

Georges Mathews

LA DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS À MONTRÉAL (2003-2013)

Rapport final

17 décembre 2003

SOMMAIRE

Dans la nouvelle ville de Montréal, il s'est produit, de 1996 à 2001, un important redressement du nombre de logements occupés, ce qui n'a pas été le cas de la banlieue. Cela est imputable, pour l'essentiel, à ce que l'on pourrait appeler la renaissance résidentielle des quartiers plus anciens de Montréal. Cette renaissance a commencé avant 1996, bien sûr, mais c'est après 1996 qu'elle affiche les résultats les plus spectaculaires. Or elle ne relève pas de la conjoncture, mais d'un nouveau chapitre dans la problématique générale du marché résidentiel, dans lequel le vieillissement de la population, dû à la faible fécondité et à l'allongement de l'espérance de vie, et l'acceptation généralisée de la copropriété occupent le haut de l'affiche. Pour un nombre croissant de ménages, la copropriété a tous les avantages de la propriété résidentielle sans avoir les inconvénients de la maison unifamiliale.

On pourrait croire, à voir les données spatialisées sur les mises en chantier dans la région métropolitaine depuis juin 2001, que le lustre 1996-2001 ne fut qu'un accident de parcours. En réalité, le boom actuel des maisons unifamiliales neuves en banlieue fait illusion, car il résulte entièrement de la conjoncture, c'est-à-dire du télescopage de quelques générations de jeunes, que les bas taux d'intérêt ont poussés à acheter leur première maison *au même moment*. Lorsque la conjoncture actuelle s'estompera, les tendances structurelles, qui font l'objet du rapport qui suit, apparaîtront plus clairement.

Comment évoluera donc la demande de logements neufs à Montréal, de 2003 à 2013 ? Pour répondre à cette question, il fallait d'abord diviser Montréal en quelques zones d'analyse, disposer ensuite d'un modèle de projections démographiques à relativement petite échelle, introduire dans ce modèle des scénarios démographiques réalistes, convertir les projections démographiques issues du modèle en ménages et, ensuite, en propriétaires et locataires à l'intérieur des zones d'analyse, puis, finalement, traduire ces dernières données en demande de logements neufs dans chaque zone, pour la période pertinente.

1. Les zones d'analyse de Montréal

Deux zones s'imposaient d'emblée, les « banlieues » intérieures de l'est et de l'ouest de la ville. La zone *Est* n'est constituée que d'un arrondissement, Rivière-des-

Prairies–Montréal-Est–Pointe-aux-Trembles. La zone *Ouest* est plus étendue : elle commence à Dorval, Dollard-des-Ormeaux et Pierrefonds et se rend jusqu’au bout de l’île. Deux zones où prédominent la maison unifamiliale. Dans tout le reste de la ville, on pouvait isoler une zone centrale où les logements issus du recyclage des immeubles non résidentiels constituaient une partie importante de la production résidentielle. Il fallait par ailleurs obtenir une zone aux arrondissements contigus. La zone *Centre* comprend donc les arrondissements Ville-Marie, Plateau-Mont-Royal, Sud-Ouest, Notre-Dame-de-Grâce–Côte-des-Neiges, Outremont, Westmount et Verdun. Tous les autres arrondissements appartiennent à la zone *Couronne*. De 2000 à 2002, les zones Centre et Couronne ont représenté 73 % de toute la production résidentielle de Montréal.

2. Le modèle de projection

Au Québec il n’y a qu’un seul modèle produisant des projections démographiques à petite échelle : le modèle ES-3, conçu et construit par Pierre Desgagnés et son équipe au ministère des Transports du Québec. Ce modèle intègre les données pertinentes des deux derniers recensements. Son unité spatiale de base est la municipalité ou le quartier étendu, dans les plus grosses municipalités.

Dans un premier temps le modèle reproduit, selon un processus itératif, les événements qui mènent d’un recensement à l’autre : décès, mobilité interne au Québec, émigration vers le reste du monde, immigration du reste du monde, naissances. Il en résulte des taux de mobilité pour chaque groupe d’âges et chaque sexe dans chaque municipalité ou quartier. Lorsque le modèle est bien calibré, c’est-à-dire lorsqu’il reproduit avec une grande fidélité les données du dernier recensement à partir des données du précédent recensement, la structure des taux qui en résulte est intégrée définitivement dans le modèle. Elle peut être modifiée de l’extérieur en fonction des besoins de tel ou tel scénario, mais si l’on veut projeter de cinq ans en cinq ans les tendances récentes, c’est la structure intégrée des taux de mobilité qui doit être utilisée.

L’exercice de calibrage du modèle est compliqué et délicat.

Lorsque le modèle est calibré et prêt à rouler, il faut introduire les hypothèses des différents scénarios, hypothèses relatives à la fécondité, à l’espérance de vie, aux migrations interrégionales, interprovinciales et internationales. Par exemple, si la

fécondité en fin de quinquennat est significativement inférieure à celle du début, les taux de fécondité ayant servi au calibrage sont caducs pour le quinquennat suivant.

3. Les deux scénarios démographiques utilisés pour la région métropolitaine

Deux scénarios ont été utilisés dans le but de fixer les bornes du vraisemblable. Le premier reproduit essentiellement l'évolution constatée entre 1996 et 2001. Le second tient compte de la hausse de l'immigration entre 1999 et 2003 et du déclin tendanciel de l'exode net de Montréal vers la banlieue. Voici des précisions pour chaque variable pertinente :

- La fécondité : s'élevait, en 2002, à 1,43 enfant par femme ; elle est maintenue à ce niveau pendant toute la période de projection (2001-2016), dans les deux scénarios.
- L'espérance de vie : en 2001, 76,3 ans pour les hommes et 81,9 ans pour les femmes ; la réduction relative des taux de mortalité, de 1991 à 2001, est extrapolée jusqu'en 2016, ce qui donne les espérances de vie indiquées dans le tableau ci-après ; l'hypothèse est commune aux deux scénarios.
- Le solde migratoire quinquennal, pour la région métropolitaine : pour 1996-2001, 33 400 personnes ; comme il s'agit d'une variable beaucoup plus fluctuante que la fécondité et l'espérance de vie, deux hypothèses ont semblé nécessaires, une basse (scénario 1) et une haute (scénario 2), qui tient compte de l'amélioration du solde migratoire depuis 1999.
- L'exode quinquennal net de la ville de Montréal vers la banlieue : pour 1996-2001, 24 000 personnes ; bien que la tendance à la réduction de l'exode soit clairement établie, le boom dans l'unifamiliale en banlieue depuis 2001 peut créer une certaine incertitude quant à l'importance de l'exode en cours ; deux hypothèses semblent donc s'imposer, une qui stabilise l'exode net au niveau du lustre 1996-2001 (scénario 1), et une qui maintient la tendance de la période 1991-2001 (scénario 2), sauf pour le lustre 2001-2006, au cours duquel l'exode ne diminuera pas à cause d'une conjoncture particulière.

Synopsis des deux scénarios pour la région métropolitaine de Montréal

	Scénario 1	Scénario 2
Fécondité, 2001-2016	1,43 enfant/femme	1,43 enfant/femme
Espérance de vie, Hommes : 2016	79,0 ans	79,0 ans
Espérance de vie, Femmes : 2016	83,7 ans	83,7 ans
Solde migratoire quinquennal, en début de simulation	33 400	50 000
Exode quinquennal net de Montréal vers la banlieue, 2001-2016	24 000	2001-06 : 24 000 2006-11 : 0 2011-16 : 0

Perspectives de logements neufs à Montréal, juin 2003 - juin 2013

(moyenne annuelle)

Zones	Premier scénario			Second scénario		
	Logements locatifs	Logements pour propriétaires occupants	Total	Logements locatifs	Logements pour propriétaires occupants	Total
Ouest	275	380	655	360	540	900
Est	240	230	470	275	275	550
Centre	260	1240	1500	1050	1500	2550
Couronne	2050	1030	3080	2960	1400	4360
Total : Montréal	2825	2880	5705	4645	3715	8360

4. Les résultats des deux scénarios

Les projections démographiques sont converties en ménages à l'aide des taux de ménages propres à chaque groupe d'âges. Ceux-ci sont extrapolés jusqu'en 2016 à partir de la tendance constatée pour chaque groupe d'âges au cours des vingt dernières années. Quant à la répartition des ménages entre propriétaires et locataires, elle repose en bonne partie sur une analyse longitudinale entre 1991 et 2001. En d'autres mots, on suit l'évolution du taux de propriétaires entre ces deux années au sein d'une même génération, et cette évolution est extrapolée jusqu'en 2016.

La reconduction des comportements du lustre 1996-2001 (soit le premier scénario) aboutit à une sorte de statu quo, d'ici 2016, dans les performances résidentielles relatives de la ville de Montréal et de la banlieue, sur fond de réduction lente mais régulière du nombre annuel de nouveaux ménages, si l'on compare ce nombre à ce qu'il fut de 1996 à 2001. Si on le compare à la production de logements dans le Montréal métropolitain ou la ville de Montréal en 2002 et 2003, la réduction s'avère évidemment beaucoup plus impressionnante.

Aucune zone résidentielle le moins étendue ne change radicalement de nature en quinze ans. Mais la zone *Centre* se détache tout de même du lot, dans le premier scénario : presque toute la demande résidentielle supplémentaire s'y portera sur la copropriété, et le taux de propriétaires y passera de 25 % à 30 % pendant ces quinze années. Ce qui apparaît remarquable.

Un autre enseignement du premier scénario concerne le regain de vigueur du secteur locatif, par rapport à la période déprimée de 1996-2001, qu'on doit considérer comme un accident conjoncturel. L'essor du nombre de ménages âgés joue un rôle significatif dans ce regain de vigueur.

Les résultats du second scénario modifient les perspectives. Augmenter l'immigration avantage forcément la ville de Montréal, qui accueille 90 % des immigrants arrivant dans la région métropolitaine. Il en va de même de la réduction à zéro, après 2006, de l'exode net de Montréal vers la banlieue. Depuis quarante ans, cet exode représente le facteur essentiel de la vigueur démographique de la banlieue. De sorte que les résultats du second scénario inversent presque les positions résidentielles de Montréal et de la banlieue : d'ici 2016, Montréal connaîtrait une progression du nombre

de ménages nettement supérieure, en nombres absolus, à celle de la banlieue. Et l'essentiel de cette progression serait localisée dans les zones *Centre* et *Couronne*.

Lorsqu'on convertit les ménages additionnels en demande annuelle moyenne de logements neufs dans la ville de Montréal (voir le deuxième volet du tableau de la page IV), l'impact relatif du second scénario saute aux yeux. Il ajoute annuellement presque 2700 logements à la demande issue du premier scénario. Il faut souligner qu'environ la moitié de ces logements supplémentaires auraient été produits en banlieue, dans le premier scénario. Globalement, la région métropolitaine ne gagne que 1300 ménages supplémentaires par année, dans le second scénario, ce qui semble nettement insuffisant pour éviter à l'industrie de la construction la perspective d'une importante contraction de ses activités résidentielles, dans un avenir rapproché.

Expansion montréalaise sur fond de déprime métropolitaine en matière résidentielle, cette nouvelle perspective ne manque pas d'ironie. Même si l'on admet que la moyenne des deux scénarios correspond au parcours le plus probable, il en résulterait une demande annuelle, à Montréal, de 7000 nouveaux logements, dont 3700 locatifs et 3300 pour propriétaires occupants, ces derniers incluant les logements issus du recyclage. Montréal ferait alors jeu égal avec la banlieue en termes de nouveaux ménages. Quel changement ce serait par rapport aux vingt-cinq dernières années !

L'autre changement spectaculaire concerne la typologie des nouveaux logements. Dans chacun des deux scénarios, la production d'immeubles collectifs finirait par dépasser assez largement la production d'unifamiliales, dans l'ensemble de la région métropolitaine. Car, d'une part, le nombre de ménages de 55 ans et plus habitant une maison unifamiliale ne cessera de croître, héritage du boom de l'accès à la propriété qui a démarré à la fin des années soixante. Le nombre d'unifamiliales « libérées » chaque année deviendra donc de plus en plus important. D'autre part, le nombre de nouvelles familles avec enfants est et sera en déclin. La rapidité du déclin de la production d'unifamiliales dépendra de la propension des propriétaires d'unifamiliales à troquer leur maison contre un logement en copropriété, après le départ des enfants. Face à cette dynamique relativement nouvelle, les clientèles de choix pour l'immeuble collectif, c'est-à-dire les personnes seules et les couples sans enfant, sont en pleine expansion démographique.

TABLE DES MATIÈRES

1. LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL.....	3
2. LA DOMINATION DE L'UNIFAMILIALE : LA NÉCESSAIRE VISION LONGITUDINALE ...	7
2.1. LA MÉCANIQUE DÉMOGRAPHIQUE DE LA DOMINATION DE L'UNIFAMILIALE	7
2.2. LE TYPE D'IMMEUBLE SELON L'ÂGE DU SOUTIEN DU MÉNAGE ET LE MODE D'OCCUPATION.....	9
3. LA RÉCENTE RUPTURE DE TENDANCE	12
3.1. LE LUSTRE 1996-2001	12
3.2. LE RETOURNEMENT DE 2002 ?	12
4. LES ZONES D'ANALYSE DE LA VILLE DE MONTRÉAL.....	15
4.1. LE DÉCOUPAGE DE LA VILLE AU VU DE LA SITUATION RÉSIDENTIELLE DES DIVERS ARRONDISSEMENTS	15
4.2. LE LUSTRE 1996-2001 DANS CHAQUE ZONE ET ARRONDISSEMENT PERTINENTS.....	19
4.3. LES DONNÉES DU PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES DE LA VILLE DE MONTRÉAL.....	23
4.4. LA SPÉCIFICITÉ DE LA ZONE OUEST.....	24
5. LES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES LES PLUS RÉCENTES ET LES HYPOTHÈSES POUR LA PÉRIODE 2001-2016	26
5.1. LA FÉCONDITÉ	26
5.2. LA MORTALITÉ.....	28
5.3. LES MIGRATIONS.....	31
5.3.1. <i>La surévaluation systématique du solde migratoire.....</i>	<i>32</i>
5.3.2. <i>Sur fond de conjoncture incertaine, la prudence est de mise</i>	<i>34</i>
5.3.3. <i>L'avenir de l'exode vers la banlieue</i>	<i>36</i>
5.4. UNE SYNOPSIS DES DEUX SCÉNARIOS	38
6. DESCRIPTION DES GRANDES LIGNES DU MODÈLE ES-3.....	39
6.1. L'EXTRACTION DES TAUX DE SORTIE ET LA SIMULATION DES MIGRATIONS	41
6.2. LES TAUX RÉTROSPECTIFS DE FÉCONDITÉ.....	43
6.3. LA MÉCANIQUE DE LA PROJECTION POUR LE LUSTRE 2001-2006	44
7. LES PERSPECTIVES DE POPULATION, DE MÉNAGES ET DE MODE D'OCCUPATION POUR LA RÉGION MÉTROPOLITAINE.....	45
7.1. LES PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE MÉNAGES.....	46
7.2. L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES ET DE LOCATAIRES.....	49

7.3. BREF REGARD SUR L'AVENIR DE LA MAISON UNIFAMILIALE	51
8. LES PERSPECTIVES DE POPULATION, DE MÉNAGES ET DE MODE D'OCCUPATION POUR LA VILLE DE MONTRÉAL.....	52
8.1. LES PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE MÉNAGES	52
8.2. L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES ET DE LOCATAIRES	55
9. LES ZONES DE MONTRÉAL, DE 2001 À 2016	56
9.1. LES PROJECTIONS DE POPULATION POUR LES ZONES DE MONTRÉAL	56
9.2. LES PROJECTIONS DE MÉNAGES ET DE MODE D'OCCUPATION POUR LES ZONES DE MONTRÉAL	58
9.3. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DES DEUX SCÉNARIOS	59
9.4. LA DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS À MONTRÉAL DE JUIN 2003 À JUIN 2013	61
9.4.1. <i>Les données</i>	61
9.4.2. <i>Les clientèles possibles</i>	62
9.4.3. <i>Les contraintes possibles</i>	66
CONCLUSION	69

1. La problématique générale du marché résidentiel

Pendant près de quarante-cinq ans, soit de 1951 au milieu des années quatre-vingt-dix, le marché résidentiel de la région métropolitaine de Montréal (définition du recensement) suivit une ligne directrice bicéphale. Chacune des deux têtes résultait de la combinaison des lignes de force démographiques et économiques de cette longue période. D'un côté, le boom démographique de l'après-guerre, résultant du baby boom, de l'immigration internationale et de l'exode rural québécois, multiplia le nombre de familles sur le marché du logement métropolitain. De l'autre, s'y greffa le boom économique de l'après-guerre, si joliment baptisé *Les trente glorieuses* par l'économiste français Jean Fourastié¹, et il en résulta le moteur qui mit finalement les Montréalais au diapason du reste du continent en matière d'accession à la propriété. Citons en preuve deux données fort simples. En 1951, moins d'une famille sur quatre (22,8 %) était propriétaire de son logement dans la région métropolitaine de Montréal, en 2001, plus de trois sur cinq. Il s'ensuivit la montée de l'unifamiliale en série, d'abord sur l'île, ensuite dans les banlieues qui allaient surgir de terre aux quatre points cardinaux, après 1961.

Parallèlement, la bonification des revenus de tout un chacun allait permettre à un nombre de plus en plus important de « personnes hors famille », les célibataires, les veufs, les séparés, d'occuper leur propre logement. Le plus souvent un logement d'abord occupé par une famille, avant que celle-ci profite de ses possibilités de mobilité résidentielle ascendante. Depuis plus d'un demi-siècle, en effet, un processus général est à l'œuvre sur le marché du logement : suffisamment de familles à revenu moyen augmentent leur consommation de logement (c'est-à-dire changent de logement) pour permettre non seulement aux nouvelles familles moins riches, mais également à un nombre de plus en plus élevé de personnes hors famille, d'avoir leur propre logement. En d'autres mots, le nombre net de nouveaux logements dépasse largement, de manière générale, le nombre net de nouvelles familles. À tel point que la catégorie des ménages d'une seule personne, presque insignifiante sur le plan statistique en 1951, devait connaître, au cours du demi-siècle subséquent, une phénoménale expansion. Non seulement le recensement de 2001 nous révèle-t-il que 35 % des logements de la région

¹ Jean Fourastié, *Les trente glorieuses*, Le livre de poche, collection Pluriel, Paris, 1979.

métropolitaine étaient occupés cette année-là par des ménages non familiaux, dont plus de 80 % étaient des personnes seules, mais encore que l'expansion du nombre des non familiaux fait jeu égal, depuis 1981, avec celle des ménages familiaux.

Sans cette expansion, la construction si abondante de logements locatifs sur l'île de Montréal, entre 1960 et 1990, aurait tourné court, d'autant plus que l'ampleur prise par la vague d'accession à la propriété résidentielle des familles a provoqué la stabilisation du nombre de familles locataires. Celles-ci sont désormais minoritaires sur le marché locatif de la région métropolitaine (voir le tableau 1A). Plus significatif encore, le nombre de ménages locataires ayant des enfants ne représente plus que 30 % de l'univers locatif.

Il fut un temps, lorsque l'exode vers la banlieue battait son plein et provoquait ainsi un dépeuplement significatif de l'ancienne ville de Montréal, où l'on pensait que cette trajectoire pourrait se maintenir longtemps. La trame spatiale de la région métropolitaine semblait, dans cette vision, fixée : un noyau central de locataires, très majoritairement sans enfant, entouré, pour l'essentiel, de zones d'unifamiliales s'étendant de plus en plus loin en périphérie. Or, pour que cette vision pût se concrétiser dans ses grandes lignes, deux conditions devaient s'imposer : une expansion démographique soutenue et l'impossibilité de devenir propriétaire-occupant autrement qu'en achetant une maison unifamiliale (ou un duplex). La première s'est évaporée avec la dénatalité consécutive au baby boom, et la seconde prit fin en 1973, avec l'introduction d'une nouvelle catégorie de logements au Québec : le condominium ou la copropriété divisée d'un logement sis dans un immeuble en comprenant plus d'un.

Cette innovation institutionnelle, qui a créé une alternative à la maison unifamiliale, ne signifiait évidemment pas, à court terme, la fin de la domination de l'unifamiliale dans la production de logements. Son but consistait plutôt à élargir la palette des choix résidentiels offerts aux consommateurs : plus spécifiquement, il est devenu beaucoup plus facile, après 1973, de bénéficier à la fois des avantages de la propriété et d'une certaine « centralité », tout en évitant les problèmes de gestion d'un ou de plusieurs logements locatifs.

Ce nouveau choix a précédé de peu, et a sans doute facilité, l'engouement pour la restauration de logements anciens, souvent mal entretenus depuis des décennies et situés

dans des quartiers plus centraux, qui avaient été démodés par les quartiers plus récents et désertés par les nouvelles familles de la classe moyenne. Cette combinaison du condo et de la mode de la restauration devait également déboucher sur la transformation radicale de vieux quartiers commerciaux ou industriels que le développement économique général et/ou la création de nouvelles infrastructures avaient rendus obsolètes.

Mode passagère ou durable ? Seul le passage du temps pouvait apporter une réponse à cette question. Et cette réponse fut catégorique, au-delà de toutes les prévisions faites à la fin des années soixante-dix. S'il fallait n'en citer qu'une seule preuve, l'évolution des prix relatifs des logements dans les diverses zones métropolitaines en tiendrait lieu. De nouveaux quartiers d'habitation ont émergé – dans le Vieux Montréal et le long du canal Lachine – et d'anciens quartiers populaires – Centre-Sud, Mile-End, Plateau-Mont-Royal – ont été radicalement transformés sur le plan social : dans tous ces endroits le prix du mètre carré résidentiel dépasse de loin le prix moyen hors l'île.

Il faut en déduire que la centralité vaut cher, parce que désirée. De sorte que les occupants de ces cinq quartiers n'ont jamais été aussi à l'aise qu'aujourd'hui, sur le plan financier. Et dans le cas des anciens quartiers populaires, la source de leur transformation ne se trouve pas dans la production de logements haut-de-gamme mais plutôt dans l'achat, la rénovation et la transformation en copropriété indivise ou divisée des immeubles résidentiels au cours des vingt-cinq dernières années. Les logements neufs qui y ont été construits n'ont fait que suivre le mouvement.

La production « d'appartements en condos », selon la terminologie de la SCHL, a mis un certain temps avant de s'imposer, ce qui paraît tout à fait normal. C'est en 1993 que cette production dépasse pour la première fois celle des appartements locatifs. Depuis, l'écart entre les deux n'a fait que se creuser, de sorte que la production de logements locatifs est aujourd'hui réduite à la portion congrue (voir le tableau 2). En fait, le caractère radical du changement dans la production résidentielle sur l'île de Montréal ne peut être vraiment apprécié qu'à la lumière de l'information suivante : dans *tous* les arrondissements de la nouvelle ville de Montréal, la production d'appartements en condos est maintenant supérieure à celle des logements locatifs.

Si l'on se contente de survoler les données relatives à la production résidentielle montréalaise de 1991 à 2001, on peut être tenté de conclure que les condos ont tout simplement remplacé les logements locatifs, point à la ligne. Pour le reste, la production d'unifamiliales, largement en banlieue, l'emportait toujours nettement sur celle des appartements, locatifs et en condos.

Cette dernière conclusion n'est plus vraie en 2003. Même si la ligne directrice du dernier demi-siècle n'a pas encore épuisé sa course, elle se trouve désormais, comme nous le verrons, sur le versant descendant. Et, depuis une quinzaine d'années, une nouvelle ligne directrice s'est peu à peu dessinée, qui gagne et gagnera en vitesse au cours des prochains lustres. Nous sommes donc en pleine période de transition, durant laquelle se côtoient deux époques démo-économiques très contrastées, d'où un panorama quelque peu embrouillé. Le condo urbain appartient à la nouvelle époque, il est donc important d'en cerner toute la signification.

Quatre aspects doivent être soulignés. Premièrement, les condos neufs qui s'insèrent dans les quartiers plus anciens qui ont été ou sont en voie d'être transformés se situent plutôt dans la gamme supérieure des prix, alors que ceux des logements locatifs neufs de la période, disons 1970-1990, avaient plutôt tendance à refléter le quartier de l'époque.

Deuxièmement, l'achat d'un condo signifie généralement une volonté de résidence relativement prolongée : la mobilité annuelle des locataires est beaucoup plus élevée que celle des propriétaires. En d'autres mots, les quartiers qui ont été transformés l'ont été pour longtemps.

Troisièmement, au fur et à mesure de la transformation des quartiers, une nouvelle image des quartiers urbains et de la ville se crée, colportée par l'ensemble des médias et le bouche à oreille. De sorte que l'occupation d'une unifamiliale pendant la plus longue période possible n'apparaît plus comme la seule solution résidentielle pour, entre autres, les couples qui ont fini d'élever leurs enfants. C'est ici que le condo se distingue le plus du logement locatif physiquement identique : ou il maintient la continuité du capital résidentiel – en fait il le bonifiera au cours de cette nouvelle période démo-économique – ou il permet aux ménages plus jeunes de commencer à le constituer plus tôt.

Quatrièmement, enfin, il ne faut pas être grand devin pour affirmer que la renaissance résidentielle des quartiers plus anciens de la ville de Montréal est loin d'être terminée. La somme des possibilités offertes par le remplissage des terrains vacants interstitiels, le recyclage ou la démolition de pâtés d'immeubles obsolètes et la densification consécutive à la démolition de petits immeubles résidentiels demeure considérable sur l'ensemble du territoire située entre Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles, à l'est, et les arrondissements Saint-Laurent et Dorval, à l'ouest.

2. La domination de l'unifamiliale : la nécessaire vision longitudinale

2.1. La mécanique démographique de la domination de l'unifamiliale

En 1971, il y avait davantage de familles locataires que propriétaires dans la région métropolitaine. Trente ans plus tard, 63 % des familles y étaient propriétaires, de sorte qu'il y avait finalement, pour la première fois de l'histoire montréalaise, davantage de ménages propriétaires que locataires.

Il importe de cerner la mécanique sous-jacente à ce retournement de situation, non pas seulement par intérêt historique, mais aussi parce que cette même mécanique aboutira, à l'avenir, à des résultats nettement différents. Nous sommes malheureusement obligés d'illustrer cette mécanique à l'aide de données relatives à l'ensemble du Québec pour la période 1981-2001, puisque cette série chronologique de données n'est que partiellement disponible pour la région métropolitaine, de 1986 à 2001, et que les données pour 1986 et 1996 ne s'appliquent pas à la même étendue géographique.

Le tableau 3 présente le mode d'occupation des ménages pour chaque groupe d'âges en 1981, 1991 et 2001, pour tout le Québec. La mécanique qui importe ici, c'est la mécanique longitudinale plutôt que transversale : au lieu de comparer les mêmes groupes d'âges de dix ans en dix ans, *on suit les mêmes générations à travers le temps*. Par exemple, les 25-34 ans de 1981 sont les 35-44 ans de 1991 et les 45-54 ans de 2001. Seule l'approche longitudinale permet de saisir le mouvement qui mène d'une situation donnée à une autre situation, dix ans plus tard par exemple. La colonne (4) du tableau 3 déduit des deux premières colonnes le mouvement longitudinal au cours de la décennie

1981-1991, et la colonne (5) déduit des colonnes (2) et (3) le même mouvement pour la décennie 1991-2001.

