

LE TÉLÉTRAVAIL : PERSPECTIVES ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

Depuis le début de la pandémie de la COVID-19, une forte proportion de travailleurs s'est vue obligée, en réponse aux directives des agences de santé publique, de poursuivre le travail à partir de leur domicile. Cette expérience massive et forcée du télétravail sur plusieurs mois semble se passer de façon plus positive que ce qui était anticipé au départ. À la lumière de différentes enquêtes, sondages et sorties publiques de la part de grands employeurs, tout porte à croire que le télétravail pourrait, même après la crise sanitaire actuelle, prendre une place plus importante dans l'organisation du travail que celle qu'elle occupait auparavant.

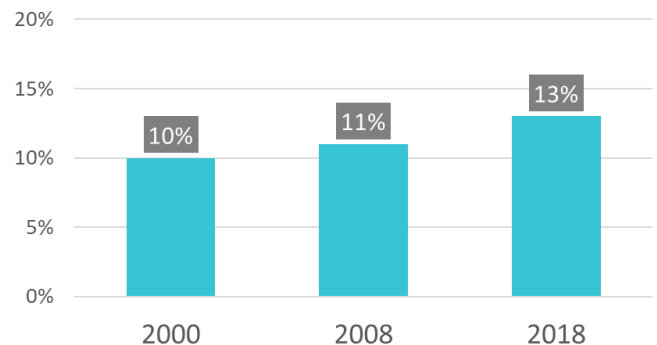
La pratique du télétravail, telle qu'elle se dessine actuellement, ne laisse toutefois pas présager de transformations majeures sur les dynamiques spatiales métropolitaines. Selon les dernières estimations, 60 % des emplois de la région métropolitaine ne sont pas propices au télétravail. Parmi le 40 % de travailleurs dont l'emploi est, à différents niveaux, plus propice au télétravail, une proportion non négligeable pourrait retourner progressivement travailler à temps complet dans les locaux de leur employeur. Pour les entreprises qui comptent poursuivre le télétravail, le modèle hybride, intégrant à la fois le présentiel et le télétravail, semble être celui qui sera privilégié. Si c'est le cas, on peut penser qu'entre 20 % et 30 % des travailleurs de la région poursuivront le télétravail à temps partiel au cours des prochaines années.

Une diminution du nombre de déplacements domicile-travail réduira l'achalandage sur certains axes de transport collectif, mais devrait également favoriser la réduction du nombre de déplacements automobiles et les émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, les gains environnementaux découlant de cette réduction des déplacements pourraient être minimisés, voire annulés, si la distance moyenne des déplacements domicile-travail augmentait de façon importante ou que l'on assistait à un transfert modal du transport durable (TC ou actif) vers l'automobile. Pour certains travailleurs, une réduction du nombre de déplacements hebdomadaires entre le domicile et le travail pourrait faire en sorte qu'ils accordent une moins grande importance à la proximité entre leur lieu de résidence et le bureau dans leur choix résidentiel. Il semble toutefois peu probable qu'une diminution de deux, voire trois journées en présentiel par semaine, puisse générer un exode marqué et à long terme des travailleurs vers l'extérieur de la région métropolitaine. À l'heure actuelle, on constate que la demande résidentielle demeure forte dans chacun des cinq grands secteurs géographiques du Grand Montréal, y compris dans les secteurs plus centraux, et ce, pour les différentes typologies de logement.

UN PHÉNOMÈNE JUSQU'ICI RELATIVEMENT MARGINAL QUI POURRAIT PRENDRE DE L'AMPLEUR

Bien que le télétravail – soit le travail rémunéré réalisé hors des locaux de l'employeur – fasse parler de lui depuis les années 1970, suite notamment aux premiers travaux de Jack Nilles de l'Université de Californie du Sud, il tarde à s'imposer dans la pratique des entreprises. La popularité que plusieurs lui prédisaient semble toujours s'être butée à certaines appréhensions de la part des employeurs, mais également de nombreux salariés (possible affaiblissement des synergies d'équipe ou du sentiment d'appartenance à l'entreprise, isolement, etc.). Malgré le développement rapide des technologies de l'information et de la communication, la proportion d'employés qui travaillent habituellement quelques heures à domicile selon l'horaire de travail prévu a peu varié entre 2000 et 2018. Au Canada : elle est passée de 10 % en

