LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE
RMR de Montréal

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juin 2019

« Même en incluant les coûts du transport vers leur lieu de travail, les jeunes ménages qui quittent Montréal pour acheter une maison unifamiliale en banlieue continuent d'économiser. Il faudrait que ces ménages accordent une valeur relativement élevée au temps supplémentaire qu'ils passent à se rendre au travail pour annuler cette économie. Les maisons achetées en banlieue sont souvent aussi de plus grande taille et de construction plus récente. »

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!

S'éloigner pour acheter : le déplacement en vaut-il le coût?

Chaque année, des milliers de Montréalais déménagent en banlieue afin d'acheter une maison unifamiliale. Certaines zones de banlieue, telles que Laval et l'agglomération de Longueuil, perdent aussi des ménages au profit de secteurs encore plus éloignés. Certains de ces ménages continuent de travailler dans le secteur géographique où ils demeuraient auparavant, augmentant ainsi le coût et la durée de leurs déplacements.

Les ménages qui quittent Montréal vers la banlieue pour acheter une maison unifamiliale[1] bénéficient généralement d'un plus petit paiement hypothécaire, même en y incluant les frais de déplacement vers le lieu de travail. Pour les déménagements à l'intérieur de la banlieue, les résultats sont plus mitigés.

Les maisons unifamiliales achetées par les ménages qui partent vivre en banlieue ou dans des secteurs plus éloignés de la région métropolitaine sont souvent de plus grande taille et de construction plus récente.

Certes, les ménages qui quittent Montréal pour la banlieue consacrent plus d'heures aux déplacements vers leur travail, mais il leur faudrait accorder une valeur relativement élevée à ce temps supplémentaire pour annuler l'économie liée à l'achat d'une maison unifamiliale moins chère.

Chaque année, plusieurs ménages de la région de Montréal migrent d'un secteur à un autre de la métropole lors de l'achat d'une habitation. Un précédent *Marché sous la loupe* pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal[2] explore d'ailleurs l'ensemble de ces mouvements migratoires durant l'année 2016.

Les résultats indiquaient, entre autres, que plusieurs jeunes ménages (âgés de 25 à 44 ans) quittaient la ville Montréal pour acheter des maisons unifamiliales en banlieue, là où les habitations sont généralement moins chères.

Certaines zones de banlieue, telles que Laval et l'agglomération de Longueuil, perdaient aussi des ménages au profit de secteurs encore plus éloignés dans la RMR, pour la même raison : les propriétés y sont moins chères. Les plus récentes données de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) sur la migration de personnes (et non de ménages) semblent d'ailleurs indiquer que ces mouvements migratoires se sont poursuivis depuis 2016.

Certains ménages qui font le choix d'acheter des habitations dans des secteurs plus éloignés peuvent néanmoins continuer de travailler dans le secteur où ils résidaient auparavant, augmentant du même coup la durée et le coût de leurs déplacements. Dans ces circonstances, il devient intéressant de se demander si cette augmentation du temps et du coût de déplacement pourrait venir annuler les économies qui sont réalisées lors de l'achat d'une habitation moins chère.

Le présent rapport vise donc à examiner le compromis qui existe entre l'achat d'une habitation moins chère dans les secteurs de banlieue (ou plus éloignés) de la RMR, et l'augmentation du temps et du coût de déplacement vers le lieu de travail qui peut en résulter.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité des résultats entre les différents secteurs, seules les données des ménages de 25 à 44 ans ayant décidé d'acquérir une maison unifamiliale[3] sont utilisées. Ce groupe d'âge et ce type d'habitation sont au cœur des mouvements migratoires observés chez les ménages montréalais chaque année.

La première partie de ce *Marché sous la loupe* explore donc, dans un premier temps, quels sont les mouvements migratoires les plus fréquents entre les secteurs géographiques à l'intérieur du territoire montréalais. Plus précisément, sont examinés le secteur où la résidence a été achetée, le secteur où habitait le ménage avant l'achat de la maison, ainsi que le lieu de travail. Cette première étape permet de mettre l'emphase sur les mouvements migratoires que font réellement chaque année plusieurs ménages montréalais et d'éliminer ceux qui sont très peu observés, voire inexistants[4].

Dans un deuxième temps, le rapport examine la différence entre le coût d'acquisition d'une maison unifamiliale pour des ménages qui ont acheté en banlieue (ou dans des secteurs plus éloignés de la RMR) et pour ceux qui n'ont pas fait ce choix. L'année de construction et le nombre de pièces dans ces maisons sont aussi analysés à des fins de comparaison.

Enfin, les coûts de déplacements vers le lieu de travail sont estimés afin de vérifier s'ils sont assez importants pour venir annuler les économies liées aux moindres coûts d'acquisition des maisons unifamiliales.

Plusieurs acheteurs en banlieue proviennent de la ville de Montréal

Dans cette section, nous examinons, pour chaque secteur géographique de la métropole, le lieu de travail des ménages de 25 à 44 ans ainsi que la provenance (*lieu de résidence un an auparavant*) des ménages de ce même groupe d'âge qui ont acheté une maison unifamiliale. Les données ne portent que sur le soutien principal du ménage[5], et non sur tous les membres qui le composent.

Comme les données du tableau 1 l'indiquent, la vaste majorité (87 %) des acheteurs de maisons unifamiliales[6] de la ville de Montréal habitaient déjà ce secteur un an auparavant. Le même constat s'applique aux autres municipalités situées sur l'île de Montréal. À Laval, environ 60 % des acheteurs résidaient déjà dans cette municipalité, mais un autre 30 % provenaient de Montréal.

Sur la Rive-Nord aussi, la majorité des acheteurs habitaient déjà le secteur, mais 17 % et 12 % provenaient respectivement des villes de Montréal et de Laval. Sur la Rive-Sud, c'est presque 70 % des acheteurs qui habitaient déjà le secteur, mais un autre 20 % avaient traversé le fleuve en provenance de Montréal. Les données agrégées du tableau 1 ne permettent pas de voir qu'à l'intérieur de la Rive-Sud, des ménages quittent aussi l'agglomération de Longueuil pour aller s'établir ailleurs dans cette banlieue.

À Saint-Jean-sur-Richelieu[7], une vaste majorité d'acheteurs habitaient déjà cette ville, mais une proportion non négligeable provenaient des autres secteurs de la Rive-Sud. Enfin, outre les acheteurs qui habitaient déjà Vaudreuil-Soulanges, ce secteur attirait plusieurs acheteurs de l'île de Montréal – non seulement de la ville de Montréal, mais aussi des municipalités situées à proximité, dans l'Ouest de l'île (le *West Island*).

Tableau 1 : Proportion (en %) des maisons unifamiliales achetées en 2016 par des ménages de 25 à 44 ans par secteur géographique de la RMR de Montréal selon le secteur où ils habitaient un an auparavant

Lieu de résidence actuel / Lieu de résidence un an auparavant	Ville de Montréal	Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	Laval	Rive-Nord	Rive-Sud	Saint-Jean-sur-Richelieu	Vaudreuil-Soulanges	Hors RMR
Ville de Montréal	87	2	2	2	1	0	1	6
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	72	16	2	2	1	0	1	6
Laval	30	0	59	5	1	0	0	4
Rive-Nord	17	1	12	62	2	0	0	5
Rive-Sud	20	0	1	0	68	1	0	8
Saint-Jean-sur-Richelieu	2	0	1	1	14	67	0	14
Vaudreuil-Soulanges	27	9	1	1	1	0	51	10

Les maisons unifamiliales incluent les immeubles à revenu.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Une analyse similaire comparant le lieu de résidence actuel des ménages de 25 à 44 ans propriétaires de maisons unifamiliales et leur lieu de travail donne des résultats semblables à ceux trouvés précédemment (tableau 2).

En effet, plusieurs ménages travaillent généralement dans le secteur où ils résident déjà. Par contre, la ville de Montréal est aussi le lieu de travail d'une grande partie des ménages vivant en banlieue. Par exemple, environ 50 % des ménages de Laval travaillaient à Montréal en 2016.