Considérons par exemple les 35-44 ans en 1981. Que se passe-t-il au sein de ce groupe au cours des dix années subséquentes ? D'abord, presque 20 000 ménages s'ajoutent au groupe initial, qui proviennent en partie des gains migratoires nets que le Québec a engrangés pour ce groupe d'âges et en partie de personnes présentes en 1981 qui n'avaient pas encore leur propre logement. Ensuite l'accès à la propriété continue de gagner des points au sein de ce groupe après 1981, puisque 27 000 propriétaires supplémentaires sont présents en 1991, alors que le groupe de locataires diminue de 7000 ménages, malgré l'ajout de presque 20 000 ménages au cours de la décennie.

Pour le dernier groupe d'âges, les 75 ans et plus, le traitement doit être un peu différent puisqu'il s'agit d'un groupe ouvert qui déborde largement, en 1991, le groupe des 65-74 ans de 1981. La comparaison pertinente porte donc sur les 65 ans et plus en 1981 et les 75 ans et plus en 1991.

Que peut-on déduire des colonnes (4) et (5) ? Tout d'abord que le groupe d'âges des 25-34 ans est de loin le plus important quant à la formation de nouveaux ménages, ensuite que l'accès à la propriété domine, en gros, les groupes d'âges allant de 30 à 44 ans. De 45 à 64 ans se produit une relative stabilisation de la consommation résidentielle. Et, après 64 ans, commence le déclin de cette consommation qui, dans un premier temps, se manifeste par un lent passage du statut de propriétaire à celui de locataire chez les 65-74 ans et, ensuite, par l'accélération de la disparition des ménages après 75 ans. Mais c'est la comparaison des colonnes (4) et (5) qui est la plus révélatrice. Elle illustre clairement l'effet du vieillissement de la population en cours, à travers les apports réduits des 25-34 ans et les pertes de plus en plus lourdes associées au groupe d'âges le plus vieux.

L'impact global du ralentissement démographique se traduit par la décélération de la formation nette des nouveaux ménages : 46 100 par année au cours des années quatre-vingt, 34 400 au cours des années quatre-vingt-dix, pour l'ensemble du Québec. Mais le moteur démographique n'a pas été le seul à l'œuvre dans la domination de l'unifamiliale depuis une vingtaine d'années. Il a, en effet, été significativement aidé par le moteur du *rattrapage* dans l'accession à la propriété effectuée par les familles montréalaises, qui

accusaient naguère un retard considérable à ce chapitre, comparativement à l'ensemble de l'Amérique du Nord. Aujourd'hui, toutes proportions gardées, ce retard est presque comblé. Et ce facteur ajoutera son effet à celui du simple ralentissement démographique sur le recul à venir de la production d'unifamiliales.

Il manque un élément important dans ce tableau, le type d'immeuble. Élément qui permettrait de distinguer les maisons unifamiliales des autres types. Car l'introduction de la copropriété divisée sur le marché permet des mouvements à l'intérieur même du parc de logements en accession à la propriété, mouvements dont l'impact sur l'ensemble du marché s'avérera de plus en plus marqué. Un couple habitant une unifamiliale et désirant changer de type de logement peut, aujourd'hui, la vendre sans perdre les avantages de la propriété. Il faut en déduire que ce type de mobilité ne peut que s'accroître au fil des ans.

Malheureusement, Statistique Canada ne publie pas de tableaux croisant le type d'immeuble et l'âge du soutien de ménage. On ne peut donc savoir de manière précise combien de ménages de plus de 55 ans ont troqué, entre 1991 et 2001, leur unifamiliale contre un condo, dans l'ensemble du Québec. Certaines données, uniquement pour 2001, nous fournissent le lien entre le type d'immeuble et l'âge, au sein de la région métropolitaine de Montréal. Peut-on en déduire quelque chose ?

2.2. Le type d'immeuble selon l'âge du soutien du ménage et le mode d'occupation

Il faut d'abord ouvrir une parenthèse à propos des insuffisances statistiques relatives à la typologie des immeubles québécois que l'on retrouve depuis toujours dans les recensements canadiens. Le Québec a toujours fait bande à part, au Canada, en matière de types d'immeubles. Les duplex, les triplex et les quintuplex (trois étages avec un grand logement au rez-de-chaussée et deux petits logements aux deuxième et troisième étages), presque toujours en rangée, jumelés à l'occasion, ont constitué l'essentiel du parc locatif, à Montréal, jusqu'au début des années soixante. Mais ces types d'immeubles n'existent presque pas dans le reste du Canada. Il n'est donc pas étonnant que, dans l'ensemble des caractéristiques du logement québécois que contient chacun des recensements canadiens, le type d'immeuble ait toujours été le parent pauvre. Même aujourd'hui. Ainsi, les recensements de 1996 et 2001 comprennent la typologie suivante :

- la maison individuelle, la maison unifamiliale jumelée, la maison unifamiliale en rangée, autre unifamiliale attenante ;
- la maison mobile ;
- le duplex détaché ;
- l'appartement sis dans un immeuble de moins de cinq étages ;
- l'appartement sis dans un immeuble de cinq étages et plus.

En ce qui concerne les catégories de maisons unifamiliales, il n'y a rien à redire. En revanche, une catégorie séparée pour le duplex détaché, qui ne représente que 3,6 % du parc de logements dans la région métropolitaine de Montréal, étonne, surtout lorsqu'on constate que la catégorie « appartements sis dans un immeuble de moins de cinq étages » regroupe tous les duplex, triplex, quintuplex *et* tous les petits immeubles locatifs sans ascenseur, appelés *walk-up* dans le milieu immobilier de la région métropolitaine, soit 46 % de tout le parc résidentiel et 73 % du parc locatif ! Une catégorie extrêmement hétérogène. Il ne serait pourtant pas difficile de distinguer les plex et les *walk-up*, qui logent sans aucun doute des clientèles fort différentes.

Du point de vue qui nous intéresse ici, une des distinctions essentielles entre plex et *walk-up* réside dans l'intérêt ou la possibilité de conversion en copropriété (divise ou indivise) : les premiers y sont particulièrement adaptés, et les conversions progressent régulièrement ; les seconds, très peu. Pour quiconque s'interroge sur l'avenir du parc locatif usagé, l'absence d'une telle distinction pèse assez lourdement. Dans le cadre du présent rapport, par contre, cela ne représente pas un obstacle particulier, puisque la distinction essentielle pour nous concerne le couple « unifamiliales/autres types ».

Il faut cependant ajouter que la typologie des immeubles recèle des éléments plus subtils, qui amènent à douter de la pertinence absolue des données du recensement. Prenons, par exemple, le cas des duplex détachés. Il y a le duplex détaché classique, ou standard. Mais il y a aussi toutes ces maisons unifamiliales où une partie du sous-sol a été transformée en petit appartement locatif, phénomène plutôt courant dans la ville de Montréal. Lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle ainsi transformée, elle devient un duplex détaché. Techniquement, bien sûr, toutes ces unifamiliales transformées sont des duplex. Mais, du point de vue de la dynamique générale du marché, elles se rapprochent beaucoup plus des autres unifamiliales que des duplex standards.

Bref, il faut en déduire que le bloc des « unifamiliales » est quelque peu sous-estimé par le recensement. Fermons cette parenthèse et retournons aux données croisées relatives au type d'immeuble, à l'âge du soutien du ménage et au mode d'occupation, données qui figurent dans le tableau 4. Nous avons réduit à quatre le nombre de catégories d'immeubles : les duplex détachés ont été inclus dans la catégorie des appartements sis dans des immeubles de moins de cinq étages.

Trois enseignements principaux peuvent être tirés de ce tableau. D'abord, sur un plan global, presque les trois-quarts des propriétaires montréalais occupaient, à la mi-2001, une maison unifamiliale. Ensuite, à partir d'un certain âge ce taux décline, et rapidement même après 64 ans : 72,7 % des propriétaires de 55-64 ans occupaient une maison unifamiliale, alors que ce taux n'atteignait que 61,7 % pour les propriétaires de 65 ans et plus. Mais il faut faire attention, ces données sont purement transversales. La dimension longitudinale en est masquée. Or le tableau 3 indique bien cette dimension. En l'occurrence, la baisse transversale après 64 ans, dans le tableau 4, reflète principalement un effet de *génération* : si les propriétaires de 65 ans et plus n'occupent une unifamiliale qu'à 61,7 % en 2001, c'est d'abord parce qu'ils n'étaient pas beaucoup plus nombreux à le faire dix ans auparavant, et même nettement moins que les générations juste derrière eux.

Le corollaire de cette courbe générationnelle est clair : même sans aucun changement de comportement après 2001, le nombre annuel de maisons unifamiliales "libérées" par le vieillissement de leurs occupants ne peut que s'accroître à un bon rythme. Or le tableau 4 contient tout de même un petit indice d'un changement de comportement, très minoritaire encore certes, mais c'est ainsi que commencent généralement les vagues de fond. Ce changement est symbolisé par l'âge médian des propriétaires selon le type d'immeuble occupé, qui apparaît à la dernière ligne de ce tableau. On y voit, en effet, que l'âge médian des propriétaires occupant un logement dans un immeuble de plus de quatre étages, donc forcément un logement en copropriété, dépasse largement l'âge médian des propriétaires de maisons unifamiliales (62 ans contre 49 ans), ce qui donne fortement à penser que les propriétaires plus âgés occupant un condo ont quitté, dans un passé plus ou moins récent, une maison unifamiliale. Bien sûr, les nombres en cause sont trop faibles pour permettre une solide conclusion. Il faudra

donc voir si une telle conclusion préliminaire peut être confortée par d'autres données. Il y a eu en effet rupture récente de tendance dans la problématique spatiale du marché résidentiel.

3. La récente rupture de tendance

3.1. Le lustre 1996-2001

Le tableau 1B, issu du tableau 1A, indique clairement le changement de trajectoire après 1996, au sein de la région métropolitaine. Jusqu'alors, la progression rapide du nombre de ménages se produisait essentiellement en banlieue, non seulement du côté des propriétaires mais également des locataires, à cause, notamment, de l'essor rapide des jeunes adultes en banlieue. Mais après 1996 se produit un net renversement de tendance. Alors que le lustre 1991-1996 n'avait vu que 16 000 ménages supplémentaires s'installer sur l'île de Montréal, et presque 60 000 en banlieue, le lustre suivant en voit 32 500 sur l'île et 43 700 en banlieue. Qui plus est, ce renversement de tendance tient d'abord au nombre de nouveaux propriétaires sur l'île, en nette croissance, alors que ce nombre recule un peu en banlieue. Mais le renversement concerne également le nombre respectif de nouveaux locataires, plus important sur l'île qu'en banlieue, au cours de ce lustre. Comme si l'île de Montréal devenait le témoin d'une nouvelle ère résidentielle, qui lui permettrait de mieux soutenir la concurrence de la banlieue en la matière.

3.2. Le retournement de 2002 ?

On doit cependant se poser la question suivante : depuis juin 2001, y a-t-il des indices d'un nouveau retournement de tendance en matière démo-résidentielle ? Il faut d'abord souligner que, pour la région métropolitaine, les données démographiques relatives aux années 2001-02 et 2002-03, qui laissent entrevoir une croissance annuelle supérieure à un pour cent ², étaient encore préliminaires à la fin septembre 2003. Au-delà de cette contrainte, les données relatives à une seule année sont difficilement comparables

² Statistique Canada, *Statistiques démographiques annuelles 2002*, catalogue 91-213-XPB, mars 2003, et *Le Quotidien*, le 25 septembre 2003.

aux données quinquennales : les deux ne mesurent d'ailleurs pas tout à fait la même chose.

Cela ne signifie pas du tout que la performance démographique de la région métropolitaine n'a pas amplifié, après juin 2001, la tendance favorable des deux années précédentes. La question est plutôt de savoir s'il s'agit d'un nouvel essor durable ou d'un sommet conjoncturel, plus éphémère par définition. Nous en reparlerons au moment de choisir l'hypothèse migratoire pertinente pour toute la période 2001-2016. Quant aux données provenant du FIPA (Fichier de l'inscription des personnes à l'assurance-maladie du Québec), qui portent sur les mouvements annuels de population entre les diverses MRC (ou les divisions de recensement de Statistique Canada), elles ont été publiées sur le site Internet de l'ISQ pour l'année 2001-02, et indiquent une certaine augmentation de la contribution démographique de l'île de Montréal à la banlieue. Mais il est malaisé, là aussi, de comparer une donnée annuelle à une donnée quinquennale.

Une autre donnée, plus précise, semble conforter au premier abord cette conclusion préliminaire. Il s'agit des logements mis en chantier par municipalité pour l'ensemble de la région métropolitaine. L'année 2002 (voir le tableau 2) a, en effet, été témoin d'un boom spectaculaire de la production résidentielle, qui a débordé sur les trois premiers trimestres de 2003. Mais ce boom n'est pas limité à la production d'unifamiliales, en 2002 il concerne tout autant les logements locatifs que les condos et, en 2003, le poids relatif de ces deux dernières catégories s'est nettement accru.

Ce boom est imputable à la fois à une conjoncture qui a réuni tous les éléments favorables à la production résidentielle – quelques années de grande prospérité succédant à plusieurs années de stagnation économique ; une baisse spectaculaire des taux d'intérêt hypothécaires – et à une structure démographique toujours propice à une demande excédentaire de maisons unifamiliales. Notons que de faibles taux d'intérêt hypothécaires encouragent également la production de logements locatifs, puisqu'ils permettent des loyers plus concurrentiels.

Un élément central de la structure démographique actuelle concerne le nombre de jeunes familles, dont on sait que la majorité deviendra propriétaire au cours des prochaines années. Toute jeune famille dispose d'une certaine latitude quant au moment de l'achat de sa première maison. Cela explique d'ailleurs les mouvements d'accordéon

qui caractérisent la production résidentielle. Lorsque les conditions économiques sont par trop mauvaises, on retarde l'achat. Lorsqu'elles deviennent satisfaisantes, on achète. Et lorsqu'elles sont exceptionnelles, on devance l'achat : tout le monde se précipite en même temps et se bouscule au portillon. Il y a donc ce qu'on pourrait qualifier d'effets de calendrier dans l'achat de logements, par analogie avec ce qui se passe quelquefois en matière de fécondité. Auquel cas une demande très élevée ces années-ci signifie forcément une demande très en retrait lorsque les conditions cesseront d'être exceptionnelles. Or il y a lieu de croire qu'un tel phénomène se produit en ce moment. Cela est d'ailleurs confirmé par une étude récente de la SCHL auprès des ménages ayant acheté une maison au cours des deux dernières années (N.D.L.R. : soit entre septembre 2000 et septembre 2002) : « 40 % d'entre eux ont devancé l'achat de leur propriété en raison de la faiblesse des taux hypothécaires, et 20 % à cause de la rareté des logements locatifs ³. »

De tels effets de calendrier peuvent évidemment se manifester pour l'achat de condos neufs. Mais ils ne concernent qu'une partie des acheteurs, ceux qui sont encore locataires au moment de l'achat, soit environ la moitié des acheteurs de condos neufs, selon les données du Programme de crédit de taxes de la Ville de Montréal ⁴. Ces données ne concernent que le territoire de l'ancienne ville de Montréal. Cette proportion de locataires serait sans doute moindre pour l'ensemble de l'île de Montréal.

L'hypothèse d'un renouveau de l'exode de la ville vers la banlieue n'apparaît donc pas la plus probable.

Il faut maintenant se demander comment, dans la ville de Montréal, se traduit spatialement cette rupture de tendance. Quelles sont les zones les plus concernées ?

³ SCHL, *Rapport sur les logements locatifs, Montréal, enquête d'octobre 2002*, janvier 2003, p. 6.

⁴ Tableaux produits par la Ville de Montréal.

4. Les zones d'analyse de la ville de Montréal

4.1. Le découpage de la ville au vu de la situation résidentielle des divers arrondissements

La ville de Montréal est divisée en vingt-sept arrondissements. Chaque zone d'analyse comprendra un certain nombre d'arrondissements, aucun arrondissement ne sera divisé en deux. Les données suivantes doivent intervenir dans le choix du tracé des diverses zones : la part des unifamiliales dans le parc résidentiel des divers arrondissements, le rapport entre le nombre de logements recyclés et les mises en chantier de logements neufs, les terrains vacants aujourd'hui dans les divers arrondissements, le potentiel résidentiel qui peut y être associé, ainsi que le potentiel résidentiel du recyclage de terrains non résidentiels. En d'autres mots, des variables qui résument le passé et qui ouvrent des perspectives pour l'avenir. Ces variables sont d'autant plus importantes que, dans le contexte de la présente étude, un découpage spatial ne peut être que géographique. Les arrondissements sis dans une zone donnée doivent posséder des traits communs.

Notre découpage intègre donc les données du tableau 5 qui met en relief la situation des divers arrondissements (ou regroupements d'arrondissements) de Montréal dans la dynamique résidentielle récente.

On ne peut recycler avec profit que des immeubles (résidentiels ou autres) dont la valeur relative a significativement décliné et ces immeubles sont généralement anciens. Il en découle que les quartiers industriels et résidentiels les plus anciens du Montréal d'aujourd'hui, qui sont par définition les quartiers les plus centraux, offrent le plus de possibilités en matière de recyclage, tout en abritant quantité de terrains devenus vacants au fil des ans et ne trouvant plus preneur jusqu'au jour où... La définition du « recyclage » utilisée ici est ample : elle ne se limite pas aux bâtiments non résidentiels qui pourraient être convertis en logements, mais couvre également tous les terrains qui ne sont pas aujourd'hui destinés à une fonction résidentielle, mais qui pourraient l'être.

Et le tableau 5 montre bien qu'il reste, en matière de recyclage, un potentiel considérable non seulement dans ces quartiers plus centraux, mais également au-delà. Quant aux terrains vacants ayant aujourd'hui une vocation résidentielle, dans les quartiers déjà construits, leur potentiel global dépasse même le potentiel de recyclage. Il est vrai

que le calcul sous-jacent prévoit sur ces terrains des densités qui peuvent dépasser la densité moyenne du quartier. Mais il en va déjà ainsi dans la plupart des cas de recyclage de bâtiments industriels ou d'opérations ponctuelles de démolition-reconstruction. Et il faut dire aussi que le centre-ville de Montréal regorge de terrains vacants utilisés aujourd'hui à des fins de stationnement. Longtemps on a cru que la plupart de ces terrains finiraient par abriter des tours à bureaux. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. La demande d'espace-bureau (et commercial) dans le centre-ville évolue fort lentement, et plusieurs de ces terrains de stationnement serviront éventuellement à des fins résidentielles, surtout si la Ville adopte des mesures visant à y restreindre le nombre de stationnements à ciel ouvert.

Bien sûr le nombre de *grands* terrains disponibles pour une grosse opération résidentielle, dans les quartiers plus anciens de Montréal, est fort limité et diminue d'année en année. Les grandes superficies vacantes se trouvent aux extrémités est et ouest de la ville de Montréal, et en banlieue plus lointaine. Mais il reste beaucoup de petits terrains vacants ayant aujourd'hui une vocation résidentielle, dans les quartiers plus ou moins anciens de Montréal, et c'est ce que confirme l'analyse de la Division des politiques et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Il est possible que peu de ces terrains soient à vendre, pour diverses raisons, mais cela ne signifie pas qu'il y a pénurie de terrains.

Une conclusion essentielle découle de ces données : il n'y aura pas avant plusieurs années de goulot d'étranglement du côté de la disponibilité de terrains à des fins résidentielles, dans la ville de Montréal, d'autant plus que le recyclage d'immeubles non résidentiels devrait continuer sur sa lancée... dans la mesure où les coûts éventuels de décontamination des terrains ne constitueront pas un obstacle insurmontable. Cette question concerne notamment deux arrondissements, Ville-Marie et Sud-Ouest, où le recyclage d'immeubles a joué un rôle fondamental dans la revitalisation du secteur résidentiel.

Nonobstant cette possible restriction, il semble bien que c'est d'abord la demande de logements qui déterminera la courbe de la production résidentielle future à Montréal, et plus spécifiquement dans les quartiers plus anciens. On peut d'ailleurs en citer une preuve simple. Lors de chaque boom résidentiel, on voit surgir, quelques années après le

début du boom, un nombre élevé de projets cherchant à en profiter. Dans les quartiers plus centraux, il s'agit essentiellement de projets de condos. Lorsqu'ils surviennent trop tard, c'est-à-dire lorsque la conjoncture se retourne avant que les projets n'aient pu démarrer, ceux-ci sont remis... jusqu'au retour d'une meilleure conjoncture. (Les promoteurs attendent toujours d'avoir écoulé une certaine partie du projet avant de commencer les travaux.) Cela s'est produit à la fin des années quatre-vingt.

Du point de vue de la demande, une distinction s'impose d'emblée, celle entre les quartiers plus centraux et plus densément peuplés et les quartiers représentant la « banlieue interne » de la ville de Montréal, là où la maison unifamiliale prédomine encore aujourd'hui. Nous isolons donc une zone Ouest (la zone 1) et une zone Est (la zone 2). La première comprend tous les arrondissements à l'ouest de Lachine, de Saint-Laurent et de Ahuntsic-Cartierville. La seconde se limite à un seul arrondissement : Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles–Montréal-Est.

Les zones Est et Ouest commencent, en terme d'arrondissements, là où la maison unifamiliale représentait plus de la moitié du parc résidentiel en mai 2001. Dans la zone Ouest la maison unifamiliale représente au moins 60 % du nombre total de logements dans les arrondissements contigus aux zones plus centrales, et cette proportion s'accroît au fur et à mesure de l'éloignement du centre.

Ces deux zones étant établies, il reste donc l'ensemble des arrondissements entre les deux extrémités de l'île, soit un vaste espace très hétéroclite. En fait, la plupart des arrondissements sont également hétéroclites, juxtaposant des types d'immeubles très différents, des quartiers de basse et de haute densité, des classes aisées et des classes pauvres. La question est de savoir s'il y a un critère résidentiel permettant de distinguer deux zones dans ce grand espace.

Le tableau 5 permet de répondre par l'affirmative à cette question : les arrondissements où les logements recyclés représentent une proportion significative de l'offre totale nouvelle de logements et où les condos en représentent une très nette majorité, constituent une zone géographique sans solution de continuité pour peu qu'on y intègre des arrondissements comme Westmount, à l'activité résidentielle minime. La zone 3 est donc la zone « Centre », celle où le recyclage réel est le plus important. Elle inclut les arrondissements du Plateau-Mont-Royal, de Ville-Marie (qui comprend le

centre-ville, le Vieux-Montréal et le quartier Centre-Sud), du Sud-Ouest (qui comprend Pointe-Saint-Charles, le canal de Lachine, Saint-Henri et Ville-Émard) de Notre-Dame-de-Grâce-Côte-des-Neiges, ainsi que trois anciennes municipalités centrales, Outremont, Westmount et Verdun.

La zone 4 est la zone « Couronne », abritant une importante production résidentielle et des réserves significatives de terrains constructibles, mais où le recyclage demeure secondaire.

Plusieurs faits notables ressortent du tableau 5. D'abord la vigueur relative de la production résidentielle dans les deux zones plus centrales au cours des dernières années, qui dépasse nettement la performance résidentielle des zones Est et Ouest. Cela demeure vrai même si l'on exclut la performance de l'arrondissement Saint-Laurent, le seul arrondissement relativement « central » qui dispose d'une importante réserve de grands terrains vacants. Et cette réserve est principalement utilisée pour la production de condos, ce qui est d'ailleurs le cas dans presque tous les arrondissements plus centraux. Ensuite, l'importance relative des logements recyclés dans la performance résidentielle de la zone *Centre* saute aux yeux, et elle est largement imputable à l'arrondissement Ville-Marie.

L'arrondissement Ville-Marie met également en évidence une autre réalité essentielle : la superficie totale de terrains vacants importe moins, en fin de compte, que la densité résidentielle que ces terrains peuvent accueillir. Ainsi la zone *Centre* dispose de trois fois moins de terrains vacants, en superficie, que la zone *Couronne* (91 hectares contre 268), mais le potentiel résidentiel global associé à ces terrains y dépasse de 50 % celui de la zone *Couronne* (21 100 logements contre 14 140). Cela signifie pour la zone *Centre* une densité résidentielle de la production future quatre fois et demie supérieure. Ainsi, dans l'arrondissement Ville-Marie, la densité prévue s'élève à 327 logements à l'hectare.

Quant à la distribution spatiale du potentiel résidentiel des terrains recyclables, elle ne recèle pas, à première vue, de surprise. Ce potentiel est à peu près nul dans les quartiers purement résidentiels et les quartiers abritant des zones industrielles relativement récentes, donc dans les banlieues internes de la ville de Montréal, dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et dans quelques anciennes municipalités presque purement résidentielles (Montréal-Nord, Saint-Léonard et Westmount).

Ici aussi la primauté de la demande prévaut. Le potentiel de terrains recyclables est presque identique, dans la zone *Centre* (17 235 logements) et la zone *Couronne* (17 765 logements). Mais la *réalisation* des projets de recyclage est beaucoup plus avancée dans la première que dans la seconde.

4.2. Le lustre 1996-2001 dans chaque zone et arrondissement pertinents

Nous avons vu qu'il s'est produit, entre 1996 et 2001, une rupture de la tendance démo-résidentielle dans la région métropolitaine, qui s'est manifestée par une nouvelle vigueur sur l'île de Montréal, par rapport à la banlieue. La question intéressante concerne bien sûr le rôle de chacune de nos zones et, au besoin, des arrondissements à l'intérieur de ces zones dans cette nouvelle vigueur. Après tout, cette dernière aurait pu résulter soit d'un essor spécifique aux zones Est et Ouest, soit d'un essor réparti plus ou moins également sur l'ensemble de l'île. Or il n'en est rien.

Le tableau 6A rassemble pour nos quatre zones et, dans le cas des deux zones plus centrales, pour les arrondissements incorporant des quartiers de l'ancienne ville de Montréal les diverses données permettant de spatialiser la rupture de tendance. Celle-ci a en effet affecté les courbes de la population, des ménages familiaux, des ménages propriétaires et des familles sans enfant.

D'abord la population. De 1996 à 2001, la population de l'île a augmenté de 2,1 %, ce qui est déjà notable, après quelques décennies de déclin ou de stagnation. Plus remarquable encore est la participation de toutes les zones et de *tous* les arrondissements sis dans l'ex-ville de Montréal à cette remontée. Et la performance de quelques arrondissements plus anciens, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (+3,6 %), Ville-Marie (+ 3,5 %) et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (+ 2,7 %), s'avère particulièrement frappante, surtout si l'on se souvient que tous les quartiers urbains plus anciens de Montréal ont vu leur population décliner de manière à peu près ininterrompue pendant presque un demi-siècle.

Depuis très longtemps, les quartiers plus centraux accueillent année après année un afflux de jeunes de 15-24 ans, provenant du reste de la région métropolitaine ou du reste du Québec. La nouveauté réside plutôt dans le fait que ces arrivées ne sont plus « compensées » par des départs encore plus importants des résidents de 25-44 ans vers le

reste de la région métropolitaine, et plus particulièrement vers la banlieue. De sorte que plusieurs des arrondissements plus anciens ont connu entre 1996 et 2001 un certain rajeunissement de leur population, alors que la tendance générale est au vieillissement de la population. Ainsi, la proportion des personnes de 65 ans et plus est passée de 14,6 %, en 1996, à 13,8 %, en 2001, dans notre zone *Centre*, alors qu'elle évoluait de 12 % à 12,9% dans la région métropolitaine, et de 14,9 % à 15,3 % dans l'ensemble de l'île ⁵. Personne n'aurait osé prévoir, il y a vingt ans, que la zone *Centre* finirait par avoir une population légèrement plus jeune que celle de l'île dans son ensemble. Mais telle est la réalité aujourd'hui, et surtout, à ce chapitre, ces deux espaces épousent des tendances opposées.

