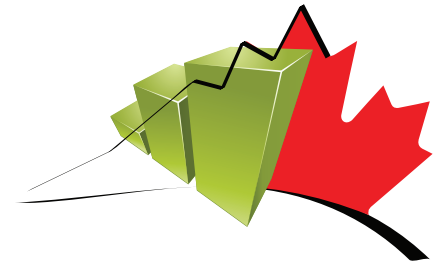


Rapports économiques et sociaux

Géographie des emplois compatibles avec le télétravail dans la région du Grand Toronto



par Mark Brown, Matthew Brown, Tahsin Mehdi, Derek Messacar
et René Morissette

Date de diffusion : le 24 septembre 2025



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à infostats@statcan.gc.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par la ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par la ministre de l'Industrie, 2025

L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Géographie des emplois compatibles avec le télétravail dans la région du Grand Toronto

par Mark Brown, Matthew Brown , Tahsin Mehdi , Derek Messacar et René Morissette

DOI : <https://doi.org/10.25318/36280001202500900004-fra>

Il y a une pénurie de logements au Canada. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023) estime qu'environ 3,5 millions d'unités de logement supplémentaires sont nécessaires d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité jusqu'au niveau de 2004.

Les transformations de bâtiments non résidentiels en immeubles résidentiels constituent une stratégie potentielle pour accroître l'offre de logements à moindre coût que la construction de logements neufs. Par exemple, la Ville de Calgary a approuvé 11 projets de transformation de bureaux pour créer plus de 1 400 nouvelles unités résidentielles (Ville de Calgary, 2024). La Ville de Hamilton met également en œuvre un nouveau programme pilote de subventions qui pourrait être utilisé pour aider à transformer les bâtiments et couvrir certains coûts de transformation (CBC, 2025).

Les transformations sont potentiellement attrayantes parce qu'elles utilisent souvent l'infrastructure existante. Elles peuvent également contribuer à atténuer le problème de la sous-utilisation des locaux à bureaux constatée ces dernières années. À la fin de 2024, le taux national d'inoccupation des immeubles de bureaux était d'environ 18,7 % (CBRE, 2025), ce qui donne à penser qu'il y a beaucoup d'espace sous-utilisé disponible pour les transformations. Toutefois, plusieurs études de faisabilité révèlent qu'environ seulement 25 % à 34 % des immeubles de bureaux sur les marchés nord-américains ont un réel potentiel de transformation (Avison Young, 2023; Paynter, 2023).

Le taux d'inoccupation des immeubles de bureaux est élevé dans les villes canadiennes en raison de l'adoption généralisée du travail à domicile (TAD) et des régimes de travail hybrides qui ont persisté depuis le début de la pandémie de COVID-19¹. Une meilleure compréhension de l'emplacement des emplois compatibles avec le télétravail, c'est-à-dire des emplois dont le travail peut être effectué à domicile, permet de savoir si le TAD est un mécanisme viable pour accroître l'offre de bâtiments transformables dans les régions où les pénuries de logements sont les plus courantes.

Le présent rapport a pour but de présenter les résultats d'une nouvelle approche élaborée pour analyser la géographie des emplois compatibles avec le télétravail dans les villes canadiennes. À titre d'illustration, la première série de résultats obtenus pour la plus grande ville du Canada, Toronto, est présentée. Le rapport offre une façon convaincante de déterminer et de visualiser où se trouvent les emplois compatibles avec le télétravail, ce qui permet de discuter de la façon dont le TAD pourrait créer des postes de travail pour des transformations viables de bâtiments dans les régions les plus vulnérables aux pénuries de logements et à l'embourgeoisement.

1. Le pourcentage d'employés âgés de 15 à 69 ans travaillant la plupart de leurs heures à domicile était de 18,2 % en novembre 2024, comparativement à 25,4 % en novembre 2020 et à 3,6 % en mai 2016.

