

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de Montréal



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : décembre 2019

« Le Grand Montréal connaîtra des changements démographiques importants au cours des prochaines années, voire décennies. Ces changements influenceront la dynamique du marché immobilier montréalais. La construction résidentielle pourrait être appelée à ralentir, tandis que la demande locative et le nombre de logements mis en vente sur le marché de la revente devraient être soutenus, dans une certaine mesure, par le vieillissement de la population. »

Francis Cortellino
Économiste

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!

Comment les changements démographiques affecteront-ils le marché résidentiel montréalais de demain?

La région de Montréal connaîtra au cours des prochaines années plusieurs changements importants sur le plan démographique, ce qui transformera le marché de l'habitation.

Sur le marché du neuf, la diminution de la formation nette de ménages au cours des 20 prochaines années laisse présager que la construction résidentielle pourrait globalement ralentir durant cet horizon, autant sur l'île de Montréal qu'en banlieue. Le vieillissement de la population devrait aussi favoriser de plus en plus les mises en chantier d'appartements (en copropriété et/ou locatifs).

Sur le marché locatif, la demande devrait s'accroître au cours des prochaines années, en partie en provenance des ménages plus âgés. Ainsi, si cette demande locative projetée se réalise et demeure élevée durant les prochaines années, elle devrait contribuer à l'écoulement des nombreuses nouvelles unités locatives en construction.

Sur le marché de la revente, le vieillissement de la population contribuera à faire augmenter le nombre de propriétés mises en vente au cours des prochaines années. Cependant, à court terme, ce nombre sera vraisemblablement limité. Cela pourrait donc prendre encore plusieurs années avant que les effets s'en fassent sentir plus concrètement.

Au final, la grande question est de savoir si les ménages des prochaines décennies adopteront des comportements similaires à ceux de leurs prédécesseurs ou s'en éloigneront. Ce sont ces comportements qui contribueront à façonner le marché de l'habitation montréalais de demain.

Le Québec et la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal connaîtront au cours des prochaines années plusieurs changements sur le plan démographique. Par exemple, la croissance du nombre total de ménages devrait ralentir, bien qu'à des degrés divers selon le groupe d'âge. En effet, le nombre de personnes âgées augmentera considérablement et plusieurs baby-boomers atteindront l'âge de la retraite, tandis que la progression du nombre de jeunes ménages sera, quant à elle, beaucoup plus faible.

Cette transformation de la société suscite d'ailleurs plusieurs questionnements, notamment sur les impacts potentiels sur le système de santé, les finances publiques et la viabilité des régimes de retraite. Un marché qui sera certainement aussi appelé à se transformer est celui de l'habitation.

Le présent rapport vise donc à examiner quels pourraient être certains des impacts de ces changements démographiques sur le marché immobilier montréalais, que ce soit celui du neuf, de la revente, ou bien locatif. Plus précisément, cette étude tentera de répondre aux questions suivantes :

Au cours des prochaines années, dans le Grand Montréal,

- comment l'évolution du nombre de ménages influera-t-elle sur la construction résidentielle?
- comment les changements démographiques influenceront-ils sur la demande locative?
- comment le vieillissement de la population influera-t-il sur le nombre de propriétés offertes sur le marché de la revente?

Les réponses à ces questions nous permettront d'avoir une meilleure idée des changements que pourrait connaître le marché de l'habitation

de la métropole au cours des prochaines années. Les acteurs du milieu pourront ainsi prendre des décisions plus éclairées.

Croissance démographique et marché du neuf : un ralentissement des mises en chantier est à prévoir

Selon les plus récentes projections démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ)¹, la formation nette de ménages dans la région de Montréal ralentira au cours des prochaines années. Cet enjeu aura des répercussions sur plusieurs sphères du marché de l'habitation, dont celle du neuf.

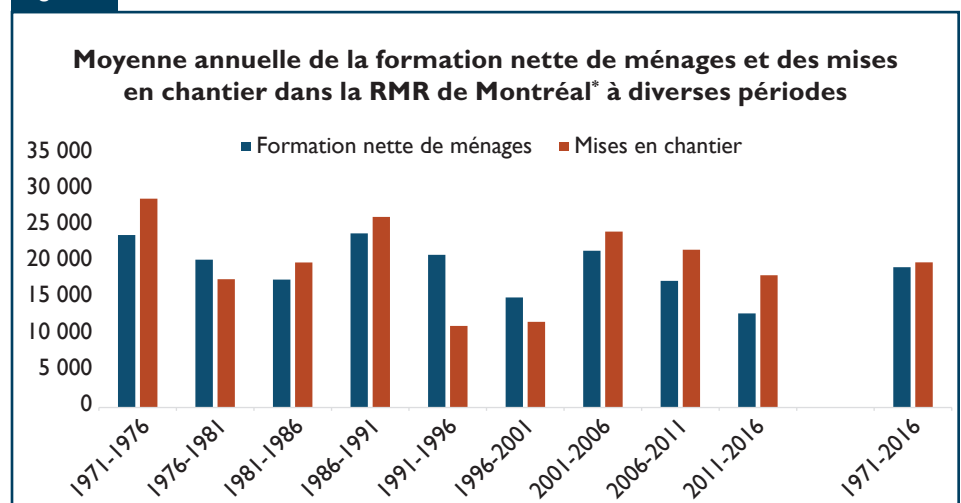
On considère tout d'abord la relation intrinsèque qui existe entre la formation nette de ménages et la construction résidentielle à long terme. Chaque logement est habité par un seul ménage², celui-ci pouvant être composé d'une famille, de colocataires, d'un couple, d'une personne seule, etc. Ainsi, à long

terme, la croissance du nombre de ménages se rapprochera du niveau des mises en chantier afin de répondre aux besoins agrégés du marché^{3,4}.