La rupture de tendance se manifeste également au chapitre des ménages familiaux. Nous savons que, de 1991 à 1996, le nombre de ménages familiaux a décliné sur l'île de Montréal, pour ensuite rebondir de manière significative (+ 15 000) lors du lustre subséquent. Mais où exactement sur l'île ? La banlieue interne, soit les zones Est et Ouest, ne compte que pour 20 % (+ 3100) de cette remontée. Les deux zones plus centrales (Centre et Couronne) comptent pour tout le reste, c'est-à-dire pour l'essentiel de la remontée. Mais ces zones affichent une grande hétérogénéité, elles comprennent notamment des arrondissements et des quartiers plus familiaux que d'autres. Il faut donc regarder plus loin.

Grâce au fichier des données par secteur de recensement (2001) de la Ville de Montréal, que celle-ci a obtenu de Statistique Canada, il fut possible d'obtenir pour 2001 les données pertinentes au niveau des arrondissements. Pour 1996, les calculs furent effectués manuellement à partir du catalogue du recensement de 1996 regroupant l'ensemble des données par secteur de recensement pour la région métropolitaine de Montréal.

Alors, si l'on regarde les sept arrondissements les plus anciens relevant du territoire de l'ancienne ville de Montréal, pour les distinguer des anciennes municipalités et de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, beaucoup plus récent, on obtient le résultat suivant : + 7500 ménages familiaux pour les premiers, entre 1996 et 2001, et + 4500 pour

⁵ Ces calculs ont été possibles grâce au fichier de Statistique Canada que nous a envoyé Pierre Desgagnés.

les seconds. En somme, la moitié de l'augmentation totale du nombre de ménages familiaux sur l'île de Montréal est concentrée dans les plus anciens quartiers montréalais, ceux-là même qui n'ont cessé d'en voir le déclin continu depuis plusieurs décennies !

Bien sûr, le nombre de ménages non familiaux continue de s'accroître presque partout de manière significative. Il s'agit là d'un phénomène général, d'une tendance lourde dans le monde développé. Il est donc d'autant plus remarquable que dans les deux seuls arrondissements où, en 1996, le nombre de ménages non familiaux dépassait très largement celui des ménages familiaux, à savoir Ville-Marie et Plateau-Mont-Royal, le lustre 1996-2001 ait vu une croissance plus importante de ces derniers, en valeurs absolues.

Mais cela ne signifie pas du tout le début d'un retour des familles au sens traditionnel. On peut en effet présumer, à voir la progression spectaculaire (en pourcentage) dans ces deux arrondissements du nombre de familles sans enfant, que tel est le type de famille qui participe et participera au nouvel essor résidentiel des quartiers plus anciens : jeunes couples n'ayant pas encore d'enfants ou couples plus âgés n'en ayant plus. Ces quartiers demeureront des espaces urbains où les ménages avec enfants seront très minoritaires, n'atteignant même pas 20 % dans certains arrondissements. Or la catégorie des ménages sans enfant est en croissance rapide et constituera relativement bientôt le moteur principal de la production résidentielle.

À cet égard, la donnée la plus parlante du tableau concerne l'évolution du nombre de propriétaires dans les zones plus centrales. En fait, toutes les zones de Montréal, et presque tous les arrondissements plus anciens, ont vu le nombre de propriétaires progresser davantage que le nombre de locataires *en valeurs absolues*, même là où les propriétaires sont très minoritaires, et malgré la présence d'un nombre important de logements locatifs vacants en mai 1996. Y a contribué la conversion en copropriété de logements locatifs. De manière plus générale, l'essor du nombre de propriétaires dans l'actuelle ville de Montréal dépend, surtout depuis 1996, beaucoup plus de la production de condos, du recyclage d'immeubles non résidentiels et de la conversion en copropriété de logements locatifs usagés, que de la production d'unifamiliales à l'extérieur de la zone Centre. Or l'ensemble de ces trois activités se déroule en bonne partie dans les arrondissements plus anciens de Montréal.

L'évolution du revenu moyen des ménages demeure un indice essentiel de la vigueur relative des différents quartiers et arrondissements. Elle est présentée dans le tableau 6B, d'abord sous la forme de deux variables distinctes, le revenu familial moyen et le revenu moyen des ménages, toutes deux publiées dans les recensements canadiens. Le revenu familial représente la somme des revenus de chaque membre de la famille. Lorsqu'on intègre le revenu des ménages non familiaux, qui lui n'est pas publié dans les recensements, on obtient le revenu moyen de tous les ménages. Le revenu familial moyen est toujours plus élevé que le revenu moyen des ménages, puisque 80 % des ménages non familiaux ne comptent qu'une personne.

Les moyennes relatives à l'année 2000 ont été calculées informatiquement, celles relatives à l'année 1995 ont dû être calculées manuellement.

L'évolution du revenu moyen des ménages est influencée à la fois par la performance à ce chapitre à l'intérieur des deux types de ménages, familiaux et non familiaux, et par les changements dans le poids numérique relatif de chaque type. De sorte qu'il importe de connaître également le parcours du revenu moyen des ménages non familiaux. On peut en déduire une très bonne approximation à partir des deux autres données. Approximation puisque nous ne connaissons pas précisément le revenu moyen des ménages familiaux et utilisons plutôt le revenu moyen des familles. Or l'univers des ménages familiaux et des familles se recoupe à... 98 %, puisqu'un peu moins de 2 % des ménages familiaux comptent deux familles. C'est donc bien une très bonne approximation. Notre estimation du revenu moyen des ménages non familiaux complète le tableau 6B.

S'il fallait une confirmation supplémentaire de la « nouvelle » position résidentielle des arrondissements urbains plus anciens, elle est fournie par le tableau 6B. Non seulement presque tous ces arrondissements performant aussi bien que l'ensemble de la région métropolitaine au chapitre de la croissance du revenu moyen des familles et des ménages non familiaux mais, de plus, les arrondissements se trouvant à l'avant-garde du mouvement, Plateau-Mont-Royal, Ville-Marie et Sud-Ouest, performant beaucoup mieux que la région métropolitaine. Bien sûr le Sud-Ouest, qui partait de très loin, demeurait encore, en 2000, très éloigné de la moyenne métropolitaine au plan du revenu familial, mais beaucoup moins au plan du revenu des ménages non familiaux. L'important ici est

le sens du mouvement, mouvement que l'on saisit statistiquement en plein vol, à peine au milieu de sa course. En 1980, le Sud-Ouest était sans doute l'arrondissement le plus pauvre de toute la région métropolitaine.

L'important, aussi, est que l'avant-garde du mouvement ouvre la voie aux autres arrondissements urbains plus anciens qui se trouvent encore au deuxième ou au troisième rang ; Villeraï–Saint-Michel–Parc-Extension, Mercier–Hochelaga–Maisonnette et, dans une moindre mesure, Rosemont–Petite-Patrie, puisqu'une partie de ce dernier arrondissement s'est déjà considérablement transformée. Non pas que les potentialités soient les mêmes partout, il ne peut pas, par exemple, y avoir de copie conforme du Vieux-Montréal ou du canal de Lachine dans ces arrondissements de la zone Couronne. Mais l'ensemble de ces arrondissements bénéficie d'un atout commun, la centralité, et donc la proximité de tous les services urbains. Le mouvement de transformation de la position résidentielle des quartiers moins affectés par le renouveau ne pourra donc que prendre de l'ampleur.

4.3. Les données du Programme de crédit de taxes de la Ville de Montréal

Tout acheteur d'un logement neuf dans la ville de Montréal avait droit, jusqu'au 31 décembre 2002, à un crédit de taxes s'étendant sur cinq ans. Il fallait bien sûr remplir un formulaire pour l'obtenir. La Ville dispose de la sorte des caractéristiques socio-économiques et de la provenance géographique des acheteurs. Elle a produit un tableau-synthèse couvrant la période janvier 1999-novembre 2002 et indiquant pour chacun des neuf arrondissements appartenant à l'ancienne ville de Montréal la distribution des acheteurs selon plusieurs variables.

Ce tableau confirme d'abord ce que nous savions déjà à propos d'une des grandes différences entre ceux qui achètent en banlieue et ceux qui optent pour un quartier plus ancien. L'arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles tient lieu ici de banlieue : 47 % des ménages y ayant acheté un logement comptent au moins un enfant, alors que seulement 26 % des ménages acheteurs dans les huit autres arrondissements sont dans cette situation. L'écart est encore plus important pour les ménages d'une seule personne : 12,6 % contre 36,7 %.

Le tableau nous apprend également que l'âge médian des acheteurs dans les arrondissements plus anciens est un peu plus élevé que celui des acheteurs dans Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (40,5 ans contre 38,5 ans). Que la proportion d'accédants à la propriété chez les acheteurs diminue assez nettement après 2001, passant de 54,5 % à 45,9 % en 2002. L'inflation relative du prix des condos dans l'ensemble de ces arrondissements semble une explication évidente, qui comporte un envers intéressant. Comme la production de condos s'est accrue après 2001, il faut en déduire que le nombre de *propriétaires* achetant un condo dans la ville de Montréal a connu un essor marqué après 2001.

Et, à propos des acheteurs déjà propriétaires, le tableau relatif au profil des acheteurs nous apprend deux éléments fort intéressants. D'une part, il indique que l'âge médian de l'ensemble des acheteurs s'est élevé de deux ans après 2001 (de 39,5 ans à 41,5 ans) et que cela s'explique totalement par l'importance accrue des 55 ans et plus (12,6 % contre 21,1 %). Or il y a fort à parier que la grande majorité de ces acheteurs plus âgés sont déjà propriétaires au moment de l'achat de leur logement neuf à Montréal. D'autre part, un peu plus du quart des acheteurs déjà propriétaires provient de l'extérieur de la ville de Montréal et, de ce nombre, une bonne majorité provient de la région métropolitaine, autrement dit de la banlieue montréalaise. Dans le cas des acheteurs qui étaient locataires au moment de l'achat, à peine 10 % provenaient de l'extérieur de la ville.

Il s'agit là d'éléments favorisant le renouveau résidentiel des arrondissements plus anciens de Montréal.

4.4. La spécificité de la zone Ouest

Notre zone Ouest correspond en gros au West-Island, c'est-à-dire à un territoire très majoritairement anglophone, ou plutôt non francophone, à l'exception de l'ancienne ville de Pierrefonds, presque également partagée entre anglophones et francophones. En 1996 et 2001 la population de langue maternelle française n'y représentait que 32 % de la population totale.

La langue et la culture constituent des frontières. À distance égale, les francophones ont, en matière résidentielle, des choix abondants et moins chers. Cela

explique sans doute la relativement faible progression du poids des francophones dans ce secteur de l'île, depuis 1976. Il faut en déduire que l'expansion résidentielle de cette zone Ouest dépend d'abord de la structure démographique des anglophones montréalais et, ensuite, de la progression du nombre d'allophones. On sait que la première s'avère plutôt chancelante. Ainsi la population de langue maternelle anglaise a continué de décliner après 1996 dans la région métropolitaine, de près de 4 % en 2001 par rapport à cette année-là ⁶, en valeurs absolues. Cela reflète les pertes migratoires résultant essentiellement du solde négatif des mouvements interprovinciaux.

Cette situation risque de s'accroître d'ici une décennie par le basculement du solde naturel, qui n'est que la différence entre les naissances et les décès. On sait que la population anglophone est plus vieille que la francophone. La première comptait, dans la métropole, 13,1 % de personnes âgées de plus de 64 ans en 2001, contre 11,5 % pour la population francophone (données des recensements). Le taux de mortalité doit donc y être légèrement supérieur. On connaît par ailleurs, grâce à l'Institut de la statistique du Québec, la répartition des naissances selon la langue maternelle de la mère. On peut en déduire que c'est au sein de la communauté anglophone « de souche » que les décès dépasseront d'abord les naissances

Le West-Island n'en est pas pour autant condamné à la stagnation. Car cette communauté s'enrichit d'apports provenant des générations issues de l'immigration, par le biais des transferts linguistiques et de l'exogamie. Une certaine proportion des enfants d'immigrants finit par adopter l'anglais comme langue d'usage, et cette langue devient éventuellement la langue maternelle (la première langue apprise et encore comprise) de leurs enfants. Et, si l'on substituait le concept de « langue d'usage » à celui de langue maternelle, cela élargirait les rangs de la communauté anglophone de presque un tiers, tout en lui conférant une structure démographique un peu moins vulnérable. Le déclin de la population anglophone de souche, dans la zone Ouest, continuera donc d'être plus que compensé par l'arrivée de ces « anglophones » d'adoption. Mais cela ne garantit rien de plus qu'une croissance très modérée. Le visage de l'immigration a en effet beaucoup

⁶ Calculs de l'auteur à partir des données des recensements de 1996 et 2001. N'est considérée que la population ayant déclaré une seule langue maternelle, soit 98 % des répondants.

changé à Montréal depuis une trentaine d'années, de même que sa localisation résidentielle.

Un tel détour du côté de la variable linguistique s'avère doublement utile. Il permet d'abord de comprendre que l'abondance de terrains vacants à vocation résidentielle ne garantit pas forcément, même sur l'île de Montréal, leur développement rapide. En l'occurrence l'expansion actuelle et future du nombre de familles anglophones, au sens large, apparaît à première vue trop faible pour *épuiser* les réserves d'espace disponible dans les anciennes municipalités de Beaconsfield, Baie d'Urfé, Sainte-Anne-de-Bellevue et Senneville. Même si on continuera à y construire plusieurs centaines de logements par année. Par contre, le grand carré vacant à l'extrémité ouest de l'ancienne ville de Pierrefonds semble destiné autant à des ménages francophones que non francophones, ce qui devrait garantir un développement relativement régulier.

Ce détour permet également de mettre en relief l'utilité et le fonctionnement du modèle ES-3, même si ce dernier n'incorpore pas explicitement la variable linguistique. En effet, dans la mesure où une certaine atonie de la demande se manifeste réellement dans la zone Ouest de Montréal, elle sera inévitablement prise en compte dans le modèle par l'intermédiaire des divers taux de mobilité affectant dans les deux sens les divers arrondissements de cette zone. Et chaque groupe d'âges a son taux de mobilité spécifique, de sorte que la reconduction des taux récents amplifierait, le cas échéant, cette atonie de la demande.

Le fonctionnement général du modèle ES-3 sera d'ailleurs expliqué plus loin.

5. Les données démographiques les plus récentes et les hypothèses pour la période 2001-2016

5.1. La fécondité

Depuis le recensement de mai 2001, la fécondité québécoise n'a guère bougé. L'indice conjoncturel de fécondité pour 2002 est estimé par l'ISQ à 1,45 enfant par femme pour l'ensemble du Québec, alors qu'il atteignait 1,47 en 2001 ⁷. Dans la région métropolitaine, on peut l'estimer à 1,43 enfant par femme en 2002. Cette estimation

⁷ Toutes les données démographiques de l'ISQ se trouvent sur son site Internet (www.stat.gouv.qc.ca).

demeurera provisoire jusqu'à la publication des données de population corrigées du recensement de 2001. Le nombre de naissances est connu de manière précise, mais la base du calcul de l'indice conjoncturel de fécondité, c'est-à-dire la population féminine de chaque groupe d'âges fertile, est estimée annuellement par Statistique Canada. Après chaque recensement, ces estimations sont révisées à la lumière de ce qu'il nous apprend. Si la population féminine d'âge fertile est plus importante que prévu, la fécondité corrigée sera en baisse par rapport à l'estimation courante, et vice versa. Mais il s'agit là de nuances, ces corrections s'avérant la plupart du temps fort marginales.

Ces dernières années ont vu un rétrécissement de l'écart entre la faible fécondité sur l'île de Montréal et celle de la banlieue. Les données de 2001 et 2002 confirment cette tendance.

Maintenir la fécondité montréalaise à son niveau actuel pendant les quatorze prochaines années peut sembler, à première vue, une solution de facilité, mais de nombreux facteurs militent en faveur de cette hypothèse. Plus précisément, diverses raisons nous portent à croire qu'une hausse significative de la fécondité apparaît peu probable à moyen terme.

Premièrement, au cours des vingt-cinq dernières années il s'est produit une seule hausse de fécondité au Québec, celle de 1987-1993, qui combinait divers facteurs de nature plus conjoncturelle.

Deuxièmement, la fécondité québécoise est aujourd'hui typique du monde développé. La fécondité de l'Union européenne se situait, en 2002, autour de 1,4 enfant par femme⁸. Trois pays développés seulement, les États-Unis, la France et la Nouvelle-Zélande, maintiennent une fécondité égale ou supérieure à 1,9 enfant par femme. Quelques pays aussi développés que le Québec, comme l'Allemagne et l'Italie, maintiennent depuis presque deux décennies une fécondité assez nettement inférieure à celle du Québec d'aujourd'hui. Le Canada anglais a presque rejoint le Québec. À vrai dire, une fécondité post-industrielle penche presque nécessairement vers le bas.

Pour s'en convaincre, il suffit de se pencher sur une distribution réaliste du nombre d'enfants au sein des générations féminines. Si 25 % des femmes d'une

⁸ Population Reference Bureau, *2003 World Population Data Sheet*, Washington, mai 2003.

génération donnée n'ont pas d'enfant, 20 % en ont un, 40 %, deux, 10 %, trois, et 5 %, quatre, cela représente globalement une moyenne de 1,5 enfant par femme. Avec une telle distribution, 75 % des femmes ont au moins un enfant et 15 % en ont plus que deux, mais l'on demeure, au bout du compte, éloigné du seuil de renouvellement des générations. Or cette distribution est légèrement plus favorable que ce qui a cours au Québec aujourd'hui. Il faut en déduire que tout redressement significatif de la fécondité québécoise ne peut concrètement provenir que d'un déplacement vers les catégories « trois » et « quatre » enfants. Que cela puisse se produire spontanément paraît pour le moins douteux, à court et moyen termes.

Troisièmement, et c'est un aspect de la problématique qui est toujours oublié, une remontée marquée de la fécondité au cours des prochaines années signifierait un alourdissement du poids de la population dépendante, au moment même de l'entrée en scène du boom des personnes âgées. Cela heurterait de plein fouet la priorité des priorités des habitants du monde développé : le maintien du niveau de vie et le refus de sacrifier le court terme au profit du long terme.

5.2. La mortalité

Les données annuelles portant sur le nombre de décès connaissent souvent des fluctuations erratiques. Pour cette raison, les calculs plus officiels de l'espérance de vie incorporent les données relatives à trois années consécutives, la première précédant généralement l'année du recensement et la dernière suivant l'année du recensement. L'Institut de la statistique du Québec a fait exception à cette règle en publiant, en août 2002, son estimation de l'espérance de vie masculine et féminine au Québec pour la période 1999-2001. Cette variable est, sur le plan conceptuel, le plus complexe des indicateurs démographiques. Et pour bien saisir la dynamique qui a abouti à cette dernière évaluation, il faut en comprendre la mécanique sous-jacente.

Bien que tout le monde utilise le concept de l'espérance de vie, il faut remarquer qu'elle n'est pas, contrairement à la fécondité, directement observable. Ce qu'on observe, ce sont des gens qui meurent. L'espérance de vie est une construction statistique déduite des taux de mortalité d'une année ou d'une période donnée. La tentation peut être forte, lorsqu'on élabore des perspectives démographiques, de prolonger simplement l'espérance

de vie selon la tendance plus ou moins récente (des logiciels permettent de calculer les tables de mortalité correspondantes). Mais il s'agit là d'une erreur méthodologique assez grossière. La prospective doit porter sur les taux (ou quotients) de mortalité par âge.

Pour évaluer l'espérance de vie, il faut connaître la population pour chaque âge et le nombre de personnes de chaque âge décédées au cours de l'année : cela permet de calculer les *taux* de mortalité pour chaque âge. Cette structure complète des taux de mortalité, de 0 à 90 (ou 100) ans, est alors appliquée à une génération naissant aujourd'hui et qui connaîtrait tout au long de sa vie ces taux de mortalité. La coutume est de commencer avec 100 000 personnes. La somme de toutes les années vécues par ces 100 000 personnes, de la naissance à la mort, permet de calculer le nombre moyen d'années vécues par cette génération. Ce nombre moyen, c'est l'espérance de vie pour l'année pertinente. Lorsque les taux de mortalité changent, l'espérance de vie change automatiquement.

Et le vingtième siècle passera à l'Histoire comme le siècle de l'allongement sans précédent de la durée de vie moyenne : entre 25 et 30 ans pour presque tous les pays occidentaux. La période 1920-1940 fut vraiment spectaculaire à cet égard. Depuis, les gains moyens par décennie sont devenus plus modestes, tout en demeurant significatifs. Ainsi, de 1981 à 2001, au Québec, l'espérance de vie des hommes a gagné 5,15 ans, celle des femmes 3,03 ans, pour atteindre respectivement 76,33 ans et 81,90 ans (voir le tableau 7).

Le ralentissement structurel dans la progression de l'espérance de vie après 1940 s'explique en gros par les deux réalités suivantes. Premièrement, un déclin identique de mortalité (en pourcentage) n'a pas le même effet sur l'espérance de vie selon l'âge auquel il s'applique. Tout dépend en effet du *nombre* de personnes dont la vie est ainsi prolongée. Lorsque la mortalité demeure élevée, une réduction, disons, de 20 % dans la mortalité infantile a un effet spectaculaire sur l'espérance de vie, parce que beaucoup d'enfants sont sauvés, qui connaîtront en gros la durée de vie moyenne de l'époque. Mais une réduction identique de la mortalité des gens ayant 60 ans n'exercera qu'un effet minuscule sur l'espérance de vie, puisque très peu de gens seront concernés.

Deuxièmement, les progrès de la médecine et de l'hygiène se sont avérés nettement plus efficaces contre la mortalité des jeunes que contre celle des personnes âgées, et cela demeure toujours vrai.

Mais, à cause justement des progrès passés, la mécanique des gains futurs est radicalement différente. Les taux de mortalité au-dessous de 45 ans sont devenus tellement faibles que même des réductions substantielles de mortalité, en pourcentage, n'ont plus guère d'effet sur l'espérance de vie. Désormais ce sont les réductions dans la mortalité des personnes de plus de 45 ans qui ont et auront le plus d'impact sur l'espérance de vie. Avec une conséquence essentielle : les gains enregistrés contre la mortalité contribuent désormais au *vieillessement* de la population.

Peut-on donc extrapoler sur les quinze prochaines années les réductions dans les taux de mortalité par âge enregistrés au cours de la dernière décennie du siècle ? On sait qu'un éventuel ralentissement dans le rythme de réduction est inévitable, mais on sait aussi que les taux de réduction n'ont cessé de surprendre au cours, disons, des vingt dernières années. Comme notre horizon temporel (2013) n'est pas très éloigné, il nous paraît justifié de reconduire *grosso modo* les taux de réduction réalisés entre 1991 et 2000, tout en veillant à préserver la nécessaire cohérence entre les taux de mortalité des divers âges et des deux sexes.

L'ISQ ne publie que les tables de mortalité de l'ensemble du Québec, et non celles des régions administratives. Les espérances de vie régionales sont par contre publiées, ce qui nous permet de conclure que les écarts entre la région métropolitaine et l'ensemble du Québec sont minimales... et donc que les tables de mortalité du Québec satisfont ici nos besoins.

On trouvera dans les tableaux 8A et 8B les quotients de mortalité masculins et féminins projetés pour 2006, 2011 et 2016 pour l'ensemble du Québec, quotients qui seront intégrés dans le modèle ES-3 pour l'exercice de projections démographiques de la région métropolitaine. L'espérance de vie correspondante est indiquée à la dernière ligne des deux tableaux.

Il faut simplement ajouter que la colonne 2001 reproduit la toute dernière table de mortalité de l'ISQ, celle relative aux années 2000-2002, qui est parue sur le site Internet

en septembre 2003, soit après que notre projection des quotients de mortalité eut été complétée. Il s'en est suivi quelques remaniements de la projection originale.

5.3. Les migrations

Au chapitre des migrations la multiplicité des mouvements est inversement proportionnelle à la taille de la région analysée. S'il s'agit de la région montréalaise dans son ensemble, il faut scruter non seulement les migrations internationales et les mouvements interprovinciaux, mais aussi les migrations interrégionales : la métropole attire des gens des autres régions du Québec (surtout des jeunes adultes) et en perd également à leur profit (surtout des gens plus âgés). L'analyse des seuls *soldes* de chacune de ces migrations ne permet pas d'en évaluer l'importance réelle, c'est-à-dire les valeurs absolues des mouvements dans chacun des deux sens. Ainsi les mouvements interrégionaux annuels peuvent dépasser en ampleur les migrations internationales et interprovinciales, même si le solde (i.e. les arrivées moins les départs) n'apparaît pas si élevé.

Mais si quelqu'un s'intéresse à une petite municipalité de la région métropolitaine ou à un quartier de la ville de Montréal, le volume global de l'ensemble des « migrations » sera démultiplié puisque les échanges de population à l'intérieur même de la région métropolitaine devraient être pris en compte... si les données nécessaires étaient disponibles.

Il faut garder en mémoire que le recensement quinquennal et les données administratives ou estimations statistiques annuelles portant sur les divers mouvements migratoires ne mesurent pas tout à fait les mêmes réalités. Le premier en mesure l'importance sur une période de cinq ans, période suffisamment longue pour qu'il y ait un nombre élevé de mouvements aller-retour qui ne laissent pas de traces dans les recensements. Il suffit d'ailleurs de comparer les mouvements annuels et quinquennaux des migrations interprovinciales et interrégionales pour constater à quel point les seconds sont beaucoup plus faibles, en termes annuels, que les premiers.

5.3.1. *La surévaluation systématique du solde migratoire*

Si l'on peut faire confiance aux données administratives concernant les naissances et les décès, ce n'est pas tout à fait le cas pour les estimations annuelles des mouvements migratoires. Non pas à cause des mouvements aller-retour, qui par définition s'annulent, mais parce que l'estimation du nombre de gens qui quittent le Québec constitue la pièce la plus difficile du puzzle. Tous les cinq ans le moment de vérité survient lorsque Statistique Canada publie les données corrigées du recensement relatives à la population totale. Cette opération a commencé avec le recensement de 1976, opération justifiée par le sous-dénombrement systématique auquel donne lieu chaque recensement. On peut donc, depuis 1981, comparer deux recensements corrigés. Or, de 1981 à 1996, la migration nette réelle qui en découle pour le Québec est *systématiquement et largement* inférieure aux estimations administratives courantes pour le lustre en question (voir le tableau 9).

