LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE
RMR de Montréal

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juillet 2016

« Selon les résultats de plusieurs méthodes que nous avons utilisées, la présence d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier de Montréal est relativement faible. Cette présence se concentre d'ailleurs dans le segment de la copropriété, plus particulièrement dans les secteurs les plus centraux de la région de Montréal. Ces résultats, présentés lors d'une table ronde sur l'investissement étranger organisée par la SCHL, ont aussi été corroborés par plusieurs acteurs de l'industrie. »

Francis Cortellino,
Chef analyste, analyse de marché

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Faible proportion d'investisseurs étrangers dans le marché immobilier de la région de Montréal

Pour certains aspects liés au marché de l'habitation, il existe des lacunes en matière de données ou d'information que la SCHL vise à combler. L'importance de la présence d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier constitue l'un de ces aspects.

Soucieuse de diffuser des informations utiles dès qu'elles sont disponibles, la SCHL publie donc dans le présent rapport des données sur l'investissement étranger dans la RMR de Montréal. En plus des résultats déjà publiés provenant de l'enquête de la SCHL sur la propriété étrangère dans le marché des copropriétés, deux autres méthodes[1] (registre foncier et rôle foncier) sont utilisées pour mesurer l'investissement étranger dans la grande région de Montréal.

Selon les résultats des méthodes que nous avons utilisées, la présence d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier de Montréal est relativement faible. Elle se concentre dans le segment de la copropriété, plus particulièrement dans les secteurs les plus centraux de la région de Montréal. Ces résultats, présentés lors d'une table ronde sur l'investissement étranger organisée par la SCHL, ont été corroborés par plusieurs acteurs de l'industrie.

[1] Les biais reliés à ces méthodes sont aussi présentés.

Les données indiquent que les investisseurs étrangers ne sont pas nécessairement plus nombreux dans les immeubles de copropriétés récents ou de plus grande taille. Selon nos données, la majorité des investisseurs étrangers ne détiennent d'ailleurs qu'une seule copropriété sur le territoire montréalais[2]. Les États-Unis et la France sont aussi les principaux pays de provenance des investisseurs étrangers.

Ainsi, étant donné le faible nombre d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier montréalais, les risques reliés à leur présence[3] semblent assez limités dans l'ensemble.

Par surcroît, les données indiquent aussi que la spéculation (revente rapide de logements en moins d'un an) est relativement peu fréquente dans la RMR de Montréal, autant du côté des acheteurs étrangers que de celui des acheteurs d'ici. À la lumière de ces données, il semble que la plupart des investissements étrangers soient réalisés davantage dans une perspective de moyen à long terme plutôt que de court terme.

De plus, en raison de leur nombre limité, les investisseurs étrangers ont très peu d'impact sur le prix des habitations dans le grand Montréal. Les données laissent néanmoins entrevoir que leurs achats se font généralement dans des gammes de prix supérieures par rapport à ceux effectués par des acheteurs locaux.

Enfin, selon une analyse portant sur environ 1 880 copropriétés situées dans des secteurs centraux de Montréal, seulement 4 % d'entre elles avaient été laissées vacantes par leurs propriétaires l'an dernier (ou étaient encore invendues), comme le montre leur très faible consommation d'électricité. Toutefois, de ces 1 880 unités, 61 appartenaient à des investisseurs étrangers, et les données indiquent que 11 % d'entre elles avaient été laissées vacantes en 2015.

Il n'est donc pas nécessairement question d'un grand nombre de copropriétés, et il ne faudrait pas, à ce stade, généraliser ce résultat à l'ensemble de la RMR, mais une analyse plus détaillée et raffinée sera tout de même entreprise à ce sujet afin de dégager un portrait plus complet de cette situation par secteur géographique de la RMR de Montréal.

Qu'est-ce qu'un investisseur étranger?

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il conviendrait de faire le point sur la définition d'un investisseur étranger. Dans le présent rapport, nous définissons un investisseur étranger comme étant une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada[4].

Le rapport comprend quatre parties. Les trois premières présentent les méthodes utilisées pour mesurer l'investissement étranger ainsi que les résultats et les biais reliés à chacune. La dernière partie porte sur la question de savoir si la présence d'investisseurs étrangers peut représenter une source de risque pour le marché immobilier montréalais.

Méthode 1 : enquête de la SCHL sur la propriété étrangère dans le marché des copropriétés[5]

Chaque année, la SCHL effectue une enquête auprès des gestionnaires[6] d'immeubles de copropriétés du grand Montréal afin de mesurer entre autres la proportion de copropriétés offertes en location sur le marché. Dans cette même enquête, on demande aussi aux répondants d'indiquer le nombre de copropriétés dans l'immeuble qui appartiennent à des étrangers.

Résultats

Selon l'enquête de 2015, environ 15 % des copropriétés étaient offertes en location dans la RMR de Montréal, et cette proportion grimpait à environ 25 % dans le secteur Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs.

De plus, les résultats indiquent qu'environ 1 % des copropriétés dans le grand Montréal appartenaient à des étrangers en 2015; cette proportion était de 5 % dans le secteur Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs (voir le tableau 1).

Par ailleurs, les données de l'enquête montrent que la proportion de propriétaires étrangers sur le marché de la copropriété de la région de Montréal ne variait pas beaucoup selon l'année de construction de l'immeuble[7].

---

[2] Dans ce cas bien précis, il est question de la ville de Montréal et non de la RMR.

[3] Par exemple, les investissements étrangers sont peut-être plus mobiles et plus susceptibles d'entraîner une fuite de capitaux et d'augmenter la volatilité du marché de l'habitation.

[4] Dans les prochaines sections du rapport, les biais reliés à l'utilisation de cette définition sont présentés.

[5] Voir le rapport Le marché sous la loupe - Canada paru en décembre 2015.

[6] Les données de l'enquête sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

[7] Voir le rapport Le marché sous la loupe - Canada paru en avril 2016.

Biais possibles

Bien que l'ensemble de ces résultats nous permette d'en savoir plus sur le phénomène des investisseurs étrangers sur le marché immobilier de Montréal, il convient de mentionner deux biais liés à la méthode utilisée :

1. Les données fournies par les répondants pourraient être approximatives dans certains cas. La présence de propriétaires étrangers pourrait donc être surestimée ou sous-estimée.
2. Certains répondants avaient en leur possession un registre indiquant l'adresse où les copropriétaires pouvaient être joints. Ce registre permettait de déterminer le nombre de propriétaires ayant une adresse à l'extérieur du Canada, autrement dit de propriétaires étrangers.

Toutefois, rien n'empêche les investisseurs étrangers d'utiliser une adresse locale à des fins de correspondance, auquel cas le nombre d'investisseurs étrangers sur le marché pourrait être sous-estimé.

De plus, l'adresse à l'étranger peut aussi être celle d'un Canadien vivant à l'extérieur du pays (ou celle d'un immigrant qui s'installera sous peu au Canada), ce qui entraînerait la surestimation du nombre d'investisseurs étrangers à Montréal.

Il nous est malheureusement impossible de quantifier précisément l'importance de ce biais[8]. En outre, bien que cela ne représente pas un biais, l'enquête de la SCHL porte exclusivement sur le marché de la copropriété; aucune information n'est recueillie sur d'autres segments de marché, comme la maison unifamiliale. Il sera question de ces segments dans les parties portant sur les autres méthodes.