POURCENTAGE D'EMPLOYÉS QUI TRAVAILLENT HABITUELLEMENT QUELQUES HEURES PAR SEMAINE À DOMICILE SELON L'HORAIRE DE TRAVAIL PRÉVU, CANADA



Source : Deng, Morissette et Messacar (2020) à partir des données de Statistique Canada. Traitement : CMM, 2020.

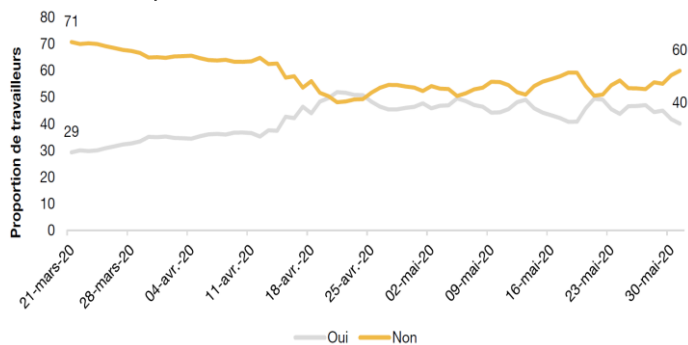
2000 à 11 % en 2008, puis s'est élevée à environ 13 % en 2018 (Deng et coll., 2020). Le travail réalisé entièrement à la maison est quant à lui beaucoup moins fréquent et, sur le territoire de la CMM, ne touchait que 3 % des travailleurs salariés en 2016 (Recensement 2016).

En raison de la crise sanitaire actuelle, la proportion de travailleurs du Québec qui rapportait travailler à partir de leur domicile a oscillé entre 40 % et 50 % entre la mi-avril et la fin mai 2020 (INSPQ, 2020). Il s'agit d'une proportion similaire à celles observées dans l'ensemble du Canada (Deng et coll., 2020), aux États-Unis (NBRE, 2020) ou dans plusieurs pays d'Europe (Eurofund, 2020).

Un peu partout dans le monde, différentes enquêtes et sondages semblent maintenant démontrer un appétit accru pour le télétravail, même lorsque la crise sanitaire sera derrière nous. L'expérience forcée du télétravail semble s'avérer positive sous plusieurs aspects, notamment en matière de productivité, de réduction des coûts liés la location de bureau, de réduction des temps de déplacements, d'horaires de travail plus flexibles. Des avantages qui pour plusieurs surpasseraient les inconvénients.

Selon l'un des plus récents sondages sur les aspirations des travailleurs face au télétravail mené en août par la firme ADP Canada, 59 % des travailleurs québécois préféreraient travailler à distance au moins trois jours par semaine suite à

PROPORTION DES TRAVAILLEURS QUÉBÉCOIS QUI RAPPORTAIT ÊTRE EN TÉLÉTRAVAIL, MOYENNE MOBILE SUR TROIS JOURS, DU 21 MARS AU 31 MAI 2020



Méthodologie : Sondages Web réalisés auprès de 1 000 adultes québécois par jour entre le 21 mars au 31 mai 2020. Source : INSPQ, 2020.

la pandémie. Du côté des employeurs, les résultats d'un sondage Web réalisé par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain à la mi-juillet 2020, révèlent que 73 % des répondants envisagent de mettre en place de manière permanente un modèle hybride de présentiel et de télétravail pour les employés. Pour l'instant, le modèle de télétravail qui semble montrer le plus d'intérêt, tant pour les entreprises que pour les salariés, en est un qui combinerait, sur une base hebdomadaire, télétravail et présence au bureau.

