoccupation a été faible. La demande de locaux progresse même légèrement en 2002, surtout en banlieue. Plusieurs entreprises en technologies de l'information ont libéré des locaux, mais la demande augmente au sein des entreprises pharmaceutiques et des centres d'appels.

En 1998, Montréal avait le taux d'inoccupation des bureaux le plus élevé des grandes villes nord-américaines. Plus maintenant. La récession qui a frappé les entreprises américaines a changé ce portrait. La chute des bénéfices et des investissements des entreprises a réduit brusquement la demande de bureaux dans les villes américaines en 2001. Le taux d'inoccupation des bureaux y a augmenté de 3,2 points de pourcentage en 2001 mais de seulement 0,8 point dans les agglomérations canadiennes. La détérioration est plus marquée dans les centres de haute technologie que sont San Francisco (hausse de l'inoccupation de 10,4 points de pourcentage), Boston (+6,9 points) et Seattle (+5,3 points). Le taux d'inoccupation moyen des bureaux dans les villes américaines dépasse celui de Montréal à la fin de 2001.

Dans les villes nord-américaines, ainsi qu'à Montréal, la baisse de la demande de bureaux en 2001 s'est faite en partie par le biais de la sous-location et les pertes ont été assumées par les locataires. La part de la sous-location dans les locaux vacants au Canada a grimpé de 17 % à la fin de 2000 à 25 % à la fin de 2001. Les propriétaires immobiliers continuent à recevoir leurs loyers. Néanmoins,

au fur et à mesure que le temps avance, des baux viennent à expiration, ce qui réduira la part des locaux inoccupés disponibles en sous-location et fera supporter leur fardeau aux propriétaires.

Le marché des bureaux ne se dirige pas vers une longue période de déclin, même aux États-Unis. La chute de 2001 a été exacerbée par la bulle technologique de 2000 qui a stimulé une demande spéculative et la poussée des loyers. Mais la construction de bureaux dans les années 90 a été limitée et peu de gros projets sont en construction à l'heure actuelle.

Le principal risque immobilier à Montréal : les grands projets de bureaux

Malgré la bonne tenue de la demande jusqu'à présent à Montréal, l'inoccupation ne pourra qu'augmenter dans les mois qui viennent. Plusieurs grands projets ajouteront 2,4 millions de pieds carrés de bureaux au centre-ville de Montréal en 2002 et 2003.

En 2002 (déjà livré) :

- phase 7 de la Cité du multimédia (135 000 pc),
- conversion de l'ancien magasin Eaton (360 000 pc).

Au début de 2003 :

- nouvel immeuble de la Caisse de dépôt et placement (600 000 pc),
- phase 1 de la Cité du commerce électronique (533 000 pc),
- phase 8 de la Cité du multimédia (310 000 pc).

À la fin de 2003 :

- phase 2 de la Cité du commerce électronique (425 000 pc).

Si le taux d'absorption, qui était négatif en 2001 et atteint actuellement 400 000 pc par an, ne s'accélère pas, le taux d'inoccupation au centre-ville devrait passer de 12,0 % au deuxième trimestre 2002 à 14,6 % à la fin de 2003.

Un marché industriel encore équilibré dans les villes canadiennes

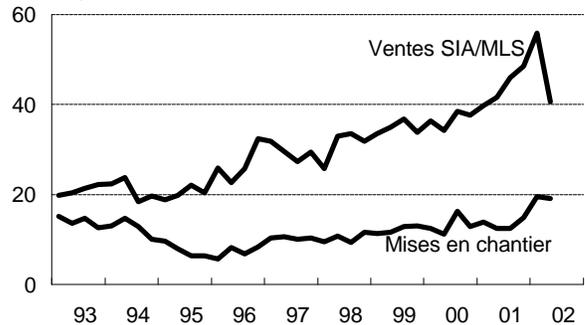
Dans l'immobilier industriel, Montréal et les autres villes canadiennes ont également amélioré leur performance par rapport aux villes américaines, au point d'avoir les locaux les plus occupés des villes nord-américaines. En 1999 et 2000, l'absorption d'espaces avait atteint des niveaux records aux États-Unis, stimulant une forte construction. Lorsque la demande est tombée en 2001, le taux d'inoccupation a sauté de 1,2 point de pourcentage (+0,3 point au Canada). Vu les projets de construction en cours et la sévérité de la récession manufacturière au sud de la frontière, l'inoccupation a continué à progresser en 2002 dans les villes américaines.

