



LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

CANADA

DATE DE PUBLICATION : MARS 2021

Table de matières

- 3 Fait saillants
- 3 Introduction
- 4 Migration internationale
- 7 Migration interprovinciale
- 9 Migration intraprovinciale
- 12 Conclusion
- 13 Tendances émergentes



Anthony Passarelli
Analyste principal



Inna Breidburg
Analyste principale

« La forte augmentation des prix des habitations à Toronto et à Vancouver entre 2015 et 2019, en partie causée par une forte hausse de la migration internationale, s'est traduite par d'importants changements aux tendances migratoires nationales en Ontario et en Colombie-Britannique. »

Lien entre la migration et les prix des habitations

Regard sur les RMR les plus peuplées du Canada de 2002 à 2019

Fait saillants

- Le présent rapport porte sur les tendances de la migration et du logement observées dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) les plus peuplées du Canada de 2002 à 2019. Il est devenu évident durant cette période que la migration peut être la cause et, dans certains cas, le résultat d'importants changements dans les conditions du marché de l'habitation.
- Parmi les récentes tendances migratoires liées aux conditions du marché de l'habitation figure une augmentation du nombre de migrants nationaux ayant quitté les régions métropolitaines de recensement (RMR)¹ de Toronto et de Vancouver de 2015 à 2019, en raison de l'envolée des prix des habitations dans ces régions.
- Cette augmentation de la migration hors de Toronto et de Vancouver a exercé une forte pression à la hausse sur les prix des habitations dans plusieurs autres régions des provinces où se trouvent ces deux centres urbains, en particulier les RMR avoisinantes. De ce fait, un nombre accru de résidents de plusieurs de ces RMR avoisinantes ont déménagé dans des régions où les prix sont moins élevés.
- Les conditions des marchés de l'habitation de Toronto, de Vancouver et des RMR avoisinantes ont stimulé la migration vers de plus petits centres de population de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.
- La présente étude n'a pas inclus 2020, année où les tendances migratoires ont été perturbées par les chocs externes provoqués par la pandémie de COVID-19. Il faudra plus de temps et de données pour en comprendre pleinement les conséquences. Nous concluons notre rapport en jetant un premier regard sur le télétravail, un facteur émergent qui touche les prix des habitations dans les centres de population relativement petits.

Introduction

Tous les ordres de gouvernement ont en commun l'important objectif stratégique d'assurer la croissance démographique au moyen de la migration, car il est essentiel d'attirer de nouveaux ménages dans une région pour en assurer la prospérité à long terme. Des coûts de logement élevés risquent d'entraver l'atteinte de cet objectif, car ils peuvent dissuader des personnes d'emménager dans une région et inciter les résidents de cette dernière à la quitter. Les recherches sur la migration, en particulier au Canada, ont principalement trait à ses effets sur la main-d'œuvre disponible, et non sur le logement. La migration est l'un des facteurs fondamentaux de la demande de logements au Canada. Les tendances migratoires peuvent causer d'importantes variations dans la demande de logements et faire fluctuer les prix des habitations, si l'offre de logements n'évolue pas sous l'effet de ces changements démographiques. Par conséquent, les personnes qui jouent un rôle important dans la création d'une offre de logements, notamment les urbanistes, les décideurs et les promoteurs, doivent impérativement comprendre les répercussions de la migration sur la demande de logements. La plupart des études réalisées sur la migration et le logement se sont exclusivement intéressées à l'influence de la migration internationale sur les conditions du marché de l'habitation². Peu de chercheurs³ ont tenté de déterminer si les conditions du marché de l'habitation ont aussi un effet sur la migration, en particulier la migration interne.

Notre recherche a d'abord permis de déterminer les principales tendances migratoires de 2002 à 2019 dans les RMR densément peuplées du Canada. Une attention particulière a été apportée à la façon dont l'offre de logements a réagi à ces tendances migratoires importantes. Les changements de prix qui en ont résulté ont aussi été examinés de près. Nous avons procédé à une ventilation des données selon le type de migration (internationale, interprovinciale et intraprovinciale [à l'intérieur des provinces]) et selon le groupe d'âge pour mieux cerner ces tendances.

¹ Une région métropolitaine de recensement (RMR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un centre de population (aussi appelé le noyau). Une RMR doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants et son noyau doit compter au moins 50 000 habitants. Pour être incluses dans une RMR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec le noyau, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement précédent sur le lieu de travail.

² Quelques exemples de recherches sur la migration liée au logement : Akbari, A. H. et Y. Aydede. (2012). Effects of immigration on house prices in Canada. *Journal of Applied Economics*, 44, 1645-1658. Hiebert, D. (2017). Immigrants and Refugees in the Housing Markets of Montreal, Toronto and Vancouver, 2011. *Canadian Journal of Urban Research*, 26(2), 52-78.

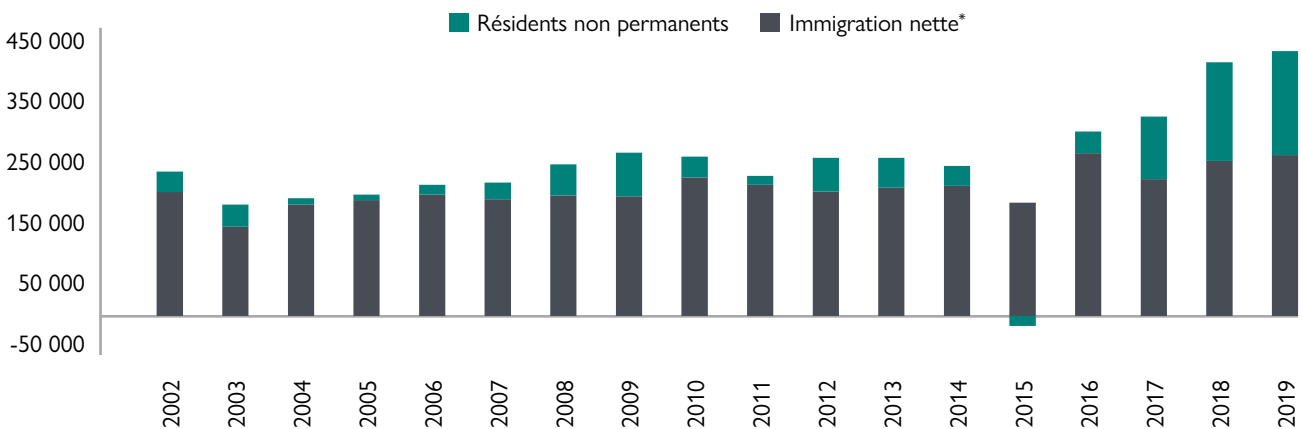
³ Un exemple d'une étude américaine sur la migration modulée par les conditions du marché de l'habitation : Ganong, P. et D. Shoag. (2017). Why Has Regional Income Convergence in the U.S. Declined? *Journal of Urban Economics*, 102, 76-90.

Il appert que les tendances migratoires peuvent être la cause et, dans certains cas, le résultat d'importants changements dans les conditions du marché de l'habitation. La forte augmentation des prix des habitations dans les RMR de Toronto et de Vancouver de 2015 à 2019, et dans la RMR de Calgary de 2005 à 2007, a considérablement modifié les tendances migratoires à l'intérieur des provinces de ces régions. Nous entrons largement dans les détails en ce qui a trait à la situation à Toronto et à Vancouver, du fait de la nouveauté et de la forte incidence de leurs tendances migratoires sur les autres régions de leurs provinces respectives. Les pertes migratoires accrues accusées par Toronto et Vancouver sont essentiellement le fait de la population en âge de travailler. Alors que la plupart des personnes qui ont quitté Toronto et Vancouver se sont établies dans les RMR avoisinantes, bon nombre ont aussi déménagé beaucoup plus loin, pour s'établir dans des centres de population plus petits. Ces tendances migratoires ont des conséquences tant positives que négatives sur les endroits les plus recherchés pour s'y reloger.

Migration internationale

Le Canada a accueilli 426 689 migrants internationaux (immigrants et résidents non permanents)⁴ en 2019, soit près du double du nombre de migrants internationaux au début de la période d'échantillonnage, en 2002. Les cibles d'admission plus élevées du gouvernement du Canada⁵, en particulier depuis 2015, combinées aux changements apportés à la politique d'immigration⁶ et à des conditions économiques favorables, ont contribué à cette augmentation. Même en tenant compte de la croissance démographique au cours de cette période, le taux de migration internationale du Canada (soit le nombre de migrants internationaux divisé par la taille de la population au cours d'une année)⁷ a augmenté : il est passé de 0,8 % en 2002 à 1,2 % en 2019. Cette hausse de taux indique que les migrants internationaux comptaient pour une plus grande part dans la population du Canada en 2019 qu'en 2002.

Figure 1 : Migration internationale nette au Canada



Source : Statistique Canada

*Immigration nette = immigrants + émigrants revenant au Canada - émigrants - émigrants temporaires nets.

