

# L'habitat en bref

collection synthèse d'études et de recherches

N° 23

Mai 2006

## Évolution démographique Petits ménages et grands logements : projections 2001-2021

### INTRODUCTION

Au Québec, les ménages privés profitent d'un rythme de croissance encore rapide comparativement à celui de la population. Le ménage moyen compte de moins en moins de personnes et il loge dans une unité d'habitation de plus en plus spacieuse. La propriété individuelle du logement est un peu plus fréquente que la location, mais la copropriété, comme mode d'occupation, gagne promptement du terrain. Ces constats proviennent de l'étude intitulée *L'évolution démographique et le logement au Québec. Rétrospective 1991-2001 et perspectives 2001-2051*, réalisée à la demande de la Société d'habitation du Québec par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Mais il y a plus qu'un portrait récent dans cet ouvrage. L'ISQ y propose des réponses à l'incontournable question : jusqu'où iront ces tendances ? Alors que le document intégral aborde plusieurs scénarios dont certains s'étendent jusqu'en 2051, le présent texte se concentre sur les avenues possibles quant à l'évolution des ménages québécois au cours de la période 2001-2021.

### UNE CROISSANCE MARQUÉE PAR LES MIGRATIONS

À l'horizon 2021, le Québec comptera 22 % de ménages de plus qu'en 2001. Pendant ce temps, la population se sera accrue de 8 % seulement (figure 1). Voilà ce qu'annonce le scénario A de référence qui projette le maintien des tendances démographiques récentes. La croissance marquée du nombre de ménages est ainsi liée aux hypothèses favorables de ce scénario concernant les gains migratoires du Québec : un solde migratoire positif de 19 000 personnes par année, qui découle principalement de l'accueil de 37 500 nouveaux immigrants annuellement.

Il en est autrement de l'accroissement projeté du nombre de ménages lorsqu'on utilise d'autres hypothèses de gains migratoires. Par exemple, à l'horizon 2021, le Québec ne compterait que 16 % de ménages de plus qu'en 2001 si le solde migratoire était nul plutôt que positif, comme l'indique le scénario F migration zéro qui ne se distingue pas autrement du scénario de référence.

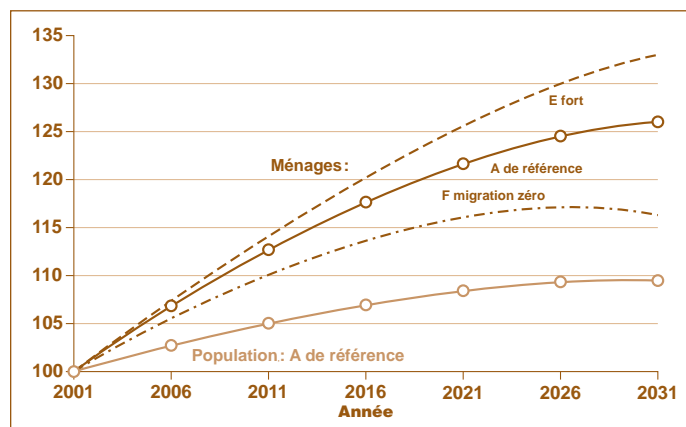
À l'opposé, avec un solde migratoire porté à 35 000 personnes de plus par année, qui résulte essentiellement d'une hausse jusqu'à 50 000 nouveaux immigrants admis annuellement, le scénario E fort annonce qu'il y aurait 26 % de ménages de plus en 2021 qu'en 2001. Un tel apport démographique assurerait même la croissance du nombre de ménages au-delà d'une autre vingtaine d'années.

### 700 000 ménages de plus à loger d'ici 20 ans

Selon le scénario A, le nombre de ménages et de logements occupés va s'élever de 3,0 millions en 2001 à 3,7 millions en 2021 (tableau 1). Ces logements incluent uniquement les unités d'habitation occupées de façon permanente par un ménage. Les habitations temporaires (résidences secondaires, chalets ou autres) ne sont pas considérées dans l'étude.