Dans les villes canadiennes, la poussée de la consommation et une exubérance moins forte que celle de l'industrie manufacturière américaine ont permis de contenir la hausse des surplus immobiliers. Bien que le taux d'inoccupation ait monté de 3,9 % à 5,6 % au cours des six premiers mois de 2002 à Montréal, on considère qu'à moins de 6 %, le marché est en équilibre.

Construction et vente de logements

RMR de Montréal

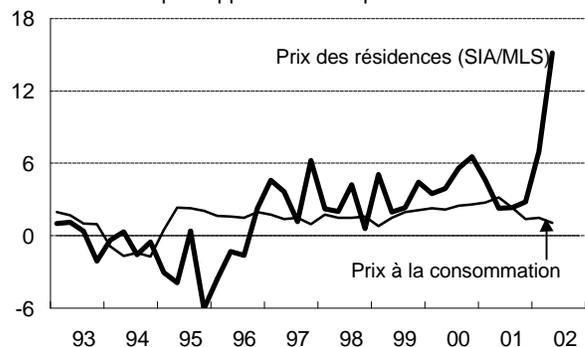
Milliers, annualisé et désaisonnalisé



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Chambre immobilière du Grand Montréal.

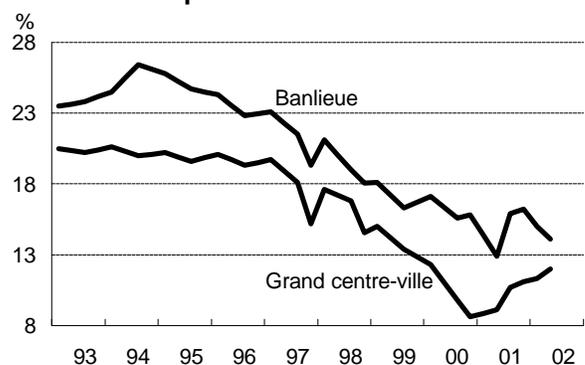
Prix résidentiels à Montréal

Variation en % par rapport à l'année précédente



Sources : Statistique Canada et Chambre immobilière du Grand Montréal.

Taux d'inoccupation des bureaux à Montréal



Sources : CB Richard Ellis et Desjarlais Prévost.

Progression modérée des immobilisations

Depuis 2000, les immobilisations progressent lentement. Selon les intentions d'investissement publiées en février, les dépenses d'immobilisations devraient augmenter de 1 % en 2002. Les intentions d'investissements pour 2002 ont été revues à la hausse en juillet. Seuls les chiffres québécois sont disponibles pour l'instant mais les tendances sont à peu près les mêmes à Montréal. Au Québec, la hausse des intentions d'investissements pour 2002, initialement estimée à 1,1 %, passe à 9,6 %. La révision à la hausse vient d'abord du logement, car les mises en chantier ont bondi à compter de la fin de 2001, et des investissements du secteur public.

Réinvestissement public

Après avoir réduit ses dépenses, y compris ses immobilisations, dans les années 90 pour venir à bout du déficit, le gouvernement se remet à investir. Les immobilisations des administrations publiques, des réseaux de la santé et de l'éducation, et des entreprises de services publics, comme Hydro-Québec, augmentent de 11 % en 2002 (probablement de plus de 20 % selon les perspectives révisées). L'accélération des investissements publics, proposée dans le dernier budget provincial de novembre 2001 lorsque la récession semblait imminente, a intensifié la croissance.

La hausse est à ce point brusque que le Québec est, après la Nouvelle-Écosse, la province où l'apport du secteur public à la croissance des investissements en 2002 est la plus élevée. L'arrivée soudaine de tous ces projets de construction après plusieurs années d'inactivité a créé des goulots d'étranglement et fait monter les prix.

Les grands travaux prévus comprennent deux mégahôpitaux universitaires, la réfection du réseau de transport, le Quartier international et un complexe culturel. Bénéficiant d'un financement fédéral et provincial accru des infrastructures de recherche, les universités Concordia, McGill et de Montréal construisent de nouveaux pavillons. Aéroports de Montréal et le Port de Montréal modernisent leurs installations.