Des déplacements notables pour le travail entre des secteurs de banlieue sont aussi observés : 10 % des ménages de la Rive-Nord travaillent à Laval, 20 % des ménages de Saint-Jean-sur-Richelieu[8] se déplacent pour le travail vers la Rive-Sud, alors que 50 % de ceux de Vaudreuil-Soulanges travaillent sur l'île de Montréal (dans la ville de Montréal ou la partie Ouest de l'île). Par ailleurs, même si les données agrégées du tableau 2 ne peuvent le démontrer, à l'intérieur de la Rive-Sud plusieurs ménages avaient comme lieu de travail l'agglomération de Longueuil.

À la lumière des données des deux derniers tableaux, on remarque que la ville de Montréal perd des acheteurs de maisons unifamiliales au profit des banlieues, même si elle demeure un pôle d'emploi important. Laval est dans une situation très semblable avec la Rive-Nord, tout comme l'agglomération de Longueuil avec le reste de la Rive-Sud. Un lien important entre le marché de l'habitation et le lieu de travail semble aussi exister entre Saint-Jean-sur-Richelieu et la Rive-Sud, tout comme entre Vaudreuil-Soulanges et l'île de Montréal.

Tableau 2 : Proportion (en %) des maisons unifamiliales appartenant à des ménages de 25 à 44 ans par secteur géographique de la RMR de Montréal selon le secteur géographique où ils travaillent

Lieu de résidence actuel / Lieu de travail *	Ville de Montréal	Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	Laval	Rive-Nord	Rive-Sud	Saint-Jean-sur-Richelieu	Vaudreuil-Soulanges	Hors RMR et autres **
Ville de Montréal	68	8	3	2	3	0	0	16
Île de Montréal (sans la ville de Montréal)	65	11	3	1	3	0	0	16
Laval	48	7	23	5	1	0	0	16
Rive-Nord	28	3	11	32	1	0	0	23
Rive-Sud	36	3	1	0	38	1	0	20
Saint-Jean-sur-Richelieu	17	2	0	0	21	36	0	24
Vaudreuil-Soulanges	28	24	2	1	2	0	19	26

Les maisons unifamiliales incluent les immeubles à revenu.
* Lieu de travail du soutien principal du ménage ayant un emploi entre le 1er et le 7 mai 2016.
** Autres : ménages sans lieu de travail fixe ou qui travaillent à domicile.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

L'ensemble de ces constats nous permettent donc de faire la liste de tous les scénarios qui seront analysés dans ce rapport. Plus précisément, nous comparerons la situation des ménages de 25 à 44 ans qui décident de déménager en banlieue ou dans des secteurs plus éloignés pour acheter une maison unifamiliale, s'éloignant ainsi de leur lieu de travail, par rapport à la situation des ménages qui ont aussi acheté une maison mais dont le secteur de résidence ou le lieu de travail n'a pas changé.

Par exemple, dans le premier scénario qui sera analysé (tableau 3), nous examinerons la situation des ménages de 25 à 44 ans qui ont quitté Montréal pour acheter une maison unifamiliale à Laval, mais qui travaillent toujours à Montréal. Leur situation sera comparée à celle des ménages du même groupe d'âge qui ont acheté une maison à Montréal, qui demeuraient déjà à Montréal et dont le lieu de travail est aussi situé à Montréal.

Tableau 3 : Scénarios selon le lieu de résidence actuel, le lieu de résidence un an auparavant et le lieu de travail des ménages de 25 à 44 ans qui ont acheté une maison unifamiliale dans la RMR de Montréal en 2016

Scénario 1	**Achat dans un nouveau secteur**	**Achat dans le même secteur**
Lieu de résidence actuel	Laval	Ville de Montréal
Lieu de résidence un an auparavant	Ville de Montréal	Ville de Montréal
Lieu de travail	Ville de Montréal	Ville de Montréal
Scénario 2	**Achat dans un nouveau secteur**	**Achat dans le même secteur**
Lieu de résidence actuel	Rive-Nord	Ville de Montréal
Lieu de résidence un an auparavant	Ville de Montréal	Ville de Montréal
Lieu de travail	Ville de Montréal	Ville de Montréal
Scénario 3	**Achat dans un nouveau secteur**	**Achat dans le même secteur**
Lieu de résidence actuel	Rive-Sud	Ville de Montréal
Lieu de résidence un an auparavant	Ville de Montréal	Ville de Montréal
Lieu de travail	Ville de Montréal	Ville de Montréal
Scénario 4	**Achat dans un nouveau secteur**	**Achat dans le même secteur**
Lieu de résidence actuel	Rive-Nord	Laval
Lieu de résidence un an auparavant	Laval	Laval
Lieu de travail	Laval	Laval
Scénario 5	**Achat dans un nouveau secteur**	**Achat dans le même secteur**
Lieu de résidence actuel	Vaudreuil-Soulanges	Île de Montréal
Lieu de résidence un an auparavant	Île de Montréal	Île de Montréal
Lieu de travail	Île de Montréal	Île de Montréal
Scénario 6	**Achat dans un nouveau secteur**	**Achat dans le même secteur**
Lieu de résidence actuel	Rive-Sud (en excluant l'agglomération de Longueuil)	Agglomération de Longueuil
Lieu de résidence un an auparavant	Agglomération de Longueuil	Agglomération de Longueuil
Lieu de travail	Agglomération de Longueuil	Agglomération de Longueuil
Scénario 7	**Achat dans un nouveau secteur**	**Achat dans le même secteur**
Lieu de résidence actuel	Saint-Jean-sur-Richelieu	Rive-Sud
Lieu de résidence un an auparavant	Rive-Sud	Rive-Sud
Lieu de travail	Rive-Sud	Rive-Sud

Source : SCHL

Au total, sept différents scénarios seront étudiés[9]. Dans la prochaine section, ces scénarios seront utilisés afin d'examiner le coût d'acquisition d'une maison unifamiliale pour ces différents groupes de ménages.

Les économies sur le coût d'acquisition d'une maison unifamiliale varient selon les secteurs

Dans cette section, nous examinons le coût d'acquisition des maisons unifamiliales pour les ménages de 25 à 44 ans selon les scénarios évoqués précédemment. Pour nous permettre de mieux mesurer l'ampleur de ce coût, le paiement hypothécaire mensuel figure aussi dans les tableaux[10] (tableaux 4 à 10). Les secteurs de Laval, de la Rive-Nord et de la Rive-Sud sont aussi décomposés en différentes sous-zones géographiques, afin d'obtenir les résultats les plus fins possible.

La définition des zones géographiques et la méthodologie utilisée pour déterminer le coût des maisons unifamiliales sont respectivement décrites aux pages 19 et 21. Néanmoins, afin de mettre un peu plus en contexte les résultats, mentionnons que les coûts des maisons utilisés dans cette section proviennent d'une évaluation (financière) que font eux-mêmes les ménages de leur propriété.

Des résultats fondés sur d'autres mesures du coût des maisons unifamiliales sont aussi disponibles en annexe, ce qui permet d'avoir une meilleure idée de la sensibilité des résultats selon les différentes mesures utilisées. Sauf pour quelques secteurs géographiques[11], l'utilisation de ces autres indicateurs pour déterminer la valeur des maisons unifamiliales ne change pas beaucoup les conclusions présentées dans cette section.

Ainsi, les résultats indiquent que les ménages ayant quitté Montréal pour acheter une maison à Laval (tableau 4) ou sur la Rive-Sud (tableau 6) épargnaient environ 500 $ par mois sur le paiement hypothécaire. Les montants variaient cependant à l'intérieur de ces mêmes secteurs.

Par exemple, l'économie était plus petite (210 $) pour les ménages qui avaient déménagé dans l'agglomération de Longueuil (zone 3 Rive-Sud), mais plus grande (830 $) pour ceux qui étaient allés vivre à l'extrémité ouest (zone 1 Rive-Sud : Beauharnois, Châteauguay, Mercier, etc.).

Toujours à l'ouest de la métropole, la migration des ménages de l'île de Montréal vers Vaudreuil-Soulanges leur permettait d'économiser environ 560 $ sur le paiement hypothécaire mensuel lors de l'achat d'une maison unifamiliale (tableau 8).

Tableau 4 : Scénario 1 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Valeur médiane* ($) des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016	Paiement hypothécaire mensuel médian* ($), maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016	Différence dans le paiement hypothécaire (Montréal moins Laval)
Laval	292 543	1 424	493
Zone 1 Laval	288 686	1 406	512
Zone 2 Laval	298 792	1 455	463
Zone 3 Laval	313 148	1 525	393
Ville de Montréal	393 876	1 918	s.o.

s.o. : sans objet.

* Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.

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

Les ménages montréalais de 25 à 44 ans qui empruntaient un autre chemin, soit celui de la Rive-Nord (tableau 5), épargnaient environ 650 $ par mois sur le paiement hypothécaire de leur maison.

L'économie était par contre beaucoup plus grande (955 $) pour les ménages qui s'établissaient dans le Nord-Ouest de la Rive-Nord (zone 2 Rive-Nord : Mirabel, Saint-Jérôme, etc.) que pour ceux qui avaient acheté dans la partie centrale (200 $)[12], soit à Blainville, Rosemère, Sainte-Thérèse, etc. (zone 3 Rive-Nord). Néanmoins, notons ici que l'utilisation d'une autre source de données sur la valeur des maisons unifamiliales (annexe 2) diminue l'économie obtenue en emménageant dans la zone 2, mais augmente celle pour la zone 3.

Les mouvements intra-banlieue pouvaient aussi permettre d'épargner sur les obligations hypothécaires mensuelles. En effet, les ménages qui quittaient Laval pour d'autres secteurs de la Rive-Nord économisaient environ 170 $ par mois (tableau 7). Toutefois, c'était surtout le cas pour les ménages optant d'aller vivre dans la partie Ouest de la Rive-Nord (zones 1 et 2 de la Rive-Nord), et beaucoup moins pour ceux qui déménageaient dans la partie Est, soit de Boisbriand à Mascouche-Repentigny environ (zones 3 et 4 de la Rive-Nord)[13].

Tableau 5 : Scénario 2 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Valeur médiane* ($) des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016	Paiement hypothécaire mensuel médian* ($), maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016	Différence dans le paiement hypothécaire (Montréal moins Rive-Nord)
Rive-Nord	261 237	1 272	646
Zone 1 Rive-Nord	244 562	1 191	727
Zone 2 Rive-Nord	197 736	963	955
Zone 3 Rive-Nord	352 782	1 718	200
Zone 4 Rive-Nord	255 734	1 245	673
Zone 5 Rive-Nord	247 621	1 206	712
Ville de Montréal	393 876	1 918	s.o.

s.o. : sans objet.

*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.

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

Tableau 6 : Scénario 3 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Valeur médiane* ($) des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016	Paiement hypothécaire mensuel médian* ($), maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016	Différence dans le paiement hypothécaire (Montréal moins Rive-Sud)
Rive-Sud	294 869	1 436	482
Zone 1 Rive-Sud	223 568	1 088	830
Zone 2 Rive-Sud	293 323	1 428	490
Zone 3 Rive-Sud	350 698	1 707	210
Zone 4 Rive-Sud	274 194	1 335	583
Zone 5 Rive-Sud**	358 771	1 747	171
Zone 6 Rive-Sud	297 588	1 449	469
Ville de Montréal	393 876	1 918	s.o.

s.o. : sans objet.

*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.

** Pour la zone 5, valeur moyenne de la maison unifamiliale et paiement hypothécaire moyen (les valeurs moyennes de Montréal ont aussi été utilisées dans ce cas précis).

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

Tableau 7 : Scénario 4 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Laval			
Lieu de résidence actuel	**Valeur médiane* ($) des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Paiement hypothécaire mensuel médian* ($), maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Différence dans le paiement hypothécaire (Laval moins Rive-Nord)**
Rive-Nord	255 267	1 243	169
Zone 1 Rive-Nord	245 009	1 193	219
Zone 2 Rive-Nord	226 985	1 105	307
Zone 3 Rive-Nord	274 001	1 334	78
Zone 4 Rive-Nord	363 557	1 770	-358
Zone 5 Rive-Nord	--	--	--
Laval	289 959	1 412	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 8 : Scénario 5 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – île de Montréal			
Lieu de résidence actuel	**Valeur médiane* ($) des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Paiement hypothécaire mensuel médian* ($), maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Différence dans le paiement hypothécaire (île de Montréal moins Vaudreuil-Soulanges)**
Vaudreuil-Soulanges	300 297	1 462	557
Île de Montréal	414 796	2 020	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

C'est une tout autre histoire pour les ménages qui quittaient l'agglomération de Longueuil pour s'installer ailleurs sur la Rive-Sud (tableau 9). Dans leur cas, le paiement hypothécaire[14] par mois était de 540 $ moins cher. Toutefois, il est important ici de mentionner que l'utilisation d'une autre source de données pour la valeur des maisons unifamiliales fait disparaître une partie de cette économie. Les résultats pour ce scénario doivent donc être utilisés et interprétés avec prudence.

Enfin, l'achat d'une maison à Saint-Jean-sur-Richelieu par des ménages provenant de la Rive-Sud (tableau 10) permettait de diminuer les obligations hypothécaires mensuelles d'environ 185 $. Le nombre d'observations pour ce scénario étant plus faible, nous ne pouvons malheureusement pas ventiler ce résultat selon les différentes zones de la Rive-Sud.

Ainsi, l'ensemble des résultats précédents indiquent que, généralement, les ménages qui s'éloignent pour acheter une maison unifamiliale vont épargner sur le paiement hypothécaire. Mais est-ce que les maisons achetées par les ménages qui changent de secteur, et qui font ainsi des économies, partagent des caractéristiques similaires avec les maisons des ménages qui demeurent dans la même zone géographique?

Tableau 9 : Scénario 6 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – Rive-Sud sans l'agglomération de Longueuil			
Lieu de résidence actuel	**Valeur moyenne* ($) des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Paiement hypothécaire mensuel moyen* ($), maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Différence dans le paiement hypothécaire (agglomération de Longueuil moins Rive-Sud)**
Rive-Sud (excluant l'agglomération de Longueuil)	314 726	1 532	543
Zone 1 Rive-Sud	--	--	--
Zone 2 Rive-Sud	324 406	1 579	496
Zone 3 Rive-Sud	s.o.	s.o.	s.o.
Zone 4 Rive-Sud	262 951	1 280	795
Zone 5 Rive-Sud**	340 645	1 659	417
Zone 6 Rive-Sud	331 871	1 616	460
Agglomération de Longueuil	426 251	2 075	s.o.

s.o. : sans objet.

-- : non disponible.

Étant donné que l'agglomération de Longueuil fait partie de la Rive-Sud, des rajustements ont dû être faits aux données. Cela explique l'utilisation de la moyenne et non de la médiane comme pour les autres tableaux.

*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.

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

Tableau 10 : Scénario 7 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – Rive-Sud			
Lieu de résidence actuel	**Valeur médiane* ($) des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Paiement hypothécaire mensuel médian* ($), maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans en 2016**	**Différence dans le paiement hypothécaire (Rive-Sud moins Saint-Jean-sur-Richelieu)**
Saint-Jean-sur-Richelieu	256 445	1 249	184
Rive-Sud	294 200	1 432	s.o.

s.o. : sans objet.

Étant donné le plus faible nombre d'observations, les données sont présentées pour l'ensemble des zones de la Rive-Sud seulement.

*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.

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

Comme les données du tableau 11 le démontrent, les ménages qui avaient quitté Montréal pour s'établir en banlieue profitaient de maisons unifamiliales plus récentes, mais aussi dotées d'un plus grand nombre de pièces (et possiblement d'une plus grande superficie). La Rive-Nord se distinguait grandement de Montréal : près de 50 % des maisons y ont été construites il y a moins de 20 ans, et environ 75 % comptaient au moins 7 pièces. Malheureusement, avec les données disponibles, il nous est impossible de savoir si la superficie des terrains était aussi plus grande dans les secteurs de banlieue, bien qu'il soit très probable que ce soit le cas.

Le même constat s'applique aux ménages ayant quitté Laval pour s'établir plus loin sur la Rive-Nord (tableau 12). Ces ménages bénéficiaient de maisons unifamiliales plus récentes et aussi dotées d'un plus grand nombre de pièces.

L'écart le plus marquant dans l'année de construction des maisons était observé entre l'île de Montréal et Vaudreuil-Soulanges (tableau 13). Plus de la moitié des maisons achetées dans ce dernier secteur avaient moins de 20 ans, alors que ce n'était le cas que pour 10 % des maisons acquises sur l'île de Montréal.