Tableau 1 : Proportion (%) de propriétaires étrangers sur le marché de la copropriété, 2015

Secteurs géographiques*	% de propriétaires étrangers
RMR de Montréal	1,3
Centre-ville de Montréal	4,9

*Le centre-ville de Montréal inclut le secteur de L'Île-des-Sœurs.
Source : SCHL

Méthode 2 : analyse du registre foncier

Toutes les transactions de propriétés dans la province sont notariées et inscrites au registre foncier du gouvernement du Québec. Sur l'acte notarié figure une multitude de détails, dont l'adresse de l'acheteur et du vendeur du logement[9]. Dans les cas où l'adresse de l'acheteur figurant sur l'acte notarié était à l'extérieur du Canada, nous avons considéré que l'acheteur était un investisseur étranger.

L'acte notarié comporte aussi de l'information sur certaines caractéristiques des logements achetés par ces étrangers : type de logement (maison unifamiliale, copropriété, logement dans un plex de deux à cinq unités), prix du logement et emplacement de la propriété.

Résultats

En 2015, 0,9 % des achats de propriétés résidentielles (soit 454 transactions) dans la RMR de Montréal ont été effectués par des investisseurs étrangers. Cette proportion, quoique faible, est un peu plus élevée que la moyenne annuelle de 2005 à 2013[10], qui se situe à 0,4 %.

a) Ventilation géographique des investisseurs étrangers

En utilisant l'adresse de l'acheteur figurant sur l'acte notarié, nous sommes en mesure de déterminer les pays d'où proviennent les étrangers qui investissent dans le marché des copropriétés de la RMR de Montréal.

Selon les données du registre foncier, un peu moins de la moitié des investisseurs étrangers provenaient des États-Unis et de la France. Suivaient dans des proportions beaucoup moins grandes les investisseurs de la Chine (8 %) et de l'Arabie Saoudite (5 %)[11]. Ces données indiquent que, contrairement à la croyance populaire, les investisseurs étrangers ne semblent pas provenir principalement de pays asiatiques, dont la Chine.

[8] Plus de détails sur le deuxième biais et son importance se trouvent dans la partie consacrée à la méthode des rôles fonciers.
[9] La firme JLR compile l'ensemble des transactions envoyées au registre foncier du Québec, ce qui permet d'en faire l'analyse selon plusieurs critères : type de logement, prix de la propriété, adresse de la propriété, adresse de l'acheteur et du vendeur, etc. Les données utilisées dans cette partie proviennent d'une compilation spéciale que nous avons obtenue de la firme JLR. L'information sur la provenance de l'acheteur était toutefois inconnue pour une minorité de transactions.
[10] Source : Étude JLR, Acheteurs étrangers au Québec (partie 1), Les acheteurs résidant hors du Canada de 2005 à 2013.
[11] Compte tenu du nombre restreint de logements achetés par des étrangers dans la RMR, les données sont celles de la période de 2013 à 2015. Le portrait est aussi différent pour certains secteurs géographiques. À Brossard par exemple, environ le tiers des investisseurs provenaient de la Chine. Dans la ville de Montréal, les étrangers ayant acheté des logements dans les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont étaient surtout originaires de la France. Ces données semblent refléter la composition de l'immigration dans ces différents secteurs.

Enfin, l'arrondissement de Ville-Marie, secteur central de Montréal, est celui qui présente, sans grande surprise, la plus grande diversité géographique en ce qui concerne la provenance des investisseurs étrangers.

b) Ventilation des investisseurs étrangers selon le marché visé

Tous les types de logements ne suscitent pas le même intérêt chez les acheteurs étrangers. En 2015, la vaste majorité des logements acquis par des étrangers étaient des copropriétés, les autres étant des maisons unifamiliales et des plex (voir la figure 1).

Étant donné que la présence des investisseurs étrangers est concentrée dans le marché de la copropriété, nous traiterons d'abord des résultats de l'enquête pour ce marché, puis nous examinerons les résultats obtenus pour les segments de la maison unifamiliale et du plex.

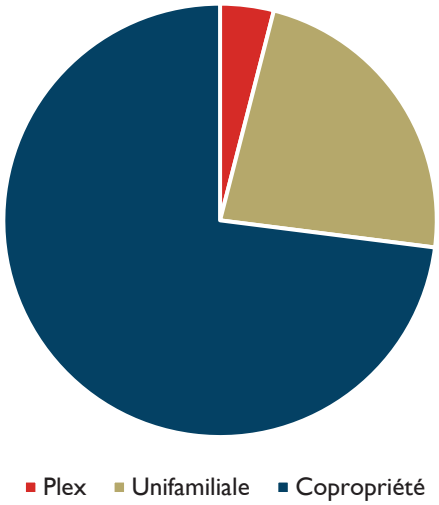
c) Investisseurs étrangers sur le marché de la copropriété selon les secteurs géographiques de la RMR

Les investisseurs étrangers sur le marché de la copropriété de la RMR de Montréal se retrouvent principalement dans une municipalité : la ville de Montréal. En effet, on y dénombre plus de 80 % des transactions réalisées par des acheteurs étrangers dans la RMR (voir le tableau 2). Les arrondissements où les investisseurs étrangers sont les plus actifs étaient : Ville-Marie, le Plateau-Mont-Royal, le Sud-Ouest (surtout la partie Griffintown) et, dans une moindre mesure, Verdun (surtout la partie de L'Île-des-Sœurs) et Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG).

On dénote aussi la présence d'investisseurs étrangers dans quelques autres villes sur l'île de Montréal et en banlieue, mais elle n'est pas comparable à ce que l'on retrouve dans la ville de Montréal.

Figure 1

Proportion (%) d'acheteurs étrangers selon le marché visé, RMR de Montréal, 2015



Source : JLR, compilation et calculs de la SCHL

Tableau 2 : Proportion (%) de copropriétés achetées par des étrangers selon les secteurs géographiques, RMR de Montréal, 2015

Secteurs géographiques	Proportion (%)
Ville de Montréal	82,7
Arrondissement de Ville-Marie	39,9
Arrondissement du Plateau-Mont-Royal	11,9
Arrondissement du Sud-Ouest	9,1
Arrondissement de Verdun	4,9
Arrondissement de CDN-NDG	4,3
Autres arrondissements	12,6
Laval	4,3
Brossard	2,7
Longueuil	1,5
Westmount	1,5
Mont-Royal	1,2
Autres municipalités de la RMR	6,1
Total de la RMR	**100**

Source : JLR, compilation et calculs de la SCHL

De toutes ces données sur les investisseurs étrangers dans le marché de la copropriété, celles de Ville-Marie sont particulièrement intéressantes.

En effet, parmi les copropriétés achetées dans la RMR de Montréal en 2015 (tous acheteurs confondus, étrangers ou non), une sur dix est située à Ville-Marie. Mais si l'on examine seulement les copropriétés achetées par des investisseurs étrangers, on constate que quatre sur dix se trouvent dans cet arrondissement.

En d'autres mots, lors de l'achat d'une copropriété, une forte proportion d'étrangers optent pour Ville-Marie, contrairement aux acheteurs locaux. Le même phénomène est observé, mais dans une moindre mesure, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

d) Investisseurs étrangers sur le marché des maisons unifamiliales et des plex selon les secteurs géographiques de la RMR

La répartition géographique dans la RMR de Montréal des unités achetées par des étrangers en 2015 était beaucoup plus hétérogène pour les maisons unifamiliales que pour les copropriétés. Dans le premier segment, seulement 25 % des logements acquis par des investisseurs étrangers étaient situés dans la ville de Montréal, contre plus de 80 % dans le second.

