



LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

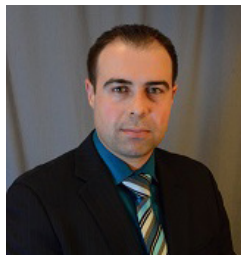
LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR DE MONTRÉAL

DATE DE PUBLICATION : MARS 2021

Table de matières

- 3 Faits saillants
- 3 Dynamique migratoire entre l'île de Montréal et la banlieue
- 4 La maison unifamiliale en banlieue a attiré plus de Montréalais en 2020
- 5 Les secteurs les plus centraux de Montréal ne sont généralement pas la source de la migration vers la banlieue
- 8 La copropriété en banlieue attire aussi les Montréalais en ces temps de pandémie
- 9 MRC limitrophes de la région métropolitaine : gain d'acheteurs en provenance du Grand Montréal
- 10 Conclusion



Francis Cortellino,
économiste

« Depuis le début de la pandémie, un plus grand nombre de Montréalais ont acheté une habitation en banlieue. Cette migration plus importante semble aussi maintenant déborder dans certaines municipalités régionales de comté limitrophes du Grand Montréal. »

L'impact de la pandémie sur la migration dans le Grand Montréal et ses régions limitrophes

Faits saillants

La pandémie et les mesures de confinement sont venues bouleverser le mode de vie personnel et professionnel de nombreux ménages. L'adoption massive du travail à distance est un exemple des changements qui peuvent toucher le processus décisionnel menant au choix du lieu de résidence des ménages, et par conséquent, la dynamique de la demande d'habitations dans les différentes zones géographiques du Grand Montréal.

Depuis le début de la pandémie, le nombre de ménages de l'île de Montréal ayant opté pour l'achat d'une maison unifamiliale ou d'une copropriété en banlieue a augmenté. La vaste majorité de ces ménages ne provenaient cependant pas des secteurs les plus centraux de la ville de Montréal.

Certaines municipalités régionales de comté (MRC) situées aux abords du Grand Montréal ont aussi connu une augmentation soutenue du nombre de transactions provenant d'acheteurs de la région métropolitaine (île de Montréal et banlieue).

Dynamique migratoire entre l'île de Montréal et la banlieue

En 2018 et 2019, selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), 43 500 et 44 750 personnes ont respectivement quitté l'île de Montréal pour aller s'installer en banlieue. La plupart du temps, il s'agit de jeunes couples ou de jeunes familles qui y font l'acquisition d'une maison unifamiliale¹. L'écart important entre le prix médian d'une maison unifamiliale sur l'île de Montréal et dans certains secteurs de banlieue, qui selon les données du système Centris^{MD} de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) peut atteindre jusqu'à 75 %, est certainement l'un des facteurs contribuant à cette migration.

Par ailleurs, depuis le début de la pandémie, le télétravail s'est imposé et a augmenté dans plusieurs entreprises. L'une des conséquences de ce nouveau phénomène a été de réduire les déplacements entre le domicile et le lieu de travail, y compris pour les personnes vivant en banlieue qui devaient se déplacer sur l'île de Montréal pour des motifs professionnels. Les différentes mesures de confinement ont peut-être aussi créé chez certaines personnes un désir d'avoir une habitation de plus grande taille.

Or, les données de l'ISQ indiquent qu'entre les mois de juillet 2019 et juillet 2020, le nombre de personnes ayant quitté l'île de Montréal pour s'installer en banlieue n'a que légèrement augmenté (45 000 personnes en 2020, contre environ 44 750 en 2019).

Par contre, un plus grand nombre de personnes de l'île de Montréal sont parties s'établir dans des municipalités situées un peu à l'extérieur du territoire de la région métropolitaine de Montréal (municipalités faisant partie des régions administratives de la Montérégie, de Lanaudière et des Laurentides). Plus précisément, leur nombre est passé de 7 300 personnes en 2019 à 8 800 en 2020.

Un phénomène similaire était aussi constaté en banlieue : environ 26 700 personnes vivant dans cette zone en 2020 étaient parties vivre dans des municipalités de la Montérégie, de Lanaudière et des Laurentides se trouvant à l'extérieur du Grand Montréal, alors que ce nombre n'était que de 23 900 en 2019.