Bon nombre de départs échappent donc au filet statistique. La douche froide administrée par les données corrigées du recensement de 1996 fut d'autant plus cruelle, à la fois pour le Québec et la région métropolitaine de Montréal, que les estimations courantes laissaient voir une bonne performance au plan des migrations globales. On croyait, en effet, que le Québec avait réussi à redresser sensiblement son bilan migratoire par suite du boom de l'immigration au tournant des années quatre-vingt-dix. Or il n'en était rien. L'estimation administrative de la migration nette totale pour le Québec au cours du lustre 1991-1996 était de + 98 400 personnes. Mais le recensement corrigé réduisit ce total à un maigre 7 700 personnes. Pire encore, il transforma le modeste bilan migratoire estimé pour la région métropolitaine en un bilan légèrement négatif.

Pour pallier cette surestimation chronique du solde migratoire réel, Statistique Canada a amélioré, depuis 1996-97, son estimation de l'émigration, notamment en incluant une nouvelle catégorie : les Canadiens temporairement à l'étranger ⁹. La modification n'est pas insignifiante : dans la région métropolitaine de Montréal l'estimation de l'émigration annuelle moyenne passe de 2500, au cours du lustre 1991-1996, à 7700 pour le lustre subséquent ¹⁰.

⁹ Statistique Canada, *Statistiques démographiques annuelles 1999*, catalogue n° 91-213, mars 2000.

¹⁰ Statistique Canada, Estimations du 21 novembre 2001.

On sait, depuis la fin septembre 2003, que cette correction a suffi à atténuer considérablement la surestimation administrative, y compris dans la région métropolitaine ¹¹. Mais, cette fois-ci, Statistique Canada a ajouté un autre élément perturbateur. Jugeant la méthode utilisée pour corriger la population énumérée lors du recensement de 2001 plus rigoureuse que celle utilisée lors du recensement précédent, Statistique Canada a réévalué la population de 1996 à l'aide de la nouvelle méthode : la nouvelle estimation de la population de 1996 a retranché 27 000 personnes de l'ancienne estimation. En valeur absolue, c'est minime. Mais c'est suffisant pour inverser le sens du solde migratoire calculé à partir des populations corrigées !

Cette situation nous place devant un dilemme puisque Statistique Canada ne corrige pas, après les recensements, son évaluation des composantes de la croissance (naissances, décès, mouvements migratoires). De deux choses l'une : ou l'estimation administrative des mouvements migratoires entre les recensements de 1996 et 2001 surestime le solde migratoire, ou elle le sous-estime. Cela ne peut pas être les deux à la fois ! Il n'y a en effet aucun lien entre l'estimation administrative du solde migratoire, qui ne repose aucunement sur la population totale, et l'estimation de la population réelle au moment du recensement de 1996.

Mais si l'on utilise la dernière mouture des populations corrigées de 1996 et 2001, on aboutit à la conclusion que l'estimation administrative du solde migratoire sous-estime la réalité, et si l'on utilise la première évaluation de 1996 on aboutit à la conclusion inverse ! Il faut donc choisir l'une ou l'autre.

Nous choisissons la première évaluation de 1996, pour des raisons de cohérence interne. En effet, la surestimation du solde migratoire qui en découle est beaucoup moins importante que pour les lustres précédents, ce qui est logique puisque l'estimation de l'émigration annuelle a été révisée à la hausse après mai 1996. Et il paraît plus logique que l'on continue à sous-estimer encore l'émigration annuelle plutôt que de la surestimer soudainement.

Sur le plan migratoire, le lustre 1996-2001 se divise en deux périodes : deux années fort médiocres au début, suivies de gains croissants lors des trois années

¹¹ Statistique Canada, *Tableaux de couverture du recensement*, 25 septembre 2003.

subséquentes. En fait, ces gains semblent s'être maintenus jusqu'à l'été 2003. L'erreur consisterait en la prolongation pure et simple de ces gains. Car la conjoncture économique, qui brillait alors de tous ses feux, ne peut constamment se maintenir au zénith. En fait, l'économie québécoise a recommencé, en 2003, à descendre de son sommet. Cela ne peut qu'affecter notre hypothèse migratoire.

5.3.2. *Sur fond de conjoncture incertaine, la prudence est de mise*

Depuis longtemps la performance de l'économie québécoise en matière d'emplois accuse un retard par rapport à celle du reste du Canada. Si, pour ces deux entités, l'on se contente de comparer la production par employé, sans prendre en considération le fait que le taux d'emploi dans le reste du Canada dépasse d'au moins 5 % celui en vigueur au Québec, on véhiculera une image biaisée de l'écart économique réel entre les deux entités¹².

La bonne nouvelle est que l'économie québécoise a connu quelques années exceptionnelles, particulièrement en 2001 et 2002, au cours desquelles elle a mieux performé que celle du reste du Canada. Cela lui a permis de réduire de quelque 21 % l'écart qui la sépare du reste du Canada au chapitre du PIB/employé *correctement mesuré*¹³. La moins bonne nouvelle est que, depuis le début de 2003, l'économie québécoise recule par rapport au reste du Canada en matière d'emploi, alors même que l'avance de celui-ci sur celle-là atteignait encore 17 % en 2002¹⁴, au chapitre du « PIB/employé standardisé ». Le rattrapage de l'économie québécoise est loin d'être terminé, tant s'en faut.

Une telle situation influence forcément le solde migratoire, qu'il s'agisse du solde interprovincial ou de la capacité de retenir les immigrants. Et, en cette fin d'été 2003, la conjoncture est redevenue maussade au Québec. « Au cours des huit premiers mois de l'année, l'emploi dans le secteur de la fabrication au Québec s'est replié de 5 %¹⁵. » Si

¹² Georges Mathews, « L'essoufflement de l'économie québécoise face à l'économie canadienne », *Recherches sociographiques*, n° 2-3, 1998.

¹³ Cette mesure, élaborée dans Georges Mathews, *ibid.*, implique une population active standardisée.

¹⁴ Calculs de l'auteur.

¹⁵ Statistique Canada, *Le quotidien*, 5 septembre 2003, p. 4.

l'on considère l'ensemble des emplois, les pertes cumulées depuis le début de l'année ont, en août 2003, ramené le Québec au nombre d'emplois existant en novembre 2002.

Une conjoncture aussi incertaine doit inciter à la prudence dans le choix de l'hypothèse migratoire pour les treize prochaines années. Regardons de plus près les mouvements migratoires au cours de ce lustre. Le tableau 10 en rend compte. Il indique pour chacune des trois origines des migrants (autre pays, autre province, autre région québécoise) le total des entrées et des sorties pour les cinq années. Il s'agit là d'estimations administratives de Statistique Canada, dont on sait qu'elles ne cernent pas de manière précise les départs vers les autres pays. Il faut donc introduire la toute dernière surestimation, celle qui découle de la publication récente par Statistique Canada des données corrigées de la population du recensement, et qu'on a déjà croisée dans le tableau 9. Cette correction ramène le solde migratoire quinquennal à 35 100, soit une moyenne annuelle de 7000. Il s'agit là d'une performance honnête.

En fait, reconduire *grosso modo* la performance migratoire de la région métropolitaine au cours du lustre 1996-2001, qui a combiné de très bonnes et de moins bonnes années, représentera sans doute une hypothèse trop pessimiste pour les optimistes, et trop optimiste pour les pessimistes.

On se rend ainsi compte de la nécessité d'une fourchette pour l'hypothèse relative au solde migratoire de la région métropolitaine. Ce n'était pas le cas pour la fécondité et la mortalité. Il y aura donc deux hypothèses, la première représentant un minimum presque assuré dans l'état actuel des choses, la seconde représentant un scénario tout à fait possible, du moins pour les prochaines années.

La première hypothèse se situera légèrement en deçà de la performance du lustre 1996-2001. Elle coïncidera, à dessein, avec le résultat du calibrage du modèle ES-3 pour ce lustre. Comme le modèle n'utilise pas les données de population corrigées du recensement (qui ne sont d'ailleurs pas calculées pour les unités spatiales au-dessous des régions métropolitaines), il faut s'attendre à ce que le solde migratoire issu du calibrage du modèle, 33 400 personnes, soit un peu inférieur à la réalité (ou plutôt à notre estimation de cette réalité, soit 35 100 personnes), et il l'est, de quelque 5 %.

Cette prudence n'a rien d'excessif. On n'a pas besoin de remonter loin dans le temps pour trouver un lustre au cours duquel le solde migratoire de la région

métropolitaine fut beaucoup moins favorable : comme le tableau 9 l'indique, ce fut le cas en 1991-1996 !

Soulignons ici que le modèle ES-3 ne reconduit pas, pour l'essentiel, le volume du solde migratoire, mais plutôt les taux de mobilité par âge ayant produit ce résultat global. Comme on le verra dans la prochaine section, les volumes migratoires sont des produits du modèle, et les taux de mobilité sont les intrants.

La seconde hypothèse se veut plus optimiste, tout en prenant en considération le fait que les deux premières années du lustre 2001-2006 semblent avoir donné lieu à un solde migratoire annuel supérieur à 20 000 personnes. Elle misera donc sur un volume de migrants externes qui aurait signifié, pour le lustre 1996-2001, un solde migratoire total de 50 000 personnes dans la région métropolitaine, inférieur sans doute à la performance du lustre 1998-2003, qu'il serait extravagant d'extrapoler.

Comme on s'intéresse ici de manière plus particulière à la ville de Montréal, il reste une variable spécifique à la ville à intégrer dans le scénario.

5.3.3. L'avenir de l'exode vers la banlieue

Les hypothèses relatives aux diverses migrations touchant la région métropolitaine affectent bien entendu la ville de Montréal. Mais quelles que soient ces hypothèses, la ville de Montréal continuera d'être touchée dans les mêmes proportions que lors du lustre 1996-2001. Par exemple, si l'on imprime aux migrants internationaux une hausse de 40 %, leur nombre absolu connaîtra bien entendu une hausse de 40 %, mais leur distribution relative dans l'espace métropolitain demeurera la même qu'en 1996-2001. Il ne s'agit donc pas, en ce sens, d'hypothèses spécifiques à la ville de Montréal.

En revanche, dans l'ensemble des migrations affectant la région métropolitaine et la ville, il y en a une qui est spécifique à la ville : l'exode vers la banlieue. Cette migration répond à une autre logique que celle qui amène des ménages à quitter leur région, leur province ou leur pays. Mais dans le modèle ES-3, comme on le verra, elle est intégrée dans l'ensemble des mouvements interrégionaux. Cela signifie que lorsqu'on fait rouler le modèle de cinq ans en cinq ans sans modifier aucun taux de mobilité – nous avons déjà qualifié cette hypothèse de minimale – nous n'avons besoin d'aucune hypothèse explicite pour l'exode urbain. Le modèle reproduit en effet implicitement les taux de l'exode vers la banlieue ayant caractérisé le lustre 1996-2001.

Cette hypothèse est en fait doublement minimale. Car l'évolution des dix dernières années indique non pas une stabilité de l'exode urbain, en nombres absolus, mais bien une décroissance nette. Telle est la conclusion qu'imposent à la fois les données du FIPA (Fichier de l'inscription des personnes à l'assurance-maladie du Québec) pour les deux lustres 1991-1996 et 1996-2001, et les données du recensement de 2001. Les premières prennent la forme d'un grand tableau qui aligne en abscisse et en ordonnée toutes les MRC du Québec, chaque cellule y indiquant l'échange net de population entre deux MRC données. La ville de Montréal constituant une seule MRC, il suffisait de faire la somme des soldes nets entre la ville et chacune des autres MRC de la région métropolitaine. Parmi les MRC qui chevauchent la région métropolitaine, ont été gardées celles abritant des localités relativement importantes.

Le résultat net est le suivant : de 1991 à 1996, l'île de Montréal a perdu 36 000 personnes au profit de la banlieue et, de 1996 à 2001, 26 300 personnes. Soit un déclin de 28 % en cinq ans seulement. Soulignons que ces soldes recouvrent des mouvements relativement importants *dans les deux sens et pour presque tous les âges*. Mécaniquement il suffit, par exemple, d'un déclin de 10 % des départs et d'une hausse de 10 % des arrivées sur l'île pour créer un effet net important. Quant au recensement de 2001, il chiffre l'exode net de Montréal vers la banlieue à quelque 24 000 personnes.

Il n'y a pas lieu de se surprendre d'une telle évolution. La démographie, le marché résidentiel et les conditions de transport jouent chacun leur rôle. En ce qui concerne la demande, une certaine contraction du nombre de jeunes adultes sur l'île de Montréal camoufle une chute plus significative du nombre de jeunes couples ayant, d'une part, des revenus suffisants et, d'autre part, la ferme intention d'avoir des enfants, les deux conditions menant le plus souvent au départ vers la banlieue. En ce qui concerne l'offre, un double phénomène se manifeste. D'un côté, le nombre de maisons unifamiliales et de logements en duplex « libérés » sur l'île, volontairement ou involontairement, par le vieillissement des propriétaires s'accroît d'année en année. De l'autre, les conditions de la circulation automobile aux heures de pointe se détériorent sur les routes et les ponts donnant accès à la ville de Montréal. En d'autres mots, un effet d'attraction et un effet de répulsion se conjuguent.

Il est vraisemblable que les mêmes conditions se maintiendront et même s'accroîtront au cours des prochains lustres. D'où la poursuite probable du déclin de l'exode vers la banlieue, avec cependant un bémol pour le lustre en cours. Nous avons déjà vu que des effets de calendrier se manifestent depuis quelques années en matière de demande d'unifamiliales. De sorte que l'exode vers la banlieue ne devrait pas, en 2001-2006, être inférieur à ce qu'il fut en 1996-2001. Mais une fois terminées les conditions exceptionnelles entourant l'achat de résidences, le mouvement structurel devrait suivre son cours.

Cela nous amène à la seconde hypothèse relative à l'exode vers la banlieue : la ville de Montréal perdrait, en 2001-2006, environ 24 000 personnes au profit de la banlieue : plus précisément, les taux implicites de l'exode vers la banlieue, entre 1996 et 2001, continueront de jouer. S'il n'y avait pas eu d'effets de calendrier, nous aurions opté pour un déclin régulier respectant plus ou moins le rythme des années quatre-vingt-dix, ce qui aurait donné un exode de 16 000 personnes en 2001-2006, de 8000 en 2006-2011, et de zéro en 2011-2016. Mais à cause des effets de calendrier on passera directement de 24 000, en 2001-2006, à zéro, en 2006-2011, et zéro, en 2011-2016. Il s'agit là de soldes. Il y aura toujours des jeunes et même des moins jeunes qui quitteront la ville pour la banlieue, mais ils seront moins nombreux. Par ailleurs, le vieillissement rapide de la population en banlieue provoquera un certain essor des mouvements vers Montréal, *même si les taux de départ demeurent stables.*

Cette hypothèse sera jumelée à la seconde hypothèse relative au solde migratoire de la région métropolitaine, pour compléter le scénario du « tout à fait possible ». La manière dont elle sera introduite dans le modèle ES-3 sera expliquée dans la prochaine section.

5.4. Une synopsis des deux scénarios

Il convient de rassembler l'ensemble des hypothèses constituant chacun des deux scénarios.

	Scénario 1	Scénario 2
Fécondité, 2001-2016	1,43 enfant/femme	1,43 enfant/femme
Espérance de vie, Hommes : 2016	79,0 ans	79,0 ans
Espérance de vie, Femmes : 2016	83,7 ans	83,7 ans
Solde migratoire quinquennal, en début de simulation	33 400	50 000
Exode quinquennal net de Montréal vers la banlieue, 2001-2016	24 000	2001-06 : 24 000 2006-11 : 0 2011-16 : 0

6. Description des grandes lignes du modèle ES-3

Pendant toute période de cinq ans, une foule considérable d'événements viennent modifier la situation de départ. D'abord, même si personne ne change de résidence, tout le monde vieillit de cinq ans. Il y a des morts, et des naissances. Il y a des migrants qui arrivent de l'extérieur du Canada ou des autres provinces. Et dans les faits une proportion importante des personnes composant la population de départ change de résidence. Certains restent dans le même quartier, d'autres changent de ville, de région, de province et même de pays.

Il y a une seule manière de synthétiser tous ces mouvements, ou plutôt les résultats nets quinquennaux de tous ces mouvements, c'est de prendre comme modèle le recensement lui-même et déchiffrer les clefs de passage qui permettent d'avancer de l'année T_0 à $T_0 + 5$. Une fois ce gros boulot mené à bien, ces clefs de passage peuvent servir à projeter dans l'avenir ($T_0 + 10$, $T_0 + 15$, etc.) la dynamique d'une région donnée. Cela permet de répondre à la question classique : « où mènent les tendances révélées par le dernier recensement, où mène la dynamique du lustre 1996-2001 ? », tout en intégrant la possibilité de modifier les comportements futurs en fonction de scénarios jugés pertinents.

Ce modèle existe. Il a été construit par une équipe dirigée par Pierre Desgagnés, du ministère des Transports du Québec, qui l'a baptisé « modèle ES-3 »¹⁶ (ES signifiant tout simplement Entrées-Sorties). C'est le seul modèle qui produit des perspectives démographiques à petite échelle. Là réside son grand avantage.

Il convient de le décrire dans ses grandes lignes, en laissant de côté les divers problèmes techniques ayant accompagné sa gestation.

Si l'on essaie de recréer mentalement les chemins qui mènent d'un recensement au suivant, on se rendra rapidement compte que tous les éléments essentiels ne se trouvent pas dans ce dernier recensement. Il y a d'abord les décès qui ont marqué le lustre, et ensuite les personnes qui ont quitté le Québec. De manière plus générale le recensement indique bien, pour chaque municipalité, la structure de la population venue s'y installer depuis le précédent recensement, mais il ne peut nous fournir la structure complète de la population qui a quitté chaque municipalité au cours des cinq années précédentes. Or, avant d'arriver dans un nouvel endroit, il faut d'abord quitter l'ancien. Avant de redistribuer dans l'espace l'ensemble de ces migrants, il faut donc les saisir globalement. C'est le point de départ du modèle ES-3. Et donc le début du calibrage du modèle, pour qu'en fin de processus il reproduise le plus fidèlement possible le lustre 1996-2001.

Pour simuler les migrations de toutes sortes qui marquent chaque période de cinq ans, il faut disposer en effet des taux de départ et des taux d'arrivée, qui constituent les facteurs de répartition propres à chaque municipalité. Dans le modèle, au-delà de la municipalité, l'unité spatiale de base est la région métropolitaine de recensement ou la région administrative. Le recensement permet de distinguer les migrants infrarégionaux et interrégionaux arrivés dans chaque municipalité au cours des cinq années précédentes. (Les migrants sont, par définition, les personnes ayant changé de municipalité depuis le dernier recensement.) mais comment estimer les taux de sortie par groupe d'âges et par sexe pour chaque municipalité et chaque région ? De la manière suivante.

¹⁶ Pierre Desgagnés, *ES-3, le modèle, sa mise en œuvre et les résultats*, ministère des Transports du Québec, novembre 1999.

6.1. L'extraction des taux de sortie et la simulation des migrations

Le modèle produit, pour chaque municipalité et chaque région, une variable baptisée « la population attendue » à la fin de chaque période de simulation, donc en 2001, en l'absence de toute migration, c'est-à-dire de toute sortie de la municipalité ou de la région. Comme il s'agit de la population de 5 ans et plus (les naissances survenues en 1996-2001 étant introduites plus tard), la seule variable intervenant dans la construction de « la population attendue » est la mortalité au cours du lustre. Il faut donc appliquer les taux de survie pertinents à la population en début de période. Les taux de survie sont l'inverse des taux de mortalité. Les tableaux 8A et 8B du présent rapport présentent les quotients annuels de mortalité, en 1996 et 2001, par groupe d'âges et par sexe. Mais les taux annuels de survie ne suffisent pas. Ces taux annuels doivent être convertis en taux quinquennaux. Pour y arriver, il faut faire rouler les tables de mortalité de 1996-97 à 2000-01, à l'aide des taux annuels moyens de survie du lustre 1996-2001. La comparaison des structures d'âge pour chaque sexe en début et en fin de période permet de déduire les taux quinquennaux de survie désirés.

Est ainsi produite la population attendue en l'absence de migration, en 2001. Et la comparaison de cette population attendue et de la population réelle des non-migrants en 2001 fournit la structure par âge et par sexe des personnes ayant quitté la municipalité ou la région au cours du lustre 1996-2001. Ces départs sont convertis en taux quinquennaux de sortie par âge et par sexe, relativement à la population attendue en 2001. L'obtention de ces taux constitue une étape essentielle du processus de calibrage du modèle ES-3 pour la période 1996-2001, elle est un préalable indispensable aux projections démographiques subséquentes.

Ces taux de sortie étant connus, la simulation des migrations peut être enclenchée. Que fait-on avec l'ensemble des sortants qui ont été détachés de la population en 2001 ? Tous les migrants infrarégionaux, c'est-à-dire ceux qui quittent leur municipalité sans sortir de leur région, sont rassemblés selon leur groupe d'âges et leur sexe dans des *pools* régionaux. Chaque région compte autant de *pools* qu'il y a de groupe d'âges et de sexes. Tous les autres migrants sont rassemblés dans des *pools* provinciaux de la même manière. Ces derniers migrants sont ensuite répartis dans les *pools* régionaux pertinents, jusqu'à épuisement du nombre de migrants interrégionaux. (Ces diverses distinctions sont

possibles grâce aux données sur la mobilité incluses dans le recensement de 2001.) Le surplus des sortants de l'ensemble des municipalités par rapport à la somme des migrants infraprovinciaux équivaut au groupe qui a quitté le Québec au cours des cinq années précédentes, pour s'établir soit à l'étranger soit dans le reste du Canada.

Ces derniers sont regroupés ensemble dans le modèle. De plus, on leur intègre l'ensemble des migrants interprovinciaux arrivés au Québec au cours des cinq dernières années, dont le recensement nous fournit la structure par âge et par sexe. Le modèle crée ainsi un groupe composite réunissant le solde interprovincial et les émigrants, converti en taux par groupe d'âges et par sexe de la population attendue. De la sorte, les pertes migratoires du Québec (la somme du solde interprovincial et des émigrants est négative pour le Québec depuis fort longtemps) peuvent être projetées de cinq ans en cinq ans.

Ensuite, les divers *pools* régionaux sont répartis entre les diverses municipalités de la région.

Une fois la structure de tous ces taux acquise, il reste à introduire en fin de période (2001) les migrants externes, c'est-à-dire les immigrants arrivés dans la région métropolitaine après le recensement précédent, et qui s'y trouvent encore en mai 2001. Leur nombre et leur structure par groupe d'âges et par sexe, en 2001, sont fournis par le recensement. Cela complète la simulation des migrations. Il s'agit d'une procédure complexe, pleine d'embûches statistiques, qui nécessite un processus itératif pour aboutir à la structure des taux qui minimise l'écart entre les résultats de la simulation et la réalité décrite par le recensement de 2001. Cette structure des taux ne sera pas rigoureusement semblable à celle que l'on peut déduire du recensement lui-même, puisque les souvenirs des répondants ne sont pas toujours exacts. L'objectif de l'exercice de calibrage est de passer des *nombres* du recensement de 1996 aux *nombres* du recensement de 2001.

Il faut aussi comprendre que dans cette grande simulation on ne suit pas des trajectoires individuelles, on effectue plutôt des allocations statistiques. Par exemple, on ne sait pas où aboutissent ceux ayant quitté la ville de Laval (ou toute autre municipalité) entre 1996 et 2001. Ils sont agrégés à l'ensemble des sortants. C'est sans doute la principale lacune de ce modèle, mais il n'est pas dit qu'elle ne sera pas éventuellement comblée.

6.2. Les taux rétrospectifs de fécondité

Finalement, il reste à produire le nombre de naissances dans la région métropolitaine au cours du lustre 1996-2001.

Si l'on compare le traitement de la fécondité dans la méthode de production traditionnelle des perspectives démographiques et dans le modèle ES-3, on voit surgir trois différences. Dans la première, les taux de fécondité par groupe d'âges sont annuels, ils sont appliqués dans l'ordre chronologique, c'est-à-dire année après année, et produisent comme résultat le nombre de naissances dans les régions où habitent les mères au moment de la naissance. Dans le modèle ES-3, ils sont quinquennaux, rétrospectifs et produisent un nombre de naissances quinquennal là où habitent les mères en fin de période (2001).

En effet, dans le recensement, les naissances quinquennales constituent le premier groupe d'âges, les 0-4 ans. Pour reproduire ce nombre lors du calibrage du modèle, il faut donc appliquer les taux rétrospectifs de fécondité (par groupe d'âges) à la population féminine, là où elle se trouve en mai 2001. Or ces taux quinquennaux rétrospectifs ne sont disponibles nulle part – les taux publiés par l'ISQ sont annuels – ils doivent donc être calculés par le modèle. Celui-ci utilise comme point de départ les taux annuels. Mais comme les femmes d'un groupe d'âges donné changent graduellement de groupe d'âges au cours du lustre, le taux rétrospectif appliqué en 2001 est la somme des taux annuels pertinents pour les cinq années précédentes, chacun de ces taux annuels jumelant les taux de fécondité de deux groupes d'âges selon les proportions appropriées.

Le fait que les taux quinquennaux soient appliqués aux zones où résident les mères en 2001 signifie que l'indice synthétique de fécondité (qui n'est que la somme des taux quinquennaux) utilisé par le modèle ES-3 pour chaque zone géographique peut diverger de manière perceptible de l'indice moyen de la zone au cours du lustre 1996-2001, publié par l'ISQ. Ainsi, la fécondité moyenne sur l'île de Montréal, de 1996 à 2001, fut de 1,47 enfant par femme ¹⁷. Mais dans le modèle ES-3, la fécondité rétrospective de l'île, calculée à partir du recensement de 2001, ne s'élève qu'à 1,37 enfant par femme. Dans le reste de la région métropolitaine, c'est l'inverse qui se produit.

¹⁷ ISQ, site Internet.

Un tel écart s'explique évidemment par le fait que les familles quittant l'île pour la banlieue ont souvent un ou deux enfants avant d'acheter leur maison.

La question de savoir si l'une de ces deux approches est meilleure que l'autre ne se pose pas. Chacune répond à une question différente. L'avantage de la fécondité rétrospective, telle qu'utilisée par le modèle ES-3, réside dans le fait qu'elle permet à la fois d'introduire correctement la fécondité dans le modèle *et* de résoudre le problème de la mobilité des enfants ayant moins de cinq ans en 2001, problème dont le recensement ne s'occupe pas.

Une fois terminé le calibrage du modèle, on peut le faire rouler pendant le nombre de lustres souhaité et en dégager les perspectives démographiques désirées. Rappelons brièvement, dans l'ordre chronologique, les diverses opérations à effectuer pour faire rouler le modèle de 2001 à 2006.

6.3. La mécanique de la projection pour le lustre 2001-2006

Tout commence avec la population par groupe d'âges et par sexe au 14 mai 2001 (date du recensement) dans toutes les municipalités, les régions métropolitaines et les régions administratives du Québec.

Premièrement, on applique à ces diverses populations les probabilités quinquennales de survie par groupe d'âges calculées pour 2001-2006. Cela donne la population survivante en mai 2006, avant migrations.

Deuxièmement, les taux de sortie par groupe d'âges et par sexe sont appliqués à la population survivante, dans chaque municipalité. On sait que ces taux constituent l'*output* essentiel du calibrage du modèle pour le lustre 1996-2001. Les migrants infrarégionaux sont rassemblés dans des *pools* régionaux, les autres sont rassemblés dans des *pools* provinciaux.