Données et méthodologie

Le présent rapport repose sur les données du Recensement de la population de 2021. Déterminer si un travail peut être fait à domicile en fonction de la profession suit l'approche développée par Dingel et Neiman (2020). Plus précisément, une profession ne peut être faite à la maison si l'employé a besoin d'effectuer ou de travailler directement avec le public, de travailler à l'extérieur, d'utiliser ou de réparer des machines et du matériel, d'inspecter de l'équipement, des structures ou des matériaux, de porter de l'équipement de protection ou de sécurité commun ou spécialisé, de manipuler ou de déplacer des objets ou d'effectuer des activités physiques générales. Sinon, la profession peut être exercée à la maison.

L'une des limites associées à la décision d'utiliser le Recensement de 2021 est qu'il a été mené à une époque où le télétravail était plus répandu qu'il ne l'est aujourd'hui, puisque certains employeurs ont imposé un retour au bureau. Toutefois, cette préoccupation est atténuée en se concentrant sur la question de savoir si un emploi peut être fait à la maison, plutôt que de savoir si l'employé travaille réellement à la maison². Les changements dans le nombre d'emplois compatibles avec le télétravail dans les régions urbaines sont probablement plus lents, puisqu'ils nécessitent l'entrée, la sortie et la réinstallation d'entreprises.