Ces données semblent donc indiquer certains changements dans les dynamiques migratoires de la RMR de Montréal au cours de la dernière année. Les données de l'ISQ n'étaient cependant disponibles que jusqu'en juillet 2020, et il est fort probable qu'elles ne reflètent que partiellement l'effet de la pandémie.

¹ Pour plus de détails, voir le *Marché sous la loupe* de juin 2018 : « Qui sont les acheteurs dans les différents secteurs du Grand Montréal? Une première étude exhaustive à ce sujet ».

Devant ces circonstances hors du commun et cette pandémie qui s'est poursuivie toute l'année 2020, il devient donc intéressant d'examiner, à travers les transactions du registre foncier², le nombre de ménages ayant quitté l'île de Montréal pour acheter une propriété (maison unifamiliale ou copropriété) en banlieue en 2020. Enfin, il convient aussi d'explorer si les achats de propriétés par des ménages de la RMR (île de Montréal et banlieue) étaient aussi en augmentation dans les régions situées aux abords du Grand Montréal, comme le laissent supposer les données de l'ISQ.

L'analyse de ces flux migratoires permettra ainsi de mieux expliquer la dynamique de la demande d'habitations en ces temps de pandémie et ultimement de mieux comprendre comment les prix pourraient aussi être touchés dans les différents secteurs du Grand Montréal.

La maison unifamiliale en banlieue a attiré plus de Montréalais en 2020

De 2015 à 2019, la proportion annuelle de maisons unifamiliales achetées en banlieue par des ménages provenant de l'île de Montréal oscillait autour de 22-24 % (voir le tableau 1). Par contre, cette proportion atteint près de 29 % en 2020. Ce pourcentage dissimule par ailleurs le fait qu'à partir du mois de juillet, soit environ un trimestre après le début de la pandémie, la proportion était rendue à 31 % (voir le tableau 2).

Tableau 1 :

Période	Nombre de maisons unifamiliales achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal	Proportion (%) des maisons unifamiliales achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal
2015	5 000	22,0
2016	5 500	22,4
2017	5 950	23,3
2018	6 350	24,1
2019	6 700	24,2
2020	8 700	28,8

*Ménages ou autres entités.

Source : JLR, une société d'Equifax. Calculs de la SCHL.

Tableau 2 :

Période	Nombre de maisons unifamiliales achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal	Proportion (%) des maisons unifamiliales achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal
2019 (janvier à juin)	3 800	24,6
2020 (janvier à juin)	3 700	26,5
2019 (juillet à décembre)	2 900	23,7
2020 (juillet à décembre)	5 000	30,8

*Ménages ou autres entités.

Source : JLR, une société d'Equifax. Calculs de la SCHL.

² Source : JLR, une société d'Equifax. Certaines transactions contiennent plus d'un acheteur. Nous avons utilisé l'adresse du premier acheteur sur l'acte notarié.

La très vaste majorité des municipalités de banlieue ont vu augmenter le nombre de transactions de maisons unifamiliales effectuées par des acheteurs en provenance de l'île de Montréal³. Sur la Rive-Nord, quelques municipalités ont enregistré des gains importants⁴, dont les suivantes : Saint-Eustache, Saint-Jérôme, Saint-Lin-Laurentides, L'Assomption, Rosemère, Blainville, Lavaltrie, Boisbriand, Mascouche et Terrebonne.

Sur la Rive-Sud, des municipalités comme Saint-Jean-sur-Richelieu, Longueuil (secteur du Vieux-Longueuil et St-Hubert), Beloeil, Sainte-Julie, Saint-Bruno-de-Montarville, Brossard, Hudson et Notre-Dame-de-l'Île-Perrot se sont aussi démarquées.

Cette migration de ménages provenant de l'île de Montréal s'est donc ajoutée à la demande de maisons unifamiliales en banlieue où, dans un contexte d'offre très limitée, elle est probablement venue créer une pression supplémentaire sur les prix. Les données du système Centris^{MD} de l'APCIQ montrent d'ailleurs que la croissance du prix médian des maisons unifamiliales dans les divers secteurs de banlieue en 2020 a été plus élevée que sur l'île de Montréal, une première depuis plusieurs années.