Ces proportions reflètent aussi le fait que le parc de maisons unifamiliales est relativement moins important dans la ville de Montréal que le parc de copropriétés. Le tableau 3 indique certaines des municipalités de la RMR ayant les plus fortes proportions d'acheteurs étrangers.

Plusieurs municipalités de la Rive-Sud se trouvent dans ce palmarès, mais les municipalités de Brossard et de Longueuil se démarquent : elles enregistrent près de 9 % des achats de maisons unifamiliales faits par des étrangers dans la RMR.

Dans le cas de Brossard, cette proportion est d'autant plus importante, car seulement 2,5 % de toutes les transactions de maisons unifamiliales conclues en 2015 dans la RMR (par des étrangers ou non) l'ont été dans cette municipalité.

Tableau 3 : Proportion (%) de maisons unifamiliales achetées par des étrangers selon les secteurs géographiques, RMR de Montréal, 2015

Secteurs géographiques	Proportion (%)
Ville de Montréal	24,5
Arrondissement du Plateau-Mont-Royal	3,8
Arrondissement d'Outremont	3,8
Arrondissement de Ville-Marie	2,8
Autres arrondissements	14,1
Brossard	8,5
Longueuil	8,5
Westmount	4,7
Laval	3,8
Boucherville	3,8
Hudson	3,8
Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Dorval, Mont-Royal, Montréal-Ouest, Pointe-Claire	Environ 2 % chacun
Autres municipalités de la RMR	30,1
Total de la RMR	**100**

Source : JLR, compilation et calculs de la SCHL

Plusieurs municipalités situées à l'ouest de la ville de Montréal (ainsi que Westmount et Mont-Royal) ont aussi attiré en 2015 bon nombre d'acheteurs étrangers dans le segment de l'unifamiliale. Les prix des maisons unifamiliales dans ces secteurs sont généralement parmi les plus élevés de la RMR.

Du côté des plex (deux à cinq unités) – type de logement qui attirait le moins d'investisseurs étrangers –, 80 % des logements achetés par des étrangers se trouvaient dans la ville de Montréal[12]. Au sein de la ville, le Plateau-Mont-Royal était l'arrondissement où il y avait le plus d'acheteurs étrangers dans le segment des plex. Les deux autres municipalités importantes à cet égard étaient Laval et Longueuil, qui tout comme Montréal possèdent un imposant parc locatif[13].

e) Résumé des résultats

En utilisant la méthode du registre foncier, nous en arrivons donc aux trois constats suivants :

- le nombre d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier de Montréal est limité;
- les investisseurs étrangers sont concentrés dans le segment de la copropriété;
- les investisseurs étrangers se retrouvent principalement dans les secteurs les plus centraux de la région de Montréal.

[12] Compte tenu du nombre restreint de plex achetés par des étrangers dans la RMR, les données sur les plex sont celles de la période de 2013 à 2015. Rappelons que l'analyse des données pour les copropriétés et les maisons unifamiliales portait sur l'année 2015 seulement.

[13] 10 % des achats de plex faits par des étrangers l'ont été dans ces deux municipalités.

Ces résultats corroborent ceux de l'enquête de la SCHL sur la propriété étrangère dans le marché des copropriétés. Il ne reste maintenant qu'à vérifier si la méthode des rôles fonciers fournira des résultats similaires aux deux premières méthodes.

Biais possible

Un biais est aussi présent dans l'utilisation des registres fonciers comme méthode pour dénombrer les investisseurs étrangers. Comme pour la méthode précédente, un acheteur étranger peut utiliser une adresse locale[14], et l'adresse à l'étranger peut aussi être celle d'un Canadien vivant à l'extérieur du pays (ou d'un immigrant qui s'installera sous peu au Canada).

Méthode 3 : analyse des rôles fonciers

Tous les logements dans le parc immobilier de la province font l'objet d'une évaluation foncière, et par conséquent tous les propriétaires reçoivent un rôle foncier pour leurs propriétés. Les propriétaires doivent d'ailleurs indiquer à la municipalité émettrice l'adresse à laquelle ils veulent recevoir leurs rôles fonciers. Ces informations, pour l'ensemble des municipalités du Québec, sont aussi transmises au ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec (MAMROT).

Dans la vaste majorité des cas (nous le verrons plus en détail dans la partie portant sur les résultats), le rôle foncier de la propriété est envoyé à la même adresse que le logement pour lequel le rôle est émis. Dans cette situation, il est possible de présumer que l'habitation sert de résidence principale au propriétaire[15].

Dans les cas où le rôle foncier est envoyé à une autre adresse que celle du logement, plusieurs situations peuvent s'appliquer :

- le logement sert de résidence secondaire au propriétaire;
- le logement est offert en location sur le marché par le propriétaire;
- le logement est neuf et invendu, et le rôle foncier est envoyé au promoteur;
- le logement a été acheté seulement pour être revendu (à court terme ou à moyen/long terme)

Cette liste, bien qu'elle ne soit pas exhaustive, décrit probablement une grande partie du parc de logements dont le rôle foncier est envoyé à une autre adresse que celle de l'unité même, qui ne servent généralement pas de résidence principale[16] et appartiennent à un investisseur.

De même, lorsque le rôle foncier est envoyé à une adresse à l'extérieur du pays, nous considérons que l'habitation appartient à un investisseur étranger[17].

Cette méthode contraste avec celle parfois utilisée par différents intervenants, où c'est plutôt le nom du propriétaire sur le rôle foncier qui sert à déterminer si la propriété appartient à un investisseur étranger ou non (par exemple, un nom d'origine chinoise). Une des lacunes importantes de cette méthode est qu'elle ne tient pas compte de la grande diversité des noms que l'on retrouve dans une région comme Montréal. Cette méthode ne tient pas compte non plus du fait que le logement peut être la résidence principale du propriétaire.

Ces prétendus investisseurs étrangers peuvent aussi être des immigrants qui ont acheté un logement. Pour preuve, les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 de Statistique Canada indiquent que 25 % des acheteurs de copropriétés dans la RMR de Montréal étaient des immigrants[18]. Cette proportion grimpe à environ 33 % sur l'île de Montréal.

En raison de cette lacune importante, nous avons utilisé les adresses des rôles fonciers comme méthode de détection des investisseurs étrangers sur le marché immobilier de Montréal[19]. L'exercice a été fait pour presque toutes les copropriétés et maisons

---

[14] Toutefois, l'adresse qui figure normalement sur l'acte notarié est celle de la résidence principale de l'acheteur.

[15] Il est aussi possible qu'un rôle foncier envoyé directement au logement même ne vise pas une résidence principale. Par exemple, un locataire d'une copropriété pourrait donner le courrier au propriétaire de l'unité lors de la collecte du loyer.