Les maisons unifamiliales de l'île de Montréal étaient aussi plus petites qu'à Vaudreuil-Soulanges. Par contre, ce résultat ne s'appliquait pas nécessairement aux municipalités situées dans l'Ouest de l'île de Montréal, car environ les trois quarts des maisons unifamiliales de ce secteur possèdent au moins 7 pièces, ce qui est de loin supérieur aux autres zones géographiques de la RMR.

Tableau 11 : Scénarios 1, 2 et 3 : Lieu de résidence un an auparavant – ville de Montréal*
Proportion (%) de maisons unifamiliales achetées en 2016 par des ménages de 25 à 44 ans selon l'année de construction et le nombre de pièces

Lieu de résidence actuel	% de maisons achetées construites entre 1996 et 2016	% de maisons achetées ayant plus de 7 pièces
Laval	22	62
Rive-Nord	47	72
Rive-Sud	37	69
Ville de Montréal	11	44

*L'information sur le lieu de travail n'est pas disponible pour ce tableau.
Les maisons unifamiliales incluent les immeubles à revenu.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 12 : Scénario 4 : Lieu de résidence un an auparavant – ville de Laval*
Proportion (%) de maisons unifamiliales achetées en 2016 par des ménages de 25 à 44 ans selon l'année de construction et le nombre de pièces

Lieu de résidence actuel	% de maisons achetées construites entre 1996 et 2016	% de maisons achetées ayant plus de 7 pièces
Rive-Nord	50	76
Laval	35	65

*L'information sur le lieu de travail n'est pas disponible pour ce tableau.
Les maisons unifamiliales incluent les immeubles à revenu.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 13 : Scénario 5 : Lieu de résidence un an auparavant – île de Montréal*
Proportion (%) de maisons unifamiliales achetées en 2016 par des ménages de 25 à 44 ans selon l'année de construction et le nombre de pièces

Lieu de résidence actuel	% de maisons achetées construites entre 1996 et 2016	% de maisons achetées ayant plus de 7 pièces
Vaudreuil-Soulanges	56	64
Île de Montréal	10	50

*L'information sur le lieu de travail n'est pas disponible pour ce tableau.
Les maisons unifamiliales incluent les immeubles à revenu.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Les ménages ayant quitté l'agglomération de Longueuil pour les autres secteurs de la Rive-Sud ont fait l'acquisition de maisons unifamiliales plus récentes que s'ils étaient restés dans leur ancien secteur de résidence (tableau 14). Toutefois, le nombre de pièces était relativement similaire. Enfin, peu de différences semblaient exister entre les maisons acquises à Saint-Jean-sur-Richelieu et sur la Rive-Sud (tableau 15).

Cette partie de l'analyse montre que les ménages de 25 à 44 ans ayant déménagé en banlieue (ou des secteurs plus éloignés de la RMR) pour acheter une maison unifamiliale ont généralement bénéficié d'un plus petit paiement hypothécaire et trouvé une maison probablement plus récente et plus grande.

Néanmoins, un tel déménagement dans un nouveau secteur de la RMR peut aussi se traduire par une augmentation du temps et du coût de déplacement vers le lieu de travail. La prochaine section examine donc plus en détail ces coûts de déplacement, afin d'évaluer s'ils peuvent venir amoindrir ou annuler les économies réalisées sur le paiement hypothécaire.

Malgré les coûts de déplacement, les ménages qui quittent Montréal pour acheter en banlieue économisent

Dans la section précédente, nous avons examiné les différences dans les paiements hypothécaires associés à une maison unifamiliale achetée par les ménages de 25 à 44 ans selon les divers scénarios proposés. Dans la présente section, nous ajoutons à ces paiements hypothécaires les coûts de déplacement vers le lieu de travail.

Une note méthodologique à cet effet se trouve à la page 22. Pour mettre les résultats un peu plus en contexte, mentionnons que les coûts de déplacement ne sont calculés que pour le soutien principal du ménage. L'inclusion des coûts de déplacement d'un autre membre du ménage, le cas échéant, pourrait donc venir altérer les conclusions présentées dans cette section, plus particulièrement si ces coûts supplémentaires diffèrent grandement entre ces deux personnes dans chacun des scénarios étudiés. Dans le cas où ces coûts seraient relativement similaires, les résultats de cette section en seraient par contre très peu affectés.

Tableau 14 : Scénario 6 : Lieu de résidence un an auparavant – agglomération de Longueuil*
Proportion (%) de maisons unifamiliales achetées en 2016 par des ménages de 25 à 44 ans selon l'année de construction et le nombre de pièces

Lieu de résidence actuel	% de maisons achetées construites entre 1996 et 2016	% de maisons achetées ayant plus de 7 pièces
Rive-Sud (excluant l'agglomération de Longueuil)	48	69
Agglomération de Longueuil	25	69

*L'information sur le lieu de travail n'est pas disponible pour ce tableau.
Les maisons unifamiliales incluent les immeubles à revenu.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 15 : Scénario 7 : Lieu de résidence un an auparavant – Rive-Sud*
Proportion (%) de maisons unifamiliales achetées en 2016 par des ménages de 25 à 44 ans selon l'année de construction et le nombre de pièces

Lieu de résidence actuel	% de maisons achetées construites entre 1996 et 2016	% de maisons achetées ayant plus de 7 pièces
Saint-Jean-sur-Richelieu	36	73
Rive-Sud	34	71

*L'information sur le lieu de travail n'est pas disponible pour ce tableau.
Les maisons unifamiliales incluent les immeubles à revenu.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Les tableaux 16 à 18 présentent ces nouveaux résultats pour les ménages ayant quitté Montréal pour s'établir en banlieue (respectivement à Laval, sur la Rive-Nord et sur la Rive-Sud). Les données sur les différences de paiements hypothécaires présentées dans la section précédente, qui excluent les frais de déplacement, s'y trouvent aussi à des fins de comparaisons (deuxième colonne des tableaux).

En incluant les coûts de déplacement, l'analyse montre que l'écart dans les paiements hypothécaires entre la ville de Montréal et la banlieue s'amenuise, mais demeure positif. Pour les trois grands secteurs de banlieue étudiés, l'écart dans les obligations hypothécaires, après déduction des frais de déplacement vers le lieu de travail, devient d'environ 400 $ par mois.

C'est sur la Rive-Nord que l'ajout des frais de transport a le plus grand impact, car la différence dans les paiements hypothécaires passe d'environ 650 $ à seulement 380 $ (tableau 17). Cela s'explique essentiellement par le fait que les ménages de la Rive-Nord qui travaillent à Montréal doivent se déplacer sur une plus longue distance, mais c'est aussi parce qu'ils utilisent plus l'automobile que les ménages des autres secteurs de banlieue[15].

Dans certains secteurs plus éloignés de la Rive-Nord, comme celui qui inclut les municipalités de Mirabel et de Saint-Jérôme (zone 2 Rive-Nord), l'inclusion des coûts de déplacement diminue grandement la différence dans les paiements hypothécaires (de 950 à 380 $)[16]. Par ailleurs, l'utilisation d'une autre mesure de la valeur des maisons unifamiliales (annexe 2) fait disparaître presque totalement cette économie sur le paiement hypothécaire.

Le même constat s'applique à d'autres secteurs plus éloignés de la Rive-Nord, tels que la zone 5 qui inclut Saint-Lin-des-Laurentides et l'Assomption, entre autres.

Tableau 16 : Scénario 1 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail**
Laval	493	382
Zone 1 Laval	512	359
Zone 2 Laval	463	365
Zone 3 Laval	393	258
Ville de Montréal	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 17 : Scénario 2 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail**
Rive-Nord	646	383
Zone 1 Rive-Nord	727	631
Zone 2 Rive-Nord	955	377
Zone 3 Rive-Nord	200	-64
Zone 4 Rive-Nord	673	410
Zone 5 Rive-Nord	712	241
Ville de Montréal	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 18 : Scénario 3 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail**
Rive-Sud	482	397
Zone 1 Rive-Sud	830	656
Zone 2 Rive-Sud	490	400
Zone 3 Rive-Sud	210	155
Zone 4 Rive-Sud	583	306
Zone 5 Rive-Sud	171	40
Zone 6 Rive-Sud	469	237
Ville de Montréal	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Les ménages de 25 à 44 ans qui ont quitté la ville de Montréal et la partie Ouest de l'île pour Vaudreuil-Soulanges bénéficiaient toujours d'un paiement hypothécaire moins élevé, même en incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail. Par contre, cette économie fondait environ de moitié après l'inclusion de ces frais (tableau 20).