MALGRÉ L'INTÉRÊT GRANDISSANT, SEUL 40 % DES TRAVAILLEURS DU GRAND MONTRÉAL OCCUPERAIENT UN EMPLOI PROPICE AU TÉLÉTRAVAIL

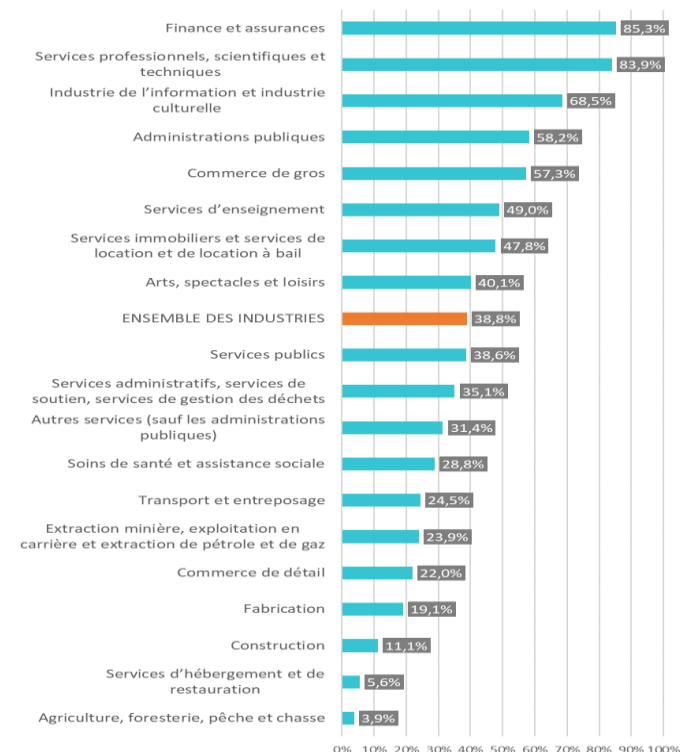
Une étude récente de Statistique Canada estime à environ 38,8 % la proportion des travailleurs québécois occupant un emploi propice au travail à domicile. Cette proportion est légèrement plus basse que celle estimée pour l'Ontario (41,7 %) ou pour les États-Unis (autour de 44 %; BLS, 2020) et est similaire à celle des travailleurs québécois ayant déclarés être en télétravail à la fin de mai 2020 (INSPQ, 2020).

Le télétravail semble particulièrement bien adapté pour certains emplois du secteur tertiaire qui demandent généralement des niveaux de scolarisation plus élevés, tels que le secteur des finances et des assurances (85 %), des services professionnels, scientifiques et techniques (84 %), de l'information et de l'industrie culturelle (69 %) ou de l'administration publique (58 %).

À l'inverse, le télétravail est difficilement applicable pour un grand nombre d'emplois requérant un contact face à face ou les emplois plus manuels. C'est le cas pour des industries comme celles du commerce de détail, de la fabrication, de la construction, des services d'hébergement et de restauration ou de l'agriculture.

Dans le Grand Montréal, la proportion des emplois plus propices au télétravail est similaire à celle estimée pour l'ensemble du Québec, soit 39,5 %. Avec la tertiarisation de l'économie et la lente augmentation du taux de scolarisation

ESTIMATION DE LA PROPORTION D'EMPLOIS PAR INDUSTRIE POUVANT ÊTRE EFFECTUÉE À DOMICILE, CANADA, 2019



Source : Deng, Morissette et Messacar (2020). Traitement : CMM, 2020.

universitaire dans le Grand Montréal¹, il est toutefois envisageable que cette proportion puisse progressivement augmenter dans les prochaines années. Parmi les cinq secteurs du Grand Montréal, la proportion des emplois plus propices au télétravail varie entre 32,8 % dans la couronne Nord à 38 % dans l'agglomération de Montréal, hors du centre-ville. À la lumière des récents sondages, il s'avère toutefois de plus en plus évident que ce ne sont pas tous les emplois dits compatibles avec le télétravail qui se tourneront vers cette pratique : pour différentes raisons, plusieurs employeurs et travailleurs préféreront le *statut quo* quant au mode de travail qui a précédé la pandémie². À cet égard, 50 % des travailleurs de bureau des principaux pays d'Europe de l'Ouest étaient, au mois d'août, de retour à temps complet au bureau (The Economist, 2020). Bien qu'il soit encore tôt pour présenter une estimation précise, il est plausible qu'entre 20 % et 30 % des travailleurs de la région occupent dans les prochaines années un emploi qui intègre le télétravail, probablement dans le cadre d'un modèle hybride combinant présentiel et télétravail.