[16] Il arrive aussi à l'occasion que le rôle foncier soit envoyé à deux adresses distinctes. Ces deux adresses peuvent être différentes de celle du logement pour lequel le rôle foncier est émis, mais il est aussi possible que le rôle soit envoyé à l'adresse du logement et à une autre adresse distincte. Un exemple possible de cette dernière situation est celui des parents qui achètent une copropriété à Montréal pour un enfant aux études. Le rôle foncier dans ce cas est envoyé à la copropriété où réside l'enfant et à la résidence principale des parents. La copropriété, dans ce cas bien précis, semble être plus une habitation temporaire que permanente pour l'usager. Dès que le rôle foncier d'une propriété résidentielle dans la RMR de Montréal est envoyé à une ou deux adresses différentes de celle de la propriété même, nous établirons que celle-ci appartient à un investisseur (car elle n'est pas sa résidence principale). Mentionnons aussi que, bien que ce soit rare, certains rôles fonciers sont parfois envoyés à trois ou quatre adresses différentes.

[17] Pour des raisons méthodologiques, il est possible que certains logements appartenant à des investisseurs n'aient pas été recensés. Par exemple, il nous a été impossible de dénombrer les investisseurs sur le marché de la copropriété qui seraient dans la situation suivante : une personne réside dans un immeuble de copropriétés et possède une autre copropriété dans le même immeuble en tant qu'investisseur (par exemple une personne réside au 100 Restoria, dans l'appartement 101, mais possède aussi l'appartement 303 à cette même adresse). Après une analyse sommaire, nous avons déterminé que ces cas bien précis, quoique possibles, semblent relativement rares.

[18] Immigrants récemment arrivés ou non.

[19] Cette méthode comporte aussi des biais, que nous traiterons ultérieurement.

unifamiliales du parc immobilier de la RMR de Montréal[20] pour lesquelles un rôle foncier a été émis en 2015[21].

Dans le cas des plex (deux à cinq unités) et surtout dans le cas des grands immeubles locatifs, l'analyse par la méthode des rôles fonciers a été écartée pour deux raisons : les registres fonciers semblent indiquer une présence très faible d'investisseurs étrangers sur le marché des plex de deux à cinq unités, et les immeubles locatifs de plus grande taille appartiennent généralement à des investisseurs (firmes canadiennes ou étrangères), de sorte que l'analyse des rôles fonciers n'aurait apporté que peu de valeur ajoutée.

Résultats

a) Ventilation des investisseurs étrangers selon le secteur géographique et le marché visé

Dans la RMR de Montréal en 2015, 75 % des rôles fonciers envoyés à l'étranger visaient des copropriétés et 25 %, des maisons unifamiliales[22]. Les États-Unis et la France demeuraient les principaux pays de provenance des investisseurs étrangers[23]. Ces résultats sont similaires à ceux obtenus au moyen de la méthode des registres fonciers.

Nous commencerons par analyser les résultats obtenus pour les copropriétés, car c'est dans ce segment de marché que l'on retrouve la plus grande proportion de rôles fonciers envoyés à l'étranger.

b) Investisseurs étrangers sur le marché de la copropriété selon les secteurs géographiques de la RMR

Bien que la vaste majorité des investisseurs étrangers dans la RMR de Montréal soit concentrée dans le segment de la copropriété, les résultats varient d'un secteur géographique à l'autre. Sans grande surprise, parmi toutes les municipalités de la RMR, c'est la ville de Montréal qui a le plus d'investisseurs étrangers. C'est aussi dans ce secteur que l'on retrouve le plus grand nombre total d'investisseurs (canadiens et étrangers).

En effet, on trouve dans la ville de Montréal 60 % des investisseurs (toutes origines confondues) et près de 90 % des investisseurs étrangers. À l'intérieur de la ville de Montréal, un peu moins que la moitié des investisseurs étrangers (45 %) sont concentrés dans l'arrondissement de Ville-Marie ; viennent ensuite l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et les secteurs de Griffintown

Tableau 4 : Pourcentage (%) d'investisseurs et d'investisseurs étrangers sur le marché de la copropriété selon les secteurs géographiques, RMR de Montréal, 2015

Secteurs géographiques	Tous les investisseurs (%)	Investisseurs étrangers (%)
Ville de Montréal	19,2	0,70
Arrondissement de Ville-Marie	30,4	2,00
Arrondissement du Plateau-Mont-Royal	19,9	1,19
Secteur Griffintown	34,0	1,28
Secteur de L'Île-des-Sœurs	19,0	1,15
Autres arrondissements*	15,6	0,28
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	11,9	0,21
Laval	19,2	0,11
Rive-Nord	13,4	0,03
Rive-Sud	15,1	0,14
Vaudreuil-Soulanges	18,4	0,14
RMR de Montréal	**17,4**	**0,42**

* Les arrondissements du Sud-Ouest et de Verdun excluent les secteurs de Griffintown et de L'Île-des-Sœurs.
Source : MAMROT, compilation et calculs de la SCHL

[20] Afin de simplifier l'analyse du volume important de rôles fonciers émis dans la RMR de Montréal, seuls les immeubles de copropriétés de trois unités et plus et les maisons unifamiliales avec un seul numéro d'adresse ont été analysés. Ces restrictions diminuent toutefois le nombre de rôles fonciers analysés par rapport à l'ensemble des rôles disponibles.

[21] Il peut parfois s'écouler un an avant qu'un rôle foncier ne soit émis pour une propriété neuve. Les rôles fonciers les plus récents qui ont été analysés dans ce rapport portaient généralement sur des logements construits en 2014.

[22] Rappel : le marché locatif a été exclu de l'analyse reposant sur la méthode des rôles fonciers.

[23] Dans ce rapport, le repérage des investisseurs étrangers par les adresses postales s'est généralement fait en isolant les codes postaux qui n'étaient pas d'origine canadienne. Étant donné le volume important de rôles fonciers, mais aussi parce que le nom du pays de l'investisseur étranger ne figure pas toujours clairement dans l'adresse postale (seulement la ville est indiquée parfois), l'information sur la provenance des investisseurs étrangers a été tirée de l'article suivant : Des comptes de taxes foncières envoyés dans des paradis fiscaux (http://journalmetro.com/actualites/montreal/918319/des-comptes-de-taxes-foncieres-envoyes-dans-des-paradis-fiscaux). Les auteurs, Naël Shiab et Matthieu Charest, indiquent que pour la ville de Montréal (et non la RMR), en 2016, les investisseurs étrangers provenaient principalement des États-Unis et de la France. Sachant que Montréal est la municipalité qui accueille le plus d'investisseurs étrangers dans la RMR, nous avons jugé que ces résultats s'appliquaient aussi à la RMR.

et de L'Île-des-Sœurs[24], avec des proportions moindres (environ 10 % dans chacun des cas).

Bien qu'il soit intéressant d'examiner les zones géographiques qui comptent le plus grand nombre absolu d'investisseurs, il est aussi digne d'intérêt de comparer la proportion d'investisseurs dans chacune de ces zones à la taille du parc de copropriétés qui s'y trouve.

En 2015, 17,4 % des rôles fonciers de copropriétés de la RMR de Montréal ont été envoyés à une autre adresse (voir le tableau 4). Autrement dit, il y avait environ 17 % d'investisseurs sur le marché de la copropriété dans la région de Montréal. Cette proportion est relativement similaire à celle obtenue au moyen de l'enquête réalisée en 2015 par la SCHL sur les copropriétés offertes en location (15 %).

Le pourcentage d'investisseurs étrangers dénombrés au moyen des rôles fonciers était par contre relativement faible, soit 0,4 %. Ce résultat semble confirmer celui obtenu grâce aux données de l'enquête de la SCHL sur la propriété étrangère dans le marché des copropriétés, qui indiquaient aussi un pourcentage d'investisseurs étrangers assez limité (1,3 %).