Pour ce qui est des mouvements intra-banlieue (tableaux 19, 21 et 22), les résultats varient d'un secteur à l'autre. Pour les ménages ayant quitté Laval pour la Rive-Nord, l'inclusion des frais de déplacement fait disparaître pratiquement toutes les économies sur les paiements hypothécaires. Vivre dans certains secteurs de la Rive-Nord – par exemple dans le secteur de Mirabel et Saint-Jérôme (zone 2 Rive-Nord) – devient d'ailleurs plus coûteux que si le ménage avait plutôt acheté à Laval[17].

Pour les ménages ayant décidé de s'installer plus loin sur la Rive-Sud après avoir quitté l'agglomération de Longueuil (tableau 21), l'ajout des coûts de déplacement diminue d'environ 130 $ l'économie sur le paiement hypothécaire. Toutefois, rappelons ici que l'utilisation d'une autre source de données pour la valeur des maisons unifamiliales (annexe 2) fait disparaître une grande partie de ces économies. Les résultats pour ce scénario doivent donc être utilisés et interprétés avec prudence.

Enfin, les ménages de 25 à 44 ans qui ont quitté la Rive-Sud pour acheter une maison unifamiliale à Saint-Jean-sur-Richelieu ne bénéficient plus d'aucune économie lorsqu'on inclut les frais de déplacement vers le lieu de travail (tableau 22).

Tableau 19 : Scénario 4 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Laval

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail**
Rive-Nord	169	28
Zone 1 Rive-Nord	219	118
Zone 2 Rive-Nord	307	-174
Zone 3 Rive-Nord	78	-43
Zone 4 Rive-Nord	-358	-499
Zone 5 Rive-Nord	--	--
Ville de Laval	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 20 : Scénario 5 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – île de Montréal		
Lieu de résidence actuel	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)**	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail****
Vaudreuil-Soulanges	557	284
Island of Montréal	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 21 : Scénario 6 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – agglomération de Longueuil		
Lieu de résidence actuel	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen* ($)**	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen* ($) incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail****
Rive-Sud (excluant l'agglomération de Longueuil)	543	410
Zone 1 Rive-Sud	--	--
Zone 2 Rive-Sud	496	383
Zone 3 Rive-Sud	s.o.	s.o.
Zone 4 Rive-Sud	795	662
Zone 5 Rive-Sud	417	284
Zone 6 Rive-Sud	460	307
Agglomération de Longueuil	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 22 : Scénario 7 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – Rive-Sud		
Lieu de résidence actuel	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)**	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de déplacement vers le lieu de travail****
Saint-Jean-sur-Richelieu	184	-48
Rive-Sud	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Cette dernière section a démontré que généralement, les ménages ayant quitté Montréal pour acheter une maison en banlieue bénéficient d'un plus petit paiement hypothécaire, même en incluant les frais de déplacement vers le lieu de travail.

Pour les mouvements intra-banlieue, les résultats étaient beaucoup plus mitigés. Rappelons par contre que les maisons unifamiliales achetées dans les secteurs de banlieue plus éloignés étaient souvent plus récentes et de plus grande taille.

Outre les coûts de transport, les ménages qui partent pour la banlieue ou pour des secteurs plus éloignés doivent aussi généralement consacrer plus de temps par mois à leurs déplacements vers leur lieu de travail. La prochaine section examine donc plus en détail cet aspect.

À moins d'accorder une grande valeur à leur temps, les ménages qui quittent Montréal pour acheter en banlieue réalisent toujours des économies

Il a été établi jusqu'ici que les ménages de 25 à 44 ans qui quittent Montréal pour acheter une maison en banlieue réalisent des économies sur le paiement hypothécaire, même en incluant les frais de déplacement accrus vers le lieu de travail. Souvent, le temps de déplacement augmente lui aussi pour ces ménages.

Par exemple, un ménage qui quitte Montréal pour s'établir à Laval consacre chaque mois 10 heures de plus qu'un ménage[18] montréalais (tableau 23) à ses déplacements vers son lieu de travail[19].

Par contre, ce même ménage épargne 382 $ sur le paiement hypothécaire de sa maison (en incluant les frais de déplacement). Ainsi, pour annuler cette économie et la différence entre acheter une maison à Laval ou à Montréal pour ce ménage[20], celui-ci devrait accorder au temps supplémentaire consacré à ses déplacements une valeur horaire minimale de 38 $ (382 $ divisé par 10 heures). À titre de comparaison, le salaire horaire moyen pour un employé à temps plein en 2016 dans les régions administratives faisant partie de la RMR de Montréal oscillait entre 23 et 28 $[21].

Autrement dit, en utilisant l'exemple précédent, lorsqu'un ménage accorde peu de valeur au temps supplémentaire qu'il consacre pour se rendre à son lieu de travail, l'économie qu'il réalise sur les paiements hypothécaires (incluant les frais de déplacement) sera très peu touchée par ce temps.

Par contre, si le ménage accorde une très grande valeur à son temps, de plus longs déplacements vers le travail pourraient réduire ou faire disparaître l'économie sur les obligations hypothécaires d'une maison achetée à Laval plutôt qu'à Montréal.

Tableau 23 : Scénario 1 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Laval	382	10,0	38,2
Zone 1 Laval	359	10,0	35,9
Zone 2 Laval	365	10,0	36,5
Zone 3 Laval	258	0,7	387,0
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.

*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.

**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.

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

Les résultats pour la Rive-Nord et la Rive-Sud (tableaux 24 et 25) indiquent que la valeur horaire minimale des déplacements est respectivement de 35 $ et de 55 $. Par contre, ces résultats pouvaient varier selon les secteurs à l'intérieur ces deux zones. Par exemple, les ménages pour qui il y avait un grand écart du côté des paiements hypothécaires ou un faible écart du côté du temps de déplacement affichaient des valeurs horaires minimales relativement élevées. Autrement dit, il faudrait que ces ménages qui ont quitté Montréal pour la banlieue accordent beaucoup de valeur à leur temps pour que l'option d'acheter une maison en banlieue ne représente plus une source d'économie.

Tableau 24 : Scénario 2 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Nord	383	10,5	36,4
Zone 1 Rive-Nord	631	20,1	31,4
Zone 2 Rive-Nord	377	20,4	18,5
Zone 3 Rive-Nord	-64	10,5	-6,1
Zone 4 Rive-Nord	410	10,3	39,7
Zone 5 Rive-Nord	241	10,0	24,1
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 25 : Scénario 3 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Sud	397	7,2	55,1
Zone 1 Rive-Sud	656	6,7	97,4
Zone 2 Rive-Sud	400	10,5	38,2
Zone 3 Rive-Sud	155	7,0	22,1
Zone 4 Rive-Sud	306	3,8	80,5
Zone 5 Rive-Sud	40	20,3	2,0
Zone 6 Rive-Sud	237	20,5	11,5
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Les ménages qui étaient partis vivre à Vaudreuil-Soulanges (tableau 27) ne consacraient pas nécessairement plus de temps à leurs déplacements vers leur lieu de travail que ceux qui vivaient sur l'île de Montréal. Par conséquent, le temps de déplacement n'avait pas vraiment d'incidence importante sur les résultats.

Les résultats pour les autres scénarios, ceux de la migration intra-banlieue, sont indiqués à des fins de référence (tableaux 26, 28 et 29). Étant donné que la différence dans les paiements hypothécaires est souvent minime (voire négative), et que les temps de déplacement sont plus grands pour les ménages vivant dans des secteurs éloignés, les valeurs horaires minimales sont soit petites, soit négatives. Autrement dit, inclure les coûts de déplacement ne faisait déjà pas beaucoup de différence dans les obligations hypothécaires mensuelles, et ajouter du temps supplémentaire aux déplacements vers le lieu de travail ne fait qu'accentuer cette situation.