L'accroissement net de ménages va ralentir au cours de la prochaine décennie, ce qui aura pour conséquence de réduire également la demande nette de résidences principales. On anticipe l'occupation de 39 000 logements supplémentaires en moyenne par année d'ici 2011 et un peu moins, soit 28 000, entre 2011 et 2021.

FIGURE 1 : ÉVOLUTION PROJETÉE PAR SCÉNARIO SELON UN EFFECTIF DE 100 UNITÉS EN 2001, MÉNAGES ET POPULATION DU QUÉBEC, 2001-2031



Source : Institut de la statistique du Québec.

## Des logements de moins en moins peuplés

Depuis longtemps, la taille moyenne des ménages diminue au Québec. D'ici 2021, elle atteindra 2,1 personnes par ménage, comparativement à 2,4 personnes en 2001. Le mouvement de baisse a considérablement ralenti depuis l'époque de la chute de la fécondité. Le ménage moyen, qui regroupait 2,9 personnes en 1981, se situait déjà loin derrière les 4,3 personnes de 1961.

Deux phénomènes devraient abaisser la taille moyenne des ménages : la diminution nette du nombre de ménages de grande taille et l'augmentation nette de ceux de petite taille. Entre 2001 et 2011, on prévoit, par année, une perte nette moyenne de 5 000 ménages de quatre personnes et de 3 000 ménages de cinq personnes et plus. Entre 2011 et 2021, la perte se généraliserait aux ménages de trois personnes et plus.

Les ménages de petite taille proliféreraient beaucoup plus. Un supplément annuel moyen de 25 000 ménages de personne seule est projeté entre 2001 et 2011. Il atteindrait 19 000 ménages entre 2011 et 2021. Les ménages de deux personnes suivent de près. De 1,9 million de ménages comptant une (900 000) ou deux personnes (1 003 000) en 2001, l'effectif se hisserait à 2,7 millions en 2021.

## Plus de pièces par logement

La tendance du parc immobilier du Québec, très claire depuis 1991, annonce une croissance forte du nombre de logements comptant un grand nombre de pièces et une croissance faible du nombre de logements comptant un petit nombre de pièces. Elle devrait à peine s'atténuer au cours de la prochaine décennie.

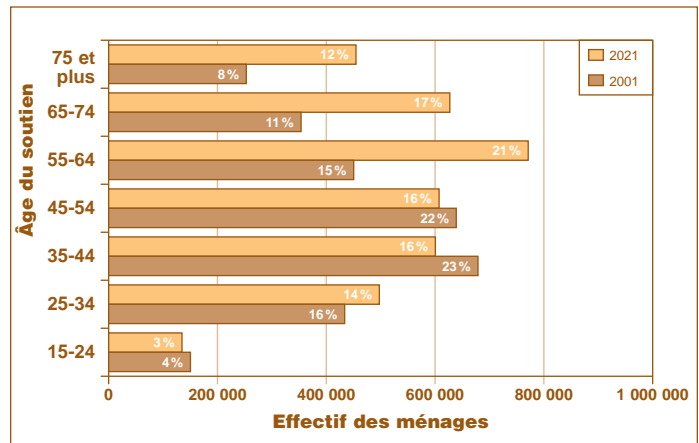
Le surplus moyen de 39 000 logements occupés année après année, durant la période 2001-2011, pourrait se répartir comme suit : 11 000 de quatre et cinq pièces, 12 000 de six et sept pièces et 16 000 de huit pièces et plus. L'augmentation du nombre de logements de très grande taille peut provenir de la mise en chantier de nouvelles constructions, mais aussi de projets de rénovation visant l'ajout de nouvelles pièces à des logements existants (agrandissement de la surface, occupation du sous-sol ou du grenier, etc.).

Au cours de la décennie 2011-2021, la demande nette de logements de quatre et cinq pièces, comme ceux de six et sept pièces, baisserait à 9 000 en moyenne par année, tandis qu'elle diminuerait à 11 000 pour les huit pièces et plus. On s'attend à une certaine stabilité numérique quant aux logements de une à trois pièces.