Troisièmement, le groupe composite « solde interprovincial et émigrants » est retranché des *pools* provinciaux. Ce qui reste dans les *pools* provinciaux est redistribué dans les *pools* régionaux en fonction de la part des migrants interrégionaux (pour chaque groupe d'âges et chaque sexe) allant dans chaque région lors du lustre 1996-2001. Enfin, les *pools* régionaux sont répartis entre les diverses municipalités en fonction de la part de migrants internes allant dans chaque municipalité lors du lustre 1996-2001.

Quatrièmement, les migrants externes en date de mai 2006 sont introduits selon la structure par âge et le sexe des migrants externes de mai 2001. Quant au nombre, il dépend des hypothèses de projection. Dans notre premier scénario (scénario du minimum), le nombre de migrants externes est identique à celui de mai 2001. Dans le second scénario (scénario du « tout à fait possible »), le solde migratoire quinquennal de la région métropolitaine est haussé à 50 000, et le nombre de migrants externes est ajusté en conséquence, pour la région montréalaise.

Cinquièmement, les taux rétrospectifs de fécondité par groupe d'âges sont appliqués à la population féminine de mai 2006. Cela fournit la population des 0-4 ans par sexe pour chaque municipalité (et quartiers urbains, le cas échéant), en mai 2006. Comme la fécondité de la région métropolitaine est inférieure de 4 % en 2002, relativement au lustre 1996-2001, les divers taux rétrospectifs calculés pour ce dernier lustre ont été réduits dans la même proportion.

Une fois terminée la projection pour 2001-2006, le modèle continue sur sa lancée et refait le même travail pour 2006-2011 et, ensuite, 2011-2016.

L'hypothèse de la réduction à zéro de l'exode urbain vers la banlieue est introduite lors des deux rondes consécutives à celle de 2001-2006. La manière la plus simple consiste à réduire de 24 000 le nombre quinquennal de personnes quittant la ville de Montréal (le recensement de 2001 chiffre l'exode net à 24 000 personnes au cours du lustre précédent) sans modifier la structure des taux de sortie de la région métropolitaine. Cela signifie concrètement que la ville de Montréal fournira son contingent habituel de personnes quittant la région métropolitaine, tout en voyant son contingent de personnes déménageant vers le reste de la région métropolitaine réduit de 24 000 personnes.

7. Les perspectives de population, de ménages et de mode d'occupation pour la région métropolitaine

Nous avons donc établi deux scénarios d'évolution démographique, le premier scénario étant celui du minimum, le second celui du tout à fait possible. Dans les deux cas, les hypothèses relatives à la fécondité et à la mortalité futures sont les mêmes. Si l'on considère l'ensemble de la région métropolitaine, un seul élément sépare les deux scénarios : dans le second, le solde migratoire quinquennal s'établit à quelque 50 000

personnes, soit 16 500 de plus que dans le premier, étant entendu qu'il s'agit là des conditions de *début* et non d'arrivée. C'est le modèle qui déterminera les conditions d'arrivée.

Si l'on considère la ville de Montréal, une deuxième différence vient se greffer à celle-ci. Dans le premier scénario, les *taux* de l'exode de la ville vers la banlieue sont constants pendant toute la période de projection. Dans le second scénario, le *volume* de l'exode prolonge le passé récent, après l'intermède 2001-2006, et l'exode net devient nul à compter de 2006. Le modèle adapte les taux utilisés lors de la simulation aux volumes spécifiés. Un exode net égal à zéro signifie ici que les volumes de départ de la ville et d'arrivée dans la ville sont égaux.

7.1. Les perspectives de population et de ménages

La population de la région métropolitaine connaîtra à la fois une croissance de plus en plus lente et un vieillissement accéléré au cours des prochains lustres (voir le tableau 11). Telle est la conclusion essentielle de nos deux scénarios. Dans le premier, la population totale ne s'accroît que de 4,8 % entre 2001 et 2016, et la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus grimpe de 12,9 % à 17,3 %. Dans le second scénario, ces deux indicateurs s'élèvent respectivement à 6,3 % et 17,1 %. Cela confirme qu'une immigration plus importante ne modifie que marginalement la structure par âge (à moins qu'il ne s'agisse d'une immigration massive). L'intérêt démographique de l'immigration réside plutôt dans le coup de pouce qu'elle donne au volume global de la population. Sur les quinze ans projetés, le second scénario ajoute en moyenne 3500 personnes par année.

Mais l'immigration ne représente qu'un des volets du solde migratoire. Et c'est là que le bât blesse. Dans le premier scénario, le solde migratoire passe de 33 400, en 1996-2001, à 13 100, en 2011-2016. Dans le second, il passe d'une hypothèse de 50 000, en 1996-2001, à 27 100, en 2011-2016. Il s'agit là de résultats produits par le modèle qui s'expliquent par la tendance intrinsèque à la détérioration du solde interrégional de la région métropolitaine. Celle-ci attire en effet des jeunes du reste du Québec, et perd des personnes plus âgées au profit du reste du Québec. Or les premiers sont de moins en moins nombreux, et les seconds le sont de plus en plus. En conséquence, les mêmes taux de mobilité par âge qui ont engendré un solde interrégional de +10 000 pour la région

métropolitaine, en 1996-2001, produiront un solde d'environ -10 000 au cours du lustre 2011-2016.

C'est donc dire la difficulté, non pas de réaliser à l'occasion un solde migratoire relativement élevé dans la région métropolitaine, mais de le *maintenir* pendant une période assez longue. Ainsi, pour bénéficier d'un solde migratoire global de 50 000 personnes par lustre, la région métropolitaine devrait accueillir un nombre sans cesse croissant d'immigrants... et les retenir sur son territoire. Vaste défi.

Le solde migratoire ne constitue pas la seule composante démographique dotée d'une tendance structurelle négative. L'accroissement naturel (voir le tableau 12) se trouve dans la même situation. Il ne varie guère d'un scénario à l'autre, et n'atteint pas 6000 personnes par année en fin de période, dans le scénario le plus favorable. D'ici 2016, les naissances et les décès évolueront lentement, dans des directions opposées. Ils finiront par se croiser. Et, à un moment donné, la vitesse du mouvement s'amplifiera sous l'effet d'une implacable conjonction : de moins en moins de jeunes femmes, de plus en plus de personnes très âgées.

La métropole pourra-t-elle à terme éviter la stagnation, voire le recul démographique ? Telle est la question qui sous-tend ces résultats.

Pour passer de la population à la structure des ménages, il faut connaître les taux de formation des ménages pour chaque groupe d'âges. Des perspectives de ménages supposent donc une perspective des taux de ménages. Le tableau 13 présente l'évolution de ces taux depuis 1986. Nous savons qu'il y a eu une véritable explosion du nombre de ménages non familiaux au cours des dernières décennies, et c'est la cause essentielle de la progression des taux illustrés dans ce tableau. Par ailleurs, ce boom inédit ne pouvait pas continuer indéfiniment : lorsqu'une nette majorité de personnes hors famille (célibataires, veufs, séparés) dans un groupe d'âges donné occupent déjà leur propre logement, c'est le signe que l'expansion rapide de la propension à se constituer en ménage est à peu près terminée. Ainsi, les taux de ménages de 25 à 64 ans ne progressent plus ou peu. Quant au groupe des 20-24 ans, le taux de formation des ménages est influencé par l'entrée plus tardive dans la vie « conjugale », ce qui entraîne une constitution plus importante de

ménages d'une personne. Et, de manière générale, un taux de vacance quasi nul sur le marché des logements locatifs constitue un facteur de freinage supplémentaire.

Reste les 65 ans et plus. Plusieurs facteurs sont à l'œuvre ici. Il s'agit du groupe d'âges ayant connu ces dernières décennies la plus importante hausse de revenus, en termes relatifs. Cela a facilité chez bon nombre de veufs et de veuves l'occupation d'un logement bien à eux, au lieu d'aller vivre, par exemple, chez un membre de leur famille. Et davantage de célibataires ont pu continuer à garder leur propre logement. Ensuite, l'allongement de l'espérance de vie à 65 ans signifie qu'il y a, à l'intérieur même de ce groupe d'âges, un vieillissement continu et, par voie de conséquence, encore plus de ménages non familiaux. À cet égard il est frappant de constater à quel point l'écart entre les taux de ménages des 65-74 ans et des 75 ans et plus s'est rétréci au profit de ces derniers, entre 1991 et 2001. Enfin, même les personnes âgées dépendantes doivent attendre de plus en plus longtemps avant d'être admises dans un centre d'accueil ou un centre hospitalier de soins prolongés.

Pour les trois lustres à venir, la tendance générale des taux de ménages propres à chaque groupe d'âges au cours de la période 1986-2001 sera maintenue, mais avec un taux de progression incurvé. Les résultats obtenus sont présentés en même temps que les perspectives de population et de ménages dans le tableau 11.

Cette structure des taux de ménages sera donc appliquée à la population projetée par chacun de nos deux scénarios, de 2001 à 2016. Comme ces taux vont encore croissant dans leur ensemble et, surtout, comme la population augmente davantage dans les groupes d'âges où les taux de ménages sont encore en progression, il n'est pas surprenant de voir que le nombre de ménages continue d'évoluer à un rythme plus rapide que la population totale, dans chacun des deux scénarios : + 12,9 % en 2016, relativement à 2001, dans le premier scénario, + 14,3 % dans le second.

Il n'empêche que la courbe future des nouveaux ménages (ou ménages supplémentaires) se situe dans le droit fil de l'évolution enregistrée depuis 1986. Même si le second scénario ajoute 20 000 ménages de plus que le premier pour la période 2001-2016, chaque lustre successif ajoute un nombre moindre de ménages que le précédent, et ce, dans les deux scénarios. Nonobstant le volume élevé des mises en chantier en 2002 et 2003, on se dirige rapidement vers des lustres exhibant les plus faibles taux

d'augmentation du nombre de ménages depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. La faible fécondité des trente dernières années et le vieillissement continu de la population occuperont bientôt tout le devant de la scène.

Nous avons déjà expliqué que l'impact réel de ces facteurs sur le marché résidentiel ne peut se cerner que de manière longitudinale. C'est d'ailleurs la seule manière de cerner convenablement l'évolution future du mode d'occupation des ménages.

7.2. L'évolution du nombre de propriétaires et de locataires

Nous avons vu que le nombre de ménages supplémentaires par lustre continuera de décliner régulièrement, même avec des hypothèses démographiques relativement favorables et l'extrapolation des taux récents de formation des ménages. Il importe de savoir si cette tendance vaut également pour chaque mode d'occupation. et, pour le savoir, il faut projeter le mode d'occupation des ménages des divers groupes d'âges, dans la région métropolitaine. Ce travail nécessite plusieurs étapes.

Rappelons, premièrement, que nous faisons face à un obstacle de taille, l'absence du tableau croisé âge/mode d'occupation, même pour la région métropolitaine de Montréal, dans le recensement de 1991. Or Pierre Desgagnés, ayant à l'époque calibré son modèle pour le lustre 1991-1996, disposait de plusieurs données non publiées du recensement de 1991, dont ce tableau croisé. Il nous l'a gracieusement envoyé (pour la région métropolitaine et l'île de Montréal).

Deuxièmement, la région métropolitaine de 2001 est significativement plus grande que celle de 1991. Si l'on ne corrige pas cet écart, les taux longitudinaux relatifs aux modes d'occupation risquent d'être biaisés. Il a donc fallu corriger, de la manière suivante. Le tableau croisé âge/mode d'occupation n'était évidemment pas disponible, en 1991, pour les municipalités qui ont été par la suite intégrées dans la nouvelle définition de la région métropolitaine. La solution retenue a consisté à leur appliquer la structure par âge des ménages de la banlieue montréalaise et, ensuite, le tableau croisé âge/mode d'occupation de celle-ci. À la fin de cette étape, nous disposions donc, pour 1991 et 2001, de deux tableaux croisés parfaitement comparables.

La juxtaposition de ces deux tableaux nous fournit la clef longitudinale du mode d'occupation en 2011. Il ne s'agit par contre pas de l'appliquer mécaniquement, ce qui

pourrait mener à des résultats incohérents. L'idée générale consiste à suivre dans le temps les mêmes générations : les 15-24 ans de 1991 sont les 25-34 ans de 2001, et ainsi de suite. Comment déduire les taux de propriétaires de chaque groupe d'âges en 2011 ? Pour les 15-24 ans et les 25-34 ans, en 2011, le passé ne pèse guère : les taux de propriétaires de 2001 sont reconduits ou ajustés pour tenir compte de la conjoncture très favorable du lustre 2001-2006. Pour les groupes d'âges de 35 à 54 ans, l'évolution longitudinale de 1991 à 2001 constitue le point de départ. Ainsi, 35,4 % des ménages de 25-34 ans étaient propriétaires en 1991, et 54,2 % des ménages de 35-44 ans l'étaient dix ans plus tard. Cette hausse du taux de propriétaires sera appliquée au taux de propriétaires chez les ménages de 25-34 ans en 2001. Nous obtenons ainsi mécaniquement un taux de propriétaires pour les ménages de 35-44 ans en 2011. Mais, ici aussi, il faut l'ajuster à la hausse puisque la conjoncture favorable du lustre 2001-2006 aura favorisé un rattrapage partiel du groupe 35-44 ans, en 2011, lequel avait accumulé un certain retard par rapport à ses prédécesseurs. Sans cet ajustement, nous obtiendrions des taux de propriétaires assez éloignés de ceux de 1996, alors que la période 1991-1996 fut défavorable à l'accession à la propriété, comme l'indique d'ailleurs le recul des taux de propriétaires entre 1991 et 1996 pour les ménages de moins de 55 ans (tableau 14). Pour les groupes d'âges au-delà des 45-54 ans, le taux futur de propriétaires est obtenu mécaniquement.

Il suffit alors d'appliquer ces taux prospectifs aux perspectives de ménages, en 2011, pour obtenir la structure par âge du mode d'occupation cette année-là. Les taux de propriétaires en 2006 sont déduits des taux de 1996, de manière longitudinale, en respectant les balises entourant la projection 2001-2011. Et ceux de 2016 sont obtenus mécaniquement à partir des taux de 2006. Ces divers taux nous conduisent au mode d'occupation selon l'âge pour les années pertinentes (voir le tableau 15).

L'approche longitudinale a le grand mérite de nous faire pénétrer au cœur de la dynamique des ménages, de saisir de l'intérieur ce ballet incessant des disparitions et créations de ménages. Ainsi, de 1991 à 2001, il y eut création de 283 000 ménages dans la population de moins de 45 ans, et disparition de 137 000 ménages dans la population de plus de 55 ans. Et, de 2001 à 2011, dans le premier scénario le premier nombre ne change guère – cela viendra plus tard – mais le deuxième s'accroît de presque 19 000.

Tandis que, dans le second scénario, le premier nombre passe à 290 000 et le deuxième ne bouge guère, s'établissant à 154 000.

Ces résultats traduisent évidemment le vieillissement de la population montréalaise. Mais l'évolution du mode d'occupation selon l'âge (tableaux 14 et 15) traduit un facteur structurel supplémentaire. De 1996 à 2011, le nombre de propriétaires supplémentaires diminue de manière importante et continue mais demeure nettement plus élevé que le nombre de locataires additionnels, qui se stabilise plus ou moins à un niveau modeste. Mais, après 2011, la perspective se modifie dans l'un et l'autre scénario. Le nombre net de nouveaux ménages poursuit son déclin, mais le nombre net de nouveaux propriétaires chute assez brutalement, de sorte qu'il ne dépasse plus de beaucoup le nombre des locataires additionnels. Ce revirement doit être imputé à la fin, en 2016, de la longue période de montée des taux d'accession à la propriété. Cette année-là, toute la structure par âge aura finalement été touchée par ce long boom, et cela marque en quelque sorte la fin de la période de rattrapage. Par exemple, les deux derniers groupes d'âges, les 65-74 ans et les 75 ans et plus, auront connu, de 1991 à 2016, un spectaculaire essor de leur taux d'accession à la propriété. Cela ne reflète que l'évolution de l'accession à la propriété chez ces générations, *avant* qu'elles n'atteignent l'âge de 65 ans. Et, vers 2016, ce processus sera à peu près terminé.

Après cette date, le nombre global de propriétaires et de locataires dépendra essentiellement de la progression du nombre de ménages, dans l'hypothèse bien sûr où tout le reste demeure constant.

7.3. Bref regard sur l'avenir de la maison unifamiliale

L'absence de données relatives à l'âge des propriétaires de maisons unifamiliales dans la région métropolitaine, en 1991, interdit toute prospective relativement rigoureuse de ce type d'immeuble. Mais certaines conclusions découlent des données relatives à 2001 et de l'évolution future de la structure des ménages selon l'âge. Les ménages propriétaires dans la quarantaine et la cinquantaine occupent des maisons unifamiliales dans une proportion significativement plus élevée que leurs aînés. Le nombre de maisons unifamiliales « libérées » chaque année pour cause de mortalité ne cessera donc d'augmenter. Pour peu qu'un certain nombre de ces propriétaires quittent volontairement leur maison unifamiliale pour redevenir locataires ou acquérir un logement en

copropriété, et certains indices accréditent cette tendance, le nombre nécessaire de nouvelles maisons unifamiliales en périphérie pourrait connaître un déclin relativement abrupt, d'où une certaine dévaluation qui ne serait pas que monétaire.

Cela constituerait sans doute une bonne nouvelle pour la ville de Montréal.

8. Les perspectives de population, de ménages et de mode d'occupation pour la ville de Montréal

La structure de cette section reprend celle de la section précédente.

8.1. Les perspectives de population et de ménages

Dans le premier scénario, la population de l'actuelle ville de Montréal s'accroît encore plus lentement que celle de la région métropolitaine de 2001 à 2016, elle enregistre un modeste gain de 4,2 %. Ce n'est que la continuation d'une tendance déjà ancienne, due essentiellement à l'exode de l'île vers la banlieue, assez substantiel pour contrecarrer l'avantage démographique que représente l'immigration internationale nette pour la ville de Montréal. S'ajoute à cela un accroissement naturel nettement plus faible en ville qu'en banlieue, comme le montre la juxtaposition des tableaux 12 et 17. Rappelons que l'écart entre ces deux accroissements est amplifié par la nécessité de le calculer sur une base quinquennale. L'avenir démographique de la ville de Montréal repose désormais de manière exclusive sur sa capacité d'attirer des gens de la banlieue, du reste du Québec et du reste du monde.

Mais l'écart prévu, dans ce premier scénario, entre les croissances démographiques de ces deux espaces s'amincit de lustre en lustre et n'a plus rien à voir avec un passé même récent. Deux phénomènes l'expliquent : la réduction continue de l'exode urbain (jusqu'en 2001) et la migration interrégionale, généralement plus avantageuse pour la ville de Montréal. En effet, les jeunes qui arrivent du reste du Québec sont davantage portés à s'installer sur l'île. Quant aux départs vers le reste du Québec, essentiellement le fait de personnes plus âgées, ils concernent de plus en plus la population résidant en banlieue, dont le vieillissement est plus rapide que celui de la population résidant à Montréal même. En 2001, le groupe des 65 ans et plus compte pour 15,3 % de la population de l'actuelle ville de Montréal, et ce taux atteindra 17,8 % en 2016. Pour l'ensemble de la métropole le bond est beaucoup plus important, puisque ce

groupe passera de 12,9 % à 17,3 % de la population totale. La banlieue ne peut plus compter sur la ville de Montréal pour lui donner un coup de jeune.

En fait le solde migratoire de la ville demeure stable (à un faible niveau), même dans le premier scénario, contrairement à ce qui se passe dans l'ensemble de la région métropolitaine.

Le second scénario, dont les résultats sont présentés dans le tableau 16, modifie la donne... et les courbes de population. Cela n'est pas étonnant, puisque les deux hypothèses qui le distinguent du premier affectent directement la ville de Montréal. Près de 90 % des immigrants arrivant dans la région métropolitaine s'installent dans l'actuelle ville de Montréal. Augmenter de 16 000 personnes le nombre de migrants externes dans la métropole, comme le prévoit la première hypothèse, revient donc à ajouter à chaque lustre 14 000 personnes à la population de la ville de Montréal. Cette hypothèse suffit à elle seule à équilibrer les courbes de croissance démographique de la ville et de la région métropolitaine. Mais il est également vraisemblable que l'exode urbain continue à perdre de sa vigueur, d'où la seconde hypothèse, qui l'établit à zéro à compter de 2006.

Dans le second scénario, la ville de Montréal voit sa croissance démographique atteindre 9 % pour la période 2001-2016, contre 6,3 % pour la région métropolitaine. L'inversion des courbes est frappante, certes, mais il ne s'agit pas là de performances spectaculaires. Pour toute la période, la performance démographique de la ville se traduit par une croissance annuelle de 0,6 %. Nos deux hypothèses spécifiques au second scénario se veulent réalistes. Leur impact essentiel se manifeste dans l'évolution future du solde migratoire de la ville de Montréal (voir le tableau 17), qui devient après 2006 supérieur à celui de la région métropolitaine. Notons que ce solde n'évolue pas de manière linéaire, pour la simple et bonne raison que la population rajoutée au cours de la période participe, elle aussi, à l'ensemble des mouvements qui touchent la population originelle, qu'il s'agisse de départs vers l'extérieur du Québec ou vers le reste du Québec, ou simplement de mortalité.

Dans ce scénario, la stagnation et même un début de déclin démographique guettent la banlieue, en toute fin de période.

L'impact de ces deux scénarios sur la courbe relative du nombre de ménages ressemble à l'impact démographique. (Les taux de ménages selon l'âge évoluent au cours

des lustres à venir, dans la ville de Montréal, de la même manière que les taux caractérisant l'ensemble de la région métropolitaine : les légers écarts en début de période entre ces deux espaces se retrouvent également en fin de période.) Le premier scénario signifie pour la ville de Montréal une augmentation, sur quinze ans, de 77 400 ménages, soit 9,6 % du nombre initial de ménages. Cela se traduit par une moyenne annuelle (voir le tableau 17) de quelque 5200 ménages supplémentaires pour l'ensemble de la période. Il faut cependant voir que le nombre quinquennal décline lentement mais régulièrement, s'éloignant sans cesse du niveau de 1996-2001. Lorsque les taux de ménages par âge se seront stabilisés, la pente du déclin s'avérera plus raide.

On sait que le second scénario ajoute globalement 20 000 ménages à la région métropolitaine, à l'horizon 2016. Sur quinze ans, ce n'est pas beaucoup : 1333 de plus par année, en moyenne. Mais l'impact de ce scénario sur la localisation des ménages supplémentaires est nettement plus important, comme on peut le constater dans les tableaux 16 et 17 . En effet, près de 40 000 ménages supplémentaires (relativement au premier scénario) se formeraient dans la ville de Montréal d'ici 2016. Cela représenterait une hausse totale de quelque 117 000 ménages d'ici 2016, soit 14,5 % du nombre initial, ou 7800 ménages de plus par année. Chaque lustre se situerait au-delà de la performance du quinquennat 1996-2001.

D'où viennent ces ménages additionnels fournis à la ville de Montréal par le second scénario ? On peut établir le décompte suivant. On sait que le volume supplémentaire d'immigrants associé à ce scénario se traduit par 20 000 ménages de plus pour l'ensemble de la période. On sait aussi que près de 90 % de ces ménages se trouveront sur le territoire de la ville de Montréal, soit 18 000. Voilà le premier élément. Le deuxième est lié à la fin de l'exode urbain (net) vers la banlieue : cela signifie que 24 000 personnes, en 2006-2011, et 24 000 autres, en 2011-2016, resteront à Montréal plutôt que d'aller s'installer en banlieue. Le nombre moyen de personnes par ménage au cours de cette décennie tourne autour de 2,3 dans la région métropolitaine. Cela représente donc quelque 10 500 ménages supplémentaires pour la ville de Montréal au cours de chacun de ces deux lustres. Au total donc, en vertu du second scénario, quelque 39 000 ménages additionnels à Montréal (le nombre exact est 39 600), en 2016, originant presque moitié moitié de l'immigration et de la fin de l'exode vers la banlieue.

La ville de Montréal retrouverait dans ce scénario le chemin d'une croissance démographique et résidentielle supérieure, en nombres absolus, à celle de la banlieue.

8.2. L'évolution du nombre de propriétaires et de locataires

La projection du mode d'occupation selon l'âge représente ici une sorte de test de validation de la problématique du marché résidentiel exposée dans la première partie de ce rapport. La ville de Montréal ne comptait, en 2001, que 35,8 % de propriétaires. Imaginons que notre projection du mode d'occupation aboutisse au strict maintien de ce taux. De deux choses l'une : ou bien un tel résultat serait incohérent avec l'évolution résidentielle de Montréal depuis une décennie, ou bien l'engouement pour la copropriété à Montréal aurait déjà atteint ses limites, établissant du coup sa qualité de simple épiphénomène. Mais, objectera-t-on, il suffit de choisir les taux futurs de propriétaires (selon l'âge) en fonction de l'objectif souhaité. Justement non ! Il y a une cohérence dans l'évolution longitudinale passée des taux de propriétaires et la solidité de la projection dépend du respect de cette cohérence. Le corridor des taux vraisemblables est relativement étroit ou, si l'on préfère, tout n'est pas également possible dans ce domaine. Par exemple, des bonds soudains pour les groupes d'âges plus jeunes vers des taux de propriétaires jamais atteints à Montréal ne seraient ni crédibles ni vraisemblables.

La grille des taux futurs de propriétaires selon l'âge présentée dans la première partie du tableau 18 cherche à respecter la cohérence longitudinale. Cette grille découle d'une démarche très voisine de celle adoptée pour la grille élaborée à l'échelle métropolitaine. Les résultats auxquels elle donne lieu se trouvent dans le tableau 19 et dans la seconde moitié du tableau 18.

Les deux lustres qui nous intéressent le plus, c'est-à-dire 2001-2006 et 2006-2011 (puisque le mandat précis porte sur la période 2003-2013), se situent plutôt dans le prolongement du lustre 1996-2001, tout en s'en détachant au fur et à mesure des années qui passent. Dans le premier scénario, la demande supplémentaire pour l'accession à la propriété demeure largement majoritaire entre 2001 et 2006, et légèrement majoritaire entre 2006 et 2011, tout en déclinant rapidement en nombres absolus. La nouvelle demande de logements locatifs demeure stable, à un niveau légèrement supérieur à ce que le lustre 1996-2001 avait enregistré.

Dans le second scénario, les deux modes d'occupation sont propulsés par la progression du nombre de ménages, mais le statut locatif l'est davantage que l'autre. Cela s'explique plutôt aisément. La population supplémentaire que ce scénario attribue à la ville de Montréal est plutôt jeune, et l'accession à la propriété s'y produit plus tardivement qu'en banlieue.

Après 2011, la perspective se modifie sur le territoire de la ville de Montréal, d'une manière qui rappelle, en gros, la projection pour la région métropolitaine : baisse significative de la demande nouvelle pour l'accession à la propriété et stabilité de la demande locative supplémentaire. Avec la différence qu'à Montréal celle-ci dépasse alors celle-là. Il s'agit là aussi d'un effet de la maturation du phénomène de rattrapage dans l'accession à la propriété.

9. Les zones de Montréal, de 2001 à 2016

Nous avons fait état, dans les pages précédentes, des résultats du modèle ES-3 concernant l'évolution de la population, du nombre de ménages et du mode d'occupation sur le territoire de la ville de Montréal, de 2001 à 2016. Nous avons par ailleurs découpé ce territoire en quatre zones. Il s'agit maintenant de voir si ces diverses zones épousent le même parcours que l'ensemble de la ville.