Ainsi, pour la période de 1971 à 2016 dans le Grand Montréal, la formation nette de ménages a été en moyenne de 20 000 par année, un nombre relativement similaire à celui des mises en chantier⁵ (voir la figure 1). Il semble donc y avoir bel et bien une relation à long terme entre ces deux variables sur le marché montréalais.

Il peut toutefois y avoir des écarts à court terme entre la construction résidentielle et la croissance du nombre de ménages, comme l'indiquent les données par période de cinq ans (entre les recensements) de la figure 1. Par exemple, des changements importants dans la conjoncture économique, comme la récession qu'a connue le Québec dans les années 90, ont fortement ralenti les mises en chantier, avant qu'une reprise importante ne se fasse sentir au début des années 2000.

Figure 1



Sources : Statistique Canada (recensements et Enquête nationale auprès des ménages de 2011), SCHL (calculs)

* Avant 1996, les données sur la formation nette de ménages et les mises en chantier n'incluaient pas Saint-Jérôme. Par ailleurs, afin d'assurer une meilleure comparabilité historique, l'ensemble des données n'inclut pas les municipalités de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin-Laurentides, qui ont été ajoutées au territoire de la RMR en 2016.

Néanmoins, en partant du constat qu'une relation à long terme existe entre la construction résidentielle et la formation nette de ménages, il est possible d'évaluer le nombre potentiel de mises en chantier à long terme. Comment? Tout simplement en utilisant les données sur les projections de formation nette de ménages que réalisent certains organismes, comme l'ISQ⁶. Selon les données du tableau 1 pour la RMR de Montréal (deuxième colonne), la formation nette de ménages à partir de 2016 et jusqu'en 2036 s'annonce de moins en moins importante. Cela laisse sous-entendre que la construction résidentielle pourrait globalement ralentir durant cet horizon à long terme.

Les données de la période 2016-2021 attirent aussi l'attention, car la formation nette de ménages projetée est assez élevée en raison essentiellement de l'arrivée importante de résidents non permanents (étudiants étrangers, travailleurs temporaires, demandeurs d'asile), mais qui, selon les hypothèses à long terme utilisées par l'ISQ, devrait par contre diminuer grandement durant les périodes subséquentes.

Ce ralentissement de la formation nette de ménages devrait d'ailleurs être autant ressenti sur l'île de Montréal qu'en banlieue, bien que pour des raisons différentes (voir le tableau 1). En banlieue de Montréal, où l'on trouvera une plus grande proportion de personnes âgées que sur l'île, le nombre de décès devrait augmenter plus rapidement, ce qui ferait diminuer le nombre de ménages dans ce secteur. Par contre, la croissance démographique en banlieue devrait continuer d'être alimentée par les nombreuses personnes qui quittent l'île de Montréal pour s'installer en périphérie.

Sur l'île, la diminution de la formation nette de ménages s'explique principalement par la baisse du solde

Tableau 1 : Moyenne annuelle de la formation nette de ménages dans la RMR de Montréal* par secteur géographique et à diverses périodes

Période	RMR de Montréal	Île de Montréal	Banlieue de la RMR de Montréal
2016-2021	22 300	10 500	11 800
2021-2026	16 500	6 750	9 750
2026-2031	13 800	5 700	8 100
2031-2036	12 600	5 700	6 900

Sources : Institut de la statistique du Québec (Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2066), SCHL (calculs)

*Les données incluent les municipalités de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin-Laurentides qui ont été ajoutées au territoire de la RMR en 2016.

migratoire attribuable à l'arrivée moins importante de résidents non-permanents au cours des 20 prochaines années.

Rappelons toutefois qu'à court terme, le nombre de mises en chantier peut varier grandement d'une année à l'autre et d'un secteur géographique à l'autre selon divers facteurs. Les chiffres présentés au tableau 1 ne représentent qu'un nombre potentiel de mises en chantier à long terme, dans le cas bien précis où les tendances utilisées dans la réalisation des projections démographiques se matérialiseraient réellement au cours des prochaines décennies.

La formation nette de ménages pendant cette période ne sera pas aussi uniforme dans tous les groupes d'âge. En effet, les ménages de 75 ans seront ceux qui connaîtront la plus forte croissance, alors que le nombre de jeunes ménages⁷ ne devrait que croître légèrement. Les changements démographiques n'influenceront pas seulement sur le nombre de logements construits, mais aussi sur le type d'habitations mises en chantier.

Dans un *Marché sous la loupe* de la RMR de Montréal publié l'an passé⁸, on montrait que certains baby-boomers, en vieillissant, vendaient leur maison unifamiliale afin d'acquiescer un logement en copropriété. Ce phénomène était par contre somme toute assez limité.

Un autre numéro du même rapport⁹, publié en 2016, indiquait que certains aînés, rendus à un certain âge, vendaient aussi leur propriété afin de retourner vivre dans un appartement locatif¹⁰. Dans ces deux derniers cas, le vieillissement de la population favorise les mises en chantier d'appartements (en copropriété et/ou locatifs), produit d'habitation qui domine d'ailleurs déjà depuis plusieurs années la construction résidentielle dans le Grand Montréal¹¹.