⁴ Les résidents non permanents sont des personnes qui sont venues au Canada grâce à un permis de travail ou d'étude ou qui revendiquent le statut de réfugié.

⁵ Citoyenneté et Immigration Canada produit un plan d'immigration annuel qui définit une fourchette cible d'immigrants à accueillir au Canada à titre de résidents permanents.

⁶ Le système Entrée Express du Canada a permis aux anciens étudiants internationaux et aux candidats qualifiés travaillant dans un secteur aux termes d'un contrat d'obtenir plus facilement le statut de résident permanent.

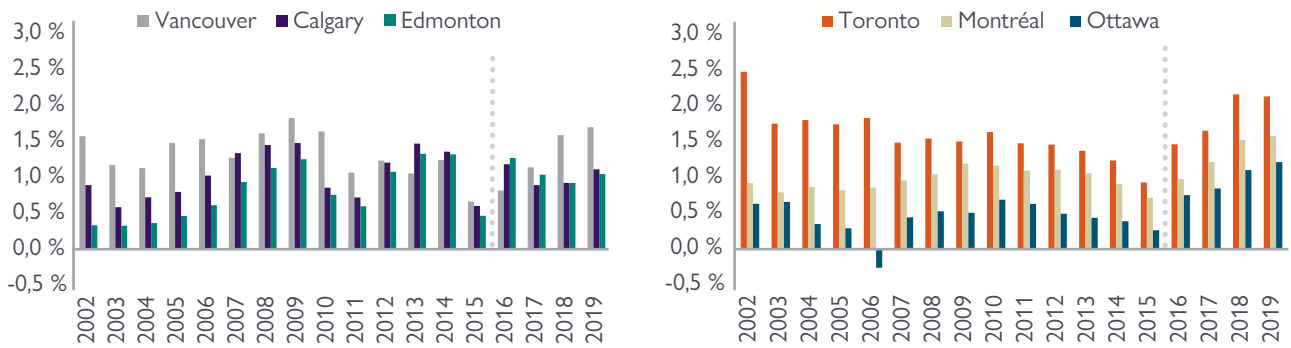
⁷ Le taux de migration est une mesure servant à comparer les tendances migratoires de groupes de population de tailles différentes. Il correspond au nombre net de migrants pour une année, divisé par la taille de la population au cours de cette même année.

La migration internationale a augmenté grâce aux résidents non permanents

La figure 1 montre que les résidents non permanents ont été le moteur de la croissance de la migration internationale de 2016 à 2019. Les résidents non permanents constituaient près de 40 % de la migration internationale en 2019, soit leur part la plus importante dans la période d'échantillonnage. La plupart des résidents non permanents avaient de 15 à 24 ans,

ce qui donne à penser qu'il s'est produit un afflux d'étudiants internationaux. Ils se sont principalement établis dans les RMR de Toronto, d'Ottawa, de Montréal et de Vancouver. La figure 2 montre que les taux de migration internationale de ces quatre RMR ont atteint des niveaux élevés. La migration internationale annuelle a représenté de 1 à 2 % de leurs populations durant la période de 2016 à 2019.

Figure 2 : Taux de migration internationale nette par RMR*



Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration internationale nette vers une région divisée par la population de cette région.

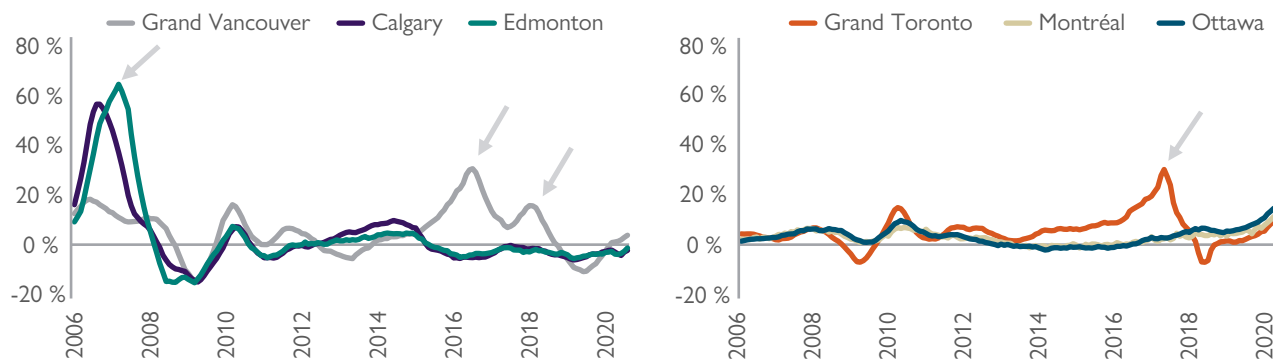
L'offre de logements n'ayant pas été en mesure de s'adapter, les prix ont augmenté rapidement à Toronto et à Vancouver

Dans les RMR de Toronto, d'Ottawa, de Montréal et de Vancouver, l'offre de logements a répondu différemment à la forte croissance de la population alimentée par une migration internationale élevée. De ce fait, les conditions du marché de l'habitation ont varié dans chaque région. Conformément à une recherche antérieure de la SCHL sur l'élasticité de l'offre de logements mis en chantier⁸, l'offre de logements à Toronto et à Vancouver n'a pas vraiment suivi la demande accrue de logements, ce qui s'est traduit par une forte hausse des prix sur les deux marchés. Les mises en chantier d'habitations rajustées en fonction de la population ont été faibles à Toronto, comparativement aux RMR homologues; elles ne se sont pas accrues sous l'effet du manque d'habitations. Bien que les mises en chantier de logements à Vancouver aient été légèrement supérieures à la croissance démographique de 2015 à 2019, elles sont demeurées trop faibles pour faire diminuer les prix des habitations. La figure 3 montre que les

prix de référence de l'Indice des prix des propriétés MLS^{®9} ont grimpé d'un taux annuel allant jusqu'à 20 % à Toronto et 24 % à Vancouver, durant la période de 2016 à 2019. Cette rapide croissance des prix a vraisemblablement dissuadé certains migrants internationaux de s'installer à Toronto et à Vancouver, ce qui a contribué à une hausse des taux de migration internationale dans certaines des RMR avoisinantes.

Dans l'intervalle, la croissance annuelle des prix à Montréal et à Ottawa n'a pas dépassé 10 % au cours de la même période. L'important écart dans la croissance des prix à Vancouver et à Montréal est particulièrement frappant, car les deux régions affichent des taux de migration internationale pratiquement identiques. L'offre sur les marchés de la propriété et des logements locatifs à Montréal a été suffisante pour empêcher une forte augmentation des prix. Selon les données du recensement, le pourcentage des migrants internationaux qui sont locataires plutôt que propriétaires est nettement plus élevé à Montréal qu'à Vancouver. Les migrants internationaux à Montréal sont plus susceptibles de louer en partie parce que l'offre de logements locatifs est plus grande dans cette RMR.

Figure 3 : Croissance en glissement annuel du prix composite de référence MLS[®] par région



Source : ACI[®]

⁸ Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada – <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/69263.pdf?rev=32991af8-55da-47a3-87da-4655b4e8706a>.

⁹ <https://www.crea.ca/fr/housing-market-stats/mls-home-price-index/>.

Les immigrants internationaux sont mieux dispersés dans l'ensemble du pays

Alors que les RMR de Montréal, d'Ottawa, de Toronto, de Calgary, d'Edmonton et de Vancouver accueillent la plupart des migrants internationaux, leur part totale combinée de la migration internationale au Canada est descendue de 88 % en 2002 à 68 % en 2019. La migration internationale a moins augmenté dans les six RMR les plus densément peuplées du Canada que dans le reste des RMR canadiennes. London, Kitchener-Cambridge-Waterloo, St. Catharines-Niagara, Regina, Saskatoon, Winnipeg et Halifax ont toutes récolté une part considérable de la migration internationale du Canada. Outre les coûts élevés du logement dans certaines RMR densément peuplées, d'autres facteurs ont contribué à ce changement dans la migration internationale par région. Les facteurs les plus notables sont le lancement des programmes des candidats des provinces (PCP)¹⁰ et l'ouverture d'établissements d'enseignement postsecondaire dans certains petits centres de population.