Les secteurs les plus centraux de Montréal ne sont généralement pas la source de la migration vers la banlieue

Les ménages qui quittaient l'île de Montréal pour aller s'établir en banlieue n'étaient pas non plus répartis uniformément sur le territoire. En effet, 92 % d'entre eux provenaient de la ville de Montréal⁵, et le reste provenait essentiellement de l'Ouest-de-l'Île (*West Island*).

Par contre, étant donné que la ville de Montréal couvre un vaste territoire, nous avons divisé celui-ci en plus d'une centaine de sous-secteurs. Pour ce faire, nous avons utilisé les trois premiers éléments du code postal (voir la carte), qui désignent les « régions de tri d'acheminement ou RTA ». Nous avons pu ainsi examiner avec plus de précision d'où provenaient les ménages montréalais qui ont décidé d'emménager dans une maison en banlieue.

Comme l'indiquent les données du tableau 3, les 10 RTA où la migration de la ville vers la banlieue a été la plus importante (pour l'achat d'une maison unifamiliale) étaient situées à environ 10 kilomètres du centre-ville de Montréal. Pour les 10 RTA suivantes dans ce classement, cette distance tombait à 9 kilomètres, et pour les 30 suivantes, elle oscillait autour de 7 kilomètres.

Tableau 3 : Distance par rapport au centre-ville de Montréal* des régions de tri d'acheminement qui enregistrent les plus grands nombres de départs de ménages de la ville de Montréal vers la banlieue pour l'achat d'une maison unifamiliale en 2020**

Régions de tri d'acheminement (RTA)	Distance moyenne en kilomètres
RTA aux 10 premiers rangs	10,1
RTA aux rangs 11 à 20	8,7
RTA aux rangs 21 à 30	6,6
RTA aux rangs 31 à 40	7,6
RTA aux rangs 41 à 50	6,7

*Distance à vol d'oiseau entre la RTA et l'intersection des boulevards René-Lévesque et Robert-Bourassa (centre-ville de Montréal).

**Ménages ou autres entités.

Sources : JLR, une société d'Equifax, et SCHL. Calculs de la SCHL.

Ces résultats indiquent donc que les ménages qui vivent dans des secteurs un peu plus éloignés de la ville de Montréal, et qui devaient probablement déjà consacrer un certain temps à leurs déplacements vers le lieu de travail, ont probablement été plus enclins à déménager en banlieue afin de pouvoir y acquérir une maison unifamiliale.

De manière plus approfondie, le tableau 4 indique les 30 premières RTA où l'on a observé les plus grands nombres de ménages ayant quitté la ville de Montréal pour aller s'installer dans une maison unifamiliale de banlieue en 2020. À des fins de comparaison, le nombre de ménages ayant effectué la même trajectoire sur le marché résidentiel en 2019 est également indiqué.

³ Seulement une dizaine de municipalités situées en banlieue ont enregistré une baisse des transactions de maisons unifamiliales d'acheteurs en provenance de Montréal. Dans la plupart des cas, ces baisses étaient légères.

⁴ Gains plus importants en pourcentage, mais aussi en nombre de transactions entre 2019 et 2020.

⁵ Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population de la ville de Montréal en 2020 représentait 88 % de la population de l'île de Montréal. Calculs de la SCHL.

Tableau 4 : Nombre de ménages* de la ville de Montréal ayant acheté une maison unifamiliale en banlieue par région de tri d'acheminement (RTA), et classement des RTA par ordre d'importance