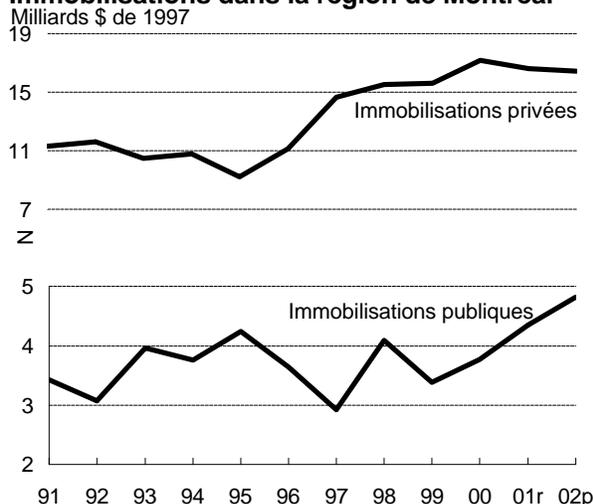
Recul des investissements privés non résidentiels

Les gouvernements participent aussi aux investissements des entreprises privées. Dans le tableau des principaux projets d'investissements de la page suivante, nombre d'entre eux reçoivent des subventions du gouvernement ou la participation minoritaire de la Société générale de financement (SGF).

Cependant, les immobilisations privées non résidentielles devraient diminuer de moins de 1 % dans la région montréalaise en 2002. Ce recul est généralisé au continent nord-américain. La baisse des profits, le surinvestissement récent en technologies de l'information et les turbulences des marchés boursiers incitent les entreprises à modérer leurs dépenses d'immobilisation.

Parmi les grands projets, signalons la Cité du commerce électronique et le complexe pétrochimique assemblé par la SGF dans l'est de la ville (Interquisa Canada, Pétrochimie Coastal, et PTT Poly Canada). De plus, sept nouveaux hôtels ouvriront leurs portes en 2002, la hausse de chambres la plus forte depuis le début des années 90. La plupart sont des hôtels-boutiques de luxe localisés dans le Vieux-Montréal.

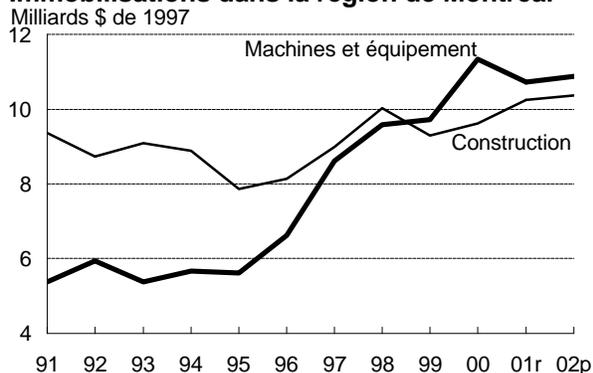
Immobilisations dans la région de Montréal¹



1. Île de Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie.

Source : Institut de la statistique du Québec.

Immobilisations dans la région de Montréal¹



1. Île de Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie.

Source : Institut de la statistique du Québec.

Immobilisations par secteur

Région et secteur	1998	1999	2000	2001r	2002p
Région de Montréal¹	20 009	19 240	21 277	21 666	22 275
Fabrication et construction	3 136	3 142	3 943	3 665	3 664
Tertiaire	12 295	10 868	12 016	12 265	12 901
Habitation	4 337	4 907	4 996	5 402	5 358 ²
Île de Montréal	11 481	10 646	11 839	11 526	12 417
Fabrication et construction	1 785	1 600	2 048	2 100	2 140
Tertiaire	8 573	7 803	8 527	7 929	8 922
Habitation	1 109	1 231	1 253	1 478	1 344 ²

1. Île de Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie.

2. Sera réévalué à la hausse dans les perspectives révisées.

p: prévisions; r: dépenses réelles provisoires.