Migration interprovinciale

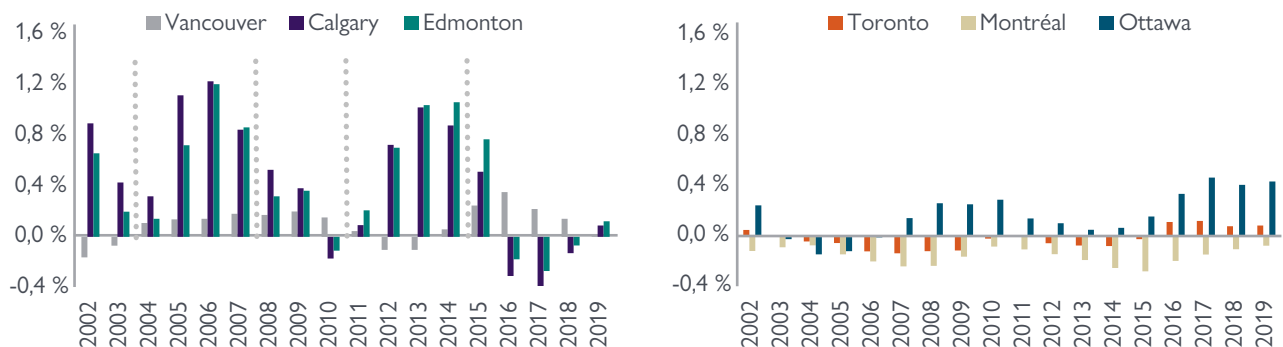
La migration interprovinciale a eu une plus grande influence dans les RMR de l'Ouest canadien

Depuis 2002, la migration interprovinciale¹¹ a principalement touché les populations des RMR de Calgary, d'Edmonton et, dans une moindre mesure, de Vancouver. En règle générale,

les taux de migration interprovinciale de Toronto, de Montréal et d'Ottawa se situent légèrement au-dessus ou au-dessous de zéro. La seule exception a été la migration de province à province vers Ottawa ces dernières années. Les changements notables dans la migration interprovinciale sont principalement attribuables aux conditions économiques changeantes en Alberta. Calgary et Edmonton ont connu une affluence de migrants provenant de l'extérieur de la province durant leurs deux périodes d'essor économique de 2005 à 2007 et de 2012 à 2014. La plupart des personnes qui ont migré à Calgary et Edmonton en provenance d'autres provinces avaient de 25 à 44 ans.

La figure 4 illustre les hauts taux de migration interprovinciale de Calgary et d'Edmonton au cours des deux périodes d'essor économique. Calgary et Edmonton ont également connu une forte migration internationale durant ces périodes. De ce fait, leurs taux de croissance démographique de 2005 à 2007 et de 2012 à 2014 ont été plus élevés que ceux des autres RMR au cours de la période de 17 ans couverte par la présente étude. C'est de 2015 à 2017 que la migration de province à province vers Vancouver a été la plus importante, en raison essentiellement de la récession économique en Alberta.

Figure 4 : Taux de migration interprovinciale nette par RMR*



Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration interprovinciale nette vers une région divisée par la population de cette région.

¹⁰ Chaque province et territoire (sauf le Québec et le Nunavut) a son propre programme des candidats qui s'inscrit dans la logique du système fédéral de sélection des immigrants et lui permet de sélectionner des personnes ayant des compétences et de l'expérience recherchées et désirant immigrer et s'y établir. Le gouvernement fédéral fixe des quotas à chacun des programmes, basés sur ses cibles annuelles d'immigration et des consultations avec les provinces et territoires. Ces programmes sont devenus le principal mécanisme d'attraction d'un plus grand nombre de migrants internationaux, en particulier pour les RMR des provinces des Prairies et de l'Atlantique.

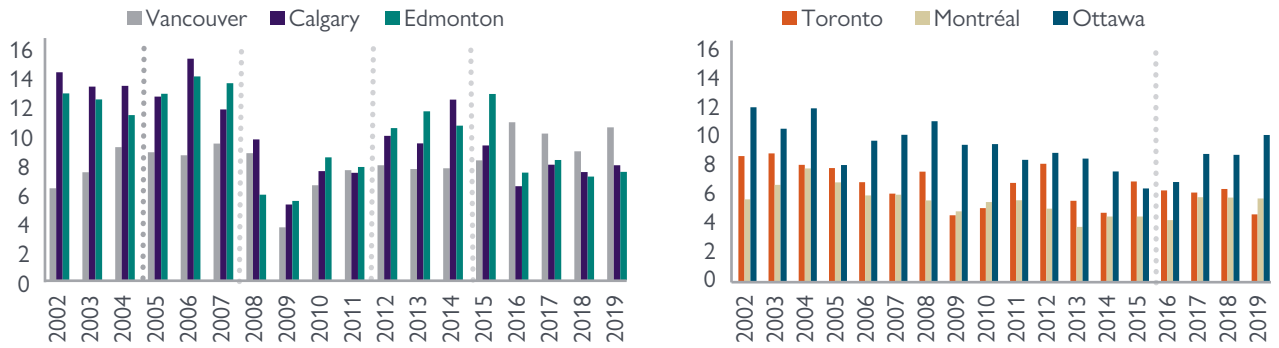
¹¹ Déplacement de personnes d'une province ou d'un territoire du Canada à l'autre, qui ont l'intention de s'y établir en permanence ou temporairement.

L'offre de logements neufs s'est adaptée plus rapidement à Calgary et à Edmonton

Selon une recherche antérieure de la SCHL, parmi les RMR densément peuplées du Canada, c'est à Calgary et à Edmonton que l'offre de logements est généralement la mieux adaptée aux fluctuations de la demande. La figure 5 montre que la vigoureuse croissance démographique à Calgary et à Edmonton de 2005 à 2007 et de 2012 à 2014 a été accompagnée d'un nombre supérieur à la moyenne de mises en chantier de logements par tranche de 1 000 habitants. Au cours de cette dernière période, l'augmentation des mises

en chantier d'habitations a permis de contenir la hausse des prix des logements, qui a été inférieure à 10 % dans les deux RMR. Toutefois, de 2005 à 2007, bien que les mises en chantier d'habitations aient été nettement supérieures à la moyenne, elles n'ont pas suffi à freiner la hausse annuelle des prix, qui a atteint jusqu'à 40 % comme le montre la figure 3. Ces données et plusieurs autres mesures que la SCHL utilise dans son cadre d'évaluation du marché de l'habitation donnent à penser que la spéculation a aussi joué un rôle dans la forte augmentation des prix à Calgary et à Edmonton, de 2005 à 2007.

Figure 5 : Nombre de mises en chantier d'habitations par 1 000 habitants, selon la RMR



Sources : SCHL, Statistique Canada

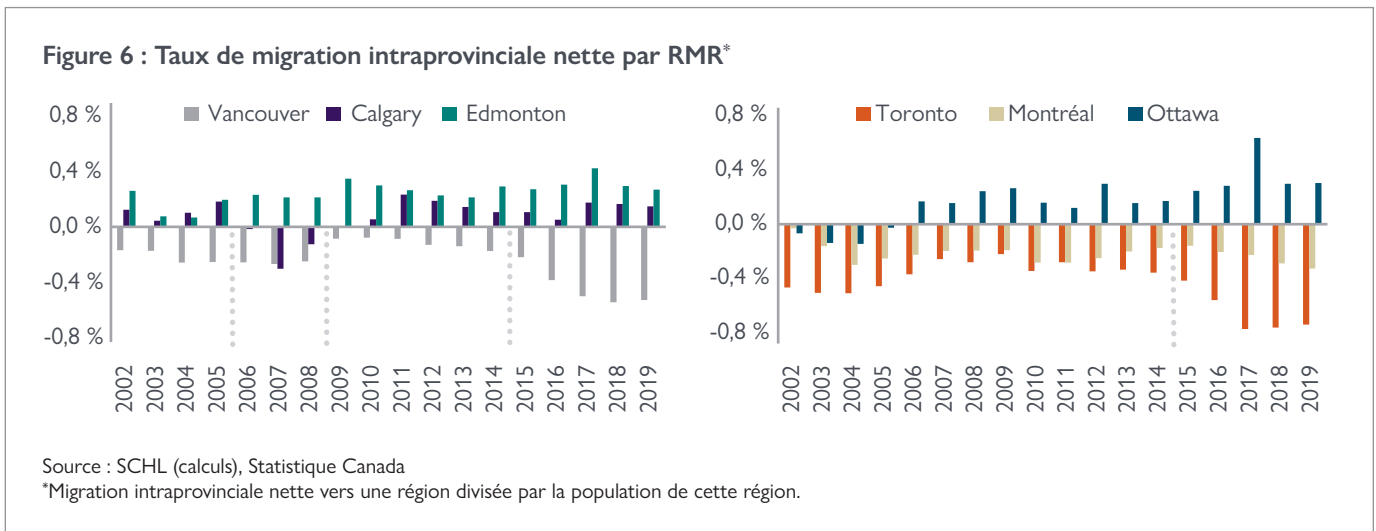
Migration intraprovinciale

Des périodes de croissance rapide des prix ont influé sur les tendances migratoires à l'intérieur des provinces

L'examen de la migration au sein des provinces fait ressortir clairement une rapide croissance des prix qui influe sur les tendances migratoires. La rapide croissance des prix à Calgary de 2005 à 2007 a contribué à un renversement de la tendance migratoire intraprovinciale habituelle. La figure 6 montre que la migration intraprovinciale nette a généralement accru la population de Calgary. Presque tous les ans de 2002 à 2019, Calgary a accueilli un plus grand nombre de migrants d'autres régions de l'Alberta qu'elle n'a perdu d'habitants partis vivre ailleurs dans la province. Les Albertains ont été attirés par une vie au sein de l'économie la plus vaste et diversifiée de la province. Le bref renversement de la tendance migratoire

a coïncidé avec des conditions extrêmes sur le marché de l'habitation de Calgary, de 2005 à 2007. Les taux de migration intraprovinciale, qui étaient positifs, sont devenus négatifs durant la période d'essor économique de Calgary.