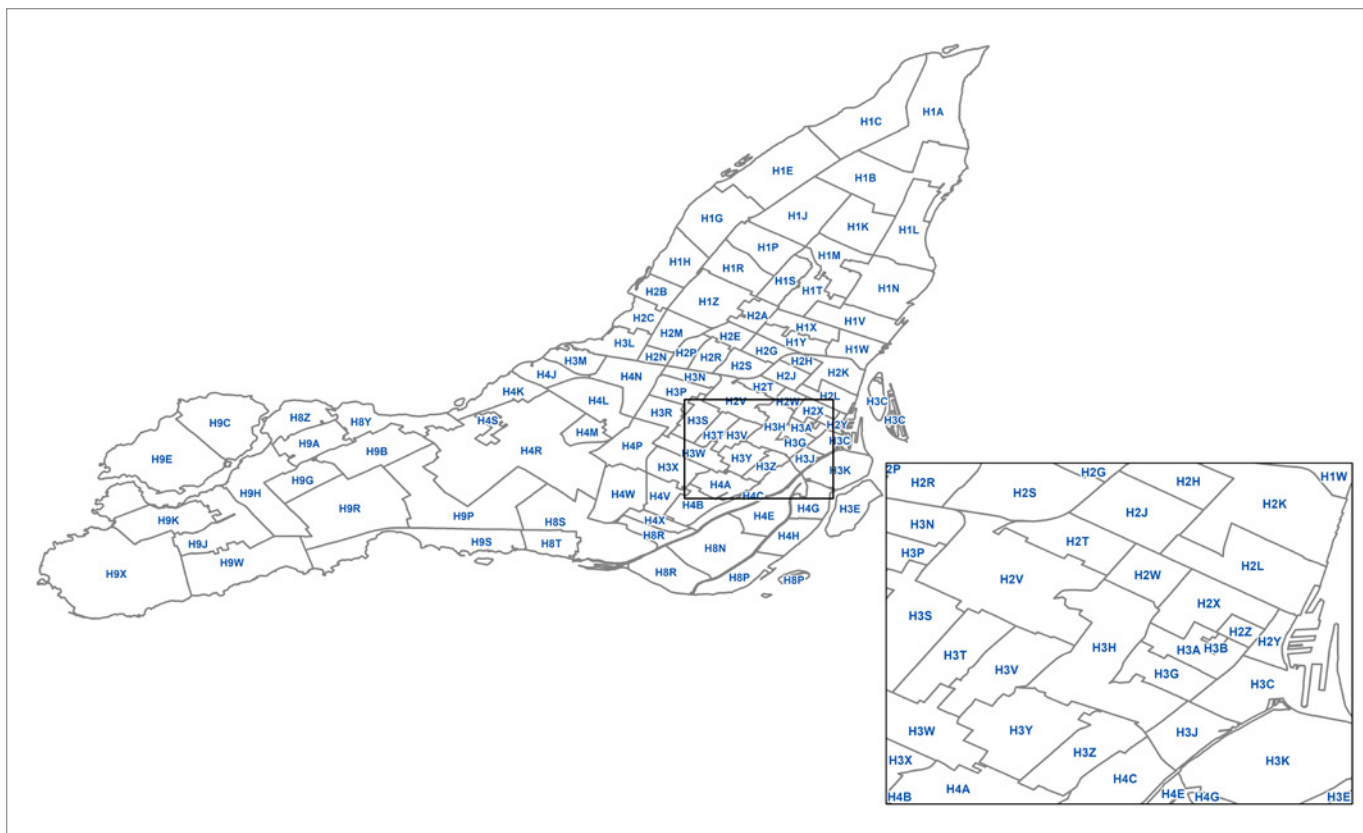
Régions de tri d'acheminement (RTA)	2020 (nombre)	2020 (classement)	2019 (nombre)	2019 (classement)
H4N	286	1	170	1
H1K	192	2	157	5
H8N	192	3	149	6
H4L	191	4	159	3
H1G	188	5	133	9
H1R	175	6	138	8
H1H	174	7	158	4
H4E	172	8	131	10
H4G	167	9	141	7
H1A	165	10	159	2
H3C	159	11	67	43
H1Z	155	12	123	11
H1E	154	13	112	15
H1T	153	14	112	17
H1L	151	15	121	12
H8R	149	16	116	14
H3E	144	17	108	18
H4R	140	18	103	19
H8S	127	19	98	23
H1Y	122	20	98	22
H2K	122	21	76	33
H2B	121	22	96	25
H1S	119	23	119	13
H1X	119	24	99	21
H4V	118	25	89	26
H1M	116	26	112	16
H1W	116	27	75	34
H3S	115	28	84	29
H1V	112	29	79	32
H3W	111	30	73	37
Autres RTA	3 455	S.O.	2 704	S.O.

S.O. : sans objet

La somme dans les RTA du nombre de transactions ne donne pas nécessairement le total de la ville de Montréal, car certaines RTA peuvent aussi être incluses dans des villes situées sur l'île de Montréal.

*Ménages ou autres entités.

Source : JLR, une société d'Equifax. Calculs de la SCHL.