À l'intérieur de la RMR, c'est dans les secteurs centraux (Ville-Marie, Plateau-Mont-Royal, Griffintown et L'Île-des-Sœurs[25]) que l'on retrouve la plus forte proportion d'investisseurs, étrangers ou non.

Tableau 5 : Pourcentage (%) d'investisseurs et d'investisseurs étrangers selon l'année de construction de l'immeuble de copropriétés, arrondissement de Ville-Marie, 2015

Année de construction	Tous les investisseurs (%)	Investisseurs étrangers (%)
Après 2010	30,6	0,56
2000 à 2009	29,1	2,45
1980 à 1999	27,2	1,77
1950 à 1979	31,2	2,07
Avant 1950	32,2	2,81
Toutes années confondues	**30,4**	**2,00**

Source : MAMROT, compilation et calculs de la SCHL

Notons aussi qu'en jumelant les secteurs de Ville-Marie et de L'Île-des-Sœurs, nous obtenons un pourcentage total d'investisseurs (canadiens et étrangers) de 27,6 %, une proportion similaire à celle obtenue au moyen de l'enquête de 2015 de la SCHL sur les copropriétés offertes en location (25 %).

Toujours selon la méthode des rôles fonciers, la proportion d'investisseurs étrangers dans l'arrondissement de Ville-Marie et dans le secteur de L'Île-des-Sœurs était aussi limitée (2 % et 1 %, respectivement); elle était inférieure à celle obtenue au moyen de l'enquête de la SCHL sur les propriétaires étrangers (5 %).

c) Investisseurs étrangers sur le marché de la copropriété selon l'année de construction des immeubles

Nous avons aussi déterminé, pour les secteurs et arrondissements de la ville de Montréal les plus populaires auprès des investisseurs, si l'on retrouvait un plus grand pourcentage d'investisseurs (étrangers ou non) dans les immeubles de copropriétés récents.

Globalement, il ne semble pas y avoir de relation entre l'année de construction de l'immeuble et la proportion d'investisseurs[26]. En fait, dans le cas de Ville-Marie, les immeubles plus anciens (dont certains sont situés dans le Vieux-Montréal) attiraient un peu plus d'investisseurs que les immeubles plus récents (voir le tableau 5).

L'Île-des-Sœurs se démarque toutefois des autres secteurs d'intérêt, car la proportion d'investisseurs (toutes provenances confondues) est moins élevée dans les immeubles construits avant 1980 (12 %) que dans les immeubles construits depuis 2010 (28 %).

[24] Le secteur de Griffintown fait partie de l'arrondissement du Sud-Ouest et le secteur de L'Île-des-Sœurs, de l'arrondissement de Verdun. De plus, ces derniers secteurs et arrondissements de la ville de Montréal ont été recréés à partir des trois premiers éléments des codes postaux (région du tri d'acheminement [RTA]). Ils ne respectent donc pas intégralement les limites territoriales des arrondissements de la ville de Montréal. De plus, un programme informatique a dû être utilisé afin de générer les RTA reliées à chacune des adresses de ces copropriétés, et un faible pourcentage de copropriétés n'ont pu être assignées à aucune RTA. Il est aussi possible que certaines copropriétés aient été assignées à la mauvaise RTA.

[25] Le pourcentage total d'investisseurs (étrangers ou non) à Laval est aussi relativement important, mais il s'agit d'un des secteurs qui a la plus faible proportion d'investisseurs étrangers.

[26] Cette conclusion semble corroborer celle qui a été tirée de l'enquête de la SCHL sur la propriété étrangère dans le marché des copropriétés de la RMR de Montréal.

Globalement, cette absence de relation entre l'année de construction d'un immeuble de copropriétés et le pourcentage d'investisseurs semble indiquer que la décision d'investir dans une copropriété ne repose pas sur une seule caractéristique de l'immeuble, mais sur plusieurs (emplacement, taille, année de construction, performance locative, etc.).

d) Investisseurs étrangers sur le marché de la copropriété selon la taille de l'immeuble

Dans la plupart des secteurs centraux de la RMR, à l'exception de L'Île-des-Sœurs, il ne semblait pas non plus y avoir une plus grande proportion d'investisseurs étrangers dans les immeubles de plus haute densité[27] (voir le tableau 6). Les immeubles de plus grande taille semblaient néanmoins attirer un pourcentage plus élevé d'investisseurs (canadiens et étrangers). Encore une fois, le choix d'investir ou non dans une copropriété doit dépendre de plusieurs caractéristiques, dont la taille de l'immeuble.

e) Investisseurs étrangers sur le marché de la copropriété selon les immeubles

Bien que la présence d'investisseurs (étrangers seulement ou tous investisseurs confondus) semble plus importante dans certains secteurs de la ville de Montréal, les résultats peuvent varier énormément d'un immeuble à l'autre, ce qui soutient l'idée que le choix d'investir dans une copropriété dépend de plusieurs facteurs, dont les particularités intrinsèques de chacun des immeubles. La carte 1 montre, à titre indicatif, la proportion d'investisseurs étrangers selon les immeubles dans les secteurs centraux de Montréal.

Tableau 6 : Pourcentage (%) d'investisseurs et d'investisseurs étrangers selon la taille de l'immeuble* de copropriétés, arrondissement de Ville-Marie et secteurs de Griffintown et de L'Île-des-Sœurs, 2015

Secteurs géographiques	20 à 49 unités	50 à 99 unités	Plus de 100 unités
Ville-Marie – Tous les investisseurs	33,2	30,5	35,5
Ville-Marie – Investisseurs étrangers	2,8	2,7	1,9
Griffintown – Tous les investisseurs	24,2	31,7	36,5
Griffintown – Investisseurs étrangers	1,7	1,5	1,1
L'Île-des-Sœurs – Tous les investisseurs	17,8	17,3	20,8
L'Île-des-Sœurs – Investisseurs étrangers	0,0	1,0	1,3

*Immeubles de 20 unités et plus.
Source : MAMROT, compilation et calculs de la SCHL.

f) Investisseurs étrangers possédant plusieurs copropriétés

Une autre question à laquelle nous avons voulu répondre est de savoir si des personnes (ou des sociétés) détenaient plusieurs copropriétés à des fins d'investissement dans le marché montréalais. En d'autres mots, nous avons vérifié si plusieurs rôles fonciers de copropriétés étaient envoyés à une seule adresse. L'exercice a été fait pour la ville de Montréal seulement, étant donné la forte présence d'investisseurs sur le marché de la copropriété dans ce secteur, mais ce choix s'explique aussi par des raisons méthodologiques[28].

Parmi les investisseurs étrangers, 86 % ne possédaient qu'une seule copropriété dans la ville de Montréal, 10,5 % en avaient deux, 2,5 % en détenaient trois, et seulement 1 % en avaient acheté quatre. La présence d'investisseurs étrangers qui étaient propriétaires de plusieurs unités (ou d'investisseurs étrangers institutionnels) semble donc très marginale.