Par ailleurs, si la construction totale d'habitations neuves est appelée à ralentir, les conséquences d'un parc immobilier vieillissant devraient par contre continuer de favoriser l'industrie de la rénovation. Malgré la baisse attendue des mises en chantier, les dépenses en rénovation résidentielle devraient ainsi continuer d'augmenter, si bien qu'elles soutiendront l'industrie de la construction.

Une demande locative en croissance au cours des prochaines années

Après avoir connu une certaine morosité dans la première moitié de la décennie de 2010, les mises en chantier de logements locatifs se sont fortement redressées récemment¹². Par exemple, en 2018, plus de 11 000 appartements locatifs ont été mis en chantier, un record d'environ

30 ans. La vaste majorité de ces unités étaient des appartements locatifs traditionnels, le reste étant des appartements en résidence pour personnes âgées. Rappelons toutefois qu'étant donné la taille importante du parc locatif montréalais, ces nouvelles unités mises en chantier l'an passé ne représentent qu'environ 1 à 2 % de tout le stock immobilier locatif montréalais.

Cette embellie sur le marché locatif a d'ailleurs débuté au moment où le marché de la copropriété était fortement au ralenti; les stocks d'unités invendues s'accumulaient autant sur le marché de la revente que sur celui du neuf. Les promoteurs œuvrant dans le segment multi résidentiel, à la recherche de nouveaux débouchés, se sont tourné vers la construction de logements locatifs traditionnels, marché où les logements récents sont aussi assez prisés depuis quelques années.

D'autre part, avec le vieillissement des baby-boomers, plusieurs promoteurs et constructeurs anticipent une augmentation de la demande en provenance d'une clientèle vieillissante, que ce soit pour des logements locatifs traditionnels ou des unités en résidence pour aînés, ce qui explique aussi le nombre important de mises en chantier d'unités locatives au cours des dernières années. Pendant environ la même période, les copropriétés offertes en location ont elles aussi connu une progression importante, passant de 10 000 unités en 2010 à près de 35 000 en 2018.

L'offre globale de logements offerts en location, peu importe son type, a donc connu une forte progression au cours des dernières années dans la RMR de Montréal. D'ailleurs, les données de 2019 semblent indiquer que cette tendance se poursuit. C'est pourquoi il est intéressant d'examiner

quelle pourrait être l'ampleur de la demande locative dans la métropole au cours des prochaines années.

Afin d'estimer la demande locative potentielle d'ici 2021 et 2026, nous avons combiné les plus récentes projections démographiques de l'ISQ selon le profil d'occupation (locataires ou propriétaires) des ménages par groupe d'âge, tout en tenant compte de la trajectoire résidentielle récente de chacun d'entre eux (pour plus de détails sur la méthodologie, voir *Le marché sous la loupe* de la RMR de Montréal de décembre 2016).

Néanmoins, afin d'avoir une idée générale de la méthode employée, voici un bref exemple : les données indiquent¹³ que la proportion de ménages locataires de 50 à 54 ans dans la RMR de Montréal en 2011 était de 36,1 %, et que cinq ans plus tard, en 2016, ces ménages, maintenant âgés de 55 à 59 ans, affichaient une proportion de locataires de 34,9 %. Ainsi, de 2011 à 2016, la proportion de locataires pour cette cohorte de ménages est passée de 36,1 % à 34,9 %, une diminution de 1,2 point de pourcentage.

Nous savons aussi que la proportion de ménages locataires de 50 à 54 ans dans la RMR de Montréal en 2016 était de 35,0 %, et nous aimerions savoir quelle sera cette proportion cinq ans plus tard, soit en 2021, lorsque ces ménages seront âgés de 55 à 59 ans.

Nous postulons ici que leur comportement sera le même que celui des ménages de la cohorte qui les a précédés. Ainsi, sur une période de cinq ans, la proportion de locataires devra aussi diminuer de 1,2 point de pourcentage. En d'autres mots, en vieillissant de 50 à 54 ans à 55 à 59 ans de 2016 à 2021, le pourcentage de locataires passera de 35,0 % en 2016 à 33,8 % en 2021 (-1,2 point de pourcentage).

Ce taux de locataires en 2021 pour les 55 à 59 ans, appliqué aux projections démographiques du nombre de ménages de 55 à 59 ans en 2021, nous permet de trouver le nombre de locataires pour ce groupe d'âge pendant cette année. Par la suite, ces étapes sont essentiellement appliquées aux différents groupes d'âge¹⁴, ce qui nous permet d'en arriver à une demande locative potentielle globale.

Cette projection de la demande, bien que relativement simple et basée sur les dernières informations disponibles, n'est toutefois pas sans défaut. En effet, elle suppose que le comportement des générations précédentes sera « repris » par les générations suivantes. Plusieurs autres facteurs pourraient par contre influencer les comportements de ces ménages, et ultimement les projections de la demande locative.

Par exemple, est-ce que les baby-boomers voudront vivre le plus longtemps possible à domicile et retarder leur retour sur le marché locatif en vieillissant? Est-ce que les jeunes ménages montréalais accéderont plus tard à la propriété, étant donné les enjeux d'abordabilité? Les résultats présentés ici doivent donc être interprétés comme étant l'un des scénarios possibles de la demande locative potentielle d'ici 2026.

Nonobstant ces importantes questions, la figure 2 présente l'évolution annuelle de la demande locative projetée de 2016 à 2021 et de 2021 à 2026 selon la méthodologie décrite un peu plus tôt. La demande locative globale annuelle augmentera d'ici 2021, pour ensuite ralentir quelque peu. Par contre, d'ici 2026, la demande locative demeurerait de même plus élevée que ce qui a été observé durant la période de 2011 à 2016.