Une mise en garde s'impose ici. Plus une zone est petite, plus les projections de population et de ménages sont aléatoires. Cela vaut particulièrement pour les zones Est et Ouest. Rappelons donc que le premier scénario reproduit les tendances du lustre 1996-2001. Les conclusions du scénario revêtent de l'intérêt, mais il ne s'agit pas du tout de « prévisions ».

9.1. Les projections de population pour les zones de Montréal

Nous avons déjà mis en évidence le caractère particulier de la zone Ouest (avant d'obtenir les résultats du modèle ES-3 pour la période 2001-2016). Or les projections démographiques relatives à la zone Ouest sont encore moins favorables que ce que l'on pouvait pressentir. C'est la seule zone qui perd un peu dans les échanges démographiques avec le reste du monde. Soulignons ici que le solde migratoire d'une zone comprend les échanges avec le reste de la ville de Montréal. Comme l'accroissement naturel de la zone Ouest (indiqué dans le tableau 20) connaît le même parcours que l'ensemble de la région,

il s'ensuit que cette zone connaîtra la plus faible croissance démographique des quatre zones : un petit 2,3 % pour les quinze années de projection, dans le premier scénario. Il s'agit en somme d'une zone de banlieue qui n'attire plus, en termes nets, des gens de l'extérieur. Beaucoup de gens y viennent, mais autant la quittent.

L'autre zone de « banlieue », la zone Est, semble en meilleure posture démographique : elle connaîtra la croissance la moins faible des quatre zones, 6,4 % pour toute la période, à cause d'un solde migratoire plus important, en termes relatifs, que les autres zones. Mais ces deux extrémités de l'île verront tout de même un vieillissement rapide de la population résidant sur leur territoire. Le groupe de personnes âgées de 65 ans et plus y passera de 11,8 % dans la zone Ouest et 12,5 % dans la zone Est, en 2001, à respectivement 17,6 % et 18,4 %, en 2016.

Les deux zones plus centrales engrangent des résultats qui doivent être qualifiés de « bons ». Ces résultats plutôt modestes dans l'absolu tranchent avec un passé récent, et laissent entendre que la remontée de 1996-2001 ne repose pas sur un socle étroit, c'est-à-dire un seul groupe démographique. Il est frappant de constater que la population de la zone Centre, plus vieille en 2001 que celle des zones Est et Ouest avec ses 13,8 % de personnes âgées, sera plus *jeune* en 2016, avec seulement 15 % de personnes âgées. La zone Centre attire donc bon nombre de jeunes. De même la population de la zone Couronne, nettement la plus vieille de la ville, avec ses 17,7 % de personnes âgées en 2001, ne connaîtra, dans le premier scénario, qu'un modeste vieillissement, puisque ce taux s'élèvera à 19,2 % en 2016. Cela dit, il n'est pas surprenant, avec ces taux de personnes âgées, que l'accroissement naturel au sein de cette zone devienne légèrement négatif en fin de période.

Malgré ces distinctions, il n'en demeure pas moins que, dans le premier scénario, la pente démographique de chaque zone est déclinante. Or cela change considérablement avec le second scénario. Nous avons vu qu'il mène à l'inversion des courbes démographiques de la région métropolitaine et de la ville de Montréal. Et, à l'intérieur de la ville, il donne une vigueur accrue aux deux zones plus centrales, comme l'atteste le tableau 20.

Encore une fois, la zone Ouest ferme la marche, avec une croissance démographique de 6,7 % sur toute la période, dans ce scénario. La croissance de la zone

Est passe de 6,4 %, dans le premier scénario, à 9,8 % dans le second, celle de la Couronne, de 4,2 % à 9 %, et celle du Centre, de 4,4 % à 10,5 %. Et ce supplément de croissance tient essentiellement à la bonification du solde migratoire.

Il n'y a pas là de véritable surprise. En 2001, les migrants externes se répartissaient de la manière suivante dans l'espace montréalais : 0,7 % dans l'Est, 6,2 % dans l'Ouest, 45,8 % dans le Centre et 47,3 % dans la Couronne. En d'autres mots, le Centre accueille les immigrants dans une proportion qui dépasse très largement son poids démographique au sein de la ville de Montréal. Ensuite, la réduction du nombre de personnes quittant la ville pour la banlieue est effectuée, dans le modèle, au prorata de l'ensemble des personnes appartenant à ce groupe. Or celles-ci sont davantage concentrées dans les quartiers de locataires, c'est-à-dire dans le Centre et la Couronne.

Ces personnes que le modèle « maintient » dans la ville de Montréal se fondent dans le décor et se comportent statistiquement, sur le plan de la mobilité, de la même manière que les autres ayant le même âge, dans la même localité. Or le premier scénario a démontré que les gains nets de population des deux extrémités aux dépens des deux zones centrales ne sont pas très élevés, pour utiliser une litote ! Dans le second scénario les mêmes taux continuent d'agir, d'où ces résultats démographiques. Si nous avions effectué une telle simulation pendant les années soixante, alors qu'un nombre considérable de ménages quittaient les quartiers anciens pour se loger dans les nouveaux quartiers montréalais d'alors, les résultats pour la zone Centre auraient été fort différents. C'est une autre manière de dire qu'un résultat mécanique peut s'avérer fort significatif.

Ces résultats démographiques issus du second scénario ne peuvent pas ne pas se traduire dans la courbe des ménages.

9.2. Les projections de ménages et de mode d'occupation pour les zones de Montréal

Il faut d'abord dire un mot de la méthode d'obtention des taux de ménages par âge pour les zones de Montréal. Lorsque ces taux ont été projetés pour la ville de Montréal, les taux de ménages caractérisant la région métropolitaine ont servi de guide, mais ils ne constituaient pas une contrainte absolue. Il en va différemment ici. À partir des taux de ménages par âge disponibles pour les zones de Montréal, c'est-à-dire ceux de 1996 et 2001, on peut effectuer une projection en respectant la tendance générale dans la ville. De cette manière, les différences significatives entre zones sont maintenues tout au long de la

période de projection. Mais une deuxième étape doit être introduite. Car la somme des ménages des quatre zones doit correspondre pour chaque groupe d'âges au total obtenu précédemment pour toute la ville. Si cette somme est différente du total montréalais, alors les taux de chaque zone sont ajustés proportionnellement à l'écart constaté. Il s'agit donc d'une opération itérative, opération par laquelle les taux des zones sont « bridés » par les taux de la ville.

En pratique, toutefois, les ajustements à effectuer ont été mineurs.

Le nombre total de ménages ainsi obtenu pour chaque zone et chaque scénario, de même que la progression de ces nombres par lustre se trouvent dans le tableau 21. Quant à la structure par âge de ces ménages, elle est présentée dans la série des tableaux 22, qui rassemblent également la structure par âge de la population et du mode d'occupation au cours de la période de projection : il y a un tableau par zone.

Les résultats en terme de ménages ressemblent beaucoup aux résultats démographiques. Dans le premier scénario, le nombre de ménages additionnels décline régulièrement de manière plus ou moins lente par rapport au dernier lustre connu. Le second scénario remet la formation des ménages sur la voie ascendante, par rapport aux résultats du lustre 1996-2001. Pour saisir l'effet propre au second scénario par rapport au premier, il suffit de comparer, pour chaque zone, le nombre total de nouveaux ménages (pour l'ensemble de la période 2001-2016) que génère chacun des deux scénarios. Ainsi, dans le second scénario, il y a dans la zone Ouest 3400 nouveaux ménages supplémentaires, dans la zone Est 1300, dans la zone Centre 14 800, et dans la zone Couronne 18 000. Il est donc évident que l'impact du second scénario se fait beaucoup plus sentir dans les deux zones plus centrales que dans les deux zones périphériques.

On trouvera dans le tableau 23 la répartition de ces ménages supplémentaires entre propriétaires et locataires additionnels dans chaque zone. La projection des taux de propriétaires selon l'âge a emprunté les deux étapes que nous avons décrites à propos de la projection des taux de ménages selon l'âge dans chacune des zones.

9.3. Synthèse des résultats des deux scénarios

Il apparaît opportun de rassembler en un seul tableau les résultats qu'engendrent les deux scénarios. Tel est l'objet du tableau 24, qui présente pour chaque entité spatiale pertinente l'évolution de la population, du nombre de ménages, du nombre de

propriétaires et de locataires pour toute la période 2001-2016. La dimension relative des diverses évolutions est bien sûr fondamentale, puisqu'elle permet une comparaison directe entre les diverses entités spatiales. D'où le premier volet du tableau 24. Mais cette dimension doit également être éclairée par la référence aux valeurs absolues, particulièrement lorsque des zones plus petites sont en cause. D'où le second volet du tableau 24. Ce volet permet ainsi de situer dans une plus juste perspective les pourcentages les plus élevés du premier volet, à première vue spectaculaires. Or ces pourcentages ne s'expliquent que par une base de départ très menue. Pour prendre un exemple simple, supposons une zone qui compte 10 000 ménages, dont seulement cent sont propriétaires. Survient un projet de cent unités en copropriété. En deux ans, le nombre de propriétaires aura doublé, soit une augmentation de 100 % ! Il faudrait en fait compléter cette information : à la fin du dit projet, le quartier comptera deux cents propriétaires sur 10 100 ménages.

Aucune zone résidentielle le moins étendue ne change radicalement de nature en quinze ans. C'est trop court. Même les tendances récentes agissent lentement. Les zones Ouest et Est demeureront des quasi-banlieues peuplées largement de familles propriétaires. Les zones Centre et Couronne demeureront des zones occupées très majoritairement par des locataires. Cependant la zone Centre se détache du lot : presque toute la demande résidentielle supplémentaire se portera sur la copropriété, de sorte que le taux de propriétaires y passera de 25 % à 30 % pendant ces quinze années. Ce n'est pas un changement banal. Il reflète évidemment la reconduction, sur toute la période, de l'évolution ayant marqué le lustre 1996-2001, qui fut particulièrement frappante dans plusieurs quartiers de cette zone.

Un deuxième élément frappant concerne le maintien du secteur locatif, dans le premier scénario, et sa remontée, dans le second. La faiblesse de la demande pour le locatif neuf au cours du lustre 1996-2001 doit être considérée comme un accident conjoncturel, résultant notamment d'un taux de vacance élevé en début de période. Notre simulation démo-résidentielle indique une demande locative croissante, et qui le sera davantage lorsque le taux de propriétaires se sera stabilisé.

Mais le grand enseignement du tableau 24 se trouve dans la comparaison entre la ville de Montréal et la région métropolitaine. Le premier scénario maintient, en gros, les

positions résidentielles relatives de l'une et de l'autre au cours de la période de projection. La banlieue continuerait d'enregistrer une croissance résidentielle plus importante que celle de la ville de Montréal. Mais le second scénario inverse complètement ces positions. Dans ce scénario, Montréal redevient au fil des années le leader résidentiel de la région métropolitaine, surpassant nettement la performance de la banlieue. Et, en ce qui concerne la dynamique interne de cette région, il s'agit d'un scénario réaliste, construit sur des tendances ayant marqué la période récente. Ces résultats en surprendront sans doute plusieurs, mais ils sont cohérents avec l'entrée graduelle de la région métropolitaine dans un nouvel âge démo-économique.

Il ne faut cependant pas perdre de vue la perspective métropolitaine. L'industrie de la construction est métropolitaine, et la renaissance résidentielle des quartiers plus anciens de Montréal ne lui évitera pas la nécessaire adaptation à une contraction très importante du volume de logements neufs, en comparaison de la performance des années 2002 et 2003.

9.4. La demande de logements neufs à Montréal de juin 2003 à juin 2013

Ce rapport se veut une évaluation de la demande de *logements neufs* dans la ville de Montréal de 2003 à 2013. Comme le modèle ES-3 fonctionne sur la base du calendrier du recensement canadien, la période pertinente devient celle de juin 2003 à juin 2013.

9.4.1. Les données

Dans le recensement, un ménage signifie un logement occupé. Les taux de ménages selon l'âge sont issus des recensements. Projeter ces taux dans l'avenir, c'est implicitement projeter à la fois la demande et l'offre de logements neufs, à condition bien entendu d'éviter les extrapolations abusives. D'où l'hypothèse que le nombre de logements neufs dans une localité sera égal à la hausse du nombre de ménages plus le nombre de logements démolis, le taux de vacance des logements locatifs étant constant.

Les logements démolis sont très largement des logements locatifs. Nous utilisons l'hypothèse suivante : chaque année, un logement locatif sur mille est démoli.

Additionnons pour chaque lustre les ménages locataires supplémentaires et les logements locatifs démolis. Nous obtenons ainsi la demande de logements locatifs neufs

en 2001-2006, 2006-2011 et 2011-2016. Pour obtenir la demande annuelle moyenne au cours de la période juin 2003-juin 2013, il suffit d'additionner 60 % du nombre pour 2001-2006, 100 % du nombre pour 2006-2011 et 40 % du nombre pour 2011-2016, et de diviser la somme par dix. Il faut ensuite faire un calcul identique pour les logements en accession à la propriété. Ici, les logements démolis sont trop peu nombreux pour être pris en compte. La somme des nombres annuels moyens pour les deux catégories de logements nous indique la demande annuelle de logements neufs au cours de la période juin 2003-juin 2013.

Cette opération a été effectuée pour chaque zone de la ville de Montréal et chaque scénario. Les résultats apparaissent dans le tableau 25. Ils incluent tous les logements neufs, y compris ceux résultant du recyclage d'immeubles non résidentiels. Cela a son importance dans les deux zones plus centrales.

Dans le premier scénario, la moyenne annuelle de logements neufs, 5705, dépasse largement la production résidentielle de 1996-2001, recyclage inclus, mais se situe en deçà de celle de 2002 et de 2003. Pour cette dernière année, la production totale dépassera sans doute 7500 logements, recyclage inclus. Si les dix prochaines années épousent les contours du premier scénario, ce rythme ne pourra être maintenu. En revanche, si le second scénario prend corps, il faudra non seulement maintenir mais accroître un peu la cadence, puisque la demande annuelle est évaluée à 8360 logements, soit 2655 de plus que dans le premier scénario. Rappelons que cette bonification provient à la fois d'une hausse de l'immigration et de la fin de l'exode net de la ville de Montréal vers la banlieue. Environ la moitié de ces logements supplémentaires représentent une production qui, dans le premier scénario, se déroule en banlieue.

9.4.2. Les clientèles possibles

Le modèle ES-3 n'est pas un modèle de simulation du marché résidentiel, il n'alloue pas un logement à chaque ménage. On ne peut donc dresser un tableau précis de la typologie des ménages qui occuperont les logements neufs produits d'ici 2016. Mais les données disponibles permettent tout de même de cerner les clientèles qui « montent » et celles qui « baissent » sur le marché.

Depuis plus de vingt ans et jusqu'à tout récemment, une clientèle bien déterminée constituait le moteur principal de la production résidentielle, loin devant toutes les

autres : les familles relativement jeunes avec enfants. Les enfants fort nombreux de la période 1950-1965 arrivaient sur le marché résidentiel. Ils furent suffisamment nombreux à acheter une maison unifamiliale pour fluidifier l'ensemble du marché, c'est-à-dire libérer assez de logements locatifs pour permettre aux familles plus pauvres et aux nouveaux ménages non familiaux de s'insérer avec facilité sur le marché de l'usagé.

Cette période tire lentement à sa fin. Ainsi, de 1996 à 2001, le nombre de familles sans enfant s'est accru davantage, en *nombres absolus*, que le nombre de familles avec enfants (voir le tableau 6A). Et le recensement de 2001 nous apprend également que le nombre de couples avec des enfants de moins de 18 ans a diminué au cours de la même période. La raison pour laquelle on continue de produire des unifamiliales en quantité tient au fait que les couples restent un temps plus ou moins long dans leur maison après le départ des enfants. Mais, année après année, le nombre d'unifamiliales « libérées » par des ménages âgés de plus de 54 ans ne peut que s'accroître, que ce soit à Montréal ou en banlieue, coupant ainsi l'herbe sous le pied des producteurs d'unifamiliales. Le boom actuel dans l'unifamiliale neuve sera le dernier. On construira pendant quelques décennies encore des unifamiliales, mais en nombre de plus en plus réduit.

Qu'est-ce qui prendra la place de l'unifamiliale ? L'immeuble collectif. Où vont les ménages plus âgés ayant vendu leur unifamiliale ? S'il s'agit d'une personne seule ou d'un couple plutôt âgés, ils pourront être tentés par la location d'un appartement dans un complexe aménagé pour des personnes âgées. Il s'agit là d'un des seuls créneaux porteurs dans le locatif neuf, et le seul en fait qui soit à peu près indépendant des vicissitudes de la conjoncture. Et l'importance de ce créneau semble s'accroître, si l'on en croit les communiqués mensuels de la SCHL portant sur les mises en chantier dans la région métropolitaine : « Encore une fois, les immeubles d'appartements destinés aux personnes âgées sont les grands responsables de cette progression spectaculaire dans les constructions de logements locatifs.¹⁸ » Il y a des mois où la part de ce type d'immeuble représente nettement plus que la moitié des mises en chantier locatives dans la région métropolitaine.

¹⁸ SCHL, *Novembre : un autre mois faste pour la construction d'habitations dans le grand Montréal*, 8 décembre 2003, p. 1.

Or le nombre de propriétaires de plus de 74 ans va s'accroître de 80 % d'ici 2016, dans la région métropolitaine, et de 46 % dans la ville de Montréal (voir les tableaux 15 et 19). Ce créneau a un bel avenir devant lui.

Quant aux propriétaires de 55 à 74 ans qui vendent leur maison unifamiliale, ils peuvent être tentés par l'achat d'un condominium. On sait que la proportion des ménages de 55 ans et plus chez les acheteurs de condos dans la ville de Montréal progresse rapidement : selon les données déjà citées du Programme de crédit de taxes (de la Ville de Montréal), elle est passée de 12,6 %, lors de la période 1999-2001, à 20,1 %, en 2002. Or cette proportion devrait continuer à progresser, pour deux raisons différentes. La première est que ces ménages plus âgés sont encore nettement sous-représentés dans l'univers des acquéreurs de condos neufs à Montréal : les ménages propriétaires de 55-74 ans constituent en effet 30,6 % de tous les propriétaires dans la région métropolitaine, et près de 34 % à Montréal. La deuxième tient à la progression démographique de cette catégorie de ménages : d'ici 2016 elle verra ses rangs s'élargir de presque 50 % dans la région métropolitaine et de 33,5 % à Montréal, alors que les moins de 55 ans déclineraient en nombre.

Il est vrai que le revenu moyen des ménages âgés se situe assez loin de celui des ménages de 35 à 54 ans. Mais, en l'occurrence, cela ne signifie pas grand-chose. Le revenu des propriétaires âgés ne représente qu'un élément, et pas forcément le plus important, de leur pouvoir d'achat. Car ils détiennent un capital solide, généralement libre d'hypothèque : leur maison. Et il ne faut pas oublier que les propriétaires âgés habitent généralement plus près du centre de l'agglomération : leur capital n'en vaut que davantage. Ils sont également libres de charges familiales. Bref, leur marge de manœuvre financière apparaît fort satisfaisante.

Il faut également tenir compte de ces distinctions financières lorsqu'on analyse la situation d'une autre catégorie démographique très présente dans l'univers des condos neufs : les couples sans enfant. Ces derniers représentaient 44 % des acheteurs de condos neufs à Montréal en 2002. Il y a bien sûr des couples âgés dans cette catégorie : si on les en retire on peut estimer, en se fondant sur les données du Programme de crédit de taxes, qu'il y reste près de 30 % des acheteurs.

Ces couples sans enfant sont en moyenne plus jeunes que ceux ayant des enfants, d'où un revenu inférieur. Mais ils n'ont pas les mêmes charges familiales. Et, aujourd'hui, 30 % des femmes et des hommes n'auront pas d'enfant au cours de leur vie. Appelons revenu discrétionnaire ce qui reste après déduction des impôts, cotisations et charges familiales. Le jeune couple ne voulant pas d'enfant, ou en voulant un seul beaucoup plus tard, a en fait une espérance de revenu discrétionnaire plus élevée que le couple ayant des enfants et vivant la même situation professionnelle. La marge de manœuvre financière du premier dépasse assez largement celle du second. Les jeunes (et moins jeunes) couples ne voulant pas d'enfant constituent le deuxième groupe moteur de la production résidentielle dans ce nouvel âge démo-économique.

Dans l'univers des occupants des condos neufs à Montréal, il y a également 26 % de familles avec enfants. Malheureusement, on ne connaît ni l'âge des parents ni celui des enfants. On peut sans doute présumer qu'il s'agit plutôt de familles avec un seul enfant, relativement jeunes. Auquel cas l'achat d'un condo urbain constitue peut-être le premier ou le deuxième pas d'un itinéraire résidentiel débouchant, éventuellement, sur une maison unifamiliale plus lointaine. Il est trop tôt pour conclure que les familles, même avec un seul jeune enfant, peuvent également constituer un groupe moteur de la *production* résidentielle plus urbaine. Les duplex usagés sont beaucoup mieux adaptés aux besoins familiaux. Par contre, l'hypothèse du dernier jalon résidentiel impliquant un retour post-unifamiliale avec un ou deux enfants devenus jeunes adultes, apparaît plus séduisante. Encore faudrait-il pouvoir l'appuyer sur une base factuelle.

Les données du Programme de crédit de taxes indiquent qu'une certaine proportion, assez faible, des acheteurs de condos neufs à Montréal provient de la banlieue. Mais nous savons, grâce aux données du FIPA (fichier de l'inscription des personnes à l'assurance-maladie), qu'il n'y a pas encore, globalement, de retour net : les transferts dans les deux sens de personnes de plus de 54 ans s'annulent. D'où la question : n'y a-t-il pas là un filon négligé par la Ville de Montréal ? Celle-ci mène effectivement des campagnes publicitaires, plus ou moins *soft*, pour attirer des résidents de la banlieue à Montréal. Mais ces campagnes mettent l'accent sur les problèmes de transport, dont l'engorgement des ponts aux heures de pointe. Cela peut avoir un impact, mais pas pour

les ménages à la retraite ou sur le point d'y être : les problèmes de transport aux heures de pointe ne les concernent plus.

Pour attirer des ménages de 55 ans et plus, il faut jouer sur d'autres cordes sensibles. Or un nombre élevé de ménages plus âgés vivant en banlieue partagent un point commun : ils ont grandi à Montréal. Sauf erreur, le thème du « retour aux sources », l'idée de vivre de nouveau près d'un endroit où l'on a grandi, endroit qui s'est amélioré par ailleurs dans beaucoup de cas, n'a pas encore fait l'objet d'une campagne bien orchestrée. L'époque n'est-elle pas un tant soit peu à la nostalgie ? Cela vaudrait peut-être la peine d'essayer : il se cache là, peut-être, une petite mine d'or.

9.4.3. Les contraintes possibles

Si les choses vont plutôt bien, les dix années qui viennent donneront lieu à une demande de logements neufs relativement importante dans la ville de Montréal. Les résultats des simulations démo-résidentielles effectuées dans le cadre de ce rapport reposent, bien entendu, sur des hypothèses explicites et implicites. Les hypothèses explicites concernent l'évolution de la population (fécondité, mortalité, migrations) et de la demande de logements (taux de formation des ménages, taux de propriétaires et de locataires). La reconduction du passé récent (1996-2001) constitue le fil d'Ariane permettant de saisir la mécanique de ces simulations.

Les hypothèses implicites concernent l'environnement économique et politique au sens large. Là aussi le passé récent est implicitement plus ou moins reconduit. C'est la pratique courante, et incontournable. Sans cette hypothèse, en effet, tous les scénarios deviendraient arbitraires. Mais la reconduction du passé n'est pas garantie, tant s'en faut.

Sur le plan de la conjoncture économique, deux inquiétudes différentes peuvent être évoquées. La première a trait à la situation économique américaine. La dette du gouvernement américain s'accroît à grande vitesse. Cela ne peut pas continuer indéfiniment. Or les déficits budgétaires au sud de la frontière occupent tout l'horizon : le déséquilibre entre les dépenses et les recettes futures n'a jamais été si profond. Se greffe à cela un déficit chronique et sérieux des échanges entre les États-Unis et le reste du monde. C'est d'ailleurs ce dernier déficit qui permet aux étrangers de financer le déficit budgétaire américain. Mais le jour où la confiance dans la gestion financière de l'État américain s'effondrera, de deux choses l'une : ou le dollar plongera et les taux d'intérêt

américains s'envoleraient pour corriger la situation, provoquant ainsi une nouvelle récession qui affecterait sérieusement l'économie canadienne ; ou le gouvernement américain, soucieux d'abord et avant tout de la stabilité américaine, laissera filer le dollar, entraînant dans la récession toutes les économies qui dépendent, pour leur prospérité, de leurs ventes sur le marché américain. Dans les deux cas de figure, le Canada écoperait lourdement.

La seconde inquiétude concerne le prix du pétrole sur le marché mondial. La relative prospérité occidentale dépend, en premier lieu, de l'accès au pétrole de l'Arabie Saoudite. Si des perturbations finissaient par réduire considérablement les exportations de pétrole saoudiennes (environ sept millions de barils par jour), qui sait jusqu'où monterait le prix international du pétrole : soixante dollars le baril ? Il oscille actuellement entre 31 et 33 dollars. Sans doute faudrait-il alors parler de dépression mondiale.

Le Québec n'a évidemment aucun contrôle sur la conjoncture internationale. Si une importante récession devait survenir, la demande de logements rétrécirait rapidement et la production nouvelle serait considérablement réduite. Les taux normaux de formation des ménages seraient suspendus, en attendant des jours meilleurs : les jeunes resteraient plus longtemps dans la maison familiale, les loyers baisseraient, des locataires reporteraient leur achat de logement, le prix des maisons et des condos connaîtrait une chute brutale... comme lors des récessions de 1981-82 et de 1990-91.

Rien n'est donc garanti.

Au-delà de la conjoncture internationale, des obstacles plus locaux pourraient surgir. Dans une ville comme Montréal, l'offre de logements neufs est rarement automatique, même s'il n'y a pas pénurie objective de terrains. Le zonage existant peut être contrariant, le prix des terrains, retarder indûment certains projets, des mouvements de citoyens, s'opposer bruyamment à des projets de trop grande envergure, des municipalités de banlieue, offrir des subventions à l'achat aussi ou plus intéressantes que celles offertes par Montréal. Il faut donc une présence active de la Ville de Montréal pour continuer à transformer le potentiel de l'offre en réalités concrètes. Ce qui s'est passé depuis dix ans en matière de production de condos et de recyclage d'édifices non résidentiels montre bien qu'il y a moyen d'y arriver. Mais la Ville de Montréal ne peut se retirer du jeu pour devenir un spectateur plus passif en se disant : le marché décidera. Il

faut aider le marché à réaliser un potentiel qui est indiscutable, autant lorsque les choses vont bien que lorsqu'elles vont moins bien. Un dicton le dit très bien : « Il faut battre le fer quand il est chaud. »

Et en ce moment, il est très chaud.

Conclusion

Le Québec est entré dans un nouvel âge démographique, caractérisé par le vieillissement de la population et la stagnation de la population totale. Après 2011, le vieillissement va s'accélérer nettement et la stagnation risque de se transformer en déclin. La région métropolitaine de Montréal fait face à des projections assez semblables, même si l'immigration lui procure un coussin de sécurité contre le déclin démographique, qui s'y manifesterait plus tardivement que dans le reste du Québec.