Principaux projets d'investissement dans la RMR de Montréal

Entreprise	Lieu	Secteur	Projet	Valeur (M\$)	Période
Ministère des Transports du Québec	RMR de Montréal	Administration publique	Routes et échangeurs	2 000	2000-2005
Bell Canada	Ontario et Québec	Communications	Réseau Internet haute vitesse	1 500	2000-2002
Hydro-Québec	Melocheville	Services publics	Centrale de Beauharnois	1 300	1994-2011
Centre universitaire de santé McGill	Arr. CDN-NDG	Santé	Const. d'hôpital	850	2000-2004
Centre hospitalier de l'Un. de Montréal	Arr. Rosemont	Santé	Const. d'hôpital	700	2000-2007
Interquisa Canada (CEPSA et SGF)	Arr. RDP-PAT-ME	Pétrole et charbon	Const. d'usine	700	2001-2003
Desjardins, Canderel et Axor	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Cité du comm. électronique	700	2001-2005
Biochem Pharma	Laval	Produits pharmaceutiques	R-D – vaccins	600	2000-2006
Centre de génie logiciel (Cognicase)	Arr. Ville-Marie	Services informatiques	Const. - centre de R-D	500	1998-2002
Ubi Soft	Arr. Ville-Marie	Services informatiques	Centre de dev. de logiciels	400	1997-2007
Université Concordia	Arr. VMarie & NDG	Enseignement	Const. de pavillons	350	2001-2005
Avestor (Hydro-Québec/Kerr-McGee)	Longueuil	Produits électriques	Const. d'usine	340	2001-2002
Hyperchip	Arr. Ville-Marie	Équipement de télécomm.	Dév. de routeur	330	2002-
AstraZeneca	Arr. Saint-Laurent	Produits pharmaceutiques	Const. d'usine et R-D	315	1994-2004
DSM Biologics	Arr. CDN-NDG	Produits pharmaceutiques	Expansion	300	2002-
Motorola	Arr. Ville-Marie	Communications	Centre de dev. de logiciels	300	1999-2009
Société immobilière du Québec	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Complexe culturel et adm.	281	2002-2006
Ivanhoé et Groupe San Francisco	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Rénovation de l'édifice Eaton	275	2000-2002
Université de Montréal	Arr. CDN-NDG	Enseignement	Technopole	260	2001-2004
Aéroports de Montréal (ADM)	Arr. Dorval	Transports	Agrandissement d'aérogare	250	2000-2003
Merck Frosst	Arr. Kirkland	Produits pharmaceutiques	Modernisation et agr.	250	2000-2002
Discreet Logic	Arr. Ville-Marie	Services informatiques	Expansion et R-D (40 %)	240	1997-2002
Palais des congrès de Montréal	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Agr. - centre de congrès	239	2000-2002
SDM-SITQ-SOLIM	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Cité du multimédia	225	1998-2003
Société du Port de Montréal	Arr. M.-Hoch.-Mais.	Transport	Réfection d'infrastructures	224	2000-2005
Rolls Royce Canada	Arr. Lachine	Turbines industrielles	R-D	213	2000-2005
Corporation Proment	Arr. Verdun	Affaires immobilières	Dév. résidentiel	200	2001-2003
Pétrochimie Coastal et SGF	Arr. RDP-PAT-ME	Pétrole et charbon	Redémarrage d'usine	200	2001-2003
Manufacturier de bas Iris	Arr. RDP-PA I-ME	Habillement	Const. d'usine	200	1998-2002
Recherche Ericsson	Arr. CDN-NDG	Communications	R-D	196	1999-2002
Centre hospitalier de Lachenaie	Lachenaie	Santé	Construction d'hôpital	174	2001-2004
Bombardier Aéronautique	Mirabel	Aéronefs	Usine d'assemblage (CRJ900)	170	2000-2001
Caisse de dépôt et placement	Arr. Ville-Marie	Finances	Const. d'édifice à bureaux	160	2000-2002
PTT Poly Canada (Shell/SGF)	Arr. RDP-PAT-ME	Textile	Usine	160	2002-2004
Tecsys - Centre d'inf. technologique	Arr. Ville-Marie	Services informatiques	Dév. de logiciels	150	1998-2003