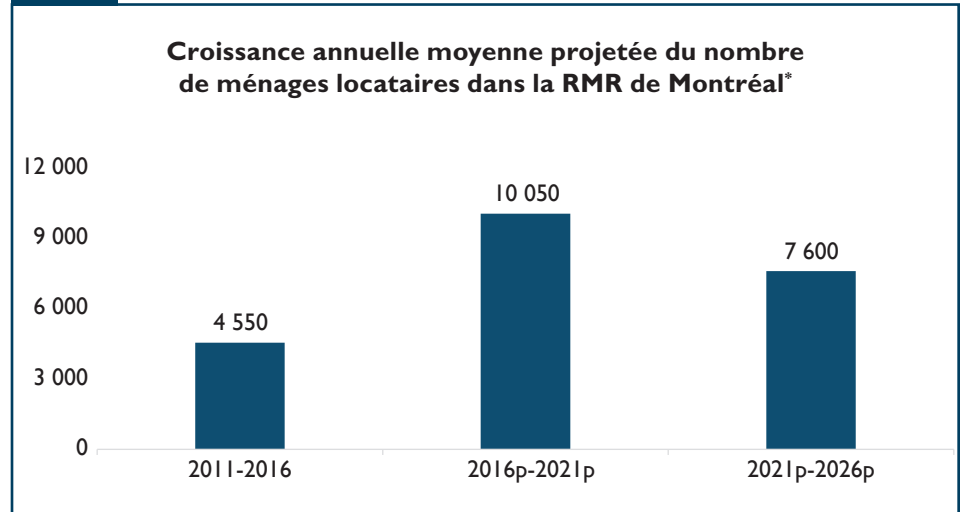
Les résultats globaux (pour tous les ménages) présentés à la figure 2 diffèrent aussi grandement lorsqu'ils sont ventilés selon le groupe d'âge. Selon les données du tableau 2, durant la période de 2016 à 2021, la demande provenant des jeunes ménages devrait être particulièrement vigoureuse. Ce résultat ne s'explique pas essentiellement par une croissance démographique importante de ce groupe d'âge d'ici 2021, puisqu'il est, avec le groupe des 35 à 55 ans, celui dont la progression du nombre de ménages (en pourcentage) sera la plus faible sur cet horizon.

Cela s'explique plutôt par le fait que les dernières données du Recensement ont montré que les jeunes ménages de 2016, en comparaison des ménages du même groupe d'âge cinq ans auparavant¹⁵, étaient dans une plus grande proportion des locataires. Cette situation n'était d'ailleurs pas survenue depuis environ 15 ans dans la RMR de Montréal. Celle-ci s'explique probablement par le plus grand défi que représente l'accession à la propriété pour plusieurs jeunes ménages dans les dernières années, étant donné la progression rapide des prix dans la métropole et les enjeux d'abordabilité qui s'y rattachent.

Ainsi, selon la méthodologie utilisée pour réaliser les projections de demande, cette nouvelle « popularité » du marché locatif chez les jeunes ménages devrait aussi se poursuivre d'ici 2021 et expliquer la forte demande locative pour ce groupe d'âge pendant cette période.

Ce dernier résultat diffère d'ailleurs grandement de celui obtenu lors d'un précédent exercice de projections de demande locative (*Le marché sous la loupe* de la RMR de Montréal, décembre 2016) qui utilisait des données démographiques et des taux

Figure 2



Sources : Statistique Canada (recensements et Enquête nationale auprès des ménages de 2011), Institut de la statistique du Québec (Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2066)

* : selon les limites territoriales de la RMR en 2016
p : projections et calculs de la SCHL

Tableau 2 : Croissance annuelle moyenne projetée du nombre de ménages locataires par groupe d'âge dans la RMR de Montréal

Groupe d'âge	2016p-2021p	2021p-2026p
Moins de 35 ans	3 540	750
35 à 55 ans	2 300	3 800
55 à 75 ans	2 950	700
75 ans et plus	1 260	2 350

Sources : Statistique Canada (recensements et Enquête nationale auprès des ménages de 2011), Institut de la statistique du Québec (Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2066)

p : projections et calculs de la SCHL

de locataires basés sur des données de 2011 (dans le cadre du présent rapport, les données de 2016 sont utilisées).

En effet, dans ce précédent rapport, la demande locative des jeunes¹⁶ devait diminuer sur l'horizon de projection. À l'époque, la croissance démographique des jeunes ménages s'annonçait beaucoup plus faible, et le ralentissement de l'accession à la propriété chez les jeunes, comme il en a été question plus tôt, ne se voyait pas encore dans les données.

Cet écart important entre les deux exercices de projections est un bon exemple qui montre comment le scénario de demande locative potentielle présenté ici demeure sensible aux différentes hypothèses utilisées pour le générer.

Bien que la demande locative chez les moins de 35 ans sera prononcée d'ici 2021, il appert que de 2021 à 2026, elle redeviendra très faible. En fait, malgré cet engouement pour le marché locatif, la croissance démographique projetée pour ce

groupe d'âge sera tellement anémique que la demande locative s'en trouvera fortement réduite. Une fois de plus, rappelons que les projections de demande locative (2016 à 2026) pour les ménages de moins de 35 ans sont fortement tributaires de l'hypothèse selon laquelle l'accession à la propriété est plus difficile que par le passé, et qu'un revirement important de situation pourrait grandement diminuer la demande locative de ce groupe d'âge.