Tableau 26 : Scénario 4 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Laval

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Nord	28	9,8	2,9
Zone 1 Rive-Nord	118	6,5	18,1
Zone 2 Rive-Nord	-174	13,3	-13,1
Zone 3 Rive-Nord	-43	10,1	-4,3
Zone 4 Rive-Nord	-499	6,5	-76,4
Zone 5 Rive-Nord	--	--	--
Ville de Laval	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 27 : Scénario 5 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – île de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Vaudreuil-Soulanges	284	0,5	532,5
Île de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 28 : Scénario 6 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – agglomération de Longueuil			
Lieu de résidence actuel	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen * ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail ****	**Différence dans le temps mensuel moyen (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail**	**Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen incluant les coûts de transport soit nulle**
Rive-Sud (excluant l'agglomération de Longueuil)	410	3,3	123,0
Zone 1 Rive-Sud	--	--	--
Zone 2 Rive-Sud	383	2,1	179,5
Zone 3 Rive-Sud	s.o.	s.o.	s.o.
Zone 4 Rive-Sud	662	2,9	225,7
Zone 5 Rive-Sud	284	2,3	121,7
Zone 6 Rive-Sud	307	5,5	55,5
Agglomération de Longueuil	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
* Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails,
** Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement,
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 29 : Scénario 7 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – Rive-Sud			
Lieu de résidence actuel	**Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian * ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail ****	**Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail**	**Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle**
Saint-Jean-sur-Richelieu	-48	6,9	-7,0
Rive-Sud	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
* Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
** Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Conclusion

Chaque année, des milliers de jeunes montréalais déménagent en banlieue afin d'acheter une maison unifamiliale, là où les habitations sont moins chères. Certaines zones de banlieue, telles que Laval et l'agglomération de Longueuil, perdent aussi des ménages au profit de secteurs encore plus éloignés de la RMR. Certains de ces ménages continuent de travailler dans le secteur géographique où ils demeuraient auparavant, ce qui fait augmenter le coût et la durée de leurs déplacements.

Il en ressort que les ménages qui quittent Montréal pour la banlieue bénéficient généralement d'un plus petit paiement hypothécaire, même en y incluant les frais de déplacement. Pour les mouvements à l'intérieur de la banlieue, les résultats sont plus mitigés. En revanche, les maisons unifamiliales achetées par les ménages qui déménageaient en banlieue ou des secteurs plus éloignés de la RMR étaient souvent de plus grande taille et de construction plus récente.

Enfin, même si les ménages qui quittent Montréal pour la banlieue consacrent plus d'heures à leurs déplacements vers le travail, il faudrait qu'ils accordent une valeur relativement élevée à ce temps pour faire disparaître l'économie liée à l'achat d'une maison unifamiliale moins chère. Qui plus est, lorsqu'une institution financière détermine l'admissibilité à un prêt hypothécaire, la valeur accordée par le ménage à son temps personnel ne constitue pas un intrant important, comme peut l'être le prix de l'habitation et le revenu du ménage.

Au cours des prochaines années, si le prix des maisons unifamiliales sur l'île de Montréal continue d'augmenter à un rythme plus rapide qu'en banlieue[22], tout laisse croire que ce mouvement migratoire sera appelé à se poursuivre. Par ailleurs, le développement des technologies favorisant le travail à domicile, ainsi que de nouveaux modes de transport collectif dans la région de Montréal qui diminuerait le coût et/ou le temps de déplacement vers le lieu de travail, permettront sans doute aussi aux ménages qui migrent en banlieue de réaliser des économies encore plus grandes lors de l'achat d'une habitation (en incluant les frais de déplacement).

Définition des secteurs géographiques

Ville de Montréal

Île de Montréal

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

Laval

Ouest de Laval

Sélection de secteurs recensement.

Centre de Laval

Sélection de secteurs recensement.

Est de Laval

Sélection de secteurs recensement.

Rive-Nord

Zone 1 Rive-Nord (Ouest de la Rive-Nord)

Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide

Zone 2 Rive-Nord (Nord-Ouest de la Rive-Nord)

Gore, Saint-Colomban, Saint-Jérôme, Mirabel

Zone 3 Rive-Nord (Centre de la Rive-Nord)

Blainville, Boisbriand, Lorraine, Rosemère, Sainte-Thérèse, Bois-des-Filion, Sainte-Anne-des-Plaines

Zone 4 Rive-Nord (Centre-Est de la Rive-Nord)

Terrebonne, Mascouche, Charlemagne, Repentigny

Zone 5 Rive-Nord (Est de la Rive-Nord)

Saint-Lin-Laurentides, L'Assomption, Lavaltrie, L'Épiphanie (ville et paroisse), Saint-Sulpice

Rive-Sud

Zone 1 Rive-Sud (Ouest de la Rive-Sud)

Beauharnois, Châteauguay, Léry, Mercier, Saint-Isidore

Zone 2 Rive-Sud (Centre-Ouest de la Rive-Sud)

Delson, Saint-Constant, Sainte-Catherine, Saint-Mathieu, Saint-Philippe, Candiac, La Prairie

Zone 3 Rive-Sud (agglomération de Longueuil)

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

Zone 4 Rive-Sud (Est de la Rive-Sud)

Varennes, Verchères, Saint-Amable, Sainte-Julie

Zone 5 Rive-Sud (Centre-Est et Sud-Est de la Rive-Sud)

Carignan, Chambly, Richelieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu

Zone 6 Rive-Sud (Sud-Est de la Rive-Sud)

Beloeil, McMasterville, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Mathieu-de-Beloeil

Saint-Jean-sur-Richelieu

Vaudreuil-Soulanges

Coteau-du-Lac, Hudson, Les Cèdres, Les Coteaux, L'Île-Cadieux, L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Saint-Lazare, Saint-Zotique, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac

Note méthodologique

Valeur des maisons unifamiliales achetées par les ménages

Dans ce rapport, nous utiliserons trois valeurs différentes pour le prix des maisons unifamiliales achetées en 2016 (une dans la partie centrale du rapport, les deux autres en annexe). Deux de ces valeurs proviennent d'une estimation que font les ménages de la valeur de leur logement lors du recensement. Plus précisément, les ménages doivent répondre à la question suivante du questionnaire du recensement (version détaillée)[23] :

« Si vous vendiez ce logement aujourd'hui, combien penseriez-vous en tirer? »

Étant donné que le présent rapport n'examine que la situation des ménages qui ont acquis leur propriété au cours des derniers mois[24], il est fort probable que cette valeur reportée soit près du prix payé quelque temps auparavant. Il est toutefois toujours possible que cette estimation que font les ménages de la valeur de leur maison soit quelque peu erronée, mais le fait que leur maison a été acquise quelques mois avant seulement devrait limiter cette source d'erreur.

La valeur médiane des maisons unifamiliales achetées par des ménages de 25 à 44 ans provient donc de cette estimation tirée des données du recensement. C'est cette valeur qui est utilisée dans la partie centrale du rapport.

Afin d'obtenir cette valeur, il a toutefois fallu rajuster les données. En effet, les données disponibles indiquaient a priori non seulement la valeur des maisons unifamiliales achetées, mais aussi celle des immeubles à revenu.

Il a donc été nécessaire d'ajuster les données afin d'exclure la valeur des immeubles à revenu, pour se concentrer sur celle des maisons unifamiliales[25]. Au final, les données indiquent, comme on pourrait s'y attendre, que la valeur des maisons unifamiliales rapportée par les ménages est plus élevée sur l'île de Montréal et moins élevée pour les banlieues les plus éloignées. Pour la plupart des secteurs étudiés, les valeurs estimées par les ménages sont généralement assez proches de celles observées dans les grands secteurs de Montréal pendant l'année 2016[26].

Quant à lui, le paiement hypothécaire lié à ces maisons unifamiliales a été déterminé selon les hypothèses suivantes : mise de fonds de 5 %, période d'amortissement de 25 ans et taux hypothécaire fixe de 3,7 %[27]. À des fins de simplification, les taxes foncières et scolaires ne sont pas incluses dans ces calculs.

Enfin, tandis que les résultats présentés dans la partie centrale de ce rapport utilisent les valeurs médianes pour les maisons unifamiliales seulement, les tableaux disponibles dans l'annexe 1 présentent les mêmes résultats, mais en incluant aussi les immeubles à revenu (en plus des maisons unifamiliales)[28].

Dans la deuxième annexe, la dernière valeur utilisée pour les maisons unifamiliales est le prix médian de toutes les transactions de maisons unifamiliales[29] conclues en 2016, provenant du registre foncier[30] et présenté pour chacun des secteurs étudiés.

L'utilisation de ces trois valeurs différentes pour les maisons unifamiliales (une dans la partie centrale du texte, les deux autres en annexe) nous permet ainsi d'avoir une meilleure idée de la sensibilité des résultats dans chacun des scénarios analysés.