Sudenco	Arr. RDP-PAT-ME	Affaires immobilières	Dév. résidentiel et golf	125	1999-2005
Société des ponts fédéraux (PJCCI)	P. Jacques-Cartier	Administration publique	Réfection de pont	120	2001-2002
Groupe Alexis Nihon	Laval	Affaires immobilières	Centre comm. multifonctionnel	105	1999-2004
Société de transport de Montréal	Montréal	Transport en commun	Automatisation	102	2002-2004
Bombardier Immobilier	Arr. Saint-Laurent	Affaires immobilières	Dév. résidentiel et golf	100	1998-2005
Caprion Pharmaceutiques	Arr. Saint-Laurent	Produits pharmaceutiques	R-D	100	2001-
Cirque du Soleil	Arr. Ville-Marie	Hébergement	Hôtel	100	2002-2005
Groupe Transcontinental	Arr. RDP-PAT-ME	Imprimerie et édition	Const. d'une imprimerie	100	2002-2003
Kraft Canada	Arr. Mont-Royal	Confiserie	Agr. d'usine	100	2002-2004
Les Alcools de Commerce	Varenes	Produits chimiques	Const. d'usine	100	2000-2002
L'Oréal Canada	Arr. Saint-Laurent	Produits de toilette	Agr. d'usine	100	2001-2002
Q2M	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Dév. résidentiel	100	2000-2002
SITQ Immobilier	Arr. Saint-Laurent	Construction	Const. - complexe Sphérotech	100	1998-2004
Gouvernement du Québec	Arr. Ville-Marie	Administration publique	Grande Bibliothèque	90	2001-2003
Six Flags (La Ronde)	Arr. Ville-Marie	Divertissement et loisirs	Dév. de parc d'attractions	90	2001-2005
Carrefour Laval (Cadillac Fairview)	Laval	Affaires immobilières	Réaménagement de centre	83	2000-2002
Gouvernement du Canada	Canal Lachine	Administration publique	Reconstruction de canal	82	1998-2005
Ratiopharm	Mirabel	Produits pharmaceutiques	Agr. de laboratoire et R-D	80	2002-2003
GameLoft	Arr. Plateau Mt-R.	Services informatiques	Centre de dev. de logiciels	80	2000-2005
Ivanhoé Cambridge	Laval	Affaires immobilières	Centre comm. (Centropolis)	80	2000-2002
CAE	Arr. Saint-Laurent	Produits électroniques	Expansion	73	2001-2003
Péto-Canada	Arr. RDP-PAT-ME	Pétrole et charbon	Modernisation de raffinerie	70	2002-2003
Habitat Chambord	Arr. Plateau Mt-R.	Affaires immobilières	Dév. résidentiel	62	1999-2004
Ville de Montréal	Arr. Ville-Marie	Administration publique	Infrastructures municipales	62	2001-2003
Celmed BioSciences	Arr. Saint-Laurent	Produits pharmaceutiques	Nouvel établissement	60	2001-2003
Groupe Raufoss	Boisbriand	Pièces d'automobiles	Usine	60	2001-2003
IKEA Canada	Arr. Boucherville	Commerce de détail	Nouveau magasin	60	2002-2003
Investissements Canpro	Arr. Ville-Marie	Hébergement	Hôtel Sofitel	60	2000-2002
Place Bonaventure	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Rén. d'immeuble à bureaux	60	1998-2002
Soc. du Quartier international	Arr. Ville-Marie	Affaires immobilières	Quartier international	60	2000-2002
Thales Avionique Canada	Arr. Saint-Laurent	Matériel de transport	Agr. d'usine et R-D	60	1998-2003
Imperial Tobacco Canada	Arr. Sud-Ouest	Tabac	Modernisation d'usine	55	2000-2003
Université McGill	Arr. Ville-Marie	Enseignement	Const. de pavillon	53	2001-2003
CHUM - Pavillon St-Luc	Arr. Ville-Marie	Santé	Agr. et rén. d'hôpital	50	2000-2002
DTI-Infogrames	Arr. Ville-Marie	Services informatiques	Studio numérique	50	2000-2003
Pharmascience	Arr. Mont-Royal	Produits pharmaceutiques	Const. d'usine et R-D	50	1999-2004
Place Rosemère (Inv. Morguard)	Rosemère	Commerce de détail	Agr. de centre commercial	50	2001-2002