Pour les ménages de 35 à 55 ans et de 55 à 75 ans d'ici 2026, l'augmentation de leur nombre par groupe d'âge, généralement assez faible¹⁷, influe sur les résultats de la demande locative potentielle. Par contre, pour les ménages dans la quarantaine, un autre facteur entre en ligne de compte.

En effet, comme nous l'avons indiqué plus tôt, les ménages de moins de 35 ans étaient en 2016 locataires en plus grande proportion que ceux qui les ont précédés. Ainsi, selon la méthodologie utilisée, lorsque ces jeunes vieilliront, pour atteindre environ les 40, 45 ans en 2026, ils seront aussi plus nombreux à être locataires que les ménages du même groupe d'âge qui les ont précédés. Cela viendra gonfler la demande locative potentielle des 35 à 55 ans durant la période de 2021 à 2026.

Les ménages âgés de 75 ans et plus contribueront de plus en plus au fil du temps à la demande locative¹⁸, parce que leur nombre augmentera de façon importante, mais aussi parce qu'en vieillissant bon nombre d'aînés retournent éventuellement sur le marché locatif¹⁹.

Au final, si la demande locative projetée dans cette section se réalise et demeure élevée durant les prochaines années, elle devrait contribuer à l'écoulement des nombreuses nouvelles unités locatives qui sont en construction sur le marché.

Vieillesse de la population : un impact positif, mais limité à court terme, sur le nombre de propriétés à vendre dans le Grand Montréal

Le marché de la revente montréalais présente en ce moment des signes de surchauffe²⁰, ce qui maintient une pression accrue sur les prix et continue de soulever des enjeux d'abordabilité. Cette situation découle d'une demande d'habitations qui connaît présentement une croissance soutenue, alors que le nombre de propriétés à vendre sur le marché immobilier est en baisse²¹.

Au cours des prochaines années, l'augmentation du nombre de ménages âgés pourrait faire augmenter l'offre de propriétés à vendre, et ainsi contribuer à atténuer les déséquilibres sur le marché. En effet, certains ménages âgés vendront leur propriété pour changer de mode d'occupation, que ce soit la location d'un logement privé ou, pour des raisons de santé, d'un logement collectif (CHSLD, hôpitaux, etc.). Il y aura aussi davantage de décès, ce qui fera également augmenter le nombre de propriétés à vendre.

Pour vérifier si la croissance de l'offre de propriétés liée au vieillissement de la population sera suffisante pour faire

diminuer la pression exercée sur le marché immobilier montréalais, nous avons estimé, à l'aide des données des deux derniers recensements²² (2011 et 2016), la proportion annuelle des ménages âgés (75 ans et plus)²³ qui vendent leur propriété dans la RMR de Montréal²⁴.

Le nombre de vendeurs est estimé par la variation entre 2011 et 2016 du nombre de ménages propriétaires faisant partie de la même cohorte^{25,26}. La proportion de vendeurs, ci-après appelée « taux de vente », est ensuite calculée comme étant le nombre de vendeurs sur le nombre de ménages totaux²⁷.

Le tableau 3 présente les taux de vente annuels chez les ménages âgés de 75 ans et plus dans la RMR de Montréal en 2016²⁸. Plus les ménages sont âgés, plus le taux de vente est élevé. C'est ce que nous constatons dans ce tableau qui indique que le taux de vente se chiffrait à 2,5 % chez les ménages de 75 à 79 ans et à près de 6 % chez les ménages de 85 ans et plus.

Ces taux de vente, combinés aux projections démographiques, permettent d'estimer le nombre de propriétés qui seront mises en vente par les ménages de 75 ans et plus au cours des prochaines années²⁹.

Selon ces estimations, le nombre annuel de logements mis en vente par des aînés oscillera environ entre

Tableau 3 : Taux de vente* (%) de propriétés en 2016 chez les ménages âgés de la RMR de Montréal**

Groupe d'âge	Taux de vente (%)
75 à 79 ans	2,5
80 à 84 ans	3,9
85 ans et plus	5,9

Sources : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011, Recensement de 2016), SCHL (calculs)

* : Proportion (%) du nombre total de ménages qui ont vendu une propriété qui servait de résidence principale pour le ménage.

** : selon les limites territoriales de la RMR de 2011 (donc sans Saint-Jean-sur-Richelieu et Saint-Lin-Laurentides)

7 200 et 8 200 au cours des cinq prochaines années (2019 à 2023) et entre 8 500 et 9 900 dans les cinq années subséquentes, pour ensuite s'élever à plus de 10 000 pour la période de 2029 à 2034 (voir tableau 4). En guise de comparaison, au cours des dernières années (2016 à 2018), ce nombre se situait seulement entre 6 600 et 7 000 par année.

Ainsi, la croissance du nombre de ménages âgés devrait soutenir le nombre de propriétés mises en vente sur le marché de la revente montréalais au cours des 10 à 15 prochaines années. Ce nombre de logements à vendre devrait aussi augmenter de plus en plus rapidement au fil du temps. Par exemple, de 2020 à 2025, la quantité annuelle de propriétés mises en vente augmentera graduellement de 230 à 310 environ. Au bout de cette période, c'est environ 1 695 propriétés supplémentaires³⁰ qui seront offertes sur le marché en raison du vieillissement de la population.

Cependant, cette augmentation de l'offre sera-t-elle suffisante à court terme pour avoir un impact notable sur la situation actuelle de surchauffe que connaît le marché de la revente montréalais?