Aux fins du présent rapport, une « région » géographique (ou zone urbaine) désigne une parcelle de terrain de 0,5 kilomètre carré obtenue par la création d'une grille couvrant l'ensemble de la ville. L'utilisation d'une grille pour définir les limites des régions est idéale parce qu'elle est indépendante de la répartition des personnes ou des entreprises dans la ville. La densité des emplois compatibles avec le télétravail dans une région est simplement le nombre d'employés dont les emplois pourraient être faits à la maison en fonction de leurs tâches professionnelles.

Résultats

La carte 1 montre la géographie des emplois compatibles avec le télétravail à Toronto par région. Il y a notamment une très grande concentration d'emplois compatibles avec le télétravail dans le quartier financier et au centre-ville, ce qui est illustré par les grilles rouge plus foncé au centre de la carte. On estime que chacune de ces régions de 0,5 kilomètre carré comprend 3 600 emplois ou plus qui pourraient être faits à la maison.

De plus, les régions voisines de ce noyau et, notamment, certaines régions de la rue Yonge comprennent de 1 400 à 3 600 emplois supplémentaires qui pourraient être faits à la maison.

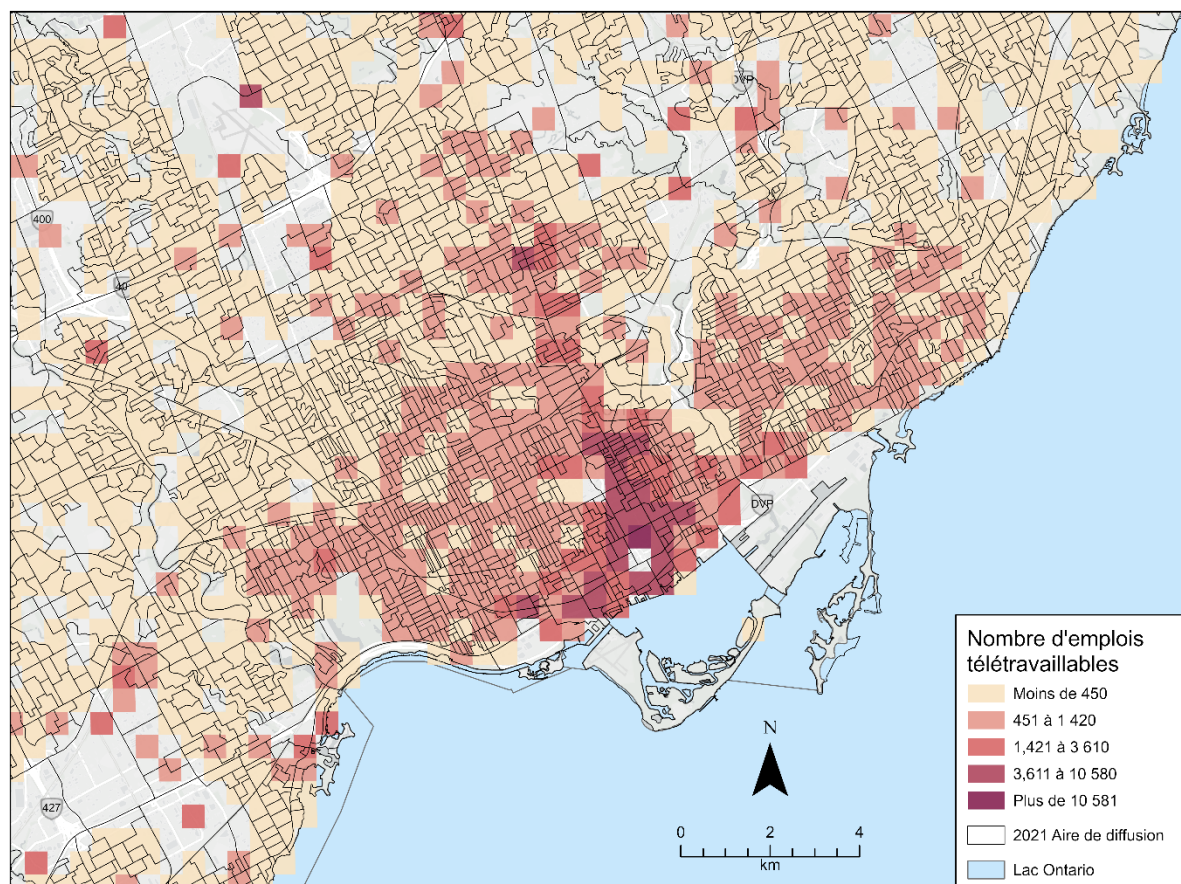
De plus, il y a une répartition assez uniforme des emplois compatibles avec le télétravail à l'extérieur du centre-ville, mais assez proche de celui-ci, à peu près de High Park à l'ouest à East Danforth et au sud de l'avenue Eglinton. On estime qu'il y a environ entre 450 et 1 400 emplois par 0,5 kilomètre carré dans cette partie de la ville. Il y a aussi une densité similaire d'emplois compatibles avec le télétravail autour de la rue Yonge qui s'étend à North York.