Par ailleurs, des conditions extrêmes sur le marché de l'habitation peuvent accentuer des tendances migratoires intraprovinciales existantes. La figure 6 montre que, depuis 2002, les populations des RMR de Toronto, Vancouver et Montréal ont constamment diminué légèrement au profit d'autres RMR et d'agglomérations de recensement dans leurs provinces respectives. Une raison fondamentale de ce phénomène est que certains migrants internationaux vivent temporairement dans ces grands centres de population durant les premières années suivant leur arrivée au Canada, puis ils les quittent pour acheter leur première habitation dans une autre RMR.



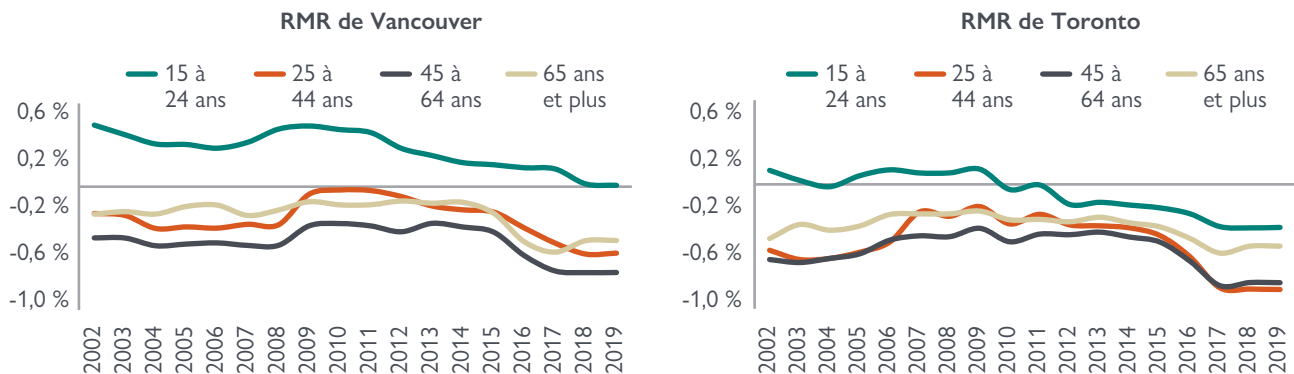
Augmentation de la migration intraprovinciale hors de Toronto et de Vancouver entre 2015 et 2019

La figure 6 montre également que de 2015 à 2019, beaucoup plus de personnes ont quitté Toronto et Vancouver pour s'installer dans d'autres régions de leurs provinces respectives. En revanche, le taux de migration intraprovinciale de Montréal s'est légèrement redressé – il est devenu un peu moins négatif. La forte augmentation des prix des habitations à Toronto et Vancouver de 2015 à 2019 a largement contribué à ce que les taux de la migration intraprovinciale soient de plus en plus négatifs. Près de 1 % de la population de Toronto et de 0,5 % de celle de Vancouver ont quitté ces régions chaque année pour s'établir ailleurs dans la province.

L'augmentation des départs est principalement attribuable à la population d'âge actif

La figure 7 montre que, depuis 2015, une plus grande proportion de personnes de presque chaque groupe d'âge ont quitté Toronto et Vancouver pour s'établir dans d'autres régions de leurs provinces respectives. Les changements les plus importants se sont produits dans les groupes des 25 à 44 ans et des 45 à 64 ans. Dans les deux régions, les départs de personnes de 25 à 44 ans et de 45 à 64 ans ont augmenté plus fortement que les populations globales de ces groupes d'âge, qui ont tout de même connu une forte expansion s'expliquant principalement par le vieillissement des cohortes des baby-boomers et de la génération Y. Les personnes de 25 à 64 ans représentent la plus grande part de la population en âge de travailler. Beaucoup d'entre elles ont probablement conservé leur emploi à Toronto et à Vancouver, ayant pour la plupart déménagé dans d'autres régions situées à une distance raisonnable de ces RMR. Cependant, la rapide progression des prix des habitations à Toronto et Vancouver en a incité un plus grand nombre à quitter ces régions pour différentes raisons.

Figure 7 : Taux de migration intraprovinciale par groupe d'âge*



Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration intraprovinciale nette par groupe d'âge divisée par la population de ce groupe d'âge.

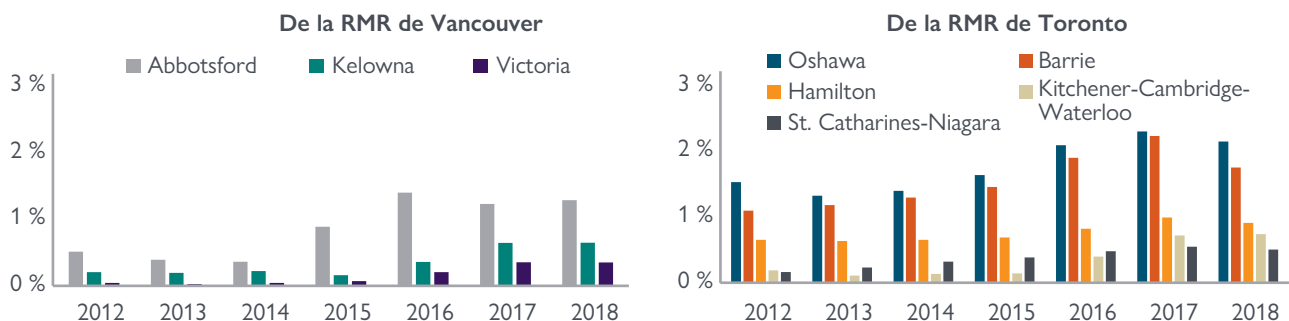
Pour les personnes de 25 à 44 ans, la hausse marquée des prix des habitations à Toronto et Vancouver a engendré un éloignement des acheteurs, ces derniers s'installant là où ils trouvent des prix qu'ils sont en mesure de payer¹². Pour bon nombre d'éventuels accédants à la propriété de ce groupe d'âge, les propriétés à Toronto et Vancouver ne sont plus abordables. En outre, un plus grand nombre de propriétaires de maisons en rangée et d'appartements en copropriété à Toronto et Vancouver, dont bon nombre sont âgés de 25 à 44 ans, ont quitté ces RMR pour acheter une maison individuelle. Dans les deux RMR, les prix des maisons individuelles ont grimpé beaucoup plus rapidement que les prix des maisons en rangée et des appartements, de 2015 à 2017. En 2018 et 2019, la détente des prix des maisons individuelles à Toronto et Vancouver a freiné la hausse des départs des personnes de ce groupe d'âge.

Les personnes de 45 à 64 ans ont été les plus nombreuses à quitter les RMR de Toronto et de Vancouver. D'après les données du recensement, ce groupe d'âge tend à afficher les plus hauts taux de propriétaires-occupants. La rapide croissance des prix à Toronto et Vancouver a été une occasion pour beaucoup de personnes de ce groupe d'encaisser des gains importants. Au lieu d'acheter une autre habitation à Toronto ou Vancouver, un grand nombre d'entre elles ont empoché de l'argent en vue de leur retraite et déménagé dans une autre région de la province où les prix des habitations n'ont pas autant grimpé. L'augmentation des départs dans ce groupe d'âge coïncide avec un élargissement des écarts de prix entre, d'une part, les habitations de Toronto et Vancouver et, d'autre part, celles des autres régions de leurs provinces respectives.

L'accroissement des départs de Toronto a eu des répercussions positives et négatives sur d'autres régions de l'Ontario

La rapide croissance des prix dans la RMR de Toronto a contribué à un plus grand déplacement des Torontois vers les RMR avoisinantes, comme Oshawa, Hamilton et Barrie. Comme le montre la figure 8, entre 2015 et 2018, le nombre annuel de personnes ayant quitté Toronto pour emménager dans ces régions représente une importante tranche de 1 à 2 % de leurs populations globales. L'effet d'entraînement des prix des habitations et l'arrivée de migrants de Toronto, qui disposent généralement de revenus et d'une mise de fonds leur permettant d'acquérir des habitations à des prix supérieurs, ont exercé de fortes pressions haussières sur les prix des habitations dans ces régions. L'offre de logements dans les trois RMR était relativement peu adaptée aux conditions changeantes du marché, le nombre de mises en chantier de logements par tranche de population étant resté près des moyennes à long terme respectives de ces régions. Par conséquent, les marchés de l'habitation d'Oshawa, de Hamilton et de Barrie sont devenus trop chers pour un nombre croissant de leurs résidents, ce qui a poussé un plus grand nombre d'entre eux à déménager dans des collectivités voisines où les habitations sont plus abordables. En dépit de l'arrivée de Torontois, la migration intraprovinciale n'a globalement pas augmenté à Oshawa, Hamilton ou Barrie au cours de cette période.