Parmi l'ensemble des investisseurs (canadiens et étrangers), 64 % ne possédaient qu'une seule copropriété. Si on y ajoute ceux qui détenaient jusqu'à cinq unités, la proportion grimpe à 86 %. Il y avait tout de même 6 % des investisseurs qui possédaient plus de 50 copropriétés dans la ville de Montréal. Après analyse de ces cas, nous avons trouvé que la plupart d'entre eux étaient en fait des promoteurs œuvrant sur le marché de la copropriété montréalais. Ces unités étaient probablement soit invendues, soit utilisées à des fins de location par le promoteur. Des sociétés de gestion immobilière

[27] Il est possible que la taille de certains immeubles utilisée dans l'analyse soit erronée. Par exemple, deux immeubles de 60 unités faisant partie d'un même complexe résidentiel pourraient avoir été considérés comme un immeuble de 120 unités. Les résultats doivent donc être utilisés avec prudence. De plus, les données sur les immeubles de 20 copropriétés et moins ne sont pas présentées, car une grande partie des unités de ces immeubles étaient des maisons jumelées ou en rangée en copropriété.

[28] Dans la base de données des rôles fonciers, l'adresse postale à laquelle est envoyé un rôle foncier était souvent écrite différemment (par exemple, la municipalité de Saint-Lazare pouvait être écrite comme Saint-Lazare, St-Lazare, etc.). De plus, le nom des municipalités ou des rues comportait parfois des erreurs d'orthographe. En raison de ces différences et de ces erreurs, nous avons limité notre analyse à la ville de Montréal.

faisaient aussi partie des investisseurs possédant plusieurs unités. Encore une fois, ces données semblent indiquer qu'il y a peu d'investisseurs (étrangers ou non) qui possèdent un grand nombre de copropriétés à des fins d'investissement sur le marché immobilier montréalais.

Examinons maintenant les résultats obtenus dans le segment de la maison unifamiliale et vérifions en quoi ils sont différents de ceux du segment de la copropriété.

Tableau 7 : Pourcentage (%) d'investisseurs et d'investisseurs étrangers sur le marché de la maison unifamiliale selon les secteurs géographiques, RMR de Montréal, 2015

Secteurs géographiques	Tous les investisseurs (%)	Investisseurs étrangers (%)
Ville de Montréal	9,9	0,10
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	7,0	0,09
Laval	2,3	0,02
Rive-Nord	3,9	0,02
Rive-Sud	3,2	0,03
Vaudreuil-Soulanges	4,5	0,10
RMR de Montréal	**4,7**	**0,05**

Source : MAMROT, compilation et calculs de la SCHL

g) Investisseurs étrangers sur le marché des maisons unifamiliales

La répartition géographique des investisseurs étrangers dans la RMR de Montréal était beaucoup moins uniforme pour les maisons unifamiliales que pour les copropriétés : moins du tiers avaient une maison unifamiliale dans la ville de Montréal, 20 % sur la Rive-Sud, 16 %, sur l'île de Montréal[29], 13 %, à Vaudreuil-Soulanges, 12 %, sur la Rive-Nord et 7 %, à Laval. La carte 2 présente la répartition géographique des investisseurs étrangers de maisons unifamiliales dans la RMR.

Comme nous l'avons fait précédemment pour la copropriété, nous allons examiner la proportion d'investisseurs par rapport à la taille du parc de maisons unifamiliales dans chacun des secteurs qui composent la région de Montréal (voir le tableau 7).

Dans la RMR de Montréal, il y avait en 2015 moins de 5 % d'investisseurs (canadiens et étrangers) dans le segment de la maison unifamiliale, soit beaucoup moins que dans le marché de la copropriété (17 %). Le pourcentage d'investisseurs étrangers était lui aussi très faible dans ces deux segments : il s'élevait respectivement à 0,05 % et à 0,42 %.

Table ronde sectorielle sur l'investissement étranger dans le marché de l'habitation de Montréal tenue par la SCHL le 6 mai 2016

Principaux commentaires émis par les participants :

Les participants étaient d'accord avec notre analyse, selon laquelle la présence d'investisseurs étrangers est plutôt limitée dans la région de Montréal. Ils étaient aussi d'accord sur le fait que leur présence était principalement concentrée dans le centre-ville de Montréal, mais qu'elle variait probablement d'un immeuble à l'autre. Toujours selon les participants, très peu d'acheteurs seraient des entreprises.

Certains participants ont aussi mentionné que les prix des logements à Montréal, qui sont relativement moins élevés que dans d'autres grandes villes canadiennes, pouvaient rendre le marché montréalais attrayant pour les investisseurs étrangers. D'ailleurs, une certaine partie de la demande d'habitations chez les investisseurs étrangers proviendrait d'Asie.

Les participants à la table ronde étaient aussi d'avis que l'investissement étranger ne représente pas une source d'inquiétude pour le marché immobilier montréalais. Néanmoins, ils ont mentionné qu'il serait préférable de poursuivre les efforts visant à recueillir davantage d'information à ce sujet.

[29] Sans la ville de Montréal.

De plus, parmi les diverses municipalités qui composent la RMR, aucune n'accueillait, par rapport à son parc de maisons unifamiliales, plus de 1 % d'investisseurs étrangers sur son territoire. Les municipalités de Hudson et de Senneville étaient les plus près, avec 0,6 %.

h) Résumé des résultats

En utilisant la méthode des rôles fonciers, nous en arrivons aux trois constats suivants, qui sont similaires à ceux que nous avons faits au moyen de l'enquête de la SCHL et du registre foncier:

- le nombre d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier de Montréal est limité;
- les investisseurs étrangers sont concentrés dans le segment de la copropriété;
- les investisseurs étrangers se retrouvent dans les secteurs les plus centraux de la région de Montréal.

Les résultats obtenus au moyen de ces diverses méthodes ont été présentés lors d'une table ronde sur l'investissement étranger organisée par la SCHL en mai 2016. Plusieurs acteurs de l'industrie présents à cette table ronde ont corroboré les résultats auxquels nous arrivons (voir encadré pour plus de détails).

Biais possible

Comme pour les deux méthodes précédentes, un biais demeure dans l'utilisation des rôles fonciers comme source d'information pour mesurer l'investissement étranger : celui concernant l'utilisation d'une adresse locale par un étranger (ou d'une adresse à l'étranger par un Canadien).

Néanmoins, il est possible de pousser un peu plus loin l'analyse de ce biais pour cette méthode. Pour ce faire, continuons de supposer que tous les investisseurs, étrangers ou non, font systématiquement envoyer le rôle foncier de l'unité dans laquelle ils ont investi à une autre adresse.

Ainsi, lorsqu'un investisseur étranger utilise une adresse locale, nous comptons cet investisseur dans la catégorie de l'ensemble des investisseurs (canadiens et étrangers), pour laquelle nous avons fourni les chiffres précédemment.

Sur le marché de la copropriété de la RMR de Montréal, le pourcentage d'investisseurs étrangers était de 0,4 %, tandis que la proportion totale d'investisseurs (toutes provenances confondues) était de 17,4 %.

Donc, si ce biais est réellement présent, la proportion d'investisseurs étrangers dans la RMR pourrait être supérieure à 0,4 %, mais elle ne pourrait pas dépasser 17 %. Par contre, selon les résultats issus des deux méthodes précédentes, les éléments appris lors de la table ronde et notre expérience du marché, plusieurs investisseurs sont en fait des Québécois et des Canadiens[30]. Ainsi, la proportion réelle d'investisseurs étrangers dans la RMR de Montréal est probablement beaucoup plus près de 0,4 % que de 17 %.

Par surcroît, même en supposant que toutes les entreprises qui ont investi sur le marché montréalais de la copropriété n'étaient en fait que des véhicules d'investissement pour des étrangers, la proportion de propriétaires étrangers dans la RMR ne grimperait qu'à seulement 4 % (au lieu de 0,4 %).

De plus, étant donné que plusieurs de ces entreprises sont en fait canadiennes (constructeurs, compagnies de gestion de copropriétés locatives, etc.), nous pouvons affirmer une fois de plus que la proportion d'investisseurs étrangers sur le marché montréalais de la copropriété se situe beaucoup plus près de 0,4 % que de 17 %.

Risques potentiels de l'investissement étranger sur le marché immobilier

Si les investisseurs étrangers suscitent autant d'intérêt, c'est aussi en raison des risques[31] que pourrait engendrer leur présence sur le marché immobilier. Par exemple, les investissements étrangers sont peut-être plus mobiles et plus susceptibles d'entraîner une fuite de capitaux, ce qui pourrait accroître la volatilité sur le marché de l'habitation.

Toutefois, étant donné le faible nombre d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier montréalais, ces risques semblent être assez limités dans l'ensemble.

Par surcroît, les données semblent aussi indiquer que la spéculation (revente rapide de logements en moins d'un an) est relativement peu fréquente dans la RMR de Montréal. En effet, selon les données du registre foncier, environ 2 % des copropriétés dans la RMR de Montréal sont

[30] C'est sans oublier les investisseurs étrangers qui sont en fait des Canadiens vivant temporairement à l'extérieur du pays.

[31] Dans cette section, nous nous concentrons sur les aspects liés à l'investissement étranger qui pourraient avoir un impact négatif sur le marché immobilier (volatilité accrue du marché de l'habitation, fuite de capitaux). Les investisseurs étrangers pourraient toutefois aussi avoir des impacts positifs sur le marché. Par exemple, une copropriété mise en location par un investisseur étranger dans un marché où le taux d'inoccupation est relativement faible ferait augmenter l'offre de logements locatifs.

revendues en l'espace d'un an; la proportion est aussi faible pour les maisons unifamiliales[32]. Les mêmes conclusions s'appliquent si l'on utilise seulement les transactions des registres fonciers effectuées par des acheteurs étrangers[33]. À la lumière de ces données, il semble donc que la plupart des investissements étrangers soient réalisés dans une perspective de moyen à long terme plutôt que de court terme.

De plus, en raison de leur nombre limité, les investisseurs étrangers ont très peu d'impact sur le prix des habitations dans le grand Montréal. Les données laissent néanmoins entrevoir que leurs achats se font généralement dans des gammes de prix supérieures par rapport à ceux effectués par des acheteurs locaux.

Par exemple, en 2015, le prix moyen des copropriétés achetées par des investisseurs étrangers dans l'arrondissement de Ville-Marie était de 445 700 $, tandis que celui des copropriétés achetées par des résidents locaux était de 405 900 $, soit 10 % moins élevé. L'écart était aussi d'environ 10 % sur le Plateau-Mont-Royal.

Au sujet des prix, nous nous sommes aussi demandé s'il était possible que les investisseurs étrangers achètent à des prix plus élevés que ceux du marché, afin par exemple d'être certains d'obtenir les propriétés de leur choix. Nous n'avons malheureusement pas de données factuelles à ce sujet, mais certains des intervenants de la table ronde nous ont mentionné que, selon leur expérience, les investisseurs étrangers ne sont pas très différents des acheteurs locaux et qu'ils ne désiraient pas non plus acquérir une propriété au-delà du prix du marché.

Enfin, selon une analyse portant sur environ 1 880 copropriétés situées dans des secteurs centraux de Montréal[34], seulement 4 % d'entre elles ont été laissées vacantes par leurs propriétaires l'an passé (ou étaient encore invendues), comme le montre leur très faible consommation d'électricité[35].

Toutefois, de ces 1 880 unités, 61 appartenaient à des investisseurs étrangers[36], et les données indiquent que 11 % d'entre elles avaient été laissées vacantes l'an passé.

Il n'est donc pas nécessairement question d'un grand nombre de copropriétés et il ne faudrait pas, à ce stade, généraliser ce résultat à l'ensemble de la RMR, mais une analyse plus détaillée et raffinée sera tout de même entreprise à ce sujet afin de dégager un portrait plus complet de cette situation par secteur géographique de la RMR de Montréal.

Globalement, à la lumière de tout ce qui précède, les investisseurs étrangers ne semblent donc pas poser de risque relativement important pour le marché immobilier montréalais à l'heure actuelle.

---

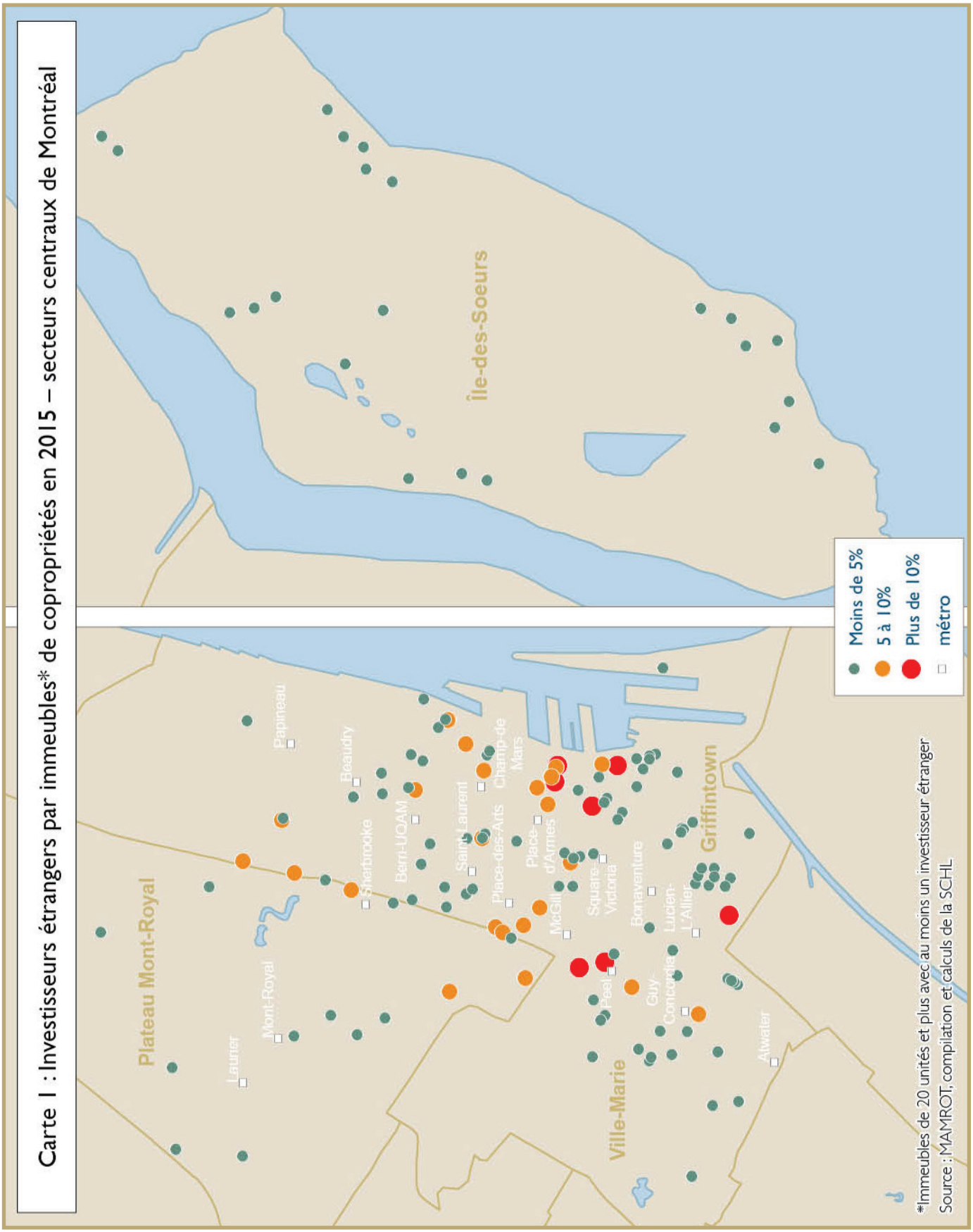
[32] Source : Étude JLR, Étude statistique des flips immobiliers au Québec, Combien rapporte en moyenne un flip?

[33] Pour les années 2013 et 2014 et pour les mois de janvier à mars 2015.

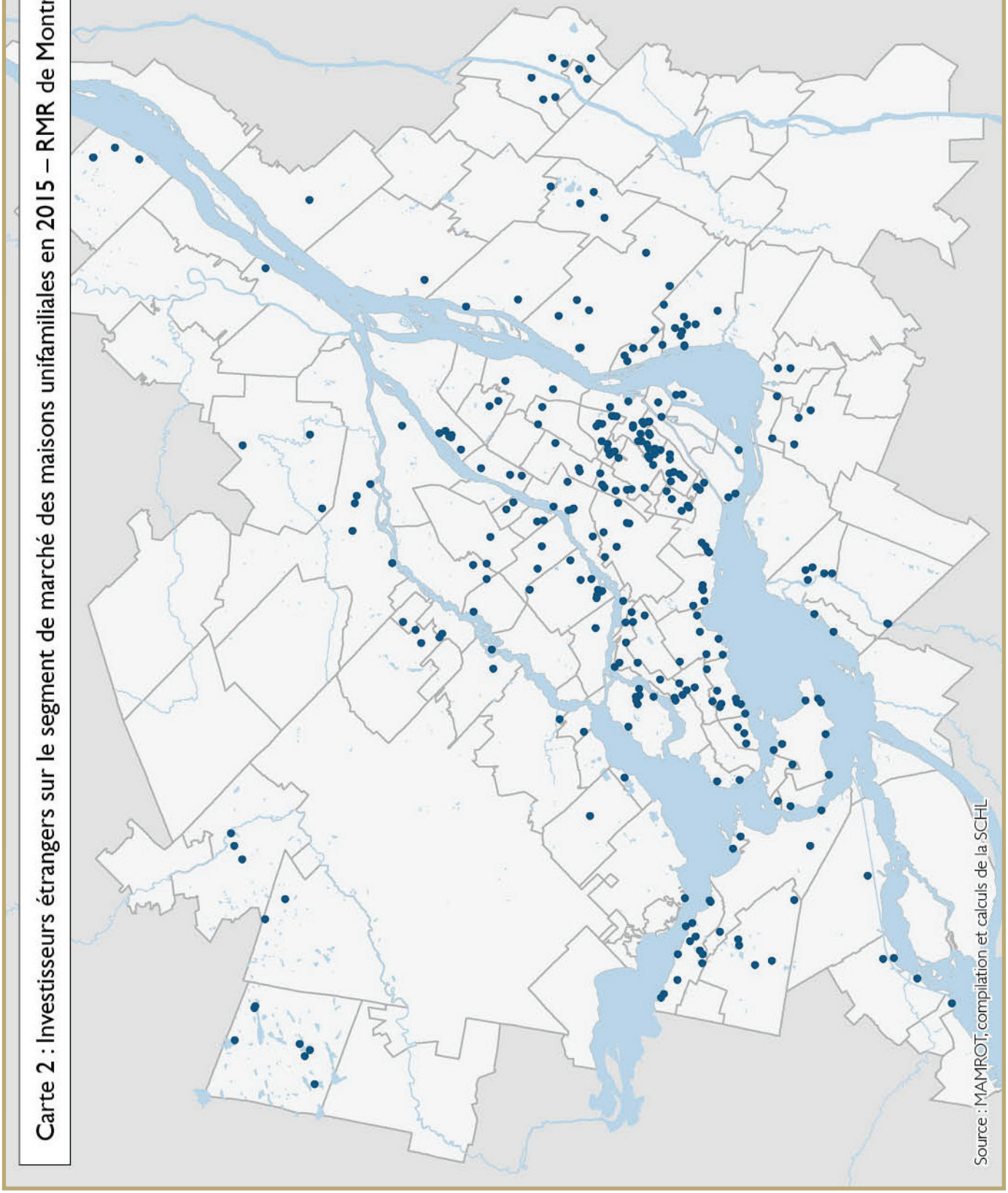
[34] Les copropriétés se trouvent plus précisément dans 11 immeubles de Ville-Marie, de L'Île-des-Sœurs et de Griffintown.

[35] Dans une étude d'Andrew Yan du BTAworks (Ownership, Occupancy and Rentals : An indicative Sample Study of Condominiums in Downtown Vancouver), les copropriétés du centre-ville de Vancouver étaient jugées inoccupées si elles consommaient moins de 900 kWh par année ou, dans un second scénario, moins de 1 200 kWh par année. Parce qu'il fait généralement plus froid à Montréal qu'à Vancouver en hiver (et plus chaud à Montréal en été), mais aussi parce que l'électricité comme source d'énergie pour le chauffage est plus importante à Montréal qu'à Vancouver, nous avons jugé qu'une copropriété était inoccupée à Montréal si elle consommait moins de 2 000 kWh par année. Afin de nous assurer que les unités étaient bel et bien inoccupées, nous avons aussi examiné la consommation de copropriétés adjacentes dans le même immeuble qui étaient de superficie semblable.

[36] Afin d'avoir les données les plus actuelles sur les investisseurs étrangers dans la ville de Montréal, nous avons utilisé celles provenant de la requête d'accès à l'information ayant servi à la rédaction de l'article *Des comptes de taxes foncières envoyés dans des paradis fiscaux* (http://journalmetro.com/actualites/montreal/918319/des-comptes-de-taxes-foncieres-envoyes-dans-des-paradis-fiscaux, article rédigé par Naël Shiab et Matthieu Charest).


Carte 1 : Investisseurs étrangers par immeubles* de copropriétés en 2015 – secteurs centraux de Montréal
Île-des-Soeurs
Plateau Mont-Royal
Ville-Marie
Griffintown
Papineau
Beaudry
Sherbrooke
Berri-UQAM
Saint-Laurent
Champ-de-Mars
Place-des-Arts
Place-d'Armes
McGill
Square-Victoria
Bonaventure
Lucien-L'Allier
Peel
Guy-Concordia
Atwater
Mont-Royal
Laurier
Moins de 5%
5 à 10%
Plus de 10%
métro
*Immeubles de 20 unités et plus avec au moins un investisseur étranger
Source : MAMROT, compilation et calculs de la SCHL

Carte 2 : Investisseurs étrangers sur le segment de marché des maisons unifamiliales en 2015 – RMR de Montréal



Source : MAMROT, compilation et calculs de la SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. 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 http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook 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.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, 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 d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

68726_2016_M07