## Des propriétés en abondance et des copropriétés à profusion

Suivant les mouvements récents, les logements supplémentaires qui se créeront au Québec seraient acquis plus souvent que loués par leurs occupants. En 2021, le Québec compterait environ 1,4 million de ménages locataires et 2,3 millions de ménages propriétaires, par rapport à 1,3 et à 1,8 million respec-

**FIGURE 2 : EFFECTIF ET POURCENTAGE DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU SOUTIEN, SCÉNARIO A DE RÉFÉRENCE, QUÉBEC, 2001 ET 2021**



Source : Institut de la statistique du Québec.

tivement en 2001. Le stock global de logements possédés occupés s'enrichirait ainsi de 32 % d'unités de plus durant ces 20 années, tandis que celui des logements loués s'accroîtrait seulement de 9 %. Sur une base annuelle, la demande nette moyenne de logements possédés s'atténuerait de 32 000 à 24 000 d'une décennie à l'autre. Les ménages locataires se situeraient loin derrière, avec une demande nette variant entre 7 000 et 4 000 unités d'habitation en moyenne par année.

La croissance spectaculaire des logements qui font partie d'une copropriété et qui sont occupés par leur propriétaire devrait s'intensifier. En 10 ans, ce type de logements s'est accru d'au moins 60 % au Québec, passant d'un stock d'environ 60 000 unités d'habitation en 1991 à 100 000 en 2001. Leur nombre pourrait être porté à 333 000 d'ici 2021, ce qui correspond à une augmentation de 230 % en 20 ans. Sur une base annuelle, il y aurait 9 000 logements occupés en copropriété de plus en moyenne entre 2001 et 2011 et 14 000 unités de plus entre 2011 et 2021.

## Une contribution indéniable des jeunes ménages...

Au Québec, comme dans toute société vieillissante, les ménages placés sous la responsabilité d'adultes jeunes et moins jeunes, vont finir par diminuer en nombre et en proportion. En 2021, 50 % des ménages seront dirigés par une personne de moins de 55 ans comparativement à 65 % en 2001.

Le recul démographique des générations montantes se manifeste par une baisse de 23 % à 16 % du poids des ménages dirigés par des soutiens de 35 à 44 ans et de 22 % à 16 % également chez ceux de 45 à 54 ans (figure 2). Ni ce recul, ni l'effritement graduel des générations qui naissent depuis la fin du *baby-boom* n'empêchent les jeunes adultes de dominer la demande de nouveaux logements lors de leur passage aux âges de 15 ans à 44 ans. Cette période de la vie couvre le départ du foyer parental, l'occupation d'un premier logement comme adulte autonome, la formation d'une ou de plusieurs unions et la mise

**TABLEAU 1 : EFFECTIF ET VARIATION NETTE DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES, SCÉNARIO A DE RÉFÉRENCE, QUÉBEC, 2001-2021**

CARACTÉRISTIQUE	EFFECTIF			VARIATION NETTE		
	2001	2011	2021	Annuelle moyenne		Totale
			'000	2001-2011	2011-2021	2001-2021 %
<b>Ménages selon la taille</b>	<b>3 043</b>	<b>3 428</b>	<b>3 711</b>	<b>39</b>	<b>28</b>	<b>22</b>
1 personne	900	1 146	1 338	25	19	49
2 personnes	1 003	1 222	1 395	22	17	39
3 personnes	497	500	480	0	-2	-3
4 personnes	437	388	347	-5	-4	-21
5 personnes et plus	206	173	150	-3	-2	-27
<b>Logements selon la taille</b>	<b>3 043</b>	<b>3 428</b>	<b>3 711</b>	<b>39</b>	<b>28</b>	<b>22</b>
1-3 pièces	292	295	290	0	-1	-1
4-5 pièces	1 260	1 367	1 457	11	9	16
6-7 pièces	893	1 008	1 093	12	9	22
8 pièces et plus	597	757	871	16	11	46
<b>Logements selon le mode d'occupation</b>	<b>3 043</b>	<b>3 428</b>	<b>3 711</b>	<b>39</b>	<b>28</b>	<b>22</b>
Possédé	1 756	2 071	2 311	32	24	32
En copropriété	101	192	333	9	14	230
Pas en copropriété	1 655	1 880	1 978	23	10	20
Loué et autre	1 288	1 356	1 399	7	4	9