Figure 8 : Taux de migration nette vers certaines RMR*



Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration nette de Vancouver/Toronto vers une région, divisée par la population de cette région.

¹² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2018-housing-observer/drive-until-you-qualify-is-commute-worth-it>.

Les RMR plus éloignées de Toronto, notamment celles de Kitchener-Cambridge-Waterloo, de St. Catharines-Niagara, de London et de Windsor, ont aussi accueilli beaucoup plus de Torontois. Il en va de même pour plusieurs agglomérations de recensement (AR)¹³, en particulier celles de Collingwood, de Wasaga Beach et de Kawartha Lakes. Certaines de ces régions ont non seulement accueilli des résidents de Toronto, mais également d'Oshawa, de Hamilton et de Barrie. De ce fait, leur taux de migration intraprovinciale a été nettement plus élevé ces dernières années. La distance entre ces régions et Toronto permet de penser que l'augmentation des arrivées est essentiellement le fait de personnes de 45 à 64 ans, dont un grand pourcentage ont emménagé dans ces régions pour leur retraite. Les AR ci-dessus sont des endroits populaires pour les propriétés de vacances. Par conséquent, certaines des personnes additionnelles qui ont emménagé dans ces régions y avaient peut-être déjà des propriétés de vacances et ont commencé à les utiliser comme résidence principale.

L'accroissement des départs de Vancouver a eu des répercussions positives et négatives sur d'autres régions de la Colombie-Britannique

La rapide croissance des prix à Vancouver a contribué à accroître de beaucoup les départs de cette région vers la RMR d'Abbotsford. À elle seule, la migration hors de Vancouver a accru la population d'Abbotsford de 1 à 1,5 % entre 2015 et 2018. L'arrivée de personnes en provenance de Vancouver, combinée à un lent rajustement de l'offre de logements, s'est soldée par une forte augmentation des prix des habitations à Abbotsford. Tout comme à Oshawa, Hamilton et Barrie, les conditions du marché de l'habitation à Abbotsford ont poussé un nombre accru de résidents à déménager dans des collectivités voisines où les logements sont plus abordables. De ce fait, le taux global de migration intraprovinciale à Abbotsford n'a pas augmenté lui non plus, au cours de cette période. La demande de logements dans l'AR de Chilliwack a fortement grimpé du fait que ce centre a accueilli un plus grand nombre de nouveaux résidents provenant de Vancouver et de la région voisine d'Abbotsford.

De même, la forte augmentation des prix des habitations à Vancouver a eu une forte incidence sur la demande de logements dans des régions plus éloignées de la Colombie-Britannique. La migration en provenance de Vancouver vers les RMR de Kelowna et Victoria, ainsi que les AR de Nanaimo, Courtenay et Vernon, a considérablement augmenté ces dernières années. Encore une fois, la distance entre ces régions et Vancouver permet de penser que la hausse des arrivées est essentiellement le fait de personnes de 45 à 64 ans. Un grand pourcentage d'entre elles ont vraisemblablement emménagé dans ces régions pour leur retraite.

Conclusion

Notre recherche montre que la migration peut contribuer à d'importants changements dans les conditions du marché de l'habitation et, dans certains cas, elle peut en être le résultat. Les tendances migratoires intraprovinciales de Toronto et de Vancouver au cours de la période de 2015 à 2019, et celles de Calgary durant les années 2005 à 2007, illustrent clairement que les prix des habitations peuvent influencer sur l'endroit où les gens déménagent. Un nombre accru de personnes ont quitté ces RMR pour s'installer dans d'autres régions de leurs provinces respectives, en raison de la montée des prix des habitations durant ces périodes. Les conditions extrêmes du marché de l'habitation ont aussi fait que la part de la migration internationale récoltée par ces RMR a diminué au profit du reste du Canada.

L'augmentation de la migration en provenance de Toronto et de Vancouver a exercé une forte pression à la hausse sur les prix des habitations dans beaucoup d'autres régions de leurs provinces respectives, en particulier les RMR avoisinantes. À l'instar de ce qui s'est produit à Toronto et Vancouver, la forte croissance des prix des habitations dans ces RMR avoisinantes a aussi poussé un grand nombre de leurs propres résidents vers des régions plus abordables de leur province. Par conséquent, les conditions des marchés de l'habitation de Toronto, de Vancouver et des RMR avoisinantes ont stimulé la migration vers de petits centres de population de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.

¹³ Une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un centre de population (aussi appelé le noyau). Une AR doit posséder un noyau urbain d'au moins 10 000 habitants. Pour être incluses dans une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec le noyau, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement précédent sur le lieu de travail.

Tendances émergentes

L'augmentation du télétravail pourrait exercer des pressions à la hausse sur les prix dans les petits centres de population

Selon une récente étude de Statistique Canada¹⁴, près de quatre Canadiens sur dix occupent un emploi qui peut être exercé à domicile. Le pourcentage d'employés qui font du télétravail n'a pas beaucoup changé au Canada au cours des deux dernières décennies. De ce fait, le télétravail a peu contribué aux tendances migratoires abordées dans la présente étude. Cependant, le télétravail est un facteur émergent qui aura sans doute une incidence sur les tendances migratoires futures. Les mesures de distanciation physiques visant à freiner la propagation de la COVID-19 ont fait qu'un grand nombre de Canadiens font du télétravail. Le nombre actuel de télétravailleurs ne sera peut-être pas maintenu, mais il demeurera sans doute supérieur à ce qu'il était avant la pandémie de COVID-19.

Selon les enquêtes mensuelles de Statistique Canada¹⁵ réalisées depuis le début de la pandémie de COVID-19, les plus fortes augmentations de télétravailleurs ont été enregistrées dans les RMR comptant au moins 500 000 habitants. Une tranche additionnelle de 25 à 30 % des personnes vivant dans ces RMR a adopté le télétravail, comparativement à une tranche de 5 à 15 % dans de plus petits centres de population. L'augmentation du nombre de télétravailleurs a été plus importante dans les grands centres de population, en raison essentiellement des types d'emploi des personnes qui y vivent. Si le télétravail continue de gagner du terrain, plus de personnes seraient encouragées à quitter les grands centres de population au profit des plus petits, où les logements sont généralement moins chers. Comme le montre la présente étude, si l'augmentation de la migration vers les petits centres de population est assez importante, elle pourrait exercer une forte pression à la hausse sur le prix des habitations et avoir des conséquences inattendues.

¹⁴ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/45-28-0001/2020001/article/00026-fra.htm>.

¹⁵ https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3310024701&request_locale=fr.

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.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Migration internationale nette au Canada

Année	Immigration nette*	Résidents non permanents
2002	204 425	33 510
2003	146 978	36 771
2004	183 780	10 348
2005	191 006	9 148
2006	200 115	15 978
2007	192 325	27 424
2008	198 515	51 478
2009	197 298	71 886
2010	228 507	34 243
2011	216 248	14 733
2012	205 150	55 414
2013	211 299	49 521
2014	214 423	32 867
2015	186 719	-16 365
2016	268 295	35 752
2017	225 522	103 094
2018	255 574	162 699
2019	265 153	171 536

Source : Statistique Canada

*Immigration nette = immigrants + émigrants revenant au Canada - émigrants - émigrants temporaires nets.

Figure 2 : Taux de migration internationale nette par RMR*

Année	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Montréal	Ottawa
2002	1,6 %	0,9 %	0,3 %	2,5 %	0,9 %	0,6 %
2003	1,2 %	0,6 %	0,3 %	1,8 %	0,8 %	0,7 %
2004	1,1 %	0,7 %	0,4 %	1,8 %	0,9 %	0,4 %
2005	1,5 %	0,8 %	0,5 %	1,8 %	0,8 %	0,3 %
2006	1,5 %	1,0 %	0,6 %	1,8 %	0,9 %	-0,3 %
2007	1,3 %	1,3 %	0,9 %	1,5 %	1,0 %	0,4 %
2008	1,6 %	1,4 %	1,1 %	1,6 %	1,1 %	0,5 %
2009	1,8 %	1,5 %	1,3 %	1,5 %	1,2 %	0,5 %
2010	1,6 %	0,9 %	0,8 %	1,6 %	1,2 %	0,7 %
2011	1,1 %	0,7 %	0,6 %	1,5 %	1,1 %	0,6 %
2012	1,2 %	1,2 %	1,1 %	1,5 %	1,1 %	0,5 %
2013	1,1 %	1,5 %	1,3 %	1,4 %	1,1 %	0,4 %
2014	1,2 %	1,4 %	1,3 %	1,2 %	0,9 %	0,4 %
2015	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,9 %	0,7 %	0,3 %
2016	0,8 %	1,2 %	1,3 %	1,5 %	1,0 %	0,8 %
2017	1,1 %	0,9 %	1,0 %	1,7 %	1,2 %	0,9 %
2018	1,6 %	0,9 %	0,9 %	2,2 %	1,5 %	1,1 %
2019	1,7 %	1,1 %	1,0 %	2,1 %	1,6 %	1,2 %

Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration internationale nette vers une région divisée par la population de cette région.