Sources : E&B Data et Min. Industrie et Commerce Québec, Commission de la construction du Québec, journaux et communiqués.

Indicateurs économiques de Montréal, trimestriels, désaisonnalisés

	Unité	2000				2001				2002	
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Marché du travail											
RMR de Montréal	Moyenne										
Population active	000 ¹	1 842	1 838	1 835	1 810	1 836	1 860	1 852	1 883	1 904	1 920
Emploi	"	1 710	1 696	1 688	1 665	1 689	1 709	1 709	1 715	1 735	1 761
Taux d'emploi	% ¹	61,3	60,7	60,3	59,3	60,1	60,6	60,4	60,4	60,9	61,6
Taux de chômage	"	7,2	7,7	8,0	8,0	8,0	8,1	7,7	8,9	8,9	8,3
Indice de l'offre d'emploi à Montréal - tendance-cycle	1996=100 ¹	154	157	165	164	151	137	121	111	108	108
Assurance-chômage - bénéficiaires ordinaires sans gains											
RMR de Montréal	000 ²	53,8	50,6	48,2	47,9	47,9	51,2	57,4	59,5	60,3	55,6
Nouvelle ville de Montréal	"	28,7	26,6	25,4	25,3	25,6	27,7	30,5	32,6	32,9	30,4
Aide sociale - bénéficiaires aptes et disponibles à travailler											
RMR de Montréal (estimation)	000 ³	106,7	104,7	104,4	101,5	98,8	98,3	98,6	97,6	96,6	96,5
Nouvelle ville de Montréal	"	75,3	74,1	73,9	72,5	70,9	70,8	71,2	70,9	70,3	70,2
Immobilier											
Permis de construction - RMR de Montréal	Total										
Mises en chantier - RMR de Montréal	M \$ ¹	800	700	800	900	1 100	1 000	900	1 200	1 200	1 000
Ventes de résidences (SIA/MLS) - région de Montréal	Nombre ²	3 100	2 800	4 100	3 200	3 500	3 100	3 100	3 700	4 900	4 800
	"	9 100	8 600	9 600	9 400	9 900	10 400	11 500	12 100	14 000	10 200
Autres											
Ventes au détail - RMR de Montréal	Total										
Trafic du port, total	M \$ ³	7 316	7 175	7 502	7 365	7 361	7 624	7 552	7 767	7 930	8 051
Conteneurs	M t ³	5,78	5,08	5,21	4,90	5,67	4,79	4,71	4,33	4,92	4,77
Trafic des aéroports	"	2,36	2,35	2,35	2,15	2,24	2,19	2,18	2,11	2,22	2,41
Taux d'occupation des hôtels	M pass. ³	2,43	2,46	2,47	2,56	2,60	2,55	2,33	2,04	2,11	2,20
	Moy., % ³	69,4	71,4	70,4	74,1	72,2	68,6	64,7	68,6	67,8	71,1

1, 2 et 3. Désaisonnalisé par Statistique Canada (1), la SCHL (2) et la Ville de Montréal (3).

Sources : Statistique Canada, ministère de la Solidarité sociale du Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association des hôtels du grand Montréal, Chambre immobilière du Grand Montréal, Port de Montréal, Aéroports de Montréal et Ville de Montréal.

Indicateurs économiques de Montréal, trimestriels

	Unité	2000				2001				2002	
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Marché du travail											
RMR de Montréal	Moyenne										
Population active	000	1 822	1 851	1 860	1 792	1 816	1 873	1 877	1 865	1 885	1 936
Emploi	"	1 683	1 707	1 710	1 659	1 663	1 720	1 732	1 708	1 712	1 776
Taux d'emploi	%	60,3	61,1	61,1	59,1	59,1	61,0	61,2	60,2	60,1	62,1
Taux de chômage	"	7,6	7,7	8,0	7,4	8,5	8,2	7,7	8,4	9,2	8,3
Nouvelle ville de Montréal											
Population active	000	892	920	924	909	925	954	948	923	939	968
Emploi	"	810	828	831	827	836	858	854	826	846	876
Taux d'emploi	%	54,6	55,8	56,0	55,7	56,3	57,6	57,3	55,3	56,4	58,3
Taux de chômage	"	9,2	10,0	10,0	8,9	9,6	10,1	9,9	10,5	9,9	9,5
Assurance-chômage - bénéficiaires ordinaires sans gains											
RMR de Montréal	000	64,2	46,5	47,9	41,8	58,4	47,1	57,1	53,5	70,8	51,5
Nouvelle ville de Montréal	"	32,7	25,5	25,5	22,3	29,7	26,6	30,6	29,6	36,9	29,3
Aide sociale - bénéficiaires aptes et disponibles à travailler											
RMR de Montréal (estimation)	000	108,8	105,2	102,0	101,2	100,9	98,8	96,3	97,2	98,8	97,1
Nouvelle ville de Montréal	"	76,4	74,5	72,8	72,2	72,1	71,1	70,0	70,5	71,4	70,5

Indicateurs économiques de Montréal, trimestriels (suite)