Source : Institut de la statistique du Québec.

au monde d'un ou de plusieurs enfants. Elle est marquée par l'accession progressive au statut de soutien de ménage.

Un surplus de 133 000 ménages s'ajoute avec l'accession au statut de soutien de ménage parmi les générations qui atteignent de 15 à 24 ans entre 2001 et 2011, et il se maintient à 119 000 ménages entre 2011 et 2021 avec celles qui les suivent. L'accroissement net sera beaucoup plus élevé avec l'intensification du phénomène lors du passage de 25 à 44 ans des générations montantes. Par ce mouvement, près de un demi-million de ménages supplémentaires apparaîtront par décennie, soit 473 000 en 2001-2011 et 465 000 en 2011-2021 (données non présentées).

### ... mais beaucoup de ménages vieillissants

Une véritable explosion des ménages placés sous la responsabilité d'un aîné s'annonce. Cette transformation importante tient essentiellement à la disparité entre l'effectif des générations âgées de 65 ans et plus en 2001, et celui des générations foisonnantes du *baby-boom* qui leur succéderont d'ici 2021. En 2001, 600 000 soutiens de ménage sont âgés de 65 ans et plus et l'effectif du même groupe d'âge atteindra 1,1 million en 2021. Le groupe des 65-74 ans représente 11 % des soutiens de ménage en 2001 et il correspondra à 17 % en 2021. La part des 75 ans et plus s'accroîtra aussi de 8 % à 12 %.

Cependant, le changement de la répartition selon l'âge des soutiens de ménage ne renseigne en rien sur la dynamique du renouvellement des ménages. Autrement dit, le surplus net de ménages projeté ne proviendra pas du vieillissement des soutiens adultes en voie de devenir des soutiens retraités. Partant de 1,06 million de soutiens de ménage, les générations de 55 ans et plus en 2001 verront leur effectif chuter à 789 000 en 2011,

quand elles seront âgées de 65 ans et plus. Cette vue longitudinale annonce donc une diminution nette des soutiens au sein des générations qui s'acheminent vers le troisième âge. Une perte nette de 271 000 ménages est projetée entre 2001 et 2011, et elle devrait atteindre 348 000 ménages entre 2011 et 2021 (données non présentées).

### De nouveaux logements pour qui ?

Il est certain que l'imposante diminution nette du nombre de soutiens de ménage chez les générations au seuil du troisième âge va libérer un nombre considérable d'unités de logement qui retourneront sans doute sur le marché de la revente. De plus, parmi le million de *baby-boomers* qui demeureront soutiens de ménage au-delà de 65 ans, combien se départiront de leur logement actuel pour accéder à un autre, mieux adapté à leurs besoins vieillissants? La prolifération anticipée des ménages de petite taille, l'occupation de l'impressionnant parc de logements de trois ou quatre pièces que possède le Québec, la multiplication du nombre de copropriétés et, dans une moindre mesure, des logements en location font partie des incidences propres à ce segment de la demande de logements.

Comme de tout temps, de jeunes adultes en voie de devenir des soutiens de ménage pourront récupérer les logements délaissés par les générations vieillissantes, mais un lot quand même important de nouvelles unités d'habitation seront nécessaires. Les futurs soutiens de ménage participeront à la croissance des unités de petite taille (une ou deux personnes), mais aussi de moyenne et grande taille (trois personnes et plus). Ils auront certainement un intérêt pour les logements pourvus d'un grand nombre de pièces. Ils concourront également à la hausse de la propriété individuelle, de la copropriété certainement et, sans aucun doute, à la location comme mode initial d'occupation.