Rappelons que, selon la méthodologie utilisée dans le rapport *Évaluation du marché de l'habitation*, le marché de la revente montréalais présente des signes de surchauffe lorsque le ratio ventes-nouvelles inscriptions Centris[®] dépasse le seuil de 70 % durant au moins deux trimestres (pendant une période de quatre trimestres consécutifs) au cours des trois dernières années. Ce seuil a été dépassé pour une première fois au troisième trimestre de 2018 et n'a cessé de l'être depuis³¹.

Au deuxième trimestre de 2019, compte tenu du niveau de la demande et de la nouvelle offre sur le marché

Tableau 4 : Estimation du nombre de propriétés qui seront mises en vente* chaque année par des ménages de 75 ans et plus dans la RMR de Montréal

Année	Nombre annuel de propriétés	Variation annuelle (en nombre)	Cumul
2019	7 172	s.o.	s.o.
2020	7 401	229	229
2021	7 652	251	480
2022	7 947	295	776
2023	8 249	302	1 078
2024	8 554	304	1 382
2025	8 865	311	1 693
2026	9 200	335	2 028
2027	9 553	353	2 381
2028	9 913	361	2 742
2029	10 293	379	3 121
2030	10 689	396	3 518
2031	11 088	399	3 916
2032	11 517	429	4 345
2033	11 946	429	4 774
2034	12 376	430	5 204

Sources : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et Recensement de 2016), Institut de la statistique du Québec (Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2066), SCHL (calculs)

s.o. : sans objet

* : les propriétés peuvent être mises en vente par le propriétaire ou par l'entremise d'un courtier immobilier.

de la revente montréalais³², il aurait fallu 1 100 nouvelles inscriptions Centris[®] de plus sur le marché pour que le ratio ventes-nouvelles inscriptions passe sous la barre des 70 %³³, pour ainsi réduire les signes de surchauffe³⁴. Sur une base annuelle, ces 1 100 propriétés représentent un besoin d'environ 4 400 nouvelles inscriptions Centris[®] supplémentaires³⁵.

Considérant que le système Centris[®] n'inclut pas la totalité des transactions et des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente, nous estimons que 4 400 nouvelles inscriptions Centris[®] représentent en réalité environ 5 050 propriétés mises en vente³⁶. Le vieillissement de la population à lui seul peut-il générer annuellement cette offre?

Selon nos estimations (voir tableau 4, dernière colonne), cette offre annuelle supplémentaire de propriétés sur le marché ne serait vraisemblablement atteinte qu'après 2030 environ.

Ainsi, bien que le vieillissement de la population contribuera probablement à faire augmenter le nombre de propriétés à vendre, ses effets pourraient prendre encore plusieurs années à se faire sentir de façon plus marquée. Il est donc peu probable que le vieillissement de la population soit à court ou moyen terme un facteur important qui atténuera la pression sur le marché de la revente.

Outre le nombre de propriétés mises en vente dans les prochaines années, le type de logements offerts devrait aussi influencer les

dynamiques du marché immobilier montréalais. En effet, les impacts à plus long terme pourraient être un peu plus perceptibles du côté des maisons unifamiliales, puisque selon les données du Recensement de 2016, c'était le type d'habitation prédominant que détenaient les ménages propriétaires de 75 ans et plus de la métropole³⁷.

Cela pourrait ainsi, à long terme, contribuer à donner un plus grand choix aux jeunes couples avec enfant(s) qui désirent acheter une maison unifamiliale de grandeur adaptée à leur situation familiale sur l'île de Montréal, mais qui doivent souvent migrer en banlieue pour ce faire³⁸.

En effet, selon les données du plus récent recensement, il y avait environ 8 600 ménages propriétaires de 75 ans et plus vivant seuls ou en couple qui habitaient une maison unifamiliale avec plus de 7 pièces sur l'île de Montréal en 2016. Pour ce qui est des jeunes familles (25 à 34 ans) avec enfants sur l'île, c'était environ trois fois moins (2 650). En banlieue, les jeunes couples avec enfant(s) étaient par contre plus nombreux que les ménages âgés à détenir des maisons de plus grande taille.

Au final, la grande question, tout comme dans la section précédente, est de savoir si les ménages âgés de 75 ans et plus adopteront au cours des prochaines années des comportements similaires à ceux

observés précédemment, ou s'ils feront des choix différents en matière d'habitation. En d'autres mots, est-ce que les taux de vente que nous utilisons pour cette analyse, soit ceux de l'année 2016, reflèteront bien la réalité des ménages âgés au cours des dix prochaines années?

Si le maintien à domicile gagne en popularité chez les aînés, le nombre de propriétés à vendre pourrait être moins important que prévu. Par contre, si plus d'aînés décident de faire une transition vers le marché locatif, le nombre de logements offerts augmentera³⁹. Tout comme pour le marché locatif, il sera intéressant de suivre l'évolution de ces comportements au cours des prochaines années.

Conclusions

La région de Montréal connaîtra au cours des prochaines années plusieurs changements sur le plan démographique. Un marché qui sera certainement appelé à se transformer est celui de l'habitation.

Sur le marché du neuf, la diminution de la formation nette de ménages au cours des 20 prochaines années laisse présager que la construction résidentielle pourrait globalement ralentir sur cet horizon. Le vieillissement de la population devrait aussi favoriser de plus en plus les mises en chantier d'appartements (en copropriété et/ou locatifs).

Sur le marché locatif, la demande potentielle devrait s'accélérer au cours des prochaines années. Si c'est bel et bien le cas, elle devrait contribuer à l'écoulement des nouvelles unités locatives en construction dans la RMR de Montréal.