2. En mai 2021, 51,1 % des employés de la région économique de Toronto occupaient des emplois qui pourraient être faits à domicile. En novembre 2024, 28,8 % des employés de la région économique de Toronto avaient en fait un régime de travail hybride (14,8 %) ou travaillaient exclusivement à domicile (14,0 %).

La carte 1 montre que la dispersion est plus grande en dehors de ces régions, car on estime que de nombreuses régions suburbaines de la ville comptent moins de 450 emplois compatibles avec le télétravail par carré de 0,5 kilomètre.

Carte 1

Géographie des emplois compatibles avec le télétravail à Toronto par région de 0,5 kilomètre carré



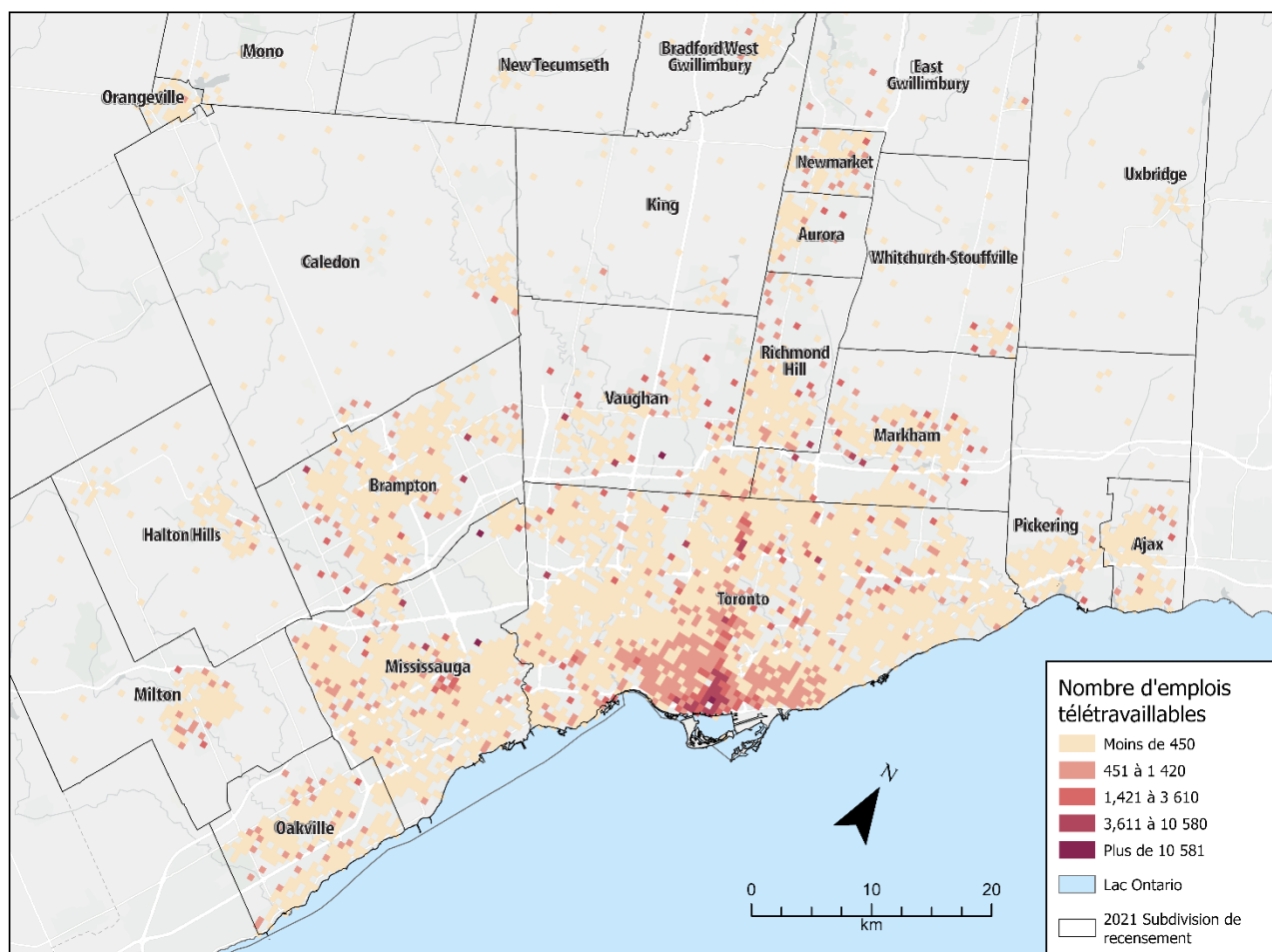
Notes : L'approche utilisée pour déterminer les emplois qui peuvent être réalisés à domicile cadre avec l'étude de Dingel et Neiman (2020). L'approche permet d'évaluer le contenu des tâches des professions en tirant des données de l'Occupational Information Network. Les données sur le lieu de travail sont regroupées en carrés de grille et classées selon la méthode des seuils naturels (Jenks).

Sources : Statistique Canada (2021a, 2021b); Dingel et Neiman (2020).

Pour voir de quelle façon les emplois compatibles avec le télétravail sont répartis plus largement dans la région du Grand Toronto (RGT), la carte 2 présente la même analyse d'Oakville, dans l'ouest, à Ajax, dans l'est, et s'étend jusqu'à immédiatement au nord de Newmarket. Cette analyse montre qu'il y a de nombreuses « poches » dans les villes adjacentes à Toronto qui contiennent des quantités modérées d'emplois compatibles avec le télétravail, et dans certains cas, en particulier le centre-ville de Mississauga, qui contiennent jusqu'à environ 3 600 emplois compatibles avec le télétravail par carré de 0,5 kilomètre.

Carte 2

Géographie des emplois compatibles avec le télétravail dans la région du Grand Toronto par région de 0,5 kilomètre carré



Notes : L'approche utilisée pour déterminer les emplois qui peuvent être réalisés à domicile cadre avec l'étude de Dingel et Neiman (2020). L'approche permet d'évaluer le contenu des tâches des professions en tirant des données de l'Occupational Information Network. Les données sur le lieu de travail sont regroupées en carrés de grille et classées selon la méthode des seuils naturels (Jenks).

Sources : Statistique Canada (2021a, 2021b); Dingel et Neiman (2020).