**TABLEAU 2 : EFFECTIF ET VARIATION NETTE DES MÉNAGES PAR RÉGION ADMINISTRATIVE, SCÉNARIO A DE RÉFÉRENCE, QUÉBEC, 2001-2021**

Code et Région	Effectif			Variation 2001-2021 %
	2001	2011 '000	2021	
<b>00 Le Québec</b>	<b>3 043</b>	<b>3 428</b>	<b>3 711</b>	<b>22</b>
15 Laurentides	185	228	262	42
07 Outaouais	131	157	176	35
14 Lanaudière	150	178	198	32
13 Laval	135	157	173	28
16 Montérégie	513	591	645	26
05 Estrie	122	141	154	26
06 Montréal	824	907	991	20
17 Centre-du-Québec	90	100	107	19
03 Capitale-Nationale	284	318	337	18
12 Chaudière-Appalaches	153	170	180	18
10 Nord-du-Québec	12	13	13	14
04 Mauricie	112	120	123	9
02 Saguenay – Lac-Saint-Jean	111	118	120	8
01 Bas-Saint-Laurent	83	88	89	7
08 Abitibi-Témiscamingue	60	62	64	6
11 Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	39	40	40	3
09 Côte-Nord	39	40	40	2

Source : Institut de la statistique du Québec.

### La dualité régionale

Jusqu'ici, il a été question de l'évolution des ménages et des logements occupés dans l'ensemble du Québec. Le phénomène revêt un intérêt certain pour chacune des 17 régions administratives.

Au cours des années 2001-2021, les 10 régions qui couvrent le sud et le centre du territoire québécois profiteront d'un vigoureux accroissement net de ménages variant de 18 % à 42 % (tableau 2). L'accroissement maximal sera observable dans les trois régions contiguës du sud-ouest (Outaouais, Laurentides et Lanaudière) et les valeurs moindres, dans celles du centre (Capitale-Nationale, Chaudière-Appalaches et Centre-du-Québec). Les sept autres régions se dirigent vers un accroissement nettement plus faible, variant entre 2 % et 14 % de ménages supplémentaires en 20 ans.

Le ralentissement annoncé pour l'ensemble du Québec dessine un cheminement progressif vers une diminution nette du nombre de ménages dans les régions périphériques au-delà de 2021. Qu'advient-il des logements en surplus localement? Chose certaine, les logements qui sont appelés à devenir vacants dans ces régions ne pourront pas servir aux ménages supplémentaires qui continueront de se former dans celles qui sont plus au sud.

## CONCLUSION

Bien que moins nombreuses qu'autrefois, les générations montantes, enrichies de gains migratoires externes importants, devraient continuer à assurer un dynamisme certain par leur besoin en unités d'habitation. Les régions du sud du Québec, très avantagées dans leurs échanges migratoires, ont devant elles des décennies de croissance notable à cet égard.

L'explosion du nombre de ménages dirigés par des aînés n'aura rien d'une révolution. Elle résultera simplement du vieillissement des ménages actuellement dirigés par des adultes d'âge mûr. Mais il ne faudrait pas pour autant minimiser les nouveaux besoins à l'égard du logement qui pourraient émerger lors de l'accession aux troisième et quatrième âges des générations les plus nombreuses qui soient nées au Québec.

### PUBLICATION

**LÉTOURNEAU, Esther et THIBAUT, Normand.**  
*L'évolution démographique et le logement au Québec. Rétrospective 1991-2001 et perspectives 2001-2051.* Société d'habitation du Québec, mai 2006, 152 p.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société :

Québec : **(418) 646-7915**

Montréal : **(514) 873-9612**

Sans frais : **1 800 463-4315**

Site Internet : [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca)

### CHARGÉ DE DOSSIER (SHQ)

**Claude-Rodrigue DESCHÊNES,**  
Service de l'analyse, de la recherche  
et du Centre de documentation

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser la ministre des Affaires municipales et des Régions sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.