Source : Postes Canada, régions de tri d'acheminement (RTA). Carte de la SCHL.

Sans surprise, la très vaste majorité des zones (RTA) de Montréal ont vu plus de ménages partir vers la banlieue cette année. Par ailleurs, le classement des RTA (selon le nombre de transactions en 2019 et en 2020) est assez similaire d'une année à l'autre. En d'autres mots, les secteurs où l'on a observé le plus de ménages partir vers la banlieue en 2020 sont généralement les mêmes qu'en 2019. Même constat pour les secteurs où peu de gens font généralement le choix de déménager en banlieue.

Une exception notable dans le tableau est la zone du H3C, qui essentiellement représente le cœur de Griffintown et les parties adjacentes de Ville-Marie, dont la Cité du Multimédia. Parmi les RTA, ce secteur est passé de la 43^e place en 2019 à la 11^e en 2020. Un précédent rapport⁶ publié en novembre 2020 avait déjà fait état de ce changement important dans ce secteur central de Montréal.

Cette zone⁷, où la copropriété domine le paysage immobilier, accueille de nombreux jeunes ménages (propriétaires et locataires) plus aisés financièrement. Avec la pandémie, il est possible que certains d'entre eux aient décidé de faire le saut vers la maison unifamiliale en banlieue, vu qu'ils en avaient les moyens. Ce secteur était aussi, parmi tous les secteurs centraux de Montréal, l'un des seuls où un nombre élevé de ménages étaient partis vivre dans une maison en banlieue.

En 2020, tout comme l'année d'avant, la plus forte migration de la ville de Montréal vers la banlieue a été enregistrée dans un secteur un peu plus éloigné du centre-ville, soit le H4N. Cette zone est située dans les environs de l'intersection des autoroutes 40 et 15. La vaste majorité des RTA qui suivent étaient presque toutes aussi situées dans des secteurs un peu plus éloignés du centre de la ville de Montréal.

⁶ Pour plus de détails, voir le rapport du 6 novembre 2020 : « Effets de la pandémie sur le marché de Montréal », <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2020-housing-observer/pandemics-impacts-montreals-rental-resale-market>

⁷ Dans le précédent rapport, la zone à l'étude était aussi le secteur de Griffintown, et non seulement le H3C.

Géographiquement parlant, les RTA les plus importantes en 2020 (celles présentées au tableau 4) se trouvaient dans des arrondissements du Nord de Montréal comme Ahuntsic-Cartierville, Saint-Laurent, Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, Montréal-Nord et Saint-Léonard. Un peu plus à l'est figuraient des RTA des arrondissements de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Enfin, au sud de l'île se trouvaient des RTA de Verdun, du Sud-Ouest, de Lasalle et de Lachine.

Certains secteurs un peu moins éloignés du centre de Montréal, tels que Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et Rosemont-La-Petite-Patrie, figuraient aussi parmi ces 30 premières RTA.

À l'opposé, les RTA les plus centrales de Montréal, principalement situées au cœur de l'arrondissement de Ville-Marie, continuaient de n'enregistrer en 2020 qu'un

faible nombre de déplacements vers la banlieue⁸. La prochaine section examine si la situation observée du côté de la maison unifamiliale s'est aussi produite du côté de la copropriété.

La copropriété en banlieue attire aussi les Montréalais en ces temps de pandémie

Tout comme pour la maison unifamiliale, une plus grande proportion des copropriétés achetées en banlieue l'ont été par des ménages montréalais en 2020. Alors que cette proportion a graduellement augmenté de 2015 à 2019 – elle est passée de 14 à 17 % –, elle a atteint 21 % en 2020 (voir le tableau 5).

Cette proportion était déjà en hausse au début de 2020, mais elle semble s'être accélérée dans les mois suivant le début de la pandémie (voir le tableau 6).

Tableau 5 :

Période	Nombre de copropriétés achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal	Proportion (%) de copropriétés achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal
2015	1 550	13,7
2016	1 650	14,2
2017	2 000	15,0
2018	2 350	15,9
2019	2 850	17,0
2020	4 050	21,2

*Ménages ou autres entités.

Source : JLR, une société d'Equifax. Calculs de la SCHL.