	Unité	2000				2001				2002	
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Emploi sectoriel¹	Moyenne										
RMR de Montréal											
Construction	000	50	60	61	56	54	58	56	62	57	74
Fabrication	"	318	319	298	292	305	310	333	321	316	311
Commerce	"	270	281	303	290	286	300	276	278	291	309
Transport et entreposage	"	82	88	89	98	97	101	94	85	73	79
Finance, ass., imm. et location	"	105	106	109	97	97	100	103	108	115	115
Serv. professionnels, sc. et techn.	"	125	129	136	129	139	136	130	131	134	143
Gestion et soutien à la gestion	"	58	67	72	62	56	55	66	66	64	75
Enseignement	"	124	106	94	100	100	98	100	115	114	118
Santé et assistance sociale	"	181	177	177	179	177	174	189	181	181	183
Information, culture et loisirs	"	92	94	92	88	87	99	101	107	104	108
Hébergement et restauration	"	95	97	94	91	95	104	101	85	82	91
Autres services	"	78	80	79	74	71	79	78	69	68	66
Administration publique	"	82	80	78	82	84	87	82	78	89	82
Construction	Total										
Mises en chantier											
RMR de Montréal	Nombre	2 310	4 055	3 270	3 131	2 515	4 415	2 594	3 788	4 021	6 411
Nouvelle ville de Montréal	"	563	1 092	1 605	941	703	1 177	804	1 334	1 113	1 857
Permis de construction											
RMR de Montréal	M \$	609	922	806	900	842	1 223	872	1 281	947	1 234
Résidentiel	"	369	526	328	409	417	580	372	523	634	821
Commercial	"	125	194	215	250	240	463	346	445	214	256
Industriel	"	59	117	200	121	146	108	69	153	70	91
Institutionnel	"	57	86	64	121	39	72	84	160	30	67
Nouvelle ville de Montréal	"	263	382	405	440	442	625	485	517	330	464
Résidentiel	"	109	169	124	151	148	179	119	175	147	230
Commercial	"	84	127	103	155	179	360	264	222	130	145
Industriel	"	31	36	157	79	82	44	36	31	35	39
Institutionnel	"	39	51	22	55	33	42	66	89	18	51
Marché immobilier	Total										
Logement - Région de Montréal											
Ventes de résidences (SIA/MLS)	Nombre	11 077	11 153	6 272	8 020	11 866	13 542	7 476	10 212	16 107	13 364
Taux d'occupation											
Logements loc., RMR de Montréal	%			1,5					0,6		
Bureaux, RMR de Montréal	"	14,0		11,8	11,1	10,9	10,4	12,6	12,8	12,6	12,7
Grand centre-ville	"	12,3		9,8	8,6		9,1	10,7	11,1	11,3	12,0
Périphérie et banlieue	"	17,1		15,6	15,8		12,9	15,9	16,2	15,0	14,1
Industriel, RMR de Montréal	"		2,4		2,2	2,3	3,2	3,9	4,0	4,2	5,6
Ventes au détail	Total										
Total, RMR de Montréal	M \$	6 343	7 776	7 521	7 725	6 376	8 265	7 572	8 146	6 856	8 730
Prix	Moyenne										
RMR de Montréal											
Prix à la consommation - indice	1992=100	109,5	110,4	111,3	111,8	112,5	113,9	113,9	113,3	114,1	115,1
Hausse en 1 an	%	2,3	2,2	2,5	2,6	2,7	3,2	2,3	1,4	1,5	1,1
Prix des résidences (SIA/MLS)	000 \$	118,2	122,7	126,0	126,1	123,6	125,5	128,9	129,6	132,2	144,5
Taux d'intérêt	Fin trim.										
Taux d'escompte	%	5,50	6,00	6,00	6,00	5,25	4,75	3,75	2,50	2,25	2,75
Taux préférentiel	"	7,00	7,50	7,50	7,50	6,75	6,25	5,25	4,00	3,75	4,25
Prêts hypothécaires - 5 ans	"	8,35	8,45	8,25	7,95	7,25	7,75	7,15	6,85	7,30	7,25
Autres											
Faillites, RMR de Montréal, passif	M \$	426	350	324	403	560	420	406	436	343	570
Personnelles	Nombre	3 005	2 920	2 780	2 849	3 063	3 145	2 907	2 967	2 778	2 778
Commerciales	"	319	325	307	274	339	267	227	334	251	272
Trafic du port, total	M tonnes	4,24	5,38	5,69	5,43	4,10	5,08	5,17	4,78	3,67	5,03
Conteneurs	"	2,26	2,39	2,30	2,25	2,15	2,23	2,14	2,21	2,12	2,45
Trafic des aéroports	M pass.	2,37	2,43	2,74	2,38	2,54	2,51	2,60	1,89	2,06	2,16
Taux d'occupation des hôtels	%	55,6	75,8	87,3	66,2	57,9	73,0	80,2	60,6	54,4	75,1

1. Séries statistiques recalculées selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), qui a remplacé la Classification type des industries (CTI80) au début de 1999.