Dans le centre-ville de Montréal, qui concentre une forte proportion d'emplois dans les secteurs des finances, de l'assurance et des services professionnels, la proportion des emplois propices au télétravail monte à 53,8 %. Cela dit, comme il a été maintes fois démontré dans la littérature, les entreprises retirent plusieurs bénéfices à avoir leur place d'affaires dans les centres-villes (degré d'interaction et de synergie très élevé en raison de la concentration des activités tertiaires qu'on y retrouve, etc.). Il est toutefois difficile d'anticiper clairement, à ce stade-ci, l'impact combiné, à moyen et long terme, de ces différents phénomènes sur le besoin en espaces à bureau des entreprises.

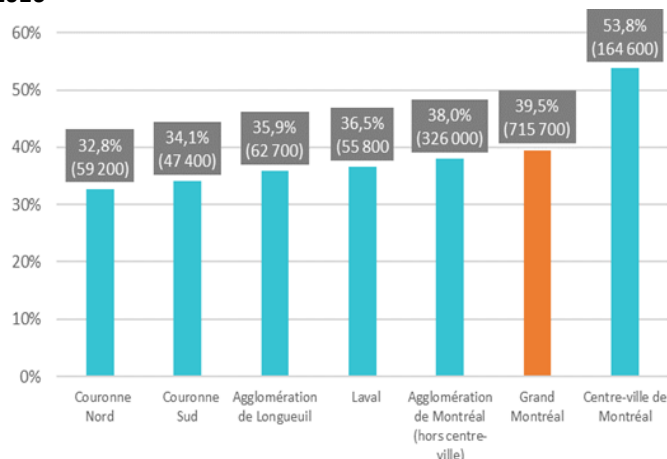
UN EXODE HORS DU GRAND MONTRÉAL RESTE PEU PROBABLE

Pour certains travailleurs, une réduction du nombre de déplacements hebdomadaires vers le bureau pourrait faire en sorte qu'ils accordent une moins grande importance à la distance et au temps de trajet domicile-travail dans leur choix résidentiel.

C'est particulièrement le cas pour les travailleurs qui poursuivraient l'expérience du télétravail à temps complet après la pandémie et pour qui la présence au bureau ne serait plus requise ou serait exceptionnelle.

Cependant, la pratique du télétravail post-pandémie telle qu'elle se dessine jusqu'à présent ne semble pas s'orienter vers du télétravail à temps complet, mais davantage vers du télétravail combiné à quelques jours par semaine de présentiel, et ce, pour au plus 20 % à 30 % des travailleurs. Une réduction des jours au bureau pourrait amener certains travailleurs à opter pour une localisation plus éloignée de leur lieu de travail actuel, mais il serait peu probable de voir une baisse d'attractivité marquée et durable du Grand Montréal par rapport au reste du Québec. À cet égard, les prochaines diffusions de données sur les soldes migratoires (internes, mais également interprovinciaux et internationaux) permettront d'avoir un portrait de l'évolution de l'attractivité

ESTIMATION DE LA PROPORTION DES EMPLOIS POUVANT ÊTRE EFFECTUÉS À DOMICILE DANS LES CINQ GRANDS SECTEURS DU GRAND MONTRÉAL ET DANS LE CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL, 2016



Source : CMM à partir des estimations de Deng, Morissette et Messacar et des données de l'emploi par lieu de travail du Recensement de la population 2016 de Statistique Canada.

de la région. Pour l'instant, les données immobilières ne laissent toutefois pas voir d'exode hors de la région : depuis juin, même si des hausses importantes de ventes résidentielles sont observées dans de plus petits marchés hors de la région métropolitaine, environ la moitié de toutes les ventes et mises en chantier résidentielles ont été concentrées dans le Grand Montréal (détails en page 4).