Figure 3 : Croissance en glissement annuel du prix composite de référence MLS® par région

Période	Grand Vancouver	Calgary	Edmonton	Grand Toronto	Montréal	Ottawa
janv. 2006	14,0 %	17,6 %	10,7 %	5,8 %	3,7 %	2,9 %
févr. 2006	15,6 %	22,7 %	12,7 %	5,7 %	3,6 %	3,2 %
mars 2006	17,0 %	28,2 %	14,9 %	5,8 %	3,7 %	3,5 %
avril 2006	18,6 %	34,6 %	20,1 %	5,8 %	3,5 %	3,7 %
mai 2006	19,5 %	42,4 %	26,2 %	5,7 %	4,4 %	3,7 %
juin 2006	19,8 %	50,0 %	32,0 %	5,3 %	4,6 %	3,9 %
juill. 2006	19,1 %	55,1 %	38,0 %	5,0 %	3,7 %	3,9 %
août 2006	18,6 %	58,2 %	44,6 %	4,5 %	4,6 %	3,9 %
sept. 2006	17,6 %	58,1 %	50,3 %	4,4 %	4,3 %	4,1 %
oct. 2006	16,9 %	56,6 %	53,2 %	4,1 %	3,9 %	4,2 %
nov. 2006	16,0 %	54,3 %	55,7 %	4,0 %	4,4 %	4,4 %
déc. 2006	14,8 %	51,1 %	59,2 %	3,5 %	4,9 %	4,4 %
janv. 2007	14,4 %	47,6 %	61,5 %	3,4 %	5,7 %	4,7 %
févr. 2007	13,3 %	43,2 %	63,7 %	3,9 %	5,4 %	5,2 %

Période	Grand Vancouver	Calgary	Edmonton	Grand Toronto	Montréal	Ottawa
mars 2007	12,5 %	38,7 %	66,2 %	4,0 %	6,2 %	5,4 %
avril 2007	11,8 %	33,5 %	63,4 %	4,1 %	5,7 %	5,7 %
mai 2007	11,0 %	27,7 %	59,8 %	4,6 %	6,7 %	5,8 %
juin 2007	10,7 %	21,4 %	56,1 %	5,5 %	6,4 %	5,9 %
juill. 2007	10,7 %	17,1 %	46,0 %	6,0 %	7,5 %	6,7 %
août 2007	10,9 %	13,9 %	37,2 %	6,6 %	7,0 %	7,1 %
sept. 2007	11,0 %	12,4 %	29,3 %	6,9 %	7,4 %	7,1 %
oct. 2007	11,4 %	10,9 %	22,6 %	7,5 %	8,1 %	7,8 %
nov. 2007	11,9 %	9,9 %	16,7 %	7,9 %	7,9 %	7,7 %
déc. 2007	12,5 %	8,9 %	11,3 %	8,3 %	7,9 %	7,8 %
janv. 2008	12,0 %	7,4 %	6,9 %	8,2 %	7,0 %	7,8 %
févr. 2008	12,0 %	5,0 %	2,5 %	7,7 %	7,3 %	7,1 %
mars 2008	11,8 %	2,6 %	-1,7 %	7,1 %	7,0 %	7,1 %
avril 2008	10,5 %	0,4 %	-6,0 %	6,6 %	7,3 %	7,4 %
mai 2008	9,2 %	-2,7 %	-9,6 %	5,7 %	6,5 %	8,0 %
juin 2008	8,0 %	-4,7 %	-13,4 %	4,5 %	7,0 %	7,6 %
juill. 2008	5,2 %	-6,5 %	-13,2 %	3,6 %	6,4 %	7,5 %
août 2008	3,0 %	-7,5 %	-13,6 %	2,9 %	6,5 %	7,2 %
sept. 2008	0,8 %	-8,3 %	-13,7 %	1,9 %	5,8 %	7,2 %
oct. 2008	-2,4 %	-8,5 %	-12,7 %	0,6 %	4,9 %	6,3 %
nov. 2008	-5,6 %	-9,0 %	-11,8 %	-0,8 %	4,4 %	5,6 %
déc. 2008	-8,6 %	-9,3 %	-11,6 %	-2,1 %	3,7 %	4,9 %
janv. 2009	-10,1 %	-10,7 %	-12,5 %	-3,9 %	3,5 %	4,0 %
févr. 2009	-11,8 %	-12,1 %	-13,2 %	-5,3 %	2,9 %	3,4 %
mars 2009	-13,2 %	-13,0 %	-13,9 %	-5,4 %	2,4 %	3,1 %
avril 2009	-12,3 %	-13,6 %	-12,3 %	-4,8 %	2,5 %	2,5 %
mai 2009	-11,1 %	-12,7 %	-10,8 %	-3,7 %	2,8 %	2,5 %
juin 2009	-10,0 %	-11,1 %	-8,6 %	-2,1 %	2,5 %	2,6 %
juill. 2009	-6,8 %	-9,2 %	-6,3 %	-0,2 %	3,0 %	2,6 %
août 2009	-4,2 %	-7,5 %	-4,4 %	1,5 %	3,0 %	3,3 %
sept. 2009	-1,2 %	-5,8 %	-2,6 %	3,5 %	3,4 %	4,4 %
oct. 2009	2,6 %	-4,1 %	-1,1 %	5,7 %	4,5 %	5,2 %
nov. 2009	6,9 %	-1,9 %	1,0 %	7,9 %	5,4 %	6,1 %
déc. 2009	11,3 %	0,2 %	3,2 %	10,1 %	4,9 %	7,0 %
janv. 2010	13,3 %	3,0 %	4,7 %	13,1 %	6,7 %	8,5 %
févr. 2010	15,7 %	5,8 %	6,7 %	15,4 %	7,7 %	9,9 %
mars 2010	17,6 %	7,4 %	8,9 %	16,3 %	8,4 %	10,4 %

Période	Grand Vancouver	Calgary	Edmonton	Grand Toronto	Montréal	Ottawa
avril 2010	16,8 %	8,8 %	8,4 %	15,8 %	8,0 %	11,2 %
mai 2010	14,9 %	8,6 %	7,9 %	14,4 %	8,4 %	10,6 %
juin 2010	12,5 %	7,2 %	6,1 %	12,1 %	8,2 %	10,4 %
juill. 2010	9,4 %	5,5 %	4,3 %	9,6 %	7,9 %	9,8 %
août 2010	7,1 %	2,9 %	1,9 %	7,8 %	7,3 %	8,9 %
sept. 2010	4,9 %	1,2 %	0,2 %	6,4 %	7,4 %	7,7 %
oct. 2010	3,8 %	-0,5 %	-0,5 %	5,1 %	6,9 %	6,9 %
nov. 2010	2,8 %	-1,9 %	-1,6 %	4,4 %	6,6 %	6,7 %
déc. 2010	1,6 %	-2,7 %	-2,9 %	4,1 %	7,7 %	6,0 %
janv. 2011	1,5 %	-3,8 %	-2,9 %	3,7 %	6,5 %	5,3 %
févr. 2011	1,5 %	-3,8 %	-3,8 %	3,9 %	5,8 %	5,0 %
mars 2011	2,2 %	-3,7 %	-3,3 %	3,8 %	5,6 %	5,1 %
avril 2011	3,4 %	-3,9 %	-2,8 %	4,2 %	5,3 %	4,7 %
mai 2011	4,6 %	-3,6 %	-2,7 %	5,1 %	4,5 %	4,9 %
juin 2011	6,0 %	-2,7 %	-1,9 %	6,0 %	4,7 %	5,1 %
juill. 2011	7,4 %	-1,9 %	-1,1 %	7,3 %	4,2 %	5,4 %
août 2011	8,1 %	-0,7 %	0,1 %	8,2 %	5,2 %	5,5 %
sept. 2011	8,1 %	-0,2 %	1,1 %	8,3 %	5,3 %	5,5 %
oct. 2011	7,9 %	0,6 %	1,4 %	8,7 %	4,5 %	5,6 %
nov. 2011	7,3 %	1,0 %	1,2 %	8,5 %	3,8 %	5,2 %
déc. 2011	6,9 %	0,9 %	1,3 %	8,5 %	3,9 %	4,7 %
janv. 2012	6,0 %	1,2 %	1,5 %	7,8 %	4,1 %	4,3 %
févr. 2012	5,7 %	0,7 %	2,6 %	7,5 %	4,2 %	3,8 %
mars 2012	5,0 %	0,5 %	1,6 %	8,0 %	3,9 %	3,7 %
avril 2012	3,9 %	1,1 %	2,0 %	8,2 %	4,6 %	3,6 %
mai 2012	3,2 %	1,8 %	1,8 %	8,1 %	4,1 %	3,0 %
juin 2012	1,5 %	1,9 %	2,3 %	8,0 %	4,3 %	2,9 %
juill. 2012	0,2 %	2,1 %	2,0 %	7,1 %	4,3 %	2,4 %
août 2012	-0,9 %	2,5 %	1,7 %	6,4 %	3,7 %	2,2 %
sept. 2012	-1,1 %	3,1 %	1,7 %	6,1 %	3,6 %	1,9 %
oct. 2012	-1,1 %	3,6 %	2,4 %	5,4 %	3,1 %	1,6 %
nov. 2012	-1,7 %	3,8 %	2,9 %	5,0 %	2,7 %	1,2 %
déc. 2012	-2,3 %	4,5 %	3,4 %	4,3 %	2,6 %	1,8 %
janv. 2013	-2,7 %	5,3 %	3,0 %	4,0 %	2,2 %	1,3 %
févr. 2013	-3,3 %	5,9 %	3,0 %	3,3 %	2,1 %	1,6 %
mars 2013	-3,7 %	6,4 %	3,5 %	3,2 %	2,1 %	1,2 %
avril 2013	-3,9 %	6,7 %	3,2 %	3,1 %	1,2 %	0,9 %