Sources : Statistique Canada, ministère de la Solidarité sociale du Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Banque du Canada, CB Richard Ellis, Industrie Canada, Association des hôtels du grand Montréal, Chambre immobilière du Grand Montréal, Desjarlais Prévost, Port de Montréal, Aéroports de Montréal et Ville de Montréal.

Lexique

Chômeurs. Personnes qui sont sans emploi et qui se cherchent activement un emploi.

Désaisonnalisation. Supprime l'effet des variations répétitives qui se produisent dans l'année, causées par des événements annuels réguliers comme l'évolution du climat et les congés fixes.

Emploi (personnes occupées). Nombre de personnes qui habitent une région et qui travaillent, peu importe le lieu.

Indice de l'offre d'emploi de Montréal. Indice mesuré à partir du nombre d'offres d'emploi publiées dans les petites annonces des journaux *The Gazette* et *La Presse*.

Indice des prix à la consommation. Indice qui mesure la variation dans le temps du coût à l'achat d'un «panier» constant de biens et services. Il mesure donc le mouvement des prix.

Mise en chantier. Désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton.

Point (de base). Unité correspondant à un centième de un pour cent, utilisée par exemple pour exprimer les variations dans les taux d'intérêt. Un point de pourcentage correspond à un pour cent. *Un taux d'intérêt, qui passe de 6,25 % à 6,75 %, augmente de 50 points de base ou de 0,5 point de pourcentage.*

Population active. Nombre de personnes, parmi la population de 15 ans et plus, au travail ou en chômage.

Prix (ou dollars) constants. Prix d'une période choisie comme base, qui mesurent la **valeur réelle** des biens et services. Toute variation de la valeur réelle

provient exclusivement de la variation des quantités physiques.

Prix (ou dollars) courants. Prix de la période courante, qui mesurent la **valeur nominale** des biens et services. Toute variation de la valeur nominale provient des variations combinées des prix et des quantités physiques.

Produit intérieur brut (PIB). Valeur de tous les biens et services produits à l'intérieur des limites géographiques d'un pays (région, province) au cours d'une période donnée (année, trimestre).

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Région comprenant la ville de Montréal, Laval, la Rive-Nord (jusqu'à Saint-Placide, Saint-Jérôme, Mascouche et L'Assomption) et la Rive-Sud (jusqu'à Hudson, Beauharnois, Saint-Isidore, Saint-Constant, Laprairie, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Beloeil et Varennes); 4 024 km²; 3 426 000 h.

Service inter-agences (SIA/MLS). Service de vente résidentielle qui rend une propriété accessible aux courtiers et agents membres de la Chambre immobilière du Grand Montréal et du Service.

Taux d'activité. (Population active÷population de 15 ans et plus) × 100.

Taux de chômage. (Nombre de chômeurs÷population active) × 100.

Taux d'emploi. (Emploi÷population de 15 ans et plus) × 100.

Ventes au détail. Marchandises et services connexes pour la consommation ménagère ou personnelle, vendus habituellement dans un magasin.

Note explicative

Chaque trimestre, **L'économie de Montréal** décrit l'évolution économique de l'agglomération urbaine de Montréal en mettant l'accent sur son centre, la ville de Montréal. Elle présente de manière concise les faits saillants du trimestre.

L'information sur l'économie urbaine est incomplète car les statistiques sont agrégées en priorité à l'échelle nationale et provinciale. Aussi, lorsqu'il n'existe pas d'information sur la région métropolitaine de Montréal, on utilise les données disponibles pour l'unité spatiale la plus proche, le Québec ou le Canada. De la même manière, pour décrire la ville de Montréal, on se sert de statistiques sur la région métropolitaine ou la province de Québec.

Les données sur la production urbaine, totale et sectorielle, manquent. L'emploi est alors utilisé pour indiquer approximativement l'évolution de la production.

Les organismes producteurs de statistiques désaisonnalisent peu les statistiques régionales. Nous faisons dans certains cas la désaisonnalisation des données. Autrement, la comparaison ne peut se faire qu'avec le trimestre correspondant de l'année précédente.

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

Pour obtenir une copie, écrire à :

Françoise Bouvier

Ville de Montréal

Service du développement économique et du développement urbain

303, rue Notre-Dame Est, 6^e étage

Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Tél.: (514) 872-7541

Fax: (514) 872-6249