Mais il faut distinguer la ville de Montréal et la banlieue. La conjugaison d'un environnement économique favorable à la production résidentielle et de la montée de catégories socio-démographiques, tels les couples sans enfant et les personnes seules, qui recherchent davantage la « centralité », confère à la ville de Montréal de nouvelles perspectives, plus réjouissantes à long terme, en principe, que celles qui s'offrent à la banlieue. Le boom actuel des maisons unifamiliales neuves en banlieue fait illusion : il résulte, en fait, du télescopage de quelques générations de jeunes que les bas taux d'intérêt hypothécaires ont poussés à acheter leur première maison au même moment. Lorsque la conjoncture actuelle s'estompera, les tendances structurelles qui ont fait l'objet de ce rapport apparaîtront plus clairement.

Deux scénarios ont été élaborés pour la région métropolitaine dans le but de fixer les bornes du vraisemblable. Le premier reproduit essentiellement l'évolution constatée entre 1996 et 2001, telle que révélée par les deux recensements canadiens. Le second prend acte de la hausse de l'immigration entre 1999 et 2003 et du déclin tendanciel de l'exode net de Montréal vers la banlieue. Cet exode constitue depuis quarante ans le facteur essentiel de la croissance rapide de la banlieue. Une immigration plus importante et un exode nul (en termes nets) favoriseraient évidemment la ville de Montréal, ils entraîneraient en fait l'inversion des courbes de croissance de la ville et de la banlieue, en valeurs absolues.

S'il fallait absolument choisir le parcours apparaissant aujourd'hui le plus probable, nous choisirions la moyenne des deux scénarios. Cela représenterait, pour les dix prochaines années, 7000 nouveaux logements par année dans la ville de Montréal, dont 3700 locatifs et 3300 pour des propriétaires-occupants. Ces derniers incluent les logements issus du recyclage d'immeubles non résidentiels. Dans cette situation,

Montréal ferait jeu égal avec la banlieue en terme de nouveaux ménages. Cela représenterait une modification fondamentale par rapport aux positions relatives de Montréal et de la banlieue au cours des vingt-cinq dernières années, et la poursuite du renversement qui a commencé au cours du lustre 1996-2001.

Cela signifierait également que la production d'immeubles collectifs finirait par dépasser assez largement la production d'unifamiliales dans l'ensemble de la région métropolitaine. Cette conclusion vaut en fait pour chacun des deux scénarios. On peut l'expliquer par un facteur démo-résidentiel essentiel. La clientèle de base de la maison unifamiliale, les familles avec enfants, stagne en termes démographiques. En revanche, le nombre de ménages de 55 ans et plus habitant une maison unifamiliale ne cessera de croître, héritage du boom de l'accès à la propriété qui a démarré à la fin des années soixante. La conséquence essentielle en est que le nombre d'unifamiliales « libérées » chaque année deviendra de plus en plus important, face à un nombre déclinant de nouvelles familles avec enfants. Alors que les clientèles de choix pour l'immeuble collectif, en copropriété ou locatif, sont en pleine expansion démographique : il s'agit des personnes seules et des couples sans enfant, âgés ou non. La rapidité du déclin de la production de maisons unifamiliales dépendra de la propension des propriétaires d'unifamiliale à troquer leur maison contre un logement en copropriété, après le départ des enfants.

Un retournement sérieux de la conjoncture économique menant à une nouvelle récession frapperait de plein fouet le marché résidentiel, et la production de logements écoperait durement. Cela ralentirait certainement la montée résidentielle de Montréal par rapport à la banlieue, mais ne la stopperait pas. Cette montée est en effet fondée sur des facteurs démographiques et démo-résidentiels qui ne relèvent aucunement de la conjoncture. En conséquence, la renaissance résidentielle des quartiers plus anciens de Montréal se poursuivra.

Tableau 1A – Types de ménages selon le mode d’occupation, région métropolitaine de Montréal, 1986-2001 (en milliers) ¹

	R.M. de Montréal			Ex-ville de Montréal			Reste de l’île			Banlieue		
	Propriétaires	Locataires	Total	Propriétaires	Locataires	Total	Propriétaires	Locataires	Total	Propriétaires	Locataires	Total
1986												
Familiaux	439,1 <i>0,568</i>	334,1	773,2	90,5	158,3	248,8	105,8	94,7	200,5	242,8	81,1	323,9
Non familiaux	59,7 <i>0,174</i>	282,5	342,2	22,7	172,1	194,8	13,9	64,4	78,3	23,1	46,0	69,1
Total	498,8	616,6	1115,4	113,2	330,3	443,6	119,7	159,2	278,8	265,9	127,1	393,0
1991												
Familiaux	496,7 <i>0,596</i>	336,2	832,9	95,3	150,4	245,7	112,8	92,4	205,2	288,6	93,4	382,0
Non familiaux	80,2 <i>0,199</i>	322,6	402,8	26,6	187,8	214,5	18,9	73,3	92,1	34,7	61,5	96,2
Total	576,9	658,8	1235,7	121,9	338,2	960,2	131,7	165,7	297,3	323,3	154,9	478,2
1996												
Familiaux	544,8 <i>0,619</i>	335,4	880,2	94,3	145,6	239,9	114,6	89,0	203,6	335,9	100,8	436,7
Non familiaux	105,1 <i>0,228</i>	356,0	461,1	33,1	196,2	229,3	23,0	77,6	100,6	49,0	82,2	131,2
Total	649,9	691,4	1341,3	127,4	341,8	496,2	137,6	166,6	304,2	384,9	183,0	567,9
2001												
Familiaux	584,1 <i>0,634</i>	336,5	920,6			249,6			209,0			462,0
Non familiaux	127,4 <i>0,256</i>	369,4	496,8			239,9			107,3			149,6
Total	711,5	705,9	1417,4	139,6	350,0	489,6	148,7	167,6	316,3	423,2	188,4	611,6

¹ En 1986 et 1991, la définition géographique de la R.M. est la même. En 1996, elle est plus étendue qu'en 1991. En 2001, elle est la même qu'en 1996.

Tableau 1B – Augmentation quinquennale du nombre de propriétaires et locataires, région métropolitaine de Montréal, 1986-2001 (en milliers)

	R.M. de Montréal		Île de Montréal		Banlieue	
	Δ prop.	Δ loc.	Δ prop.	Δ loc.	Δ prop.	Δ loc.
1986-1991	78,1	42,3	20,7	14,5	57,4	27,8
1991-1996¹	53,0	22,6	11,4	4,5	41,6	18,1
1996-2001	61,6	14,6	23,3	9,2	38,3	5,4

¹ À définition géographique identique.

Tableau 2

1. Logements mis en chantier (moyenne annuelle), Région métropolitaine de Montréal, 1991-2002

	1991-1995			1996-2000			2001			2002		
	Région métro.	Île de Montréal	Ban-lieue	Région Métro.	Île de Montréal	Ban-lieue	Région métro.	Île de Montréal	Ban-lieue	Région métro.	Île de Montréal	Ban-lieue
	Maisons unifamiliales	9319	1300	8000	7272	1300	5950	7868	1091	6777	11 600	1273
Appartements et autres :	4032	1900	2100	3426	1900	1500	5432	2925	2507	8954	4361	4593
Locatifs	1802			1195			1669	736	933	3267	1258	2009
Condos	2130			2231			3763	2189	1574	5687	3103	2584
Total	13 351	3246	10 105	10 698	3232	7466	13 300	4016	9284	20 554	5634	14 920

Sources : 1991-2000, SCHL, Bulletin mensuel d'information sur le logement, numéros de décembre.
2001-2002, Ville de Montréal et communiqué SCHL de décembre 2002.

2. Logements recyclés

	1996-2000 ¹	2001	2002
Ex- ville de Montréal	406	533	497
Île de Montréal	-	537	547

¹ Moyenne annuelle.

Source : Ville de Montréal.

Tableau 3 – Mode d'occupation des ménages du Québec selon l'âge du soutien du ménage, 1981-2001 (en milliers)

Âges	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	1981	1991	2001	Mouvement longitudinal	
				1981-1991	1991-2001
15-24 ans	167,1	121,3	129,8		
	P. 22,9	14,1	14,9	+ 14,1	+ 14,9
	L. 144,2	107,2	114,9	+ 107,2	+ 114,9
25-34 ans	548,5	587,8	446,7		
	P. 252,6	255,8	180,0	+ 233,0	+ 165,9
	L. 295,9	332,0	266,7	+ 187,8	+ 159,5
35-44 ans	445,5	632,2	695,2		
	P. 290,2	398,7	429,2	+ 146,1	+ 173,4
	L. 155,3	233,5	266,0	- 62,5	- 66,0
45-54 ans	374,9	465,1	654,3		
	P. 246,4	317,0	441,6	+ 26,8	+ 42,9
	L. 128,5	148,1	212,7	- 7,2	- 20,8
55-64 ans	319,7	373,3	458,9		
	P. 192,7	244,8	314,0	- 1,6	- 3,0
	L. 127,0	128,5	144,9	0	- 3,2
65-74 ans	219,5	292,7	347,6		
	P. 111,0	164,6	221,4	- 28,1	- 23,4
	L. 108,5	128,1	126,2	+ 1,1	- 2,3
75 ans +	97,6	161,9	245,6		
	P. 41,5	68,2	123,4	- 84,3	- 109,4
	L. 56,1	93,7	122,2	- 70,9	- 99,6
Total	2172,9	2634,3	2978,1	+ 305,7	+261,2
	P. 1157,5	1463,2	1724,5	+ 155,7	+ 82,5
	L. 1015,4	1171,1	1253,6	T.+ 461,4	T. +343,8

Sources : (1), (2), (3), recensements du Canada.

Tableau 4 – Types d'immeubles selon l'âge et le mode d'occupation, région métropolitaine de Montréal, 2001 (en milliers)

Âges	Maisons unifamiliales		Appartements	Appartements	Total	
	Individuelles	Autres	< 5 étages	> 4 étages		
15-24	P.	2,1	0,6	2,3	0,2	5,3
	L.	1,3	2,1	50,1	6,9	60,4
	T.	3,4	2,7	52,4	7,1	65,7
25-34	P.	47,4	11,3	15,6	0,9	75,2
	L.	5,3	6,5	130,6	14,7	157,0
	T.	52,7	17,8	146,2	15,6	232,2
35-44	P.	120,2	28,5	31,6	2,0	182,2
	L.	7,3	7,9	125,9	12,8	154,1
	T.	127,5	36,4	157,5	14,8	336,3
45-54	P.	110,6	28,6	37,4	3,6	180,5
	L.	5,1	6,1	96,1	11,7	119,1
	T.	115,7	34,9	133,7	15,3	299,6
55-64	P.	74,2	18,4	30,0	4,8	127,3
	L.	3,1	3,2	60,4	12,3	79,1
	T.	77,3	21,6	90,4	17,1	206,4
65 +	P.	70,4	16,6	44,2	9,8	141,0
	L.	3,7	4,2	84,8	43,6	136,1
	T.	74,1	20,8	129,0	53,4	277,2
Total	P.	424,9	104,2	161,3	21,2	711,5
	L.	25,8	30,1	547,9	102,0	705,9
	T.	450,7	134,3	709,2	123,2	1417,4
Âge médian	P.	49 ans	49 ans	52 ans	62 ans	

Source : Statistique Canada, *Recensement 2001*, données fournies par Pierre Desgagnés, ministère des Transports du Québec.

Tableau 5 – La situation résidentielle des différents arrondissements (ou zones) de la ville de Montréal

Arrondissements ou zones	(1) Part des unifamiliales 2001	(2) Mises en chantier 2000-2002		(3) Logem. recyclés 2000-2002	(4) Terrains vacants résidentiels (hectares)	(5) Potentiel résident. de (4)	(6) Terrains recyclables (hectares)	(7) Potentiel résident. de (6)
		Total	Condos					
Zone Ouest	75,1 %	3195	365	0	851	18 020	2,6	239
Zone Est	51,7 %	804	192	0	242	5950	0	0
Zone Centre :	10,2 %	3799	2794	1094	91	21 100	218,2	17 235
NDG-CDN		381	364	42	0,4	24	73,6	3799
Westmount		41	36	0	4,2	379	0	0
Sud-Ouest		494	240	133	6,0	711	17,7	2188
Verdun		670	543	0	32,9	4966	62,6	6562
Ville-Marie		1591	1001	685	44,1	14 437	27,7	2543
Plateau-M.-R.		507	498	184	2,1	547	15,8	743
Outremont		115	112	50	1,3	36	20,8	1400
Zone Couronne :	14,9 %	6053	4292	322	268	14 140	308,6	17 765
Lasalle		415	278	4	5,5	354	45,7	2247
Lachine		187	132	0	19,2	1307	75,5	4595
CSL-Hamp.-MO		179	143	0	21,8	1299	4,5	407
Saint-Laurent		1634	1105	0	135,4	4095	107,4	5372
Ahunt.-Cartier.		438	253	21	12,0	1233	0	0
Vill.-St-M.-PE		144	132	20	19,5	1332	12,7	1187
Mont-Royal		77	70	0	1,1	165	7,0	212
Rosem.-P.-Patrie		1029	909	111	4,7	2036	3,9	197
Montréal Nord		117	25	0	5,4	372	0	0
Saint-Léonard		309	114	0	12,3	504	0	0
Anjou		806	531	0	3,8	1227	19,3	580
Merc.-Hoch.-Mai.		718	600	166	27,4	1219	32,6	2968
Total	21,2 %	13 851	7643	1416	1452	59 210	529,7	35 239

Sources : (1) Recensement de 2001 – (2) et (3) Ville de Montréal, Direction de l'habitation – (4) à (7) Stéphane Conant, Division des politiques et du Plan d'urbanisme, Ville de Montréal.

Tableau 6A – Caractéristiques démo-résidentielles, 1996 et 2001 (en milliers)

	Population		Familiaux		Non-familiaux		Familles sans enfant		Ménages sans enfant (%)		Propriétaires		Locataires		Δ mén.
	1996	2001	1996	2001	1996	2001	1996	2001	1996	2001	1996	2001	1996	2001	96-01
R.M.M.	3326,5	3426,4	880,2	920,6	461,1	496,8	298,4	331,5	56,6	58,4	649,9	711,5	691,4	705,9	76,1
île de M.	1775,3	1812,8	443,5	458,6	329,9	347,2	160,6	171,4	63,4	64,4	265,0	288,3	508,5	517,6	32,3
zone O.	216,6	222,7	58,2	60,9	17,5	18,4	17,9	19,0	46,8	47,2	54,3	58,0	21,4	21,3	3,6
zone E.	103,1	106,0	28,8	29,2	8,2	10,2	8,8	9,6	45,9	50,3	22,4	23,9	14,6	15,5	2,4
centre :	497,7	509,0	110,3	116,3	131,3	134,6	42,8	47,7	72,2	72,7	54,5	62,5	186,8	188,5	9,7
Ville-Mar.	71,8	74,3	12,5	14,0	26,8	27,6	6,1	7,4	83,7	84,1	5,8	7,1	33,5	34,5	2,3
P.M.R.	99,6	101,4	18,9	20,4	35,5	36,4	8,1	10,0	80,1	81,7	10,1	12,7	44,3	44,1	2,4
Sud-Ouest	66,7	67,0	16,4	16,5	14,0	14,9	5,5	6,0	64,1	66,6	7,5	8,4	22,9	23,0	1,0
CDN-NDG	157,7	163,1	36,4	38,8	34,4	34,7	13,0	13,5	66,9	65,6	15,6	16,6	55,2	56,9	2,7
Autres arr.	102,7	103,2	26,1	26,6	20,5	21,0	10,2	10,8	65,9	66,8	15,6	17,7	31,0	30,0	1,0
couronne :	957,9	975,1	246,7	252,2	172,9	184,0	91,1	95,1	62,9	64,0	133,9	143,9	285,8	292,3	16,5
M-H-M	125,5	128,4	31,9	32,2	26,0	29,0	12,3	13,1	66,1	68,8	16,3	17,3	41,6	43,9	3,3
Ros-P.Pat.	129,4	131,7	30,5	30,7	34,9	37,4	12,1	13,5	71,9	74,7	15,2	17,6	50,2	50,5	2,7
V-SM-PE	141,7	145,5	34,7	36,2	25,3	26,0	11,1	11,5	60,7	60,3	15,0	16,0	45,0	46,2	2,2
Ah.-Cart.	123,5	125,1	31,0	31,5	23,9	25,0	11,8	12,2	65,0	65,8	19,9	20,5	35,0	36,0	1,6
Autres arr.	4378,8	444,4	118,6	121,6	62,8	66,6	43,8	44,8	58,8	59,2	67,5	72,5	114,0	115,7	6,7

Sources : 1996 : Population et mode d'occupation : calculés à partir du fichier de Pierre Desgagnés ; autres variables : calculs manuels de l'auteur.

2001 : Population et mode d'occupation : calculés à partir du fichier de Pierre Desgagnés ; autres variables : à partir du fichier de la Ville de Montréal.

Tableau 6B – Revenus moyens, 1995 et 2000, en dollars courants

	(1) Revenu familial moyen		Δ	(3) Revenu moyen des ménages		Δ	(2) Revenu moy. mén. non familiaux		Δ
	1995	2000		1995	2000		1995	2000	
RMM	52 795	64 461	22,1 %	44 593	53 725	20,5 %	28 951	33 875	17,0 %
CUM	50 817	62 409	22,8 %	40 847	49 429	21,0 %	27 468	32 292	17,6 %
Zone Ouest	69 050	83 940	21,6 %	62 632	75 377	20,3 %	41 268	47 030	14,0 %
Zone Est	48 194	57 726	19,8 %	44 136	51 946	17,7 %	29 914	35 409	18,4 %
Zone Centre :	53 183	67 101	26,2 %	39 444	49 347	25,1 %	27 880	33 978	21,9 %
Plat. Mt-Roy.	42 513	57 607	35,5 %	31 846	41 724	31,0 %	26 178	32 828	25,4 %
Ville-Marie	52 273	71 979	37,7 %	35 244	46 215	31,1 %	27 304	33 119	21,3 %
Sud-Ouest	35 891	45 286	26,2 %	29 738	37 116	24,8 %	22 544	28 086	24,6 %
CDN-NDG	47 677	56 715	19,0 %	37 818	45 121	19,3 %	27 391	32 150	17,3 %
Autres arrond.	79 818	101 008	26,5 %	60 635	75 639	24,7 %	36 220	43 483	20,1 %
Zone couron. :	45 746	55 556	21,4 %	37 395	44 599	19,3 %	25 476	29 592	16,2 %
Ahunt.-Cartier.		61 193 ¹			47 600 ²			30 439 ³	
Vill.-St-M.-P.E.		40 322			34 283			25 876	
Rosem.-Pte-Pat.	}40 602	49 927	}23,0%	}32 920	38 358	}20,7%	}23 974	28 854	}18,4%
Me.-Hoch.-Mai.		49 819			39 190			27 395	
Autres arrond.	51 333	61 693	20,2 %	43 511	51 125	17,5 %	28 725	31 839	10,8 %

¹ Revenu moyen pour ces quatre arrondissements : 49 930 \$.

² Revenu moyen pour ces quatre arrondissements : 39 741 \$.

³ Revenu moyen pour ces quatre arrondissements : 28 389 \$.

Sources : (1) et (3) : calculs effectués à partir des recensements de 1996 et 2001 portant sur les municipalités de l'île de Montréal et sur les secteurs de recensement de la Ville de Montréal.

(2) : déduit de (1) et (3).

Tableau 7 – Espérance de vie à la naissance, Québec (en années)

	1980-1982	1990-1992	2000-2002
Hommes	71,18	73,69	76,33
Femmes	78,87	80,84	81,90
Écart	7,69	7,15	5,57

Source : ISQ, site Internet.

Tableau 8A – Quotients de mortalité (%) pour les hommes au Québec

Âges	2001	2006	2011	2016
0	5,11	4,55	4,03	3,57
1	0,92	0,74	0,60	0,48
5	0,60	0,52	0,40	0,31
10	0,83	0,78	0,66	0,57
15	3,45	3,32	2,99	2,70
20	4,73	4,42	3,97	3,57
25	4,22	3,84	3,25	2,74
30	4,91	4,44	3,80	3,24
35	6,44	5,69	4,96	4,32
40	8,97	8,75	8,50	7,94
45	13,79	12,79	11,56	10,45
50	22,78	20,40	18,44	16,67
55	37,82	33,89	29,71	26,04
60	62,12	56,22	49,03	42,75
65	100,70	93,56	84,14	75,67
70	158,87	150,09	136,36	123,89
75	247,32	236,55	220,45	205,45
80	372,79	367,50	362,09	350,47
85	538,26	534,86	528,21	521,64
90	705,72	693,57	677,42	661,65
95	843,77	829,24	809,94	791,08
100	1000	1000	1000	1000
Espérance de vie à la naissance	76,33 ans	77,12 ans	78,08 ans	79,01 ans

Tableau 8B – Quotients de mortalité (‰) pour les femmes au Québec

Âges	2001	2006	2011	2016
0	4,00	3,52	3,08	2,70
1	0,76	0,51	0,39	0,30
5	0,47	0,34	0,25	0,18
10	0,53	0,51	0,44	0,37
15	1,51	1,39	1,25	1,13
20	1,78	1,40	1,26	1,14
25	1,55	1,47	1,32	1,19
30	2,05	1,95	1,85	1,68
35	3,89	3,71	3,58	3,45
40	5,58	5,15	4,75	4,38
45	9,68	9,32	8,95	8,60
50	14,23	13,33	12,46	11,64
55	22,41	21,64	20,48	19,37
60	34,60	32,13	29,42	26,93
65	56,10	54,62	51,95	49,40
70	89,37	86,25	81,61	77,21
75	146,68	138,20	129,44	121,25
80	245,67	240,48	235,07	226,96
85	401,99	398,09	395,71	390,39
90	527,42	521,77	510,39	499,26
95	700,33	692,82	677,72	662,94
100	1000	1000	1000	1000
Espérance de vie à la naissance	81,90 ans	82,61 ans	83,13 ans	83,67 ans

Tableau 9 – La surévaluation systématique du solde migratoire par les estimations annuelles

1. Le Québec

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Population (recensement corrigé)	Croissance au cours du lustre précédent	Accroissem. naturel lustre précédent	Migration nette « réelle » (2) – (3)	Estimations courantes migrations nettes	« Surestimation » (5) – (4)
1976	6396,7					
1981	6547,7	151,0	271,0	-120,0	- 69,4	50,6
1986	6708,4	160,7	219,1	- 58,4	2,7	60,1
1991	7064,7	319,8 ¹	213,0	106,8	150,5	43,7
1996	7274,0	209,3	201,6	7,7	98,4	90,7
2001	7390,4	116,4	110,7	5,7	33,5	27,8

2. La région métropolitaine de Montréal (zone 1996)

1986	3099,5					
1991	3290,8	157,2 ¹	102,0	55,2	84,0	28,8
1996	3393,7	102,9	108,5	- 5,6	33,0	38,6
2001 (P)	3494,8	101,1	66,0	35,1	50,5	15,4

(P) = Préliminaire.

¹ Corrigée pour tenir compte de l'inclusion des résidents non permanents en 1991.

Sources :

(1) 1976 à 1996 : données corrigées des recensements, CD-ROM de Statistique Canada, *Statistiques démographiques annuelles 2000*, catalogue 91-213 – XPB.

(1) 2001 : Statistique Canada, *Études de couverture du recensement 2001*, 25 septembre 2003.

(3) et (5) : CD-ROM de Statistique Canada, *op. cit.*

**Tableau 10 – Les mouvements migratoires dans la région métropolitaine
1996- 2001 (en milliers)**

	Entrées	Sorties	Solde	Solde annuel moyen
(1) Mouvements internationaux	133,0 ¹	40,2	92,8	18,6
(2) Mouvements interprovinciaux	53,4	106,4	- 53,0	- 10,6
(3) Mouvements interrégionaux	202,3	191,6	10,7	2,1
Total	388,7	338,2	50,5	10,1
(4) Surestimation révélée par la popul. corrigée du recensement			- 15,4	
(5) Solde réel			35,1	7,0

¹Inclut le solde des RNP (résidents non permanents).

Sources : (1) à (3) Données produites par Statistique Canada et se trouvant sur le site Internet de l'ISQ.

(4) Calculs de l'auteur à partir des *Études de couverture du recensement* de Statistique Canada.

**Tableau 11 – Perspectives de population et de ménages,
région métropolitaine de Montréal, 2001-2016 (en milliers)**

A. Premier scénario												
Âges	2001*			2006			2011			2016		
	Pop.	Taux mén.	Mén.	Pop.	Taux mén.	Mén.	Pop.	Taux mén.	Mén.	Pop.	Taux mén.	Mén.
0-14	620,6			586,1			540,6			527,6		
15-24	445,6	.148	65,9	449,8	.145	65,2	470,4	.142	66,8	447,9	.142	63,6
25-34	482,3	.482	232,5	486,4	.484	235,4	494,2	.484	239,2	492,8	.484	238,5
35-44	597,0	.565	337,3	542,1	.565	306,3	482,8	.565	272,8	485,4	.565	274,3
45-54	503,7	.597	300,7	552,0	.60	331,2	572,2	.602	344,5	520,2	.603	313,7
55-64	342,0	.605	206,9	406,8	.61	248,1	457,6	.613	280,5	502,6	.615	309,1
65-74	251,8	.637	160,4	260,6	.64	166,8	297,0	.643	191,0	357,0	.645	230,3
75 +	191,4	.612	117,2	222,3	.63	140,0	245,0	.645	158,0	265,7	.657	174,6
Total	3434,4		1420,9	3506,1		1493,0	3559,8		1552,8	3599,2		1604,1
B. Second scénario												
0-14				589,9			547,5			537,5		
15-24				452,9	.145	65,7	475,6	.142	67,5	455,2	.142	64,6
25-34				492,0	.484	238,1	503,9	.484	243,9	504,9	.484	244,4
35-44				545,4	.565	308,2	490,8	.565	277,3	498,0	.565	281,4
45-54				553,4	.60	332,0	575,2	.602	346,3	526,2	.603	317,3
55-64				407,3	.61	248,5	458,7	.613	281,2	504,9	.615	310,5
65-74				260,8	.64	166,9	297,6	.643	191,4	358,0	.645	230,9
75 +				222,4	.63	140,1	245,4	.645	158,3	266,3	.657	175,0
Total				3524,0		1499,5	3594,9		1565,9	3651,0		1624,1

* La région métropolitaine dans le modèle ES-3 est marginalement plus grande que celle du recensement de 2001. Elle comprend en plus la municipalité de Prévost (8300 habitants).