Tableau 6 :

Période	Nombre de copropriétés achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal	Proportion (%) de copropriétés achetées en banlieue par des ménages* en provenance de l'île de Montréal
2019 (janvier à juin)	1 450	16,5
2020 (janvier à juin)	1 650	19,3
2019 (juillet à décembre)	1 400	17,5
2020 (juillet à décembre)	2 400	22,7

*Ménages ou autres entités.

Source : JLR, une société d'Equifax. Calculs de la SCHL.

⁸ À l'exception du H3C.

L'acquisition de copropriétés en banlieue par des acheteurs montréalais est par contre beaucoup moins importante que celle de maisons unifamiliales (par exemple, en 2020, les chiffres étaient de 4 050 copropriétés contre 8 700 maisons unifamiliales). Selon les données du recensement, les ménages montréalais qui achètent des copropriétés en banlieue sont aussi généralement un peu plus âgés que ceux qui optent pour une maison unifamiliale⁹. La crise actuelle a peut-être ainsi consolidé la décision de certains ménages plus âgés de déménager dans une copropriété de banlieue.

Par ailleurs, l'écart entre le prix médian d'une copropriété sur l'île de Montréal et dans certains secteurs de banlieue, qui peut atteindre jusqu'à 80 %, est un autre facteur qui a probablement incité des ménages de tous âges à aller vivre dans des secteurs périphériques de la RMR¹⁰.

Les municipalités de banlieue ayant le plus profité de cette migration accrue étaient sensiblement les mêmes que celles ayant profité du déplacement des acheteurs de maisons unifamiliales. L'analyse de la provenance des acheteurs dans la ville de Montréal indique une fois de plus qu'une grande partie des RTA de la ville de Montréal ont été touchées par cette migration vers la banlieue.

MRC limitrophes de la région métropolitaine : gain d'acheteurs en provenance du Grand Montréal

Bon nombre de MRC se trouvent en périphérie du territoire de la RMR de Montréal. Selon les données de l'ISQ, un certain nombre semblent avoir bénéficié d'une migration plus avantageuse en 2020, bien qu'encore une fois, les dernières données disponibles étaient celles de juillet.

Dans plusieurs de ces MRC, le prix médian des maisons unifamiliales¹¹ en 2020 était généralement entre 200 000 et 300 000 \$. Ce niveau de prix, largement inférieur à celui du Grand Montréal, peut avoir un pouvoir d'attraction sur les futurs acheteurs potentiels.

Reprenant la même méthodologie utilisée précédemment, nous présentons dans le tableau 7 ci-dessous la proportion d'acheteurs de maisons unifamiliales¹² en provenance de la RMR (île de Montréal et banlieue) dans les MRC limitrophes

du Grand Montréal. L'utilisation des MRC limitrophes (par rapport à celles qui seraient encore plus éloignées) permet de réduire l'impact que pourrait avoir l'achat de maisons qui serviront en fait de résidences secondaires (par exemple des chalets).

Tableau 7 : Proportion (%) des maisons unifamiliales achetées dans les MRC limitrophes du Grand Montréal par des ménages* en provenance de la RMR de Montréal

MRC	2018	2019	2020
MRC de Joliette	23	21	35
MRC des Maskoutains	21	19	32
MRC de Pierre-De Saurel	27	27	32
MRC de Beauharnois-Salaberry (partie hors RMR)	38	39	44
MRC de Montcalm (partie hors RMR)	57	58	60
MRC de La Vallée-du-Richelieu (partie hors RMR)	76	74	79
MRC de La Rivière-du-Nord (partie hors RMR)	67	66	73
MRC du Haut-Richelieu (partie hors RMR)	54	56	61
MRC de D'Autray (partie hors RMR)	34	42	50
MRC de Rouville (partie hors RMR)	45	49	51
MRC des Jardins-de-Napierville	41	49	55
MRC de Vaudreuil-Soulanges (partie hors RMR)	55	55	62
MRC Argenteuil (partie hors RMR)	45	48	53

Certaines municipalités de MRC sont aussi incluses dans le territoire de la RMR de Montréal. Les données ont été ajustées pour ne conserver que les parties situées à l'extérieur de la RMR.

*Ménages ou autres entités.

Source : JLR, une société d'Equifax. Calculs de la SCHL.