Période	Grand Vancouver	Calgary	Edmonton	Grand Toronto	Montréal	Ottawa
mai 2013	-4,2 %	6,4 %	3,5 %	3,1 %	1,1 %	1,2 %
juin 2013	-2,7 %	6,4 %	3,3 %	3,2 %	1,0 %	0,7 %
juill. 2013	-1,7 %	6,9 %	3,6 %	3,7 %	0,9 %	0,9 %
août 2013	-0,8 %	7,3 %	4,3 %	4,0 %	1,2 %	0,8 %
sept. 2013	-0,1 %	7,8 %	4,8 %	4,3 %	0,3 %	0,9 %
oct. 2013	0,2 %	8,5 %	4,0 %	4,8 %	0,7 %	0,6 %
nov. 2013	1,3 %	9,2 %	4,3 %	5,7 %	1,2 %	0,8 %
déc. 2013	2,6 %	9,5 %	4,7 %	6,1 %	0,2 %	0,3 %
janv. 2014	3,3 %	9,5 %	5,5 %	7,0 %	1,2 %	-0,2 %
févr. 2014	3,5 %	9,9 %	5,5 %	7,4 %	0,9 %	-0,6 %
mars 2014	4,0 %	10,0 %	5,9 %	7,2 %	0,3 %	-0,4 %
avril 2014	4,0 %	10,2 %	6,2 %	7,1 %	1,3 %	0,1 %
mai 2014	4,7 %	10,8 %	6,0 %	7,2 %	1,1 %	0,3 %
juin 2014	4,6 %	11,2 %	5,9 %	7,8 %	1,2 %	0,3 %
juill. 2014	4,7 %	10,9 %	6,0 %	7,9 %	0,9 %	0,1 %
août 2014	5,2 %	10,6 %	5,9 %	7,7 %	0,7 %	0,3 %
sept. 2014	5,1 %	10,3 %	5,6 %	7,7 %	1,2 %	0,1 %
oct. 2014	5,8 %	9,6 %	6,2 %	8,0 %	1,3 %	0,7 %
nov. 2014	5,7 %	9,1 %	6,0 %	7,6 %	1,9 %	0,5 %
déc. 2014	5,8 %	8,4 %	6,1 %	7,8 %	1,4 %	0,5 %
janv. 2015	5,8 %	8,2 %	5,4 %	7,5 %	0,2 %	0,7 %
févr. 2015	6,5 %	6,1 %	4,1 %	7,8 %	0,7 %	0,5 %
mars 2015	7,5 %	4,3 %	3,8 %	8,0 %	1,7 %	0,2 %
avril 2015	8,6 %	2,0 %	2,3 %	8,6 %	1,1 %	0,3 %
mai 2015	9,5 %	0,4 %	1,6 %	9,0 %	1,8 %	0,1 %
juin 2015	10,5 %	-0,3 %	0,9 %	9,0 %	1,7 %	0,4 %
juill. 2015	11,4 %	-0,5 %	0,4 %	9,4 %	1,5 %	0,8 %
août 2015	12,4 %	-0,8 %	0,2 %	10,0 %	0,9 %	0,5 %
sept. 2015	14,2 %	-1,1 %	-0,3 %	10,4 %	1,5 %	0,5 %
oct. 2015	15,5 %	-1,7 %	-0,8 %	10,0 %	1,6 %	0,1 %
nov. 2015	17,6 %	-2,3 %	-1,0 %	10,2 %	1,2 %	0,4 %
déc. 2015	18,8 %	-2,6 %	-2,2 %	10,2 %	1,6 %	0,4 %
janv. 2016	20,9 %	-3,8 %	-2,3 %	10,3 %	2,4 %	0,9 %
févr. 2016	23,2 %	-3,8 %	-2,7 %	10,8 %	1,9 %	0,9 %
mars 2016	24,2 %	-4,1 %	-3,6 %	11,6 %	1,4 %	1,1 %
avril 2016	26,2 %	-3,6 %	-3,3 %	12,6 %	1,8 %	1,0 %
mai 2016	29,8 %	-3,6 %	-3,3 %	14,8 %	1,6 %	1,4 %

Période	Grand Vancouver	Calgary	Edmonton	Grand Toronto	Montréal	Ottawa
juin 2016	31,6 %	-3,7 %	-2,7 %	15,7 %	2,5 %	1,8 %
juill. 2016	32,1 %	-3,8 %	-2,6 %	16,4 %	2,9 %	1,9 %
août 2016	30,6 %	-3,6 %	-2,0 %	17,1 %	2,4 %	2,4 %
sept. 2016	27,5 %	-3,7 %	-2,0 %	17,8 %	2,5 %	3,1 %
oct. 2016	23,8 %	-3,6 %	-2,2 %	19,6 %	3,0 %	3,5 %
nov. 2016	20,6 %	-3,5 %	-2,2 %	20,0 %	3,4 %	3,7 %
déc. 2016	17,8 %	-3,0 %	-1,9 %	20,9 %	4,7 %	4,5 %
janv. 2017	15,1 %	-2,3 %	-1,7 %	22,7 %	3,3 %	3,9 %
févr. 2017	13,1 %	-1,8 %	-1,2 %	24,4 %	2,8 %	3,9 %
mars 2017	12,2 %	-0,7 %	-0,7 %	29,0 %	3,7 %	4,4 %
avril 2017	11,4 %	-0,3 %	0,0 %	31,5 %	3,8 %	4,2 %
mai 2017	9,3 %	0,7 %	0,2 %	28,6 %	4,3 %	4,2 %
juin 2017	8,4 %	0,8 %	0,3 %	25,3 %	3,5 %	4,5 %
juill. 2017	8,9 %	1,2 %	0,1 %	18,2 %	4,0 %	5,1 %
août 2017	9,8 %	0,8 %	-0,6 %	14,3 %	6,1 %	5,3 %
sept. 2017	11,2 %	0,6 %	-0,7 %	12,4 %	4,9 %	5,7 %
oct. 2017	13,2 %	0,4 %	-0,7 %	9,8 %	5,4 %	6,3 %
nov. 2017	14,3 %	0,4 %	-1,6 %	8,5 %	4,6 %	6,8 %
déc. 2017	16,2 %	-0,2 %	-1,2 %	7,1 %	4,2 %	6,4 %
janv. 2018	17,3 %	-0,2 %	-1,4 %	4,9 %	5,0 %	7,3 %
févr. 2018	17,1 %	0,0 %	-0,9 %	2,8 %	6,2 %	7,9 %
mars 2018	16,4 %	-0,1 %	-0,4 %	-1,8 %	5,6 %	7,4 %
avril 2018	14,2 %	-0,1 %	-1,0 %	-5,3 %	5,6 %	8,1 %
mai 2018	11,3 %	-1,0 %	-0,9 %	-5,5 %	5,2 %	8,0 %
juin 2018	9,2 %	-1,1 %	-1,5 %	-4,8 %	5,2 %	7,7 %
juill. 2018	6,6 %	-2,0 %	-1,6 %	-0,6 %	5,8 %	7,2 %
août 2018	4,2 %	-2,4 %	-2,0 %	1,4 %	5,4 %	7,2 %
sept. 2018	2,2 %	-2,6 %	-2,3 %	2,0 %	6,1 %	6,8 %
oct. 2018	1,0 %	-2,6 %	-2,3 %	2,7 %	5,0 %	6,5 %
nov. 2018	-1,2 %	-3,0 %	-1,6 %	2,8 %	5,9 %	6,3 %
déc. 2018	-2,5 %	-3,3 %	-2,1 %	3,1 %	5,0 %	6,9 %
janv. 2019	-4,4 %	-3,7 %	-2,6 %	3,0 %	6,1 %	6,9 %
févr. 2019	-6,1 %	-4,3 %	-3,7 %	2,5 %	5,9 %	7,1 %
mars 2019	-7,7 %	-4,6 %	-4,1 %	2,6 %	6,0 %	7,4 %
avril 2019	-8,2 %	-4,5 %	-3,8 %	3,2 %	6,3 %	7,6 %
mai 2019	-8,6 %	-4,1 %	-3,6 %	3,2 %	6,5 %	8,0 %
juin 2019	-9,4 %	-3,8 %	-3,1 %	3,7 %	7,4 %	8,3 %