À court terme, la diminution du nombre de déplacements pourrait toutefois contribuer à réduire la pression sur certains axes de transport collectif ainsi que réduire le nombre de déplacements automobiles et les émissions à gaz à effet de serre. Les gains environnementaux de cette réduction des déplacements pourraient toutefois être réduits, voire annulés, si la distance moyenne des déplacements domicile-travail augmentait de façon importante ou que l'on assistait à un transfert modal du transport durable (TC ou actif) vers l'automobile. Il reste qu'il est actuellement impossible de déterminer l'ampleur exacte de ces transformations et de prévoir si elles seront permanentes. Il est tout à fait envisageable que quelques années après la fin de la pandémie, des tendances similaires à celles qui avaient cours avant la pandémie soient observées.

¹ Voir CMM (2019). [Perspective Grand Montréal No.36](#).

² Les résultats préliminaires d'une vaste enquête d'opinion réalisée auprès de québécois par l'équipe de Tania Saba, de l'Université de Montréal, semblent montrer un intérêt moins marqué chez les travailleurs de PME à continuer d'effectuer leur travail à domicile lorsque le confinement sera levé (Le Devoir, 28 août 2020).

LA DEMANDE RÉSIDENTIELLE DEMEURE FORTE DANS TOUS LES SECTEURS DU GRAND MONTRÉAL

Après avoir été fortement freinée par la crise sanitaire au cours des mois d'avril à mai, l'activité sur le marché résidentiel a repris de la vigueur au cours des derniers mois. Plusieurs ménages semblent avoir attendu l'assouplissement des mesures de distanciation sociale avant de chercher à vendre ou à acheter une nouvelle propriété. Au cours des mois de juin à août, un rattrapage des activités sur le marché de la revente a fait en sorte que le nombre de ventes sur le territoire du Grand Montréal (14 800 ventes) a dépassé celui enregistré durant la même période en 2019 (11 200 ventes). 45,7 % de toutes les ventes sur le marché de la revente québécoise et 55,7 % de toutes les mises en chantier résidentielles ont été faites sur le territoire du Grand Montréal (qui regroupe 48 % de la population du Québec).

Bien qu'il soit trop tôt pour tirer des conclusions sur l'effet que pourraient avoir le télétravail et la pandémie sur l'attractivité des différents secteurs géographiques du Grand Montréal, on constate, depuis juin, relativement peu de changement dans la répartition des ventes par secteur du Grand Montréal comparativement à la même période un an plus tôt.

L'île de Montréal a enregistré une diminution de sa part relative de vente sur le marché de la revente par rapport à la même période l'année dernière (passant de 40,4 % à 36,5 %), mais en même temps, la part relative des mises en chantier de nouveaux logements sur l'île de Montréal a augmenté (passant de 32,6 % à 46,6 %).

Tous les secteurs de la région présentent également des hausses marquées des prix de vente médians depuis le début de la pandémie, et ce, pour presque toutes les typologies de logement. Toujours en lien avec l'offre de propriété restreinte et le retour des acheteurs sur le marché, les délais de vente sont également en diminution dans tous les secteurs du Grand Montréal et pour toutes les typologies de logement.

CROISSANCE DU PRIX MÉDIAN ET DES DÉLAIS DE VENTE DANS LES SECTEURS DU GRAND MONTRÉAL PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