Toutes les MRC présentées au tableau 7 ont connu une augmentation de la proportion d'acheteurs en provenance de la RMR de Montréal en 2020. Pour huit d'entre elles

⁹ Pour plus de détails, voir le *Marché sous la loupe* de juin 2018 : « Qui sont les acheteurs dans les différents secteurs du Grand Montréal? Une première étude exhaustive à ce sujet ».

¹⁰ Selon les données Centris^{MD} de l'APCIQ, le prix médian des copropriétés sur l'île de Montréal en 2020 était de 388 000 \$. Dans les autres grands secteurs de banlieue de la RMR de Montréal, il pouvait varier entre 219 000 et 279 000 \$.

¹¹ Source : JLR, une société d'Equifax.

¹² Le marché de la copropriété n'est pas examiné, car il est très limité dans ces MRC.

(les huit premières présentées au tableau 7), cette proportion était demeurée relativement stable ou avait même baissé entre 2018 et 2019, avant de connaître une hausse en 2020. Cette augmentation a d'ailleurs été généralement plus prononcée entre les mois de juillet à décembre que de janvier à juin.

Généralement, les ménages qui ont fait le saut vers ces MRC limitrophes provenaient de la ville de Montréal et de municipalités de banlieue déjà situées à proximité de la MRC en question. Par exemple, au nord du Grand Montréal, la MRC de Joliette a attiré des ménages de la ville de Montréal, mais aussi de Repentigny, Terrebonne, Lavaltrie, L'Assomption et Laval.

Il semble donc que la pandémie est venue accélérer la migration des ménages du Grand Montréal vers des MRC limitrophes au cours des derniers mois, comme elle l'a fait entre l'île de Montréal et la banlieue.

Pour les MRC restantes du tableau 7, des hausses avaient souvent déjà été observées en 2019 et se sont poursuivies, voire amplifiées, en 2020. Certaines de ces augmentations pouvaient aussi avoir été concentrées dans les premiers mois de l'année 2020, et non de juillet à décembre. Dans le cas de ces MRC, il est donc plus difficile de dégager l'impact que pourrait avoir eu la pandémie sur la migration d'acheteurs vers ces régions.

Tout comme dans les villes de banlieue, qui ont accueilli un nombre inégal de migrants en provenance de l'île de Montréal, la situation migratoire a aussi pu varier entre les différentes MRC à l'étude. Cependant, il demeure que plusieurs d'entre elles ont accueilli un nombre accru de ménages du Grand Montréal depuis le début de la pandémie.

Conclusion

Le présent rapport fournit des données sur l'accélération de la migration de Montréalais vers la banlieue en ces temps de pandémie. Plusieurs impacts que cette crise aura sur le mode de vie des ménages au cours des prochaines années, tels que le désir de vivre dans une habitation plus grande et la popularité du télétravail, ne sont toutefois pas encore pleinement connus. Dans un précédent *Marché sous la loupe*¹³, il avait cependant été démontré que les coûts et le temps de transport d'un ménage vivant en banlieue et devant se déplacer à Montréal pour son travail n'étaient pas assez importants pour annuler les économies engendrées (sur les paiements hypothécaires) par l'achat d'une habitation moins coûteuse.

Dans un contexte où la pandémie viendrait diminuer le nombre de déplacements nécessaires entre les municipalités de banlieue et l'île de Montréal (et même avec celles aux abords du Grand Montréal), les secteurs périphériques pourraient s'en trouver avantagés, surtout compte tenu de l'amélioration possible du système des transports collectifs. Par contre, étant donné que plusieurs autres facteurs, outre les prix des habitations, sont considérés lorsqu'un ménage doit choisir un nouveau milieu de vie, il sera important de continuer à suivre à moyen terme les tendances migratoires dans le Grand Montréal et ses environs. Une telle analyse permettra de vérifier si cette nouvelle réalité n'est que temporaire ou si cela signifie que le Grand Montréal devra composer avec une nouvelle dynamique urbaine. Un changement dans la dynamique pourrait ultimement venir modifier la demande d'habitations, les prix et la construction résidentielle dans les différents secteurs de la métropole.

¹³ Pour plus de détails, voir le *Marché sous la loupe* de juin 2019 : « S'éloigner pour acheter : le déplacement en vaut-il le coût? ».

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.