Période	Grand Vancouver	Calgary	Edmonton	Grand Toronto	Montréal	Ottawa
juill. 2019	-9,2 %	-3,4 %	-3,0 %	4,3 %	7,1 %	8,9 %
août 2019	-8,0 %	-2,6 %	-2,6 %	4,8 %	5,9 %	9,5 %
sept. 2019	-7,0 %	-2,3 %	-2,2 %	5,1 %	7,6 %	10,0 %
oct. 2019	-6,2 %	-2,3 %	-2,4 %	5,7 %	9,0 %	10,5 %
nov. 2019	-4,5 %	-2,1 %	-2,1 %	6,8 %	8,1 %	11,5 %
déc. 2019	-2,9 %	-1,4 %	-2,3 %	6,9 %	9,3 %	12,3 %

Source : ACI®

Figure 4 : Taux de migration interprovinciale nette par RMR*

Année	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Montréal	Ottawa
2002	-0,2 %	0,9 %	0,7 %	0,0 %	-0,1 %	0,2 %
2003	-0,1 %	0,4 %	0,2 %	0,0 %	-0,1 %	0,0 %
2004	0,1 %	0,3 %	0,1 %	0,0 %	-0,1 %	-0,1 %
2005	0,1 %	1,1 %	0,7 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,1 %
2006	0,1 %	1,2 %	1,2 %	-0,1 %	-0,2 %	0,0 %
2007	0,2 %	0,8 %	0,9 %	-0,1 %	-0,2 %	0,1 %
2008	0,2 %	0,5 %	0,3 %	-0,1 %	-0,2 %	0,3 %
2009	0,2 %	0,4 %	0,4 %	-0,1 %	-0,2 %	0,3 %
2010	0,2 %	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %	0,3 %
2011	0,0 %	0,1 %	0,2 %	0,0 %	-0,1 %	0,1 %
2012	-0,1 %	0,7 %	0,7 %	-0,1 %	-0,1 %	0,1 %
2013	-0,1 %	1,0 %	1,0 %	-0,1 %	-0,2 %	0,0 %
2014	0,1 %	0,9 %	1,1 %	-0,1 %	-0,3 %	0,1 %
2015	0,2 %	0,5 %	0,8 %	0,0 %	-0,3 %	0,2 %
2016	0,4 %	-0,3 %	-0,2 %	0,1 %	-0,2 %	0,3 %
2017	0,2 %	-0,4 %	-0,3 %	0,1 %	-0,1 %	0,5 %
2018	0,1 %	-0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,4 %
2019	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,4 %

Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration interprovinciale nette vers une région divisée par la population de cette région.

Figure 5 : Nombre de mises en chantier d'habitations par 1 000 habitants, selon la RMR

Année	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Montréal	Ottawa
2002	6,3	14,2	12,8	8,8	5,8	12,1
2003	7,4	13,3	12,4	8,9	6,8	10,7
2004	9,1	13,3	11,3	8,2	7,9	12,1
2005	8,8	12,6	12,8	7,9	6,9	8,1
2006	8,5	15,2	13,9	7,0	6,0	9,8
2007	9,4	11,7	13,5	6,1	6,1	10,2
2008	8,7	9,6	5,8	7,7	5,7	11,2
2009	3,6	5,2	5,4	4,6	4,9	9,5
2010	6,5	7,5	8,4	5,1	5,6	9,6
2011	7,5	7,4	7,7	6,9	5,7	8,5
2012	7,9	9,9	10,4	8,2	5,1	9,0
2013	7,6	9,4	11,6	5,7	3,8	8,6
2014	7,7	12,4	10,6	4,8	4,6	7,7
2015	8,2	9,2	12,7	7,0	4,6	6,5
2016	10,8	6,4	7,4	6,4	4,3	7,0
2017	10,0	7,9	8,2	6,2	5,9	8,9
2018	8,8	7,4	7,1	6,5	5,9	8,8
2019	10,5	7,9	7,4	4,7	5,8	10,2

Sources : SCHL, Statistique Canada

Figure 6 : Taux de migration intraprovinciale nette par RMR*

Année	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Montréal	Ottawa
2002	-0,2 %	0,1 %	0,3 %	-0,5 %	0,0 %	-0,1 %
2003	-0,2 %	0,0 %	0,1 %	-0,5 %	-0,2 %	-0,1 %
2004	-0,3 %	0,1 %	0,1 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,1 %
2005	-0,3 %	0,2 %	0,2 %	-0,5 %	-0,3 %	0,0 %
2006	-0,3 %	0,0 %	0,2 %	-0,4 %	-0,2 %	0,2 %
2007	-0,3 %	-0,3 %	0,2 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %
2008	-0,2 %	-0,1 %	0,2 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %
2009	-0,1 %	0,0 %	0,3 %	-0,2 %	-0,2 %	0,3 %
2010	-0,1 %	0,1 %	0,3 %	-0,3 %	-0,3 %	0,2 %
2011	-0,1 %	0,2 %	0,3 %	-0,3 %	-0,3 %	0,1 %
2012	-0,1 %	0,2 %	0,2 %	-0,3 %	-0,2 %	0,3 %
2013	-0,1 %	0,1 %	0,2 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %
2014	-0,2 %	0,1 %	0,3 %	-0,4 %	-0,2 %	0,2 %
2015	-0,2 %	0,1 %	0,3 %	-0,4 %	-0,2 %	0,2 %
2016	-0,4 %	0,1 %	0,3 %	-0,6 %	-0,2 %	0,3 %
2017	-0,5 %	0,2 %	0,4 %	-0,8 %	-0,2 %	0,6 %
2018	-0,5 %	0,2 %	0,3 %	-0,8 %	-0,3 %	0,3 %
2019	-0,5 %	0,1 %	0,3 %	-0,7 %	-0,3 %	0,3 %

Source : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration intraprovinciale nette vers une région divisée par la population de cette région.

Figure 7 : Taux de migration intraprovinciale par groupe d'âge*

Année	RMR de Vancouver				RMR de Toronto			
	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
2002	0,5 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,2 %	0,1 %	-0,5 %	-0,6 %	-0,4 %
2003	0,5 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,2 %	0,1 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,3 %
2004	0,4 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,2 %	0,0 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,4 %
2005	0,4 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,1 %	0,1 %	-0,5 %	-0,6 %	-0,3 %
2006	0,4 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,1 %	0,1 %	-0,5 %	-0,4 %	-0,2 %
2007	0,4 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,2 %	0,1 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,2 %
2008	0,5 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,2 %	0,1 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,2 %
2009	0,5 %	0,0 %	-0,3 %	-0,1 %	0,2 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,2 %
2010	0,5 %	0,0 %	-0,3 %	-0,1 %	0,0 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,3 %
2011	0,5 %	0,0 %	-0,3 %	-0,1 %	0,0 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,3 %
2012	0,3 %	-0,1 %	-0,4 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,4 %	-0,3 %
2013	0,3 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,4 %	-0,3 %
2014	0,2 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,4 %	-0,3 %
2015	0,2 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,2 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,5 %	-0,3 %
2016	0,2 %	-0,3 %	-0,6 %	-0,4 %	-0,2 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,4 %
2017	0,2 %	-0,5 %	-0,7 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,9 %	-0,8 %	-0,6 %
2018	0,0 %	-0,6 %	-0,7 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,9 %	-0,8 %	-0,5 %
2019	0,0 %	-0,5 %	-0,7 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,9 %	-0,8 %	-0,5 %

Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration intraprovinciale nette par groupe d'âge divisée par la population de ce groupe d'âge.

Figure 8 : Taux de migration nette vers certaines RMR*

Année	De la RMR de Vancouver			De la RMR de Toronto				
	Abbotsford	Kelowna	Victoria	Oshawa	Barrie	Hamilton	Kitchener-Cambridge-Waterloo	St. Catharines-Niagara
2012	0,5 %	0,2 %	0,0 %	1,5 %	1,1 %	0,7 %	0,2 %	0,2 %
2013	0,4 %	0,2 %	0,0 %	1,3 %	1,2 %	0,6 %	0,1 %	0,2 %
2014	0,4 %	0,2 %	0,0 %	1,4 %	1,3 %	0,7 %	0,1 %	0,3 %
2015	0,9 %	0,2 %	0,1 %	1,6 %	1,5 %	0,7 %	0,1 %	0,4 %
2016	1,4 %	0,4 %	0,2 %	2,1 %	1,9 %	0,8 %	0,4 %	0,5 %
2017	1,2 %	0,6 %	0,4 %	2,3 %	2,2 %	1,0 %	0,7 %	0,6 %
2018	1,3 %	0,6 %	0,4 %	2,2 %	1,8 %	0,9 %	0,7 %	0,5 %

Sources : SCHL (calculs), Statistique Canada

*Migration nette de Vancouver/Toronto vers une région, divisée par la population de cette région.