Sur le marché de la revente, le vieillissement de la population contribuera à faire augmenter le nombre de propriétés mises en vente au cours des prochaines années. Cependant, à court terme, ce nombre sera vraisemblablement limité. Cela pourrait donc prendre encore plusieurs années avant que les effets s'en fassent sentir plus concrètement.

Au final, la grande question est de savoir si les ménages des prochaines décennies adopteront des comportements similaires à ceux qui les ont précédés ou s'en éloigneront. Est-ce que le maintien à domicile gagnera en popularité chez les aînés? Est-ce que les jeunes d'aujourd'hui auront plus d'enfants que ceux qui les ont précédés, au point d'accélérer la croissance démographique future? L'accession à la propriété sera-t-elle plus ou moins tardive chez les prochaines générations? Voilà quelques exemples de nombreuses questions dont les réponses aideront à façonner le marché de l'habitation montréalais de demain.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ Pour plus de détails, voir le site web suivant : <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/index.html>.
- ² Le nombre de ménages observé dans les données des recensements peut aussi donner une image quelque peu imparfaite du nombre réel de ménages dans un secteur géographique donné. Par exemple, un ménage étudiant qui vit dans un logement durant l'année scolaire, mais chez ses parents durant l'été, ne serait pas comptabilisé comme un ménage à part entière. Pour plus de détails, voir le rapport suivant au : https://economics.cibccm.com/economicsweb/cds?TYPE=EC_PDF&ID=7309. Par ailleurs, des ménages vivant dans des résidences pour personnes âgées peuvent aussi être considérés comme vivant dans des logements dits collectifs, ce qui fait qu'ils ne seraient pas considérés comme des ménages. Pour plus de détails, voir les pages 8 à 16 du rapport suivant au : <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/sociodemo-vol22-no2.pdf>. La formation nette de ménages d'un recensement à l'autre peut donc varier selon ces éléments méthodologiques.
- ³ Le nombre d'achèvements (logements dont la construction est terminée) peut aussi être utilisé à la place des mises en chantier. En effet, étant donné que la construction de logements mis en chantier peut être abandonnée en cours de route, le nombre de mises en chantier n'est pas nécessairement toujours représentatif du nombre de nouvelles habitations mises sur le marché. Toutefois, ce scénario arrivant relativement peu souvent, l'utilisation des mises en chantier demeure donc pertinente à cet égard. Par ailleurs, le nombre d'habitations dans le parc résidentiel n'est pas seulement influencé par les mises en chantiers/achèvements, mais aussi par les démolitions et les conversions/transformations d'anciens immeubles. Les données sur les mises en chantier (ou achèvements) ne représentent donc pas parfaitement l'évolution du parc immobilier résidentiel d'une année à l'autre dans un secteur donné.
- ⁴ Les logements mis en chantier peuvent aussi parfois être des logements qui ne seront pas utilisés par un ménage comme résidence principale, mais bien comme résidence secondaire. Dans ces cas, les logements mis en chantier ne sont pas toujours des logements qui seront occupés par des ménages comme résidence principale.
- ⁵ Plus précisément, pendant cette période, les mises en chantier ont été de 19 400 unités en moyenne par année, alors que la formation nette de ménages a été en moyenne de 20 075.
- ⁶ Ces projections démographiques sont réalisées tous les cinq ans et s'appuient sur diverses hypothèses (taux de mortalité et de fécondité, solde migratoire, etc.) à long terme. Plus de détails sont disponibles sur le site web de l'ISQ au <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/index.html>.
- ⁷ Moins de 35 ans et de 35 à 55 ans.
- ⁸ *Le marché sous la loupe* de la RMR de Montréal, mars 2018.
- ⁹ *Le marché sous la loupe* de la RMR de Montréal, décembre 2016.
- ¹⁰ Appartements locatifs traditionnels, appartements en résidences pour personnes âgées ou copropriétés offertes en location.
- ¹¹ L'importance de plus en plus grande des mises en chantier d'appartements peut aussi s'expliquer, entre autres choses, par des raisons d'abordabilité, de rareté et de valeur élevée des terrains.
- ¹² De 2010 à 2014, le nombre de mises en chantier d'unités locatives en moyenne chaque année a été de 2 800, alors qu'entre 2015 et 2018, il était de 8 900. Source : SCHL.
- ¹³ La source des données est l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 et le Recensement de 2016 de Statistique Canada.
- ¹⁴ Pour les ménages les plus jeunes, comme ceux de moins de 25 ans, les proportions de locataires utilisées pour les projections sont généralement celles qui prévalaient lors du Recensement de 2016. Cela s'explique par le fait que les personnes de moins de 15 ans ne forment pas encore des ménages et qu'aucune donnée n'existe sur leur proportion de locataires. Il est donc impossible de réaliser une projection de taux de locataires pour ces ménages sans avoir une proportion d'une cohorte précédente comme point de départ. Par ailleurs, étant donné que les données pour les ménages plus âgés (90 ans, 95 ans, etc.) semblent un peu plus volatiles d'un recensement à l'autre, nous avons analysé l'évolution du taux de locataires des ménages de 85 ans et plus au cours des derniers recensements afin de trouver une proportion de locataires en 2021 et 2016 qui semblait convenable pour ce groupe d'âge.