Note méthodologique

Évaluation des coûts de déplacement vers le lieu de travail

À partir des données du Recensement de 2016 de Statistique Canada, nous avons utilisé les distances médianes (en km) et les modes de transport empruntés par les ménages[31] pour chacun des secteurs géographiques à l'étude afin d'établir un coût pondéré de déplacement vers le lieu de travail. La pondération a été effectuée selon le poids relatif de chaque moyen de transport utilisé[32].

Ces estimations reposent sur l'hypothèse d'un navetteur unique utilisant un seul mode de transport. Autrement dit, il nous est impossible de déterminer si chaque membre d'un ménage utilise son propre moyen de transport pour se déplacer vers le lieu de travail, par exemple dans le cas d'un couple qui utiliserait deux automobiles. Seul le moyen de transport le plus important utilisé[33] par le soutien principal du ménage est donc évalué.

Les modes de transport possibles sont les suivants : automobile[34] (que la personne soit conductrice ou passagère), train de banlieue, autobus ou métro et transport actif (marche, bicyclette, etc.).

En 2016, le coût d'utilisation d'un véhicule au Québec était de 0,50 $ par kilomètre selon les calculs de la Directive sur les voyages du Conseil national mixte[35], qui tiennent compte de toutes les dépenses liées à l'utilisation d'un véhicule. Nous avons présumé que les navetteurs se déplaçaient deux fois par jour pour faire le trajet aller-retour au travail, 20 jours de travail par mois, pour un total de 40 trajets simples par mois.

Le coût d'utilisation du train de banlieue a été estimé à partir des zones tarifaires et des tarifs d'un titre TRAM 2016 sur le réseau *exo*[36]. Pour les secteurs géographiques dont les municipalités se trouvaient dans différentes zones tarifaires, le coût mensuel a été pondéré selon l'importance de l'utilisation du transport en commun dans chacune de ces municipalités[37].

Le coût d'utilisation du métro ou des autobus a été estimé à partir des tarifs pour les titres de transport mensuels sur le réseau, avec pour destination le centre-ville de Montréal (selon les scénarios étudiés). Pour certains scénarios, il était relativement simple d'associer le tarif d'un titre de transport du lieu de résidence au lieu de travail.

Par contre, pour d'autres scénarios, certaines hypothèses ont dû être utilisées sur le titre de transport employé. Rappelons qu'il existe plus de 700 titres de transport différents dans la région de Montréal[38], d'où la nécessité d'utiliser différentes hypothèses. Néanmoins, le mode de transport métro/autobus était généralement beaucoup moins fréquent que l'automobile et le train de banlieue dans ces cas, ce qui limite par conséquent l'impact que pourrait avoir l'utilisation d'hypothèses erronées sur le coût total de déplacement.

Enfin, nous avons supposé qu'aucun coût explicite n'était engagé par les personnes utilisant un mode de transport actif (vélo, marche, etc.)[39]. Le coût du déplacement vers le lieu de travail associé à chaque mode de transport a ensuite été multiplié par son poids relatif pour chaque secteur géographique à l'étude afin d'obtenir le coût total de déplacement.

Annexe 1

Dans les tableaux de cette annexe, la valeur médiane (sauf exception) des maisons unifamiliales achetées dans la RMR de Montréal en 2016 par des ménages de 25 à 44 ans inclut aussi les immeubles à revenu.

Tableau 1 : Scénario 1 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Laval	708	597	10,0	59,7
Zone 1 Laval	727	574	10,0	57,4
Zone 2 Laval	676	578	10,0	57,8
Zone 3 Laval	604	469	0,7	703,5
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 2 : Scénario 2 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Nord	893	630	10,5	59,8
Zone 1 Rive-Nord	967	871	20,1	43,4
Zone 2 Rive-Nord	1 208	630	20,4	30,9
Zone 3 Rive-Nord	437	173	10,5	16,5
Zone 4 Rive-Nord	922	659	10,3	63,8
Zone 5 Rive-Nord	963	492	10,0	49,2
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Annexe 1 (suite)

Tableau 3 : Scénario 3 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Sud	719	634	7,2	88,1
Zone 1 Rive-Sud	1 091	919	6,7	136,5
Zone 2 Rive-Sud	719	630	10,5	60,2
Zone 3 Rive-Sud	438	383	7,0	54,7
Zone 4 Rive-Sud	844	567	3,8	149,2
Zone 5 Rive-Sud	570	300	20,3	14,8
Zone 6 Rive-Sud	725	494	20,5	24,1
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails. Paiement moyen (et non médian) pour la zone 5 de la Rive-Sud.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 4 : Scénario 4 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Laval

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Nord	201	60	9,8	6,1
Zone 1 Rive-Nord	243	143	6,5	21,9
Zone 2 Rive-Nord	342	-139	13,3	-10,4
Zone 3 Rive-Nord	107	-14	10,1	-1,4
Zone 4 Rive-Nord	-332	-472	6,5	-72,2
Zone 5 Rive-Nord	--	--	--	--
Ville de Laval	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Annexe 1 (suite)

Tableau 5 : Scénario 5 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – île de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Vaudreuil-Soulanges	723	450	0,5	843,7
Île de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 6 : Scénario 6 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – agglomération de Longueuil

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel moyen (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Sud (excluant l'agglomération de Longueuil)	548	416	3,3	124,8
Zone 1 Rive-Sud	--	--	--	--
Zone 2 Rive-Sud	490	378	2,1	177,2
Zone 3 Rive-Sud	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Zone 4 Rive-Sud	800	667	2,9	227,4
Zone 5 Rive-Sud	427	294	2,3	126,0
Zone 6 Rive-Sud	471	319	5,5	57,7
Agglomération de Longueuil	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet. -- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 7 : Scénario 7 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – Saint-Jean-sur-Richelieu

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Saint-Jean-sur-Richelieu	196	-36	6,9	-5,2
Rive-Sud	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Annexe 2

Dans les tableaux de cette annexe, les données sur la valeur médiane (sauf exception) des maisons unifamiliales proviennent des transactions enregistrées au registre foncier en 2016[40].

Tableau 1 : Scénario 1 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Laval	365	261	10,0	26,1
Zone 1 Laval	--	--	--	--
Zone 2 Laval	--	--	--	--
Zone 3 Laval	--	--	--	--
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 2 : Scénario 2 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Nord	594	331	10,5	31,4
Zone 1 Rive-Nord	623	528	20,1	26,3
Zone 2 Rive-Nord	625	47	20,4	2,3
Zone 3 Rive-Nord	438	174	10,5	16,7
Zone 4 Rive-Nord	546	283	10,3	27,4
Zone 5 Rive-Nord	828	357	10,0	35,7
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Annexe 2 (suite)

Tableau 3 : Scénario 3 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Sud	438	353	7,2	49,0
Zone 1 Rive-Sud	726	553	6,7	82,1
Zone 2 Rive-Sud	463	373	10,5	35,7
Zone 3 Rive-Sud	326	271	7,0	38,7
Zone 4 Rive-Sud	490	211	3,8	55,7
Zone 5 Rive-Sud	382	251	20,3	12,3
Zone 6 Rive-Sud	438	207	20,5	10,1
Ville de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails. Paiement moyen (et non médian) pour la zone 5 de la Rive-Sud.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 4 : Scénario 4 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – ville de Laval

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Nord	229	-31	9,8	-3,1
Zone 1 Rive-Nord	258	38	6,5	5,9
Zone 2 Rive-Nord	260	-340	13,3	-25,5
Zone 3 Rive-Nord	73	-167	10,1	-16,5
Zone 4 Rive-Nord	181	-79	6,5	-12,2
Zone 5 Rive-Nord	--	--	--	--
Ville de Laval	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Annexe 2 (suite)

Tableau 5 : Scénario 5 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – île de Montréal

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Vaudreuil-Soulanges	584	312	0,5	585,0
Île de Montréal	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 6 : Scénario 6 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – agglomération de Longueuil

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel moyen (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel moyen incluant les coûts de transport soit nulle
Rive-Sud (excluant l'agglomération de Longueuil)	270	137	3,3	41,1
Zone 1 Rive-Sud	--	--	--	--
Zone 2 Rive-Sud	195	82	2,1	38,4
Zone 3 Rive-Sud	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Zone 4 Rive-Sud	270	137	2,9	46,7
Zone 5 Rive-Sud	155	22	2,3	9,4
Zone 6 Rive-Sud	200	47	5,5	8,5
Agglomération de Longueuil	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
-- : non disponible.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

Tableau 7 : Scénario 7 : Lieu de résidence un an auparavant et lieu de travail actuel – Rive-Sud

Lieu de résidence actuel	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($)	Différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian* ($) incluant les coûts de transport vers le lieu de travail**	Différence dans le temps mensuel médian (h) consacré aux déplacements vers le lieu de travail	Valeur horaire minimale ($/h) du temps requis pour que la différence dans le paiement hypothécaire mensuel médian incluant les coûts de transport soit nulle
Saint-Jean-sur-Richelieu	207	-25	6,9	-3,6
Rive-Sud	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

s.o. : sans objet.
*Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales pour plus de détails.
**Voir la note méthodologique sur le calcul des coûts de déplacement.
Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL (calculs)

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

[1] Maisons individuelles, jumelées et en rangée. Voir la note méthodologique sur la valeur des logements achetés pour plus de détails.

[2] *Marché sous la loupe* de la RMR de Montréal, juin 2018.

[3] Maisons individuelles, jumelées et en rangée. Voir la note méthodologique sur la valeur des logements achetés pour plus de détails.

[4] Par exemple, étant donné que très peu de mouvements migratoires sont observés entre la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal, tant pour l'achat d'une habitation que pour le lieu de travail, la situation des ménages qui déménagent d'un secteur à l'autre ne sera pas analysée.

[5] Dans tout ce rapport, les données portent sur le soutien principal du ménage. Selon Statistique Canada, le soutien principal du ménage est la « première personne dans le ménage indiquée comme étant quelqu'un qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque [du prêt hypothécaire], ou des taxes, ou de l'électricité, etc., pour le logement. » https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage020-fra.cfm (19 mars 2019).

[6] Incluent aussi les immeubles à revenu.

[7] Étant donné que Saint-Jean-sur-Richelieu a été ajouté au territoire de la RMR de Montréal en 2016 seulement, il a été décidé de ne pas l'inclure dans la zone de la Rive-Sud afin de pouvoir examiner avec plus de détails les données concernant ce secteur.

[8] Voir la note de bas de page 7.

[9] Dans le scénario 5, nous avons combiné la ville de Montréal et l'île de Montréal (sans la ville de Montréal) étant donné que ces deux secteurs sont liés à Vaudreuil-Soulanges en ce qui concerne l'achat de maisons et le lieu de travail.

[10] Voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales.

[11] Plus précisément, l'utilisation d'autres mesures de la valeur des maisons unifamiliales modifie de façon plus marquée les résultats des zones 2, 3 et 5 de la Rive-Nord, ainsi que des zones 3 et 5 de la Rive-Sud.

[12] Par contre, lorsque les prix médians provenant du registre foncier sont utilisés (et non les valeurs du recensement – voir la note méthodologique sur la valeur des maisons unifamiliales et l'annexe 2), l'économie sur le paiement hypothécaire dans la zone 2 de la Rive-Nord est plus faible (625 $) et celle de la zone 3 est plus élevée (438 $).

[13] Cependant, lorsque les prix médians provenant du registre foncier sont utilisés (et non les valeurs du recensement – voir l'annexe 2), l'économie sur le paiement hypothécaire dans la zone 4 de la Rive-Nord est plus élevée et est même en territoire positif (+180 $).

[14] Moyen et non médian.

[15] L'automobile est généralement le moyen de transport qui engendre les frais de déplacement les plus élevés dans cette étude.

[16] Par contre, lorsque les prix médians provenant du registre foncier sont utilisés (et non les valeurs du recensement – voir l'annexe 2), l'économie sur le paiement hypothécaire dans la zone 2 de la Rive-Nord est de seulement 50 $ environ si l'on inclut les frais de déplacement.

[17] Par contre, lorsque les prix médians provenant du registre foncier sont utilisés (et non les valeurs du recensement – voir l'annexe 2), l'économie sur le paiement hypothécaire dans la zone 4 de la Rive-Nord est plus élevée et est légèrement en territoire positif (+40 $).

[18] Une fois de plus, les données portent seulement sur le soutien principal du ménage.

[19] Le temps de déplacement médian est pour tous les types de modes de transport utilisés. Le calcul exclut les ménages sans lieu de travail fixe ou qui travaillent à domicile. Nous avons présumé que les navetteurs se déplaçaient deux fois par jour pour faire le trajet aller-retour au travail, 20 jours de travail par mois, pour un total de 40 trajets simples par mois.

[20] En supposant que le ménage n'a pas de préférence pour la ville ou la banlieue, et que le lieu de résidence qu'il privilégie n'est pas non plus fonction des caractéristiques (année de construction, nombre de pièces, etc.) de la maison achetée.

[21] Moyenne du salaire horaire versé aux employés à temps plein par régions administratives (île de Montréal, Laval, Lanaudière, Laurentides). Source : Statistique Canada.

[22] Voir le *Baromètre FCIQ du marché résidentiel* du quatrième trimestre pour la RMR de Montréal, https://www.fciq.ca/pdf/bar/201804-bar-mtl.pdf

[23] Formulaire du recensement de 2016, question F10d), http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Instr_f.pl?Function=getInstrumentList&Item_Id=295122&UL=1V (20 mars 2019).

[24] Entre mai 2015 et mai 2016.

[25] Les données du recensement permettent d'obtenir, pour chacun des secteurs à l'étude, la proportion de maisons unifamiliales et la proportion d'immeubles à revenu achetés par les ménages de 25 à 44 ans. Par ailleurs, les données sur le prix médian des maisons unifamiliales et des immeubles à revenu sont aussi disponibles dans le registre foncier (source : JLR) pour chacun de ces secteurs. Avec ces deux informations, soit le poids des transactions d'immeubles à revenu par rapport à celles des maisons unifamiliales, ainsi que l'écart entre le prix médian de ces deux types de logements, il a été possible d'estimer une valeur seulement pour les maisons unifamiliales dans chacun des secteurs à l'étude. Cet ajustement a eu plus d'impact dans la ville de Montréal, où les maisons et les immeubles à revenu se partagent environ 50 % des transactions. En banlieue, plus de 90 % de ces transactions sont conclues dans le segment des unifamiliales.

[26] Selon les données du registre foncier (source : JLR). Les données pour les secteurs géographiques plus petits (par exemple les sous-secteurs de la Rive-Nord et de la Rive-Sud) montraient généralement des écarts plus importants entre les valeurs médianes obtenues dans le recensement et les prix médians du registre foncier.

[27] Taux moyen des prêts hypothécaires à 5 ans pendant cette période. Source : Banque du Canada.

[28] Autrement dit, sans l'ajustement des données visant à isoler la valeur des maisons unifamiliales, qui a été fait précédemment.

[29] Donc, pas seulement les transactions des ménages de 25 à 44 ans.

[30] De juin 2015 à mai 2016. Sources : JLR et SCHL (calculs).

[31] Les ménages sans lieu de travail fixe ou qui travaillent à domicile ont été exclus de l'analyse.

[32] Autrement dit, si l'automobile est le moyen de transport le plus utilisé, c'est ce moyen qui aura le plus grand impact (le poids le plus important) sur le coût total de déplacement.

[33] Par exemple, si un ménage utilise son automobile quelques minutes afin de se rendre à une gare pour prendre un train de banlieue vers Montréal, le moyen de transport principal serait le train de banlieue.

[34] Ce qui inclut camions, fourgonnettes, etc.

[35] Conseil national mixte (2016). Taux par kilomètre, https://www.njccnm.gc.ca/directive/d10/v10/s97/sv30/fr (4 avril 2019).

[36] Afin de calculer le coût mensuel, nous avons divisé le coût annuel des titres de transport par 12 mois. Cela représente une petite économie par rapport au coût mensuel.

[37] Données disponibles pour chaque municipalité sur le site Web du profil du Recensement de 2016, https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F (4 avril 2019).

[38] https://exo.quebec/fr/titres-tarifs (4 avril 2019).

[39] Inclut aussi les motocyclettes, les mobylettes, etc.

[40] De juin 2015 à mai 2016. Sources : JLR et SCHL (calculs).

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, 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/portailimh

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

68726_2019_M06