**Tableau 12 - Synthèse de la croissance de la population et des ménages (en milliers),
Région métropolitaine de Montréal, 1996-2016**

A. Croissance de la population par lustre

	1996-01	Premier scénario			Second scénario		
		2001-06	2006-11	2011-16	2001-06	2006-11	2011-16
Accrois. Naturel	66,0	44,7	33,7	26,3	46,1	35,7	29,0
Solde migrat.	33,4	27,0	20,0	13,1	43,5	35,2	27,1
Total	99,4	71,7	53,7	39,4	89,6	70,9	56,1

B. Augmentation du nombre de ménages par lustre

	Quinquennale				Moyenne annuelle			
	1996-01	2001-06	2006-11	2011-16	1996-01	2001-06	2006-11	2011-16
Premier scénario	76,2	72,1	59,8	51,3	15,2	14,4	12,0	10,3
Second scénario	76,2	78,6	66,4	58,2	15,2	15,7	13,3	11,6

Tableau 13 – Taux de ménages selon le groupe d'âges, région métropolitaine de Montréal, 1986-2001

Âges	1986			1991			1996			2001		
	Popul. (milliers)	Mén. (milliers)	Taux	Popul. (milliers)	Mén. (milliers)	Taux	Popul. (milliers)	Mén. (milliers)	Taux	Popul. (milliers)	Mén. (milliers)	Taux
15-24	476,8	67,4	0,141	424,8	60,2	0,142	430,5	58,9	0,137	444,8	65,7	0,148
25-34	542,0	264,8	0,489	586,4	281,8	0,481	545,6	264,0	0,484	481,4	232,2	0,482
35-44	445,6	251,6	0,565	510,3	288,3	0,565	572,9	324,7	0,567	595,4	336,3	0,565
45-54	326,6	187,5	0,574	373,1	218,8	0,586	447,9	265,6	0,593	502,2	299,6	0,597
55-64	288,0	170,3	0,591	296,8	176,4	0,594	303,6	181,7	0,598	341,0	206,4	0,605
65-74	185,5	{173,7	0,582	214,7	132,8	0,619	240,6	152,4	0,633	251,5	160,2	0,637
75 +	113,1			138,3	77,4	0,560	159,5	93,7	0,587	191,3	117,0	0,612
Total	2921,4	1115,4	-	3127,2	1235,7	-	3326,3	1341,2	-	3426,3	1417,4	-

Tableau 14

A. Taux de propriétaires selon l'âge, région métropolitaine de Montréal, 1991-2016

	1991	1996	2001	2006	2011	2016
15-24 ans	.083	.073	.081	.081	.081	.081
25-34 ans	.354	.334	.324	.334	.334	.334
35-44 ans	.547	.531	.542	.531	.526	.526
45-54 ans	.609	.603	.602	.600	.600	.585
55-64 ans	.575	.601	.617	.610	.610	.607
65-74 ans			.567	.593	.608	.602
75 + ans	} .410	} .469	} .504	} .537	} .556	} .565
			.429	.470	.493	.516
Total	.472	.485	.502			

B. Augmentation du nombre de ménages selon le mode d'occupation, région métropolitaine de Montréal (en milliers)

	1996-01	Premier scénario			Second scénario		
		2001-06	2006-11	2011-16	2001-06	2006-11	2011-16
Δ Prop.	61,6	47,8	38,0	28,4	50,7	41,1	31,6
Δ Locat.	14,6	24,3	21,8	22,9	27,9	25,3	26,6
Total	76,2	72,1	59,8	51,3	78,6	66,4	58,2

Source : calculs de l'auteur.

**Tableau 15 – Mode d’occupation des ménages de la
région métropolitaine de Montréal, 2001-2016 (en milliers)**

A. Premier scénario												
Âges	2001			2006			2011			2016		
	Pro-priét.	Loca-taires	Total	Pro-priét.	Loca-taires	Total	Pro-priét.	Loca-taires	Total	Pro-priét.	Loca-taires	Total
15-24	5,3	60,6	65,9	5,3	59,9	65,2	5,4	61,4	66,8	5,2	58,4	63,6
25-34	75,3	157,2	232,5	78,6	156,8	235,4	79,9	159,3	239,2	79,7	158,8	238,5
35-44	182,8	154,5	337,3	162,6	143,7	306,3	142,1	130,7	272,8	142,9	131,4	274,3
45-54	181,1	119,6	300,7	198,7	132,5	331,2	206,7	137,8	344,5	183,5	130,2	313,7
55-64	127,7	79,2	206,9	151,3	96,8	248,1	171,1	109,4	280,5	187,6	121,5	309,1
65-74	90,9	69,5	160,4	98,9	67,9	166,8	116,1	74,9	191,0	138,6	91,7	230,3
75 +	50,3	66,9	117,2	65,8	74,2	140,0	77,9	80,1	158,0	90,1	84,5	174,6
Total	713,4	707,5	1420,9	761,2	731,8	1493,0	799,2	753,6	1552,8	827,6	776,5	1604
B. Second scénario												
15-24				5,3	60,4	65,7	5,5	62,0	67,5	5,2	59,4	64,6
25-34				79,5	158,6	238,1	81,5	162,4	243,9	81,6	162,8	244,4
35-44				163,7	144,5	308,2	144,5	132,8	277,3	146,6	134,8	281,4
45-54				199,2	132,8	332,0	207,8	138,5	346,3	185,6	131,7	317,3
55-64				151,6	96,9	248,5	171,5	109,7	281,2	188,5	122,0	310,5
65-74				99,0	67,9	166,9	116,4	75,0	191,4	139,0	91,9	230,9
75 +				65,8	74,3	140,1	78,0	80,3	158,3	90,3	84,7	175,0
Total				764,1	735,4	1499,5	805,2	760,7	1565,9	836,8	787,3	1624,1

Source : calculs de l’auteur.

**Tableau 16 – Perspectives de population et de ménages,
ville de Montréal, 2001-2016 (en milliers)**

A. Premier scénario												
Âges	2001			2006			2011			2016		
	Pop.	Taux mén.	Mén.	Pop.	Taux mén.	Mén.	Pop.	Taux mén.	Mén.	Pop.	Taux mén.	Mén.
0-14	290,6			279,2			263,2			258,4		
15-24	238,9	.197	47,1	238,9	.193	46,1	248,4	.189	46,9	242,2	.189	45,8
25-34	279,4	.50	139,7	285,9	.50	142,9	290,2	.50	145,1	289,5	.50	144,7
35-44	295,1	.589	174,0	274,3	.59	161,8	252,3	.59	148,9	255,7	.59	150,9
45-54	254,3	.621	157,8	273,2	.624	170,5	280,8	.626	175,8	260,5	.629	163,9
55-64	177,8	.620	110,3	204,0	.625	127,5	228,0	.628	143,2	246,4	.630	155,2
65-74	148,9	.651	96,9	144,1	.654	94,2	152,7	.656	100,2	178,1	.657	117,0
75 +	127,6	.626	79,9	142,0	.644	91,4	150,7	.659	99,3	157,5	.671	105,7
Total	1812,6		805,8	1841,4		834,4	1866,4		859,4	1888,3		883,2
B. Second scénario												
0-14				282,2			273,8			275,3		
15-24				241,8	.193	46,7	255,3	.189	48,3	252,1	.189	47,6
25-34				290,9	.50	145,4	305,6	.50	152,8	309,5	.50	154,7
35-44				277,2	.59	163,5	263,6	.59	155,5	275,4	.59	162,5
45-54				274,3	.624	171,2	286,3	.626	179,2	271,0	.629	170,5
55-64				204,3	.625	127,7	231,4	.628	145,3	253,0	.630	159,4
65-74				144,3	.654	94,4	154,3	.656	101,2	181,7	.657	119,4
75 +				142,1	.644	91,5	153,2	.659	101,0	161,6	.671	108,4
Total				1857,3		840,4	1923,5		883,3	1979,6		922,5

**Tableau 17 - Synthèse de la croissance de la population et des ménages (en milliers),
ville de Montréal, 1996-2016**

A. Croissance de la population par lustre

	1996-01	Premier scénario			Second scénario		
		2001-06	2006-11	2011-16	2001-06	2006-11	2011-16
Accrois. Naturel	18,1	10,4	6,4	4,4	11,3	10,4	8,9
Solde migrat.	18,7	18,4	18,6	17,5	33,4	55,8	47,2
Total	36,8	28,8	25,0	21,9	44,7	66,2	56,1

B. Augmentation du nombre de ménages par lustre

	Quinquennale				Moyenne annuelle			
	1996-01	2001-06	2006-11	2011-16	1996-01	2001-06	2006-11	2011-16
Premier scénario	32,4	28,6	25,0	23,8	6,5	5,7	5,0	4,8
Second scénario	32,4	34,6	42,9	39,2	6,5	6,9	8,6	7,8

Source : calculs de l'auteur.

Tableau 18

A. Taux de propriétaires selon l'âge, nouvelle ville de Montréal, 1991-2016

	1991	1996	2001	2006	2011	2016
15-24 ans	.039	.035	.045	.045	.045	.045
25-34 ans	.181	.160	.168	.173	.173	.173
35-44 ans	.373	.344	.350	.350	.355	.350
45-54 ans	.464	.453	.453	.453	.455	.440
55-64 ans	.463	.486	.483	.483	.483	.480
65-74 ans			.457	.480	.477	.477
75 + ans	} .344	} .398	} .435	} .455	} .457	} .464
			.408	.430	.436	.450
Total	.335	.343	.358			

B. Augmentation du nombre de ménages selon le mode d'occupation, nouvelle ville de Montréal (en milliers)

	1996-01	Scénario 1			Scénario 2		
		2001-06	2006-11	2011-16	2001-06	2006-11	2011-16
Δ Prop.	23,3	18,5	13,6	9,5	20,1	19,4	15,3
Δ Locat.	9,1	10,1	11,4	14,3	14,5	23,5	23,9
Total	32,4	28,6	25,0	23,8	34,6	42,9	39,2

Source : calculs de l'auteur.

**Tableau 19 – Mode d’occupation des ménages selon l’âge,
ville de Montréal, 2001-2016 (en milliers)**

A. Premier scénario												
Âges	2001			2006			2011			2016		
	Pro-priét.	Loca-taires	Total	Pro-priét.	Loca-taires	Total	Pro-priét.	Loca-taires	Total	Pro-priét.	Loca-taires	Total
15-24	2,1	45,0	47,1	2,1	44,0	46,1	2,1	44,8	46,9	2,1	43,7	45,8
25-34	23,5	116,2	139,7	24,7	118,2	142,9	25,1	120,0	145,1	25,0	119,7	144,7
35-44	60,9	113,1	174,0	56,7	105,1	161,8	52,9	96,0	148,9	52,8	98,1	150,9
45-54	71,5	86,3	157,8	77,2	93,3	170,5	180,0	95,8	175,8	72,1	91,8	163,9
55-64	53,3	57,0	110,3	61,6	65,9	127,5	69,2	74,0	143,2	74,5	80,7	155,2
65-74	44,3	52,6	96,9	45,2	49,0	94,2	47,8	52,4	100,2	55,8	61,2	117,0
75 +	32,6	47,3	79,9	39,3	52,1	91,4	43,3	56,0	99,3	47,6	58,1	105,7
Total	288,3	517,5	805,8	306,8	527,6	834,4	320,4	539,0	859,4	329,9	553,3	883,2
B. Second scénario												
15-24				2,1	44,6	46,7	2,2	46,1	48,3	2,1	45,5	47,6
25-34				25,2	120,2	145,4	26,4	126,4	152,8	26,8	127,9	154,7
35-44				57,2	106,3	163,5	55,2	100,3	155,5	56,9	105,6	162,5
45-54				77,6	93,6	171,2	81,5	97,7	179,2	75,0	95,5	170,5
55-64				61,7	66,0	127,7	70,2	75,1	145,3	76,5	82,9	159,4
65-74				45,3	49,1	94,4	48,3	52,9	101,2	57,0	62,4	119,4
75 +				39,3	52,2	91,5	44,0	57,0	101,0	48,8	59,6	108,4
Total				308,4	532,0	840,4	327,8	555,5	883,3	343,1	579,4	922,5

Source : calculs de l’auteur.

**Tableau 20 – Synthèse de la croissance de la population, zones de Montréal, 1996-2016
(en milliers)**

A. Évolution de la population totale								
Zones	1996	2001	Premier scénario			Second scénario		
			2006	2011	2016	2006	2011	2016
			Ouest	216,6	222,7	225,7	227,3	227,9
Est	103,1	106,0	108,8	111,1	112,8	108,9	112,8	116,4
Centre	498,4	509,0	516,5	524,3	531,5	523,7	545,2	562,7
Couronne	957,7	975,0	990,5	1003,8	1016,1	998,0	1032,5	1062,9

B. Croissance de la population par lustre							
	1996-01	Premier scénario			Second scénario		
		2001-06	2006-11	2011-16	2001-06	2006-11	2011-16
		Zone Ouest					
Accrois. Nat.	6,0	3,9	2,8	2,1	4,0	3,2	2,6
Solde migrat.	0,1	-0,9	-1,2	-1,5	0	3,2	2,0
Total	6,1	3,0	1,6	0,6	4,0	6,4	4,6
Zone Est							
Accrois. Nat.	2,2	1,1	0,5	0,1	1,1	0,6	0,3
Solde migrat.	0,7	1,7	1,8	1,6	1,8	3,3	3,3
Total	2,9	2,8	2,3	1,7	2,9	3,9	3,6
Zone Centre							
Accrois. Nat.	2,8	2,6	2,8	2,8	3,1	4,1	4,2
Solde migrat.	7,8	4,9	5,0	4,4	11,6	17,4	13,3
Total	10,6	7,5	7,8	7,2	14,7	21,5	17,5
Zone Couronne							
Accrois. Nat.	6,9	2,4	0,3	-0,6	3,1	2,4	1,7
Solde migrat.	10,4	13,1	13,0	12,9	19,9	32,1	28,7
Total	17,3	15,5	13,3	12,3	23,0	34,5	30,4

**Tableau 21 – Synthèse de la croissance du nombre de ménages, zones de Montréal,
1996-2016 (en milliers)**

A. Évolution du nombre de ménages								
Zones	1996	2001	Premier scénario			Second scénario		
			2006	2011	2016	2006	2011	2016
Ouest	75,7	79,3	82,5	85,7	88,7	82,8	87,7	92,1
Est	36,9	39,4	42,1	44,3	46,1	42,1	44,8	47,4
Centre	241,1	250,8	257,3	263,9	270,2	260,3	273,6	285,0
Couronne	419,7	436,2	452,6	465,8	478,2	455,2	477,2	498,0

B. Augmentation du nombre de ménages par lustre							
Zones	1996-01	Premier scénario			Second scénario		
		2001-06	2006-11	2011-16	2001-06	2006-11	2011-16
Ouest	3,6	3,2	3,2	3,0	3,5	4,9	4,5
Est	2,5	2,7	2,2	1,8	2,7	2,7	2,6
Centre	9,7	6,5	6,6	6,3	9,5	13,3	11,4
Couronne	16,5	16,4	13,2	12,4	19,0	22,0	20,8
Total : Montréal	32,3	28,8	25,2	23,5	34,7	42,9	39,3

**Tableau 22A – Perspectives de population, de ménages et de mode d’occupation,
Zone Ouest, 2001-2016 (en milliers)**

Premier scénario																
Âges	2001				2006				2011				2016			
	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.
0-14	46,2				43,2				39,5				38,0			
15-24	29,8	1,5	0,2	1,3	30,5	1,5	0,2	1,3	31,4	1,5	0,2	1,3	29,6	1,4	0,2	1,2
25-34	24,0	9,5	5,0	4,5	23,5	9,1	4,5	4,6	24,3	9,3	4,6	4,7	24,3	9,3	4,3	5,0
35-44	39,2	20,2	15,3	4,9	35,0	17,9	13,4	4,5	30,5	15,5	11,7	3,8	30,4	15,4	11,3	4,1
45-54	35,3	19,9	16,2	3,7	37,2	20,8	16,9	3,9	37,7	21,1	16,9	4,2	33,9	19,0	14,6	4,4
55-64	21,9	12,8	10,4	2,4	26,5	15,5	12,6	2,9	29,5	17,3	13,8	3,5	31,5	18,6	14,5	4,1
65 +	26,3	15,4	10,8	4,5	29,7	17,7	12,8	4,9	34,3	21,0	15,1	5,9	40,2	25,0	18,5	6,5
Total	222,7	79,3	58,0	21,3	225,7	82,5	60,4	22,1	227,3	85,7	62,3	23,4	227,9	88,7	63,4	25,3
Second scénario																
0-14					43,5				40,7				40,0			
15-24					30,7	1,5	0,2	1,3	32,2	1,5	0,2	1,3	30,8	1,4	0,2	1,2
25-34					23,7	9,2	4,6	4,6	25,5	9,8	4,8	5,0	26,0	9,9	4,6	5,3
35-44					35,3	18,0	13,5	4,5	31,6	16,1	12,1	4,0	32,1	16,3	12,0	4,3
45-54					37,2	20,8	17,0	3,8	38,4	21,5	17,2	4,3	35,2	19,7	15,1	4,6
55-64					26,6	15,6	12,7	2,5	30,0	17,6	14,0	3,6	32,5	19,2	15,0	4,2
65 +					29,7	17,7	12,8	4,9	34,7	21,2	15,4	5,8	41,1	25,6	18,9	6,7
Total					226,7	82,8	60,8	22,0	233,1	87,7	63,7	24,0	237,7	92,1	65,8	26,3

**Tableau 22B – Perspectives de population, de ménages et de mode d'occupation,
Zone Est, 2001-2016 (en milliers)**

Premier scénario																
Âges	2001				2006				2011				2016			
	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.
0-14	20,0				18,2				16,7				16,3			
15-24	14,1	1,2	0,2	1,0	14,4	1,2	0,2	1,0	14,8	1,2	0,2	1,0	13,9	1,1	0,1	1,0
25-34	12,7	5,3	2,3	3,0	13,0	5,4	2,1	3,3	13,4	5,5	2,1	3,4	13,4	5,4	2,0	5,4
35-44	18,6	9,7	6,4	3,3	16,2	8,3	5,4	2,9	14,5	7,4	4,8	2,6	14,8	7,5	4,8	2,7
45-54	16,6	9,4	6,7	2,7	18,5	10,5	7,5	3,0	18,8	10,6	7,5	3,1	16,8	9,5	6,5	3,0
55-64	10,7	6,1	4,3	1,8	13,1	7,5	5,0	2,5	15,2	8,7	6,1	2,6	16,8	9,6	6,8	2,8
65 +	13,3	7,7	4,0	3,7	15,5	9,2	4,8	4,4	17,8	10,9	5,7	5,2	20,8	13,0	6,8	6,2
Total	106,0	39,4	23,9	15,5	108,8	42,1	25,0	17,1	111,1	44,3	26,4	17,9	112,8	46,1	27,0	19,1
Second scénario																
0-14					18,3				17,0				17,0			
15-24					14,4	1,2	0,2	1,0	15,0	1,2	0,2	1,0	14,2	1,1	0,1	1,0
25-34					13,0	5,4	2,1	3,3	13,8	5,6	2,1	3,5	14,0	5,7	2,1	3,6
35-44					16,2	8,3	5,4	2,9	14,8	7,5	4,9	2,6	15,6	7,9	5,0	2,9
45-54					18,5	10,5	7,5	3,0	18,9	10,7	7,5	3,2	17,2	9,7	6,6	3,1
55-64					13,1	7,5	5,0	2,5	15,4	8,8	6,2	2,6	17,1	9,8	6,9	2,9
65 +					15,5	9,2	4,8	4,4	18,0	11,0	5,8	5,2	21,2	13,2	6,9	6,3
Total					108,9	42,1	25,0	17,1	112,8	44,8	26,7	18,1	116,4	47,4	27,6	19,8

**Tableau 22C – Perspectives de population, de ménages et de mode d’occupation,
Zone Centre, 2001-2016 (en milliers)**

Premier scénario																
Âges	2001				2006				2011				2016			
	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.
0-14	71,1				68,9				66,1				65,5			
15-24	72,1	21,7	0,7	21,0	71,7	21,1	0,8	20,3	74,0	21,4	0,9	20,5	72,9	21,0	0,8	20,2
25-34	96,6	53,8	5,9	47,9	101,1	56,2	7,0	49,2	102,9	57,3	7,8	49,5	102,7	57,2	8,8	48,4
35-44	84,0	53,4	13,3	40,1	78,8	50,2	13,1	37,1	74,1	47,3	13,1	34,2	76,0	48,6	14,1	34,5
45-54	69,5	46,1	16,4	29,7	73,8	49,1	17,9	31,2	75,0	50,0	18,8	31,2	70,0	46,9	17,5	29,4
55-64	45,2	29,6	11,2	18,4	52,9	34,9	13,6	21,3	59,9	39,6	16,2	23,4	64,5	42,7	18,3	24,4
65 +	70,4	46,2	15,0	31,2	69,3	45,8	16,3	29,5	72,3	48,3	18,1	30,2	79,9	53,8	21,5	32,3
Total	509,0	250,8	62,5	188,3	516,5	257,3	68,7	188,6	524,3	263,9	75,0	188,9	531,5	270,2	81,0	189,2
Second scénario																
0-14					70,1				69,5				70,6			
15-24					73,3	21,6	0,8	20,8	76,7	22,1	0,9	21,2	76,4	22,0	0,9	21,1
25-34					103,6	57,6	7,2	50,4	109,3	60,9	8,2	52,7	110,5	61,5	9,3	52,2
35-44					80,0	50,9	13,4	37,5	78,3	49,9	13,8	36,1	83,1	53,0	15,5	37,5
45-54					74,2	49,4	18,1	31,3	76,8	51,2	19,3	31,9	73,3	49,1	18,4	30,7
55-64					53,1	34,9	13,6	21,3	60,9	40,3	16,5	23,8	66,5	44,0	18,8	25,2
65 +					69,4	45,9	16,3	29,6	73,6	49,2	18,6	30,6	82,2	55,4	22,1	33,3
Total					523,7	260,3	69,4	190,9	545,2	273,6	77,3	196,3	562,7	285,0	85,0	200,0

**Tableau 22D – Perspectives de population, de ménages et de mode d’occupation,
Zone Couronne, 2001-2016 (en milliers)**

Premier scénario																
Âges	2001				2006				2011				2016			
	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.	Pop.	Mén.	Prop.	Loc.
0-14	153,2				148,8				141,0				138,5			
15-24	123,0	22,9	1,0	21,9	122,3	22,3	1,0	21,3	128,2	23,0	1,0	22,0	125,9	22,3	1,0	21,3
25-34	145,9	71,3	10,3	61,0	148,3	72,2	11,1	61,1	149,6	73,0	11,1	61,9	149,1	72,8	10,4	62,4
35-44	153,4	90,7	25,9	64,8	144,3	85,4	24,6	60,8	133,2	78,7	23,1	55,6	134,3	79,4	22,5	56,9
45-54	132,7	82,1	32,2	49,9	143,9	90,1	34,7	55,4	149,3	94,1	36,8	57,3	139,8	88,5	33,4	55,1
55-64	100,0	61,7	27,5	34,2	111,4	69,7	30,3	39,4	123,5	77,7	33,1	44,6	133,7	84,3	35,1	49,2
65 +	166,7	107,5	47,0	60,5	171,6	112,9	50,6	62,3	179,1	119,3	51,6	67,7	194,8	130,9	56,6	74,3
Total	975,0	436,2	143,9	292,3	990,5	452,6	152,3	300,3	1004	465,8	156,7	309,1	1016	478,2	159,0	319,2
Second scénario																
0-14					150,5				146,7				147,6			
15-24					123,5	22,4	0,9	21,5	131,4	23,5	1,0	22,5	130,8	23,1	1,0	22,1
25-34					150,6	73,2	11,3	61,9	157,0	76,5	11,5	65,0	158,9	77,6	10,9	66,7
35-44					145,7	86,3	24,9	61,4	139,0	82,0	24,1	57,9	144,6	85,3	24,2	61,1
45-54					144,4	90,5	35,0	55,5	152,1	95,8	37,5	58,3	145,3	92,0	34,9	57,1
55-64					111,6	69,7	30,4	39,3	125,1	78,6	33,5	45,1	136,9	86,4	35,8	50,6
65 +					171,7	113,1	50,7	62,4	181,3	120,8	52,5	68,3	198,7	133,6	57,9	75,7
Total					998,0	455,2	153,2	302,0	1033	477,2	160,1	317,1	1063	498,0	164,7	333,3

Tableau 23 – L’augmentation du nombre de ménages selon le mode d’occupation, zones de Montréal (en milliers)

	1996-01	Premier scénario			Second scénario		
		2001-06	2006-11	2011-16	2001-06	2006-11	2011-16
Zone Ouest							
Δ propriétaires	3,7	2,4	1,9	1,1	2,8	2,9	2,1
Δ locataires	- 0,1	0,8	1,3	1,9	0,7	2,0	2,3
Total	3,6	3,2	3,2	3,0	3,5	4,9	4,4
Zone Est							
Δ propriétaires	1,5	1,1	1,4	0,6	1,1	1,7	1,0
Δ locataires	1,0	1,6	0,8	1,2	1,6	1,0	1,6
Total	2,5	2,7	2,2	1,8	2,7	2,7	2,6
Zone Centre							
Δ propriétaires	8,1	6,2	6,3	6,0	6,9	7,9	7,7
Δ locataires	1,6	0,3	0,3	0,3	2,6	5,4	3,7
Total	9,7	6,5	6,6	6,3	9,5	13,3	11,4
Zone Couronne							
Δ propriétaires	10,0	8,4	4,4	2,3	8,9	6,9	4,6
Δ locataires	6,5	8,0	8,8	10,1	8,3	15,1	16,2
Total	16,5	16,4	13,2	12,4	17,2	22,0	20,8

Tableau 24 – Synthèse des résultats des deux scénarios, 2001-2016

1. En pourcentages

	Premier scénario				Second scénario			
	Δ pop.	Δ mén.	Δ prop.	Δ loc.	Δ pop.	Δ mén.	Δ prop.	Δ loc.
Région mét. Mtl	4,8 %	12,9 %	16,0 %	9,8 %	6,3 %	14,3 %	17,3 %	11,3 %
Ville de Montréal	4,2	9,6	14,4	6,9	9,0	14,5	19,0	12,0
Zone Ouest	2,3	11,9	9,3	18,8	6,7	16,1	13,4	23,5
Zone Est	6,4	17,0	13,0	23,2	9,8	20,3	15,5	27,7
Zone Centre	4,4	7,7	29,6	0,5	10,5	13,6	36,0	6,2
Zone Couronne	4,2	9,6	10,5	9,2	9,0	14,2	14,5	14,0

2. En valeurs absolues (en milliers)

Région mét. Mtl	164,8	183,2	114,2	69,0	216,6	203,2	123,4	79,8
Ville de Montréal	75,7	77,4	41,6	35,8	167,0	116,7	54,8	61,9
Zone Ouest	5,2	9,4	5,3	4,1	15,0	12,8	7,8	5,0
Zone Est	6,8	6,7	3,1	3,6	10,4	8,0	3,7	4,3
Zone Centre	22,5	19,4	18,4	1,0	53,7	34,2	22,5	11,7
Zone Couronne	41,0	42,0	15,0	27,0	88,0	61,8	20,8	41,0

**Tableau 25 – La demande annuelle moyenne de logements neufs
dans les zones de la ville de Montréal, juin 2003-juin 2013**

Zones	Premier scénario			Second scénario		
	Logements locatifs	Logements pour propriétaires occupants	Total	Logements locatifs	Logements pour propriétaires occupants	Total
Ouest	275	380	655	360	540	900
Est	240	230	470	275	275	550
Centre	260	1240	1500	1050	1500	2550
Couronne	2050	1030	3080	2960	1400	4360
Total : Montréal	2825	2880	5705	4645	3715	8360

Source : calculs de l'auteur.