Conclusion

Le présent rapport montre la géographie des emplois compatibles avec le télétravail à Toronto et dans l'ensemble de la RGT. Les résultats indiquent qu'il y a un nombre important d'emplois qui pourraient, en principe, être occupés à la maison dans le district financier et au centre-ville de Toronto, en fonction des tâches professionnelles des emplois et de la capacité de télétravail présumée de ces emplois.

Compte tenu de l'augmentation du coût de la vie dans les villes et du déplacement des familles à faible revenu des centres urbains, le TAD et la transformation des bâtiments pourraient constituer un moyen d'accroître l'offre de logements. De plus, une étude de la Banque du Canada par Morel (2022) montre que l'essor des prix de l'immobilier durant la pandémie a été le plus important dans les banlieues de Toronto, car la transition vers le travail à distance a rendu le fait de vivre près du bureau moins avantageux. Ce rapport montre qu'il y a de nombreux secteurs dans la RGT où les transformations de bâtiments pourraient aider à alléger la pression sur les prix des logements dans les banlieues.

Le présent rapport se limite au fait qu'il n'évalue pas de quelle façon la carte du nombre d'emplois compatibles avec le télétravail correspond au nombre d'immeubles transformables ou d'unités résidentielles qui pourraient être construites. Les résultats peuvent être interprétés comme un exercice comptable qui dresse le bilan du nombre d'emplois compatibles avec le télétravail et de leur emplacement, ce qui constitue une première étape importante pour évaluer si le TAD pourrait aider à réduire les pénuries de logements.

Auteurs

Mark Brown, Matthew Brown, Tahsin Mehdi, Derek Messacar et René Morissette (retraité) travaillent à la Division de l'analyse et de la modélisation économiques et sociales, Statistique Canada.

Bibliographie

Avison Young. 2023. Jusqu'au tiers des immeubles de bureaux dans 14 grands marchés nord-américains pourraient servir d'habitation grâce à la réutilisation adaptée. Consulté le 2 mars 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.avisonyoung.ca/fr/news-item/-/article/2023/04/24/up-to-one-third-of-office-buildings-across-14-major-north-american-markets-could-provide-housing-potential-through-adaptive-reuse/in/global>.

CBC. 2025. Hamilton Hopes New Incentives Will Spur Transformation of Empty Offices Into Homes (en anglais seulement). Toronto : Canadian Broadcasting Corporation. Disponible à l'adresse : <https://www.cbc.ca/news/canada/hamilton/downtown-office-conversion-residences-1.7500866>.

CBRE. 2025. Statistiques sur l'immobilier de bureaux au Canada T4 2024. Consulté le 2 mars 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.cbre.ca/fr-ca/insights/figures/canada-office-figures-q4-2024>

Dingel, J. I. et Neiman, B. 2020. *How many jobs can be done at home?* (en anglais seulement). Document de travail du NBER, n° 26948. Cambridge : National Bureau of Economic Research. Disponible à l'adresse : <https://www.nber.org/papers/w26948>

Paynter, S. 2023. What We've Learned by Assessing More Than 1,300 Potential Office-to-Residential Conversions (en anglais seulement). Consulté le 2 mars 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.gensler.com/blog/what-we-learned-assessing-office-to-residential-conversions>

Morel, L. 2022. Analyser la flambée des prix des logements en banlieue des grandes villes canadiennes durant la pandémie, Notes analytiques du personnel 2022-7. Ottawa : Banque du Canada. Consulté le 2 mars 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.banqueducanada.ca/2022/06/note-analytique-personnel-2022-7>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2023. Mise à jour sur la pénurie de logements au Canada. Consulté le 2 mars 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2023/mise-jour-penurie-logements-canada>

Statistique Canada. 2021a. [Fichiers des limites](#).

Statistique Canada. 2021b. [Recensement de la population de 2021](#).

Urbanation. 2024. Slowest First Half for GTHA New Condo Sales in 27 Years (en anglais seulement). Consulté le 2 mars 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.urbanation.ca/news/slowest-first-half-gtha-new-condo-sales-27-years>

Ville de Calgary. 2024. Downtown Calgary Office Conversions – Approved Projects (en anglais seulement). Consulté le 2 mars 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.calgary.ca/development/downtown-incentive.html#incentives>.