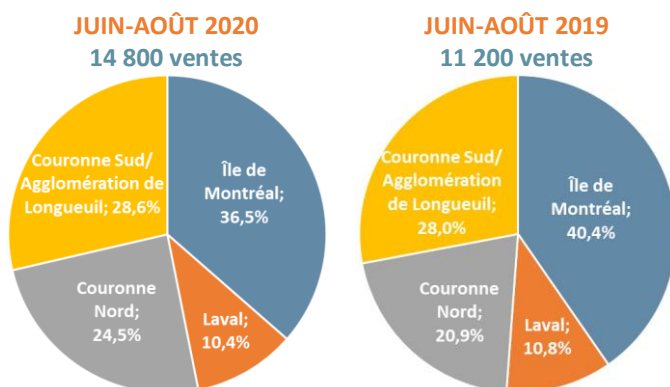
Maison individuelle	Prix médian	Variation	Délai de vente (jours)	Variation (nbre de jours)
	août-20	mars 2020-août 2020	août-20	août 2019-août 2020
Île de Montréal	629 000	↑ 16,5%	52	↓ -16
Laval	430 000	↑ 11,3%	45	↓ -11
Couronne Nord	359 000	↑ 17,7%	53	↓ -18
Couronne Sud/ Agglo. de Longueuil	416 000	↑ 10,9%	41	↓ -16

Copropriété	Prix médian	Variation	Délai de vente (jours)	Variation (nbre de jours)
	août-20	mars 2020-août 2020	août-20	août 2019-août 2020
Île de Montréal	384 000	-0,3%	39	↓ -33
Laval	295 500	↑ 9,4%	51	↓ -47
Couronne Nord	220 000	↑ 12,8%	53	↓ -48
Couronne Sud/ Agglo. de Longueuil	255 000	↑ 4,1%	33	↓ -44

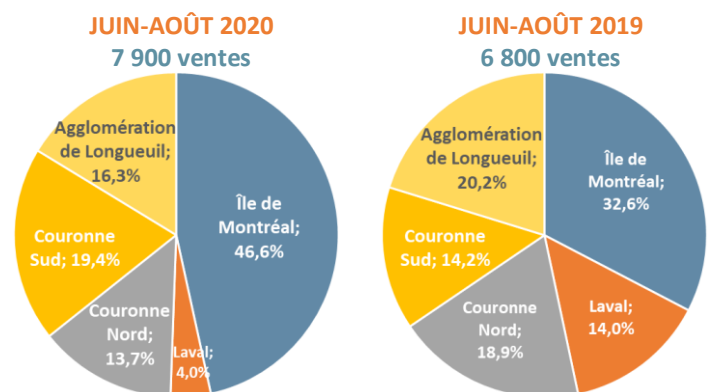
Plex (2-5 logements)	Prix médian	Variation	Délai de vente (jours)	Variation (nbre de jours)
	août-20	mars 2020-août 2020	août-20	août 2019-août 2020
Île de Montréal	695 000	↑ 3,7%	59	↓ -17
Laval	nd	nd	nd	nd
Couronne Nord	359 000	↑ 7,3%	80	nd
Couronne Sud/ Agglo. de Longueuil	510 000	↑ 9,7%	46	↓ -28

Source : APCIQ, *Les statistiques sur le marché immobilier résidentiel*. Traitement : CMM, 2020.

RÉPARTITION DES VENTES SUR LE MARCHÉ DE LA REVENTE DANS LE GRAND MONTRÉAL



RÉPARTITION DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES DANS LE GRAND MONTRÉAL



Sources : APCIQ, *Les statistiques sur le marché immobilier résidentiel*; SCHL, *Relevé des mises en chantier*. Traitement : CMM, 2020.

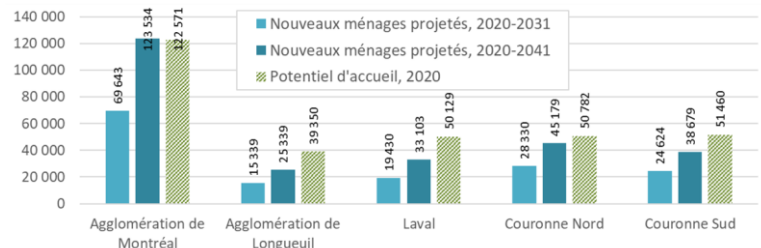
UNE DENSIFICATION « INTELLIGENTE » POUR CRÉER DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ EN OPTIMISANT L'ESPACE DISPONIBLE AU DÉVELOPPEMENT

La crise sanitaire actuelle a remis en lumière l'importance de la qualité de nos milieux de vie afin de favoriser la résilience face aux défis qu'amènent les mesures de distanciation physique. La possibilité d'avoir facilement accès à des espaces verts, à des infrastructures facilitant les déplacements actifs (trottoirs, pistes cyclables, etc.) et à des logements de qualité et de taille convenables s'avère primordiale pour assurer cette qualité de vie. Le télétravail et la présence plus intensive à la maison mettent également en lumière l'importance de la qualité de nos milieux de vie. Dans ce contexte, la densification urbaine peut, pour certains, sembler contradictoire avec les besoins et les préoccupations des ménages.

