

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

Accès à la propriété et natalité

Chronique du 11 mars 2026

Le 13 février dernier, La Presse publiait un article titré : ***La surchauffe immobilière, l'un des freins à la natalité***. L'article faisait suite à la publication par Desjardins d'une étude sur les choix démographiques du Québec en ce début d'année 2026¹.

En cette ère de crise générale du logement et, plus particulièrement, de crise d'accessibilité à la propriété pour les jeunes ménages aspirant à fonder une famille, le sujet mérite indéniablement que l'on s'y penche.

L'étude Desjardins

Les deux auteurs de cette étude – Scarfone et Vachon – sont des économistes, attachés à une institution économique, Desjardins. Il n'y a donc pas à s'étonner que l'angle d'analyse privilégiée par l'étude soit l'économie du Québec.

À cet égard, l'étude Desjardins constate que l'accélération des départs à la retraite et la faible natalité, combinés à l'objectif officiel du gouvernement du Québec de n'accueillir désormais que 45 000 immigrants par année, en plus de réduire les résidents non permanents de 7 à 5 % de la population², ne permettront pas de soutenir la croissance économique du Québec, en plus de mettre à risque ses finances publiques.

L'étude Desjardins présente 6 scénarios ciblés sur l'année 2050, scénarios fondés sur les hypothèses suivantes :

- Une immigration permanente variant de 25 000 à 55 000 individus par année;
- Une réduction à 5 % de l'immigration non permanente réalisée plus ou moins rapidement, soit entre 2027 et 2040;
- Un ISF variant de 1,35 à 1,60 enfant par femme.

Les plus récentes projections démographique prévisionnelles de l'ISQ prévoient que la population du Québec sera stable à 9,1 millions d'habitants d'ici 2051. Or, seuls deux scénarios, les moins avantageux selon Desjardins, acceptent cette limite.

¹ Sonny Scarfone et Hendrix Vachon, ***Québec 2026 : à l'heure de choix démographiques conséquents – Pour un débat public transparent sur l'immigration et les choix démographiques***, Desjardins, série Point de vue économique, 2 février 2026.

² Ce qui implique de réduire leur nombre de 630 000 à 450 000 environ, 180 000 en moins donc, expliquant l'actuelle polémique suscitée par l'abolition du Programme de l'expérience québécoise (PEQ).

Les scénarios qui ont en commun de prévoir une immigration à 55 000 par année hausseraient la population du Québec entre 9,6 et 9,9 millions, toujours sur horizon 2050. Comme par hasard, ce sont ces scénarios qui, selon l'étude, produiraient les effets les plus positifs sous l'angle économique et des finances publiques.

L'étude Desjardins consacre une annexe aux mesures incitatives à la fécondité. C'est là qu'est mentionnée la difficulté d'accès à la propriété due à l'explosion récente des prix, au Canada notamment. L'étude ajoute toutefois immédiatement que la natalité a baissé dans des proportions similaires chez les pays où les prix immobiliers étaient demeurés stables. Enfin, l'étude conclut à l'inefficacité des politiques incitatives coûteuses visant la hausse de la natalité.

Bref, sans surprise, les conclusions de l'étude Desjardins sont d'inciter Québec, d'une part, à revoir à la hausse ses cibles d'immigration et, d'autre part, à résister à la tentation de mettre en oeuvre une politique financière incitative à la natalité.

Plus surprenant, et contrairement à l'angle retenu par le Journal de Montréal, l'étude Desjardins doute de la pertinence du lien entre accession à la propriété et natalité.

La nécessité d'une unifamiliale : vraiment ?

Sur les questions de natalité, l'on n'arrivera à rien à parler de « la population » en général. Il faut distinguer entre populations immigrantes et non-immigrantes.