- ¹⁵ Plus précisément, lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 de Statistique Canada.
- ¹⁶ Dans le précédent rapport, la catégorie d'âge représentant les jeunes ménages était les moins de 55 ans.
- ¹⁷ À l'exception de la période 2016-2021 pour les ménages de 55 à 75 ans, le taux de croissance annuel moyen du nombre de ménages oscille seulement entre 0 et 1 %.
- ¹⁸ La demande locative pour ce groupe d'âge est probablement quelque peu biaisée, étant donné que le nombre de ménages âgés de 75 ans et plus dans la RMR de Montréal en 2016, qui sert de point de départ des projections démographiques, pourrait être imprécis. Pour plus de détails, voir la page 15 du rapport suivant : <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/sociodemo-vol22-no2.pdf>.
- ¹⁹ Voir la note de bas de page 14 sur la proportion des locataires pour les ménages plus âgés.
- ²⁰ *Évaluation du marché de l'habitation de la RMR de Montréal*, novembre 2019.
- ²¹ Pour plus de détails sur l'évolution des nouvelles inscriptions, voir *Le marché sous la loupe* de la RMR de Montréal de juillet 2019.
- ²² En 2011, c'était plutôt l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) que le Recensement.
- ²³ Nous avons choisi le seuil de 75 ans étant donné que nos recherches antérieures ont démontré que c'est généralement à partir de cet âge que la proportion de vendeurs commence à suivre une tendance à la hausse.
- ²⁴ Selon les limites territoriales du Recensement de 2011, donc en excluant les municipalités de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin-Laurentides. Pour ce faire, nous avons dû réaliser, pour ces deux municipalités, des estimations du nombre de ménages (totaux et propriétaires) par groupe d'âge. Cette estimation s'appuie sur les données démographiques par groupe d'âge et le nombre total de ménages propriétaires dans ces deux municipalités en 2016 (données auxquelles nous avons gratuitement accès sur le site de Statistique Canada).
- ²⁵ Par exemple, en 2011, il y avait 38 500 ménages propriétaires âgés de 75 à 79 ans dans la RMR de Montréal. Cinq ans plus tard, soit en 2016, il y avait 29 769 ménages propriétaires âgés de 80 à 84 ans. Ainsi, entre 2011 et 2016, il y a donc eu une diminution de 8 731 propriétaires. Cette diminution correspond au nombre de ménages de 75 à 79 ans qui ont vendu une propriété entre 2011 et 2016. Sources : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et Recensement de 2016), SCHL (calculs).
- ²⁶ La migration des ménages de 75 ans et plus entre la RMR de Montréal et les autres régions (Québec, Canada, autres pays) peut aussi influencer la variation du nombre de ménages propriétaires, donc le nombre de vendeurs. Par contre, étant donné que la migration à cet âge est peu fréquente, elle a probablement peu d'effets sur les résultats.
- ²⁷ Étant donné que le nombre de vendeurs doit être établi sur une base annuelle, la variation du nombre de ménages propriétaires entre deux recensements (2011 et 2016) est divisée par cinq.
- ²⁸ Plus précisément, entre 2011 et 2016.
- ²⁹ Plus précisément, les données indiquent le nombre de logements qui appartiennent à des ménages de 75 ans et plus et qui ne seront plus en leur possession (ou occupés par ceux-ci) car la propriété est ultimement vendue après sa mise vente. Par ailleurs, le nombre de propriétés mises en vente ne correspond pas nécessairement au nombre de nouvelles inscriptions Centris®. En effet, les ménages âgés peuvent décider de vendre eux-mêmes leur propriété, sans utiliser le réseau Centris®. De plus, il peut arriver qu'une même propriété soit mise en vente plus d'une fois durant la même année dans le système Centris®, et qu'il y ait, de ce fait, plusieurs nouvelles inscriptions pour une même propriété.
- ³⁰ Plus précisément, 229 + 251 + 295 + 302 + 304 + 311.
- ³¹ Plus précisément, le dernier trimestre de 2018 et les deux premiers trimestres de 2019.
- ³² En date du deuxième trimestre de 2019, données trimestrielles désaisonnalisées.
- ³³ Plus concrètement, au deuxième trimestre de 2019, en gardant le nombre de ventes constant, les nouvelles inscriptions Centris® auraient dû passer de 16 615 à 17 715 afin que le ratio demeure inférieur à 70 %.
- ³⁴ Outre l'indicateur des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, les connaissances des analystes de la SCHL sont aussi utilisées afin de déterminer si un marché présente ou non des signes modérés de surchauffe.
- ³⁵ En effet, 1 100 nouvelles inscriptions par trimestre fois quatre trimestres équivaut à 4 400.

³⁶ Sachant que, en 2018, environ 8 % des propriétés mises en vente dans le système Centris® le sont plus d'une fois par année (*Le marché sous la loupe* de la RMR de Montréal, juillet 2019), et en faisant l'hypothèse qu'environ 20 % des propriétés sont mises en vente directement par le propriétaire, et non par l'entremise d'un courtier immobilier, nous avons estimé que 5 050 propriétés mises en vente sur le marché équivalaient à environ 4 400 nouvelles inscriptions d'une même propriété dans le système Centris®.

³⁷ 56 % pour les maisons unifamiliales, 23 % pour les immeubles à revenus et 21 % pour les copropriétés.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), SCHL (calculs).

³⁸ Le prix des habitations sur l'île est aussi un autre facteur très important qui explique certainement cette migration.

³⁹ Par ailleurs, la proportion de propriétaires varie aussi entre les diverses cohortes et générations. Si les futurs ménages âgés sont plus nombreux à être propriétaires que ceux qui les ont précédés, le nombre potentiel de vendeurs et, par conséquent, le taux de vente pourraient être différents.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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

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

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

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

© 2019, 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