Toutefois, en matière d'urbanisation, le développement qui est préconisé pour le Grand Montréal d'ici 2031 est une densification « intelligente » du périmètre métropolitain d'urbanisation, qui favorise la mixité sociale et fonctionnelle, la mise en chantier de logements de qualité, accessible et de taille convenable, le verdissement, la réduction de la dépendance automobile et la mobilité active. Cette approche mise également sur l'établissement de seuils minimaux de densité résidentielle qui favorise l'optimisation de l'espace et la protection des milieux naturels et agricoles, tout en permettant une diversité des typologies de logements. Selon les dernières estimations, le respect de seuils minimaux de densité permettra un développement résidentiel à l'intérieur du périmètre métropolitain d'urbanisation en vigueur, au-delà de l'horizon 2041.

Après une période de plus de 30 ans durant laquelle le développement résidentiel sur le territoire du Grand Montréal a reposé principalement sur la construction de maisons individuelles, le marché de la construction résidentielle s'est rapidement transformé dans la région au cours des années 2000 pour s'orienter davantage vers des logements à plus forte densité, répondant notamment aux transformations démographiques (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages, etc.). Cette densification vient notamment diversifier le stock de logements, en particulier dans les couronnes de la région. Le Grand Montréal présente aujourd'hui une diversité d'option résidentielle avec environ le tiers de son parc de logement composé de maisons individuelles, 10 % de maisons jumelées ou en rangée, et 60 % de logements en plex ou en immeubles à appartements destinés principalement au marché du locatif ou de la copropriété.

ESTIMATION DU POTENTIEL D'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES ET PROJECTION DE NOUVEAUX MÉNAGES POUR LA PÉRIODE 2020-2041, CINQ SECTEURS DU GRAND MONTRÉAL



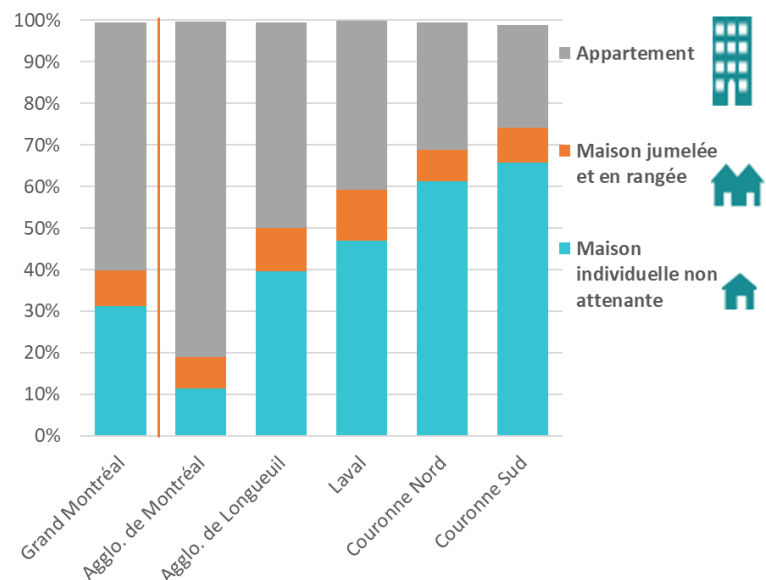
Secteurs de la CMM	Espaces vacants et espaces à redévelopper et à requalifier résidentiels et résidentiels mixtes ¹		Potentiel d'accueil de nouveaux ménages ³	Nouveaux ménages projetés ⁴	Nouveaux ménages projetés ⁴
	2014	2020 ²	2020*	2020-2031	2020-2041
Agglomération de Montréal	2 039	1 532	122 571	69 643	123 534
Agglomération de Longueuil	1 595	1 192	39 350	15 339	25 339
Laval	1 987	1 671	50 129	19 430	33 103
Couronne Nord	3 306	2 208	50 782	28 330	45 179
Couronne Sud	3 257	2 237	51 460	24 624	38 679
CMM	12 183	8 841	314 291	157 366	265 834

Notes :

- Comprends 50 % du total de la superficie des espaces à redévelopper et à requalifier résidentiels et résidentiels mixtes.
- La superficie des espaces vacants et des espaces à redévelopper et à requalifier résidentiels et résidentiels mixtes de 2020 est estimée à partir des données 2014, du nombre de mises en chantier résidentielles observé entre 2015 et 2019 et des seuils minimaux de densité.
- Le potentiel d'accueil de nouveaux ménages est calculé à partir d'hypothèses de densité cohérentes avec les seuils minimaux de densité du PMAD : 80 logements à l'hectare pour l'agglomération de Montréal, 33 logements à l'hectare pour l'agglomération de Longueuil, 30 logements à l'hectare pour Laval, 23 logements à l'hectare pour les couronnes Nord et Sud.
- Données issues de l'édition 2019 des projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec.

Source : CMM, 2020

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT, CINQ SECTEURS DU GRAND MONTRÉAL, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016. Traitement : CMM, 2020.

POUR EN SAVOIR PLUS

APCIQ (2020). *Les statistiques sur le marché immobilier résidentiel*. <https://apciq.ca/marche-immobilier/statistiques-mensuelles-detaillees/>

APCIQ (2020). *Le baromètre du marché immobilier résidentiel*. <https://apciq.ca/marche-immobilier/>

Brynjolfsson,E; Horton, J,J; Ozimek,A; Rock, D.; Sharma, G. et TuYe.H,Y. (2020). *COVID-19 and Remote Work: An Early Look at US Data*. NBER Working Paper No. 27344. June 2020. <https://www.nber.org/papers/w27344.pdf>

Dey, M; Frazis,H; Loewenstein, M.A; et Sun, H (2020). *Ability to work from home: evidence from two surveys and implications for the labor market in the COVID-19 pandemic*. Monthly Labor Review, U.S. Bureau of Labor Statistics, June 2020, <https://www.bls.gov/opub/mlr/2020/article/ability-to-work-from-home.htm>

Eurofunf (2020). *Living, working and COVID-19*. First findings. Avril 2020. 11p. https://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef_publication/field_ef_document/ef20058en.pdf

Felstead, A; Henseke, G; (2017). *Assessing the growth of remote working and its consequences for effort, well-being and work-life balance*. New Technology Work and Employment , 32. pp. 195-212. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/ntwe.12097>

INSPQ (2020). *COVID-19 – Pandémie, emploi et télétravail*. 5 p. <https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/3035-emploi-teletravail-covid19.pdf>

Shearmur, R. (2020). *COVID-19's effect on work is a shift, not a major revolution*. Options Politiques. 21 mai 2020. <https://policyoptions.irpp.org/fr/magazines/may-2020/covid-19s-effect-on-work-is-a-shift-not-a-major-revolution/>

Tanguay, G.A; Lachapelle, H. (2018). *Impacts potentiels du télétravail sur les comportements en transport, la santé et les heures travaillées au Québec*. Rapport de projet pour CIRANO. 115 p. <https://cirano.qc.ca/files/publications/2018RP-05.pdf>

The Economist (2020). *Covid-19 has forced a radical shift in working habits*. 12 septembre 2020. <https://www.economist.com/briefing/2020/09/12/covid-19-has-forced-a-radical-shift-in-working-habits>

Vivre en ville (2017). *La localisation des activités et les émissions de gaz à effet de serre*. 131 p. https://vivreenville.org/media/567762/vivreenville_localisation-et-gaz-a-effet-de-serre_maj20170608.pdf