Indice synthétique de fécondité (ISF) des femmes au Québec et en France, selon qu'elles sont immigrées ou non-immigrées

	Québec	France
	2024	2021
Immigrées	2,646	2,3
Non-immigrées	1,071	1,7
Toutes	1,331	1,8

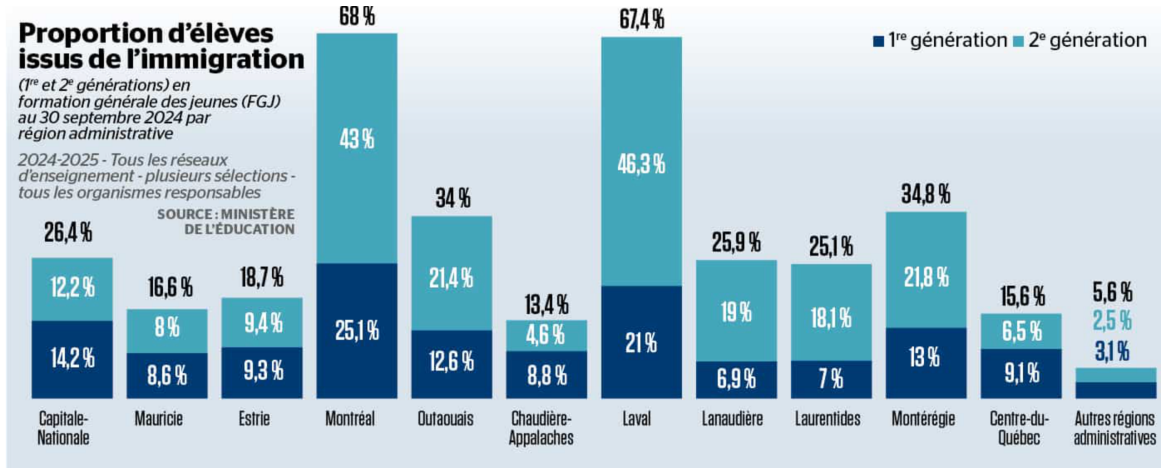
Sources : Pour le Québec, estimation à quelques pourcents près par R. Bergeron, à partir de données incomplètes publiées par l'ISQ, qui donne pour sa part un taux combiné de 1,328. Pour la France, Institut national de la statistique et des études économiques. l'INSEE.

La comparaison avec la France permet de réaliser que le contraste entre les deux groupes n'est pas propre au Québec. Cela dit, il y est plus marqué, les femmes non-immigrées s'y distinguant par un taux de natalité parmi les plus faibles au monde³.

Les populations immigrées constituent aujourd'hui 1/3 de la population de Montréal et de Laval. Une figure produite par le Journal de Montréal du 14 mars 2025, réalisée à partir des données du ministère de l'Éducation, indique qu'en 2024, 68 % des élèves des

³ Selon la Banque Mondiale, les plus faibles ISF du monde, en 2023, seraient ceux de la Chine, à 1,0 et de la Corée du Sud, à 0,7. À l'autre extrémité, le Niger et le Tchad partagent l'ISF le plus élevé, à 6,1.

écoles de ces deux régions administratives sont issus de l'immigration.



Les familles immigrées vivant à Montréal et Laval sont moins fortunées que la moyenne des familles québécoises. Elles y sont très largement locataires de leur logement. Ce qui ne les empêche nullement, en moyenne, de compter 2 enfants et plus.

Il ne s'agit d'ailleurs pas que des immigrés. La motorisation de masse et l'exode vers les banlieues d'unifamiliales ne se sont emballés au Québec qu'en seconde moitié de la décennie 1950. Il est ainsi vraisemblable qu'une fraction significative des premiers Baby-Boomers, ceux nés entre 1946 et 1955, a grandi dans les logements locatifs de type plex des quartiers anciens de Montréal. Ils y ont joué dans la ruelle et l'étroite cour arrière, si bien décrite par le monologue *Dans ma cour* d'Yvon Deschamps. À l'époque, l'ISF des femmes d'un Québec qui comptait alors peu d'immigrants, était de 4,0.

D'une part, le lien supposé entre natalité et accès à une propriété comptant de 3 à 5 chambres et dotée d'une généreuse cour arrière ne vaudrait donc que depuis le tournant 1960. D'autre part, il ne vaudrait que pour les non-immigrés, c'est-à-dire pour la population historique du Québec.

Conclusion

Il fallait s'attendre à ce que l'étude Desjardins priorise l'angle économique. Ce qui ne signifie pas que l'essentiel de ce qui détermine la natalité lui aurait échappé :

« La réalité montre que la taille de la famille est reléguée derrière d'autres objectifs souvent matériels ou relatifs à l'épanouissement personnel. (...) La baisse de la natalité s'explique avant tout par des changements culturels et des préférences familiales, plutôt que par la seule évolution des conditions financières ».

Desjardins nous dit que la natalité n'est pas d'abord une question d'argent, mais de culture. Osons donc nous pencher sur ce qