

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de Montréal



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : octobre 2018

« La croissance du nombre d'acheteurs non résidents depuis le début de 2018 sur le marché immobilier de la région de Montréal est plus faible que celle observée au cours des dernières années. Les achats effectués par des non-résidents continuent d'ailleurs de représenter moins de 2 % des transactions sur le marché immobilier montréalais. La perception que les acheteurs non résidents jouent un rôle important sur le marché immobilier pourrait provenir du fait que ces derniers sont confondus avec des immigrants. Selon les dernières données disponibles, les ménages immigrants sont beaucoup plus nombreux sur le marché, car ils achètent 25 % de tous les logements dans le Grand Montréal. »

Francis Cortellino, économiste,
Connaissance du marché, SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

Quelle est la proportion des non-résidents («investisseurs étrangers») et des ménages immigrants sur le marché immobilier du Grand Montréal?

La proportion de logements achetés par des non-résidents dans l'ensemble de la RMR de Montréal depuis le début de 2018 demeure inférieure à 2 %. Pour ce qui est des copropriétés situées au centre-ville de Montréal, cette proportion grimpe cependant à 12 % (255 copropriétés).

La croissance du nombre d'acheteurs non résidents depuis le début de l'année dans la RMR est plus faible qu'au cours des dernières années. Elle est cependant presque totalement attribuable aux acheteurs en provenance de la Chine.

Selon les dernières données disponibles, 25 % des logements dans la région de Montréal sont achetés par des ménages immigrants (arrivés récemment ou depuis longtemps), ce qui est proportionnel à leur poids démographique. Sur l'île de Montréal, cette proportion grimpe jusqu'à environ 40 %.

Toutes zones géographiques confondues, les immigrants récemment arrivés (entre 2011-2016) dans la RMR en provenance de la Chine sont ceux qui optent le plus pour l'achat d'une propriété plutôt que pour la location d'un logement.

Le dernier numéro du *Marché sous la loupe*¹ au sujet des acheteurs non résidents² dans la région de Montréal faisait état d'une augmentation importante de ces derniers durant les onze premiers mois de 2017.

La plus forte croissance avait été enregistrée notamment du côté des acheteurs en provenance de la Chine. Cela portait à croire que la demande à Vancouver s'était peut-être très légèrement déplacée vers Montréal depuis l'entrée en vigueur de la taxe à Vancouver à l'été 2016 sur les logements achetés par des acheteurs étrangers³. Néanmoins, les acheteurs non résidents continuaient tout de même de représenter moins de 2 % de toutes les transactions résidentielles du Grand Montréal⁴.

Ce rapport se veut, dans un premier temps, une mise à jour des données sur le nombre d'acheteurs non résidents dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, dont le but est de faire ressortir si la hausse observée en 2017 s'est poursuivie depuis le début de 2018.

Dans un deuxième temps, ce rapport examine l'importance des achats effectués par des immigrants sur le marché immobilier de la région de Montréal (lorsque le logement sert de résidence principale)⁵.

Il est en effet possible que les immigrants, dans l'opinion publique, soient à l'occasion confondu avec des acheteurs non résidents. On pourrait alors avoir l'impression, à tort, que les acheteurs non résidents forment un groupe beaucoup plus nombreux qu'ils ne le sont vraiment sur le marché immobilier de la RMR.

Un récent rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)⁸ sur le comportement des ménages qui ont acheté un logement dans la région de Montréal indique d'ailleurs que 42 % d'entre eux croient que les non-résidents (communément appelé «investisseurs étrangers») avaient eu une grande influence sur la hausse des prix des habitations dans la métropole. Ces répondants estimaient que cet élément était généralement plus important que la croissance de l'emploi et de la population, les investisseurs locaux ainsi que la rareté des terrains⁹. Cette perception du rôle des non-résidents sur le marché de l'habitation montréalais ne semble cependant pas concorder avec nos estimations qui indiquent que leur présence est plutôt limitée. Par ailleurs, cette perception ne concorde pas non plus avec une récente étude de la SCHL (*Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains*

du Canada), qui indiquent que les facteurs associés à la demande (emploi, population,...) et les contraintes associées à l'offre (rareté de terrains,...) étaient des facteurs clés expliquant la croissance des prix.

Cette situation nous amène donc à examiner l'importance relative en nombre que pourraient avoir d'autres ménages provenant de l'extérieur du Canada sur le marché immobilier montréalais, par exemple les ménages immigrants¹⁰.

Faible croissance du nombre d'acheteurs non résidents depuis le début de 2018

De janvier à août 2018, environ 690 acheteurs non résidents ont acquis une propriété résidentielle dans la région de Montréal¹¹, ce qui représente une hausse d'environ 12 % par rapport à la même période en 2017 (voir le tableau I). Cette hausse est relativement plus petite que celle généralement enregistrée au cours des dernières années (environ 50 % en 2016 et 30 % en 2017). Tout comme l'an passé, un peu moins de 2 % de tous les achats résidentiels dans la région de Montréal sont faits par des non-résidents.

Selon le dictionnaire Larousse, l'immigration est : « l'installation dans un pays d'un individu ou d'un groupe d'individus d'un autre pays »⁶.

Le présent rapport utilise les données sur les ménages immigrants du recensement de 2016 de Statistique Canada. Selon cette source, la définition d'« immigrants » comprend « les personnes qui sont, ou qui ont déjà été, des immigrants reçus ou résidents permanents. Il s'agit des personnes à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans cette catégorie. Dans le Recensement de la population de 2016, la définition comprend les immigrants arrivés au Canada le 10 mai 2016 ou avant »⁷.

Ainsi, un immigrant peut autant être une personne arrivée au Canada récemment que depuis plusieurs années ou décennies. Dans le présent rapport, des données seront présentées pour l'ensemble des ménages immigrants (peu importe leur période d'arrivée au pays), mais aussi pour ceux arrivés récemment, soit entre mai 2011 et mai 2016.

Si la hausse depuis 2018 est moins notable, la répartition des acheteurs non résidents par pays d'origine l'est. En effet, depuis le début de l'année, la croissance provient presque exclusivement des acheteurs non résidents en provenance de la Chine, alors qu'un recul a été enregistré du côté de la France et des États-Unis (voir le tableau 2).

Cette augmentation plus soutenue du nombre d'acheteurs en provenance de la Chine s'inscrit dans une tendance qui avait d'ailleurs débuté à l'été 2016 (voir le graphique 1). Comme il est indiqué dans certains numéros précédents du *Marché sous la loupe* de la région de Montréal¹², cette situation pourrait être partiellement attribuable au fait que la demande à Vancouver a pu se déplacer très légèrement vers le marché de Montréal lors de l'introduction de la taxe à Vancouver sur les achats de logements faits par des étrangers¹³. La demande immobilière provenant des non résidents à Montréal pourraient cependant aussi être attribuable aux prix plus faibles dans la métropole que dans les autres grands centres urbains du pays, ainsi que par sa vigueur économique actuelle.

Par ailleurs, selon le site web *Juwai.com* (site Web de recherche en Chine pour les personnes désirant acheter une propriété à l'étranger), l'intérêt pour le marché immobilier de Montréal est en forte croissance depuis 2016, faisant même de la métropole la destination canadienne la plus recherchée l'an passé. À l'opposé, l'intérêt pour les villes de Vancouver et Toronto a été moins important en 2017¹⁴.

Au final, les acheteurs en provenance de la Chine représentent donc depuis le début de 2018 environ 30 % de tous les acheteurs non résidents sur le marché immobilier montréalais, alors que cette proportion était d'environ 20 % il y a un an et de 10 % il y a deux ans¹⁵.

Tableau 1 : Nombre de logements achetés par des non-résidents dans la RMR de Montréal*

Période	Nombre	Variation en %	Transactions par des non-résidents / total des transactions (%)
2013	404	s.o.	0,7
2014	455	12,6	0,8
2015	472	3,7	0,9
2016	714	51,3	1,2
2017	926	29,7	1,5
Janvier-août 2016	451	56,1	1,1
Janvier-août 2017	617	36,8	1,4
Janvier-août 2018	688	11,5	1,5

* : Selon la définition géographique du recensement de 2011

s.o. : sans objet

Sources : JLR, compilation et calculs de la SCHL

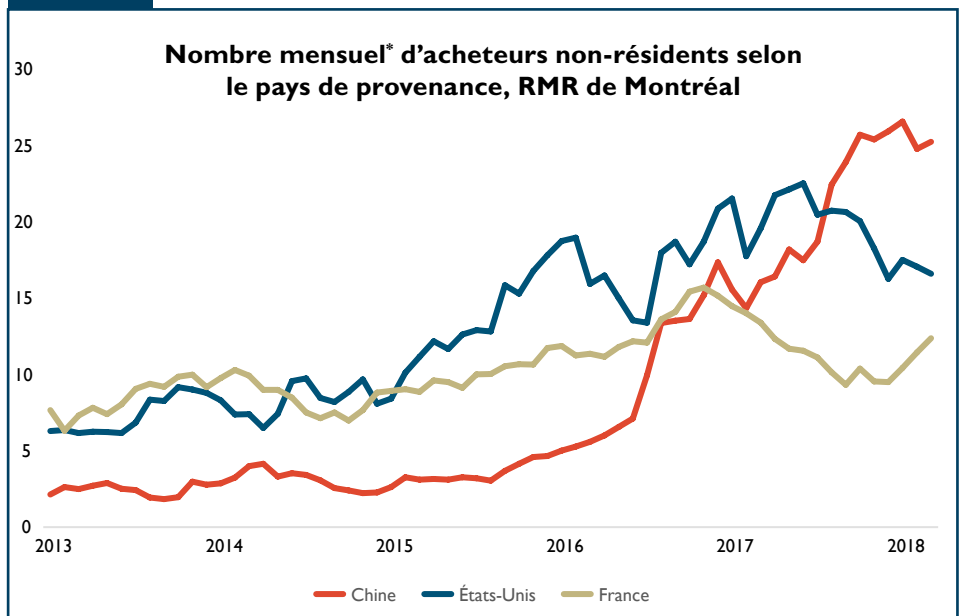
Tableau 2 : Nombre de logements achetés par des non-résidents selon le pays de provenance, RMR de Montréal*

Période / Provenance des acheteurs	Chine	France	États-Unis	Autres pays	Tous les pays
Janvier-août 2017	126	106	173	212	617
Janvier-août 2018	207	91	144	246	688
Croissance (en %)	64,3	-14,2	-16,8	16,0	11,5

* : Selon la définition géographique du recensement de 2011

Sources : JLR, compilation et calculs de la SCHL

Graphique 1



* : Données désaisonnalisées, moyenne mobile de 6 mois. RMR de Montréal selon la définition géographique du recensement de 2011.

Sources : JLR, compilation et calculs de la SCHL.

Les acheteurs non résidents en provenance de la Chine optent moins pour la copropriété que les acheteurs des États-Unis et de la France

Bien que les copropriétés demeurent de loin le premier choix des acheteurs non résidents dans la région de Montréal⁶, des différences sont observées selon le pays d'où ils proviennent (voir le tableau 3). Par exemple, de janvier 2016 à août 2018, environ 30 % des acheteurs non résidents venant de la Chine avaient opté pour une maison unifamiliale. Dans le cas des acheteurs des États-Unis et de la France, ces proportions étaient plus faibles, à savoir 24 % et 12 %, respectivement.

En outre, les logements acquis par les acheteurs chinois étaient aussi situés dans une moins grande proportion dans la ville de Montréal que ceux achetés par les personnes provenant des États-Unis et de la France (voir le tableau 4). Un plus grand pourcentage d'acheteurs chinois avait décidé de faire l'acquisition d'une habitation dans les municipalités qui se trouvent principalement dans l'ouest de l'île de Montréal, secteur où les maisons unifamiliales dominent aussi généralement sur le marché.

Mis à part ces cas particuliers, il convient tout de même de rappeler que la plupart des transactions effectuées par les non-résidents concernent des copropriétés qui se trouvent dans la ville de Montréal, plus particulièrement au centre-ville.

L'année 2018 ne fait pas exception, car plus du tiers de tous les logements vendus à des non-résidents dans la région de Montréal étaient

Tableau 3 : Proportion (%) de logements achetés par des non-résidents dans la RMR de Montréal*, selon le type de logement et leur provenance (de janvier 2016 à août 2018)

Type de logement/ Provenance des acheteurs	Chine	France	États-Unis
Unifamiliale	32	12	24
Copropriété	64	82	70
Immeuble locatif (de 2 à 11 logements)	4	6	6
Tous les types	100	100	100

* : Selon la définition géographique du recensement de 2011

Sources : JLR, compilation et calculs de la SCHL

Tableau 4 : Secteurs (%) de la RMR de Montréal* où se trouvent les logements acquis par les non-résidents, selon leur provenance (janvier 2016 à août 2018)

Secteurs/Provenance des acheteurs	Chine	France	États-Unis
Ville de Montréal	64	81	67
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	20	3	10
Banlieue de la RMR	16	16	23
RMR de Montréal	100	100	100

* : Selon la définition géographique du recensement de 2011

Sources : JLR, compilation et calculs de la SCHL

des copropriétés situées dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ainsi, un peu plus d'une copropriété sur dix vendues au centre-ville de Montréal était destinée à un non-résident.

Ce dernier secteur se démarque toujours de l'ensemble de la région de Montréal, où, rappelons-le, moins de 2 % seulement de toutes les transactions sont effectuées par des non-résidents.

Les prochaines sections portent sur l'importance des immigrants dans l'achat d'habitations dans la RMR de Montréal, afin d'examiner si cela pourrait être à l'origine de la perception que les acheteurs non résidents sont très présents sur le marché immobilier montréalais.

Environ 40 % des ménages sur l'île de Montréal sont des immigrants

Selon les données du dernier recensement (2016) de Statistique Canada, 27 % des ménages dans la RMR de Montréal étaient des immigrants¹⁷. Dans la ville de Montréal et dans les autres municipalités situées sur l'île, cette proportion grimpe même jusqu'à environ 40 %. Outre Laval (33 %) et l'agglomération de Longueuil (21 %), ces proportions sont beaucoup plus petites en banlieue (7-9 %).

La provenance¹⁸ des immigrants a aussi beaucoup évolué au cours des dernières décennies. La RMR de Montréal accueille maintenant une proportion moins importante

d'immigrants en provenance de l'Europe de l'Ouest et du Nord¹⁹, mais plus en provenance de l'Afrique, et dans une moindre mesure de la Chine et de l'Asie de l'Ouest et centrale ou Moyen-Orient²⁰.

Les immigrants récents sont fortement locataires, à l'exception de ceux en provenance de la Chine

Malgré que les immigrants forment une partie importante de la population montréalaise, cela ne signifie pas à priori qu'ils représentent une proportion importante d'acheteurs. En effet, plusieurs d'entre eux pourraient être locataires. Il serait d'ailleurs plus surprenant que ces derniers puissent être confondus avec des acheteurs non résidents, étant donné leur mode d'occupation (location).

L'analyse du mode d'occupation des ménages immigrants indique, selon les données du dernier recensement, que 50 % des ménages immigrants vivant dans la RMR de Montréal étaient locataires (41 % pour les ménages non immigrants). Cette proportion varie grandement selon leur année d'arrivée : les ménages immigrants qui sont arrivés avant 1986 affichaient un taux de locataires de 31 %, alors que ceux arrivés entre 2011 et 2016 (les immigrants récents) affichaient un taux beaucoup plus élevé, soit de 84 %. Cette grande différence peut s'expliquer, entre autres choses, par le fait que les immigrants récents ont besoin d'un certain temps pour trouver des emplois stables (et des sources de revenus stables)²¹ avant d'envisager d'accéder à la propriété.

Les données sur certains pays d'où proviennent les immigrants récents ne concordent toutefois pas avec les statistiques susmentionnées. Par exemple, les immigrants récents de la Chine affichaient un taux de locataires

de seulement 54 %, soit 30 points de pourcentage inférieur à l'ensemble des immigrants récents. Plus encore, dans les municipalités situées sur l'île de Montréal (sans la ville de Montréal), la proportion de locataires des immigrants chinois récents n'était que d'environ 25 %!

Étant donné que ces dernières données traitent des ménages immigrants qui sont devenus propriétaires sur une période pouvant aller de quelques années à plusieurs dizaines d'années, il convient d'examiner la proportion d'immigrants qui ont acheté un logement sur une seule année, soit en 2016²², afin de vérifier si ces derniers sont réellement très présents sur le marché immobilier montréalais.

Les immigrants ont acheté 25 % des logements dans la RMR de Montréal en 2016

Dans la région de Montréal²³, 25 % de tous les logements achetés en 2016 (voir le tableau 5) l'ont été par des ménages immigrants²⁴, ce qui est relativement proportionnel à leur

poids démographique (pourcentage de ménages immigrants du total des ménages). Rappelons que les acheteurs non résidents sont responsables de moins de 2 % de toutes les transactions sur le territoire montréalais.

Dans la ville de Montréal, les autres municipalités de l'île de Montréal et Laval, les proportions d'achats faits par des ménages immigrants grimpent presque jusqu'à 40 %. À l'exception de Laval, ces proportions sont par contre très similaires aux poids démographiques de ces ménages dans chacun de ces secteurs.

Dans les autres secteurs de banlieue, la proportion des acheteurs qui sont des immigrants est un peu moins élevée que dans les autres zones de la RMR. Ces proportions sont par contre un peu plus élevées que le poids démographique que ces immigrants représentent dans leur secteur respectif. À la lumière de ces chiffres, il apparaît que les immigrants de la RMR de Montréal représentent un élément non négligeable (mais proportionnel à leurs poids démographique) de la demande immobilière sur le marché

Tableau 5 : Importance relative des ménages immigrants par rapport au total des ménages et au total des acheteurs, RMR de Montréal, 2016

Secteurs de la RMR	Proportion (%) des ménages immigrants par rapport au total des ménages	Proportion (%) des acheteurs immigrants par rapport au total des acheteurs	Écart (en points de %) entre la proportion d'acheteurs immigrants et la proportion de ménages immigrants
Ville de Montréal	37,7	35,5	-2,2
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	39,8	38,9	-0,9
Laval	32,5	38,1	5,6
Agglomération de Longueuil	20,9	27,3	6,4
Rive-Nord	7,0	9,7	2,7
Rive-Sud	8,8	13,1	4,3
RMR de Montréal	26,6	25,0	-1,6

Sources : Statistique Canada (recensement de 2016) et SCHL (calculs)

montréalais. Il est possible que certains d'entre eux soient aussi confondus à l'occasion avec des acheteurs non résidents.

Les immigrants récents effectuent environ 10 % des achats de logements sur l'île de Montréal

Dans la ville de Montréal et les autres municipalités situées sur l'île, 10 % des acheteurs étaient des immigrants arrivés entre 2011 et 2016 (voir le tableau 6). Dans le cas de l'île de Montréal (sans la ville de Montréal),

cela peut paraître surprenant puisque seulement 3 % des ménages dans ce secteur sont des immigrants récents. Les immigrants récents sont donc très actifs dans ce secteur de la RMR. Dans tous les autres secteurs de la région de Montréal, la part immigrants récents qui sont des acheteurs surpasse aussi leur poids démographique, bien que dans une moindre mesure que ce qu'on observe dans les municipalités situées sur l'île de Montréal (sans la ville de Montréal).

Cette situation peut s'expliquer par le fait que les immigrants récents sont souvent de jeunes ménages, qui sont à une étape de leur vie

où la propension à acheter est généralement plus élevée²⁵. Par ailleurs, il est aussi possible que les immigrants d'aujourd'hui accèdent plus rapidement à la propriété que ceux d'autrefois, bien que de futures recherches seraient nécessaires afin de valider cette hypothèse.

L'analyse de la provenance des immigrants récents par pays donne aussi des résultats intéressants. Dans le cas de la ville de Montréal, 30 % des immigrants récents qui avaient acheté une propriété étaient de l'Europe de l'Ouest et du Nord, et un autre 20 % étaient de la Chine (voir le tableau 7).

Tableau 6 : Importance relative des ménages immigrants arrivés entre 2011 et 2016 par rapport au total des ménages et au total des acheteurs, RMR de Montréal, 2016

Secteurs de la RMR	Proportion (%) des ménages immigrants arrivés entre 2011 et 2016 par rapport au total des ménages	Proportion (%) des acheteurs immigrants arrivés entre 2011 et 2016 par rapport au total des acheteurs	Écart (en points de %) entre la proportion d'acheteurs immigrants et la proportion de ménages immigrants
Ville de Montréal	6,3	8,8	2,5
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	3,5	9,6	6,1
Laval	2,5	6,4	3,9
Agglomération de Longueuil	2,6	6,4	3,8
Rive-Nord	0,4	1,5	1,1
Rive-Sud	0,5	2,8	2,3
RMR de Montréal	3,6	5,6	2,0

Sources : Statistique Canada (recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 7 : Proportion (%) des ménages immigrants arrivés entre 2011 et 2016 et qui ont acheté un logement, selon le lieu de naissance, RMR de Montréal, 2016

Secteurs de la RMR	Europe de l'Ouest et du Nord	Chine	Afrique du Nord	Asie de l'Ouest et centrale/ Moyen-Orient	Amérique centrale et du Sud	Autres zones géographiques	Total
Ville de Montréal	30,6	19,4	9,6	10,2	12,7	17,5	100,0
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	12,1	46,6	0,0	17,2	5,2	15,5	100,0
Laval	2,9	7,4	19,1	20,6	20,6	27,9	100,0
Agglomération de Longueuil	20,5	17,9	10,3	7,7	19,2	24,4	100,0
Rive-Nord	25,7	5,7	14,3	5,7	40,0	17,2	100,0
Rive-Sud*	11,7	10,0	6,7	0,0	21,7	48,2	100,0
RMR de Montréal	22,0	18,1	9,9	10,5	16,3	22,7	100,0

* Le secteur de la Rive-Sud attire aussi 18 % d'immigrants récents de l'Europe de l'Est et un autre 17 % de pays africains (hormis ceux de l'Afrique du Nord).

Sources : Statistique Canada (recensement de 2016), SCHL (calculs)

Note : La somme peut ne pas être égale à 100 en raison de l'arrondissement des données.

Dans le cas de l'île de Montréal (sans la ville de Montréal), près de la moitié des acheteurs immigrants récents étaient de la Chine²⁶, un sommet parmi tous les secteurs géographiques de la RMR. Rappelons que les acheteurs non résidents en provenance de la Chine étaient aussi plus enclins (lorsqu'on les compare à ceux des États-Unis et de la France) à faire l'acquisition d'une habitation dans les municipalités qui se trouvent principalement dans l'ouest de l'île de Montréal.

Une fois de plus, cela pourrait donner l'impression que les acheteurs non résidents sont très nombreux, alors que bon nombre de ces acheteurs sont en fait des immigrants.

Au total, dans la RMR de Montréal, les deux plus importants groupes d'immigrants récents qui achètent des propriétés sont ceux qui proviennent de l'Europe de l'Ouest et du Nord et de la Chine.

Les immigrants récents en provenance de la Chine forment par contre le plus grand contingent d'acheteurs par rapport à leur poids démographique²⁷. En d'autres mots, la Chine n'est peut-être pas une des zones géographiques d'où proviennent le plus les immigrants récents dans la région de Montréal, mais elle est certainement l'une de celles d'où proviennent le plus grand nombre d'immigrants qui décident d'y acheter une propriété.

Les immigrants récents en provenance de la Chine optent plus pour la maison unifamiliale que les Européens de l'Ouest et du Nord

Outre la provenance des immigrants récents, il est aussi intéressant de vérifier ce que ceux-ci achètent comme produit d'habitation sur le marché montréalais. Au niveau de la RMR, 43 % des immigrants récemment arrivés avaient opté pour l'achat d'une copropriété en 2016 (les 57 % restants avaient choisi d'acheter une maison unifamiliale²⁸).

Comme il en a été question dans la première section de ce rapport, cela contraste fortement avec les achats effectués par les non-résidents, qui se concentrent presque exclusivement dans le segment des copropriétés (environ 75 % de tous les achats effectués depuis janvier 2016).

Cette situation peut s'expliquer par le fait que les acheteurs immigrants, contrairement aux acheteurs non résidents, s'établissent aussi dans plusieurs secteurs situés à l'extérieur de la ville de Montréal, dont la banlieue, où la maison unifamiliale domine généralement sur le marché²⁹. Il est aussi possible que les non-résidents optent plus souvent pour un produit demandant moins d'entretien et dont le marché de la location est plus développé, tel que la copropriété³⁰.

Ces données pour la région de Montréal dans son ensemble dissimulent toutefois des résultats intéressants selon la provenance des immigrants récents. Par exemple, les immigrants récents provenant de l'Europe de l'Ouest et du Nord optent dans une plus grande proportion pour une copropriété (54 %) que ceux en provenance de la Chine (42 %). Ces résultats font quelque peu écho à ceux obtenus auparavant sur les acheteurs non résidents, à savoir que ceux en provenance de la France optaient plus souvent pour une copropriété que ceux de la Chine.

Conclusion

Depuis le début de 2018, le nombre d'acheteurs non résidents dans la RMR de Montréal a légèrement augmenté, mais représente tout de même moins de 2 % de toutes les transactions résidentielles.

La perception que les acheteurs non résidents jouent un rôle relativement important sur le marché immobilier pourrait provenir du fait que certains acheteurs locaux confondent ceux-ci avec des immigrants qui acquièrent des propriétés. En effet, selon les dernières données disponibles, 25 % des logements achetés dans la RMR de Montréal en 2016 l'ont été par des ménages immigrants. Dans certains secteurs de la RMR, cette proportion grimpe même jusqu'à près de 40 %. Les immigrants récents, les immigrants en provenance de

l'Europe de l'Ouest et du Nord et de la Chine formaient d'ailleurs une part importante de ces acheteurs.

À la lumière de ces différents résultats, il est plausible de croire que la population locale croit qu'il y a un nombre important d'investisseurs étrangers sur le marché résidentiel, alors que celui-ci est probablement plus limité, ou à tout le moins, circonscrit dans seulement quelques secteurs plus centraux de la RMR.

Une analyse plus approfondie de l'impact des non-résidents sur le marché immobilier montréalais pourra aussi être produite lorsque Statistique Canada dévoilera éventuellement pour la région Montréal, comme cela a été le cas pour celles de Toronto et de Vancouver, des données plus précises sur le nombre de propriétaires non résidents qui se trouvent dans la métropole québécoise.

Secteurs géographiques de la RMR de Montréal (selon la définition géographique du recensement de 2016)

Ville de Montréal

Île de Montréal :

Baie d'Urfé, Beaconsfield, Côte-Saint-Luc, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Hampstead, Kirkland, L'Île-Dorval, Mont-Royal, Montréal, Montréal-Est, Montréal-Ouest, Pointe-Claire, Sainte-Anne-de-Bellevue, Senneville et Westmount.

Ville de Laval

Agglomération de Longueuil :

Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville, Saint-Lambert.

Rive-Nord :

Blainville, Bois-des-Filion, Boisbriand, Charlemagne, Deux-Montagnes, Gore, L'Assomption, Lavaltrie, L'Épiphanie (ville et paroisse), Lorraine, Mascouche, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, Repentigny, Rosemère, Saint-Colomban, Saint-Eustache, Saint-Jérôme, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Saint-Sulpice, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Sainte-Thérèse et Terrebonne.

Rive-Sud :

Beauharnois, Beloeil, Candiac, Carignan, Chambly, Châteauguay, Delson, Hudson, L'Île-Cadieux, L'Île-Perrot, La Prairie, Léry, Les Cèdres, McMasterville, Mercier, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Otterburn Park, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Richelieu, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Lazare, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Saint-Mathieu, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Saint-Philippe, Sainte-Catherine, Sainte-Julie, Terrasse-Vaudreuil, Varennes, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac et Verchères.

Lieu de naissance des immigrants par zones géographiques³¹

Amérique du Nord États-Unis

Amérique Centrale et du Sud

Belize, Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Mexique, Nicaragua, Panama, Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Aruba, Bahamas, Bermudes, Bonaire, Saint-Eustache et Saba, Caïmans (îles), Cuba, Curaçao, Dominique, République Dominicaine, Grenade, Guadeloupe, Haïti, Jamaïque, Martinique, Montserrat, Porto Rico, Saint Barthélemy, Saint-Kitts-et-Nevis, Sainte-Lucie, Saint-Martin (partie française), Saint-Martin (partie néerlandaise), Saint-Vincent-et-les Grenadines, Trinité-et-Tobago, Turks-et-Caïcos (îles), Vierges Britanniques (îles), Vierges des États-Unis (îles), Argentine, Brésil, Chili, Colombie, Équateur, Falkland (îles), Guyane française, Guyana, Paraguay, Pérou, Géorgie du Sud-et-les îles Sandwich du Sud, Suriname, Uruguay, Venezuela.

Europe de l'Ouest et du Nord

Autriche, Belgique, France, Allemagne, Liechtenstein, Luxembourg, Monaco, Pays-Bas, Suisse, Åland (îles), Danemark, Féroé (îles), Finlande, Guernesey, Islande, Irlande, île de Man, Jersey, Norvège, Sercq, Svalbard et île Jan Mayen, Suède, Royaume-Uni, Andorre, Gibraltar, Grèce, Saint-Siège (État de la Cité du Vatican), Italie, Malte, Saint-Martin, Espagne, Groenland, Saint-Pierre-et-Miquelon.

Europe de l'Est

Bélarus, Bulgarie, République Tchèque, Estonie, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Moldova, Pologne, Roumanie, Fédération de Russie, Slovaquie, Ukraine, Albanie, Bosnie-Herzégovine, Croatie, Kosovo, République de Macédoine, Monténégro, Serbie, Slovénie.

Afrique du Nord

Algérie, Égypte, Libye, Maroc, Soudan, Tunisie, Sahara occidental

Reste de l'Afrique

Bénin, Burkina Faso, Cabo Verde, Côte d'Ivoire, Gambie, Ghana, Guinée, Guinée-Bissau, Libéria, Mali, Mauritanie, Niger, Nigéria, Sainte-Hélène, Sénégal, Sierra Leone, Togo, Burundi, Comores, Djibouti, Érythrée, Éthiopie, Kenya, Madagascar, Malawi, Maurice, Mayotte, Mozambique, Réunion, Rwanda, Seychelles, Somalie, Soudan du Sud, Tanzanie, Ouganda, Zambie, Zimbabwe, Angola, Cameroun, République Centrafricaine, Tchad, République démocratique du Congo, Guinée équatoriale, Gabon, Sao Tomé-et-Principe, Botswana, Lesotho, Namibie, République d'Afrique du Sud, Swaziland.

Océanie

Samoa américaines, Australie, Christmas (île), Cocos (îles), Cook (îles), Fidji, Polynésie française, Guam, Kiribati, Marshall (îles), États fédérés de Micronésie, Nauru, Nouvelle-Calédonie, Nouvelle-Zélande, Niue, Mariannes du Nord (îles), Palaos, Papouasie-Nouvelle-Guinée, Pitcairn, Samoa, Salomon (îles), Tokelau, Tonga, Tuvalu, îles mineures éloignées des États-Unis, Vanuatu, Wallis-et-Futuna.

Asie de l'Ouest et centrale ou Moyen-Orient

Afghanistan, Arménie, Azerbaïdjan, Bahreïn, Chypre, Géorgie, Iran, Iraq, Israël, Jordanie, Kazakhstan, Koweït, Kirghizistan, Liban, Oman, Qatar, Arabie Saoudite, Syrie, Tadjikistan, Turquie, Turkménistan, Émirats arabes unis, Ouzbékistan, Cisjordanie et bande de Gaza, Yémen.

Asie du Sud

Bangladesh, Bhoutan, Territoire britannique de l'océan Indien, Inde, Maldives, Népal, Pakistan, Sri Lanka.

Asie du Sud-Est

Brunéi Darussalam, Birmanie (Myanmar), Cambodge, Indonésie, Laos, Malaisie, Philippines, Singapour, Thaïlande, Timor-Leste, Viet Nam.

Asie de l'Est

Hong Kong, Japon, Corée du Nord, Corée du Sud, Macao, Mongolie, Taïwan.

Chine

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ *Marché sous la loupe du Canada*, « Propriétaires non résidents sur le marché des appartements en copropriétés », décembre 2017, p. 3-5.
- ² Cela signifie que le propriétaire du logement n'est pas un résident du Canada. Cela inclut donc aussi des citoyens canadiens dont la résidence principale est située à l'extérieur du pays.
- ³ Dans ce cas, le mot étranger est utilisé au lieu de non résident. En effet, la taxe est applicable aux personnes qui ne possèdent pas de passeports canadiens ou qui ne sont pas des résidents permanents du Canada. En ce sens, un citoyen Canadien qui vit à l'étranger (un non-résident) n'aurait pas à payer la taxe lors de l'achat d'une propriété. La demande immobilière provenant des étrangers à Montréal pourraient cependant aussi être attribuable aux prix plus faibles dans la métropole que dans les autres grands centres urbains du pays, ainsi que par sa vigueur économique actuelle.
- ⁴ Une analyse présentée dans le *Marché sous la loupe de la RMR de Montréal* publié en juillet 2017 indique cependant que cette proportion sous-estime probablement quelque peu la réalité.
- ⁵ Pour plus de détails sur la méthodologie utilisée afin d'identifier les acheteurs, consulter le *Marché sous la loupe de la RMR de Montréal*, « Qui sont les acheteurs dans les différents secteurs du Grand Montréal? Une première étude exhaustive à ce sujet », juin 2018, p. 4. Les données proviennent de calculs de la SCHL tirés d'une compilation spéciale de données du recensement de 2016 effectuée par Statistique Canada.
- ⁶ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/immigration/41704>
- ⁷ <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CMACA&Code1=462&Geo2=PR&Code2=24&Data=Count&SearchText=montreal&SearchType=Begins&SearchPR=01&BI=All&TABID=1>
- ⁸ *Marché sous la loupe du Canada*, « Choix des acheteurs, surenchères et influences sociales : les résultats de l'Enquête sur les motivations des acheteurs de logements », juin 2018.
- ⁹ Toujours selon le même rapport, 68 % des acheteurs de la région de Vancouver et 48 % des acheteurs de la région de Toronto croient que les investisseurs étrangers ont une grande influence sur le prix des habitations dans ces marchés respectifs. Les plus récentes données de Statistiques Canada indiquent cependant que seulement 5 % des propriétés résidentielles appartiennent à des non-résidents dans la région de Vancouver, alors que cette proportion est de 3 % dans la région de Toronto.
- ¹⁰ Il est aussi possible que les divers et nombreux articles dans les médias qui traitent des investisseurs étrangers aient pu avoir influencé la perception par les acheteurs locaux de l'influence qu'exercent ces non-résidents sur le marché montréalais.
- ¹¹ Région de Montréal selon les limites territoriales du recensement de 2011 (les municipalités de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin-Laurentides ne sont donc pas incluses).
- ¹² Et aussi du Canada.
- ¹³ Dans ce cas, le mot étranger est utilisé au lieu de non résident. En effet, la taxe est applicable aux personnes qui ne possèdent pas de passeports canadiens ou qui ne sont pas des résidents permanents du Canada. En ce sens, un citoyen Canadien qui vit à l'étranger (un non-résident) n'aurait pas à payer la taxe lors de l'achat d'une propriété.
- ¹⁴ <http://www.lapresse.ca/affaires/economie/immobilier/201807/04/01-5188277-baisse-de-linteret-des-chinois-pour-toronto-et-vancouver.php>
- ¹⁵ De janvier à août 2017 et de janvier à août 2016 respectivement.
- ¹⁶ Depuis janvier 2016, environ 75 % des achats faits par des non-résidents sont dans le segment des copropriétés.
- ¹⁷ Calculs de la SCHL.
- ¹⁸ Dans le présent rapport, le mot provenance signifie le lieu de naissance de l'immigrant.
- ¹⁹ Pour l'ensemble des pays faisant partie des diverses zones géographiques, voir la liste à la fin du présent rapport sur le lieu de naissance des immigrants.
- ²⁰ Les municipalités situées sur l'île de Montréal (sans la ville de Montréal) se distinguent toutefois par des gains beaucoup plus importants d'immigrants en provenance de la Chine et de l'Asie de l'Ouest et centrale ou Moyen-Orient.

- ²¹ Mentionnons aussi que certains doivent bâtir un historique de crédit.
- ²² Plus précisément, entre mai 2015 et mai 2016.
- ²³ Pour l'ensemble des municipalités faisant partie des diverses zones géographiques de la RMR de Montréal, voir la liste à la fin du présent rapport.
- ²⁴ Pour plus de détails sur la méthodologie utilisée afin d'identifier les acheteurs, consulter le *Marché sous la loupe de la RMR de Montréal*, « Qui sont les acheteurs dans les différents secteurs du Grand Montréal? Une première étude exhaustive à ce sujet », juin 2018, p. 4. Les données proviennent de calculs de la SCHL tirés d'une compilation spéciale de données du recensement de 2016 effectuée par Statistique Canada.
- ²⁵ Pour plus de détails sur la proportion d'acheteurs par groupe d'âge dans la RMR de Montréal, consulter le *Marché sous la loupe de la RMR de Montréal*, « Qui sont les acheteurs dans les différents secteurs du Grand Montréal? Une première étude exhaustive à ce sujet ». Les données proviennent de calculs de la SCHL tirés d'une compilation spéciale de données du recensement de 2016 effectuée par Statistique Canada.
- ²⁶ Les immigrants récents de la Chine qui ont acheté un logement sur l'île de Montréal (sans la ville de Montréal) en 2016 représentaient 4,5 % de tous les acheteurs, bien qu'ils ne représentent que 0,4 % des ménages vivant dans ce secteur. Cela représente un écart de 4 points de pourcentage par rapport à leur poids démographique, le plus important de tous les secteurs de la RMR.
- ²⁷ En effet, dans la RMR de Montréal, en 2016, 1 % des acheteurs étaient des immigrants récents de la Chine, alors que ce groupe ne compte que pour 0,2 % de tous les ménages de la métropole.
- ²⁸ Ce qui inclut les immeubles à revenus.
- ²⁹ 50 % des immigrants récemment arrivés et qui ont acheté un logement en 2016 dans la RMR se trouvaient à l'extérieur de la ville de Montréal. Dans le cas des acheteurs non résidents, cette proportion n'est que d'environ 30 % depuis janvier 2016.
- ³⁰ Par ailleurs, la composition des ménages (âge, taille, etc.) pourra différer entre les immigrants et les non-résidents.
- ³¹ Les noms de ces zones, et les pays qui sont inclus dans chacune d'entre elles, peuvent différer de ceux utilisés par Statistique Canada.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REpondre A LEURS BESOINS EN MATIERE 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 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.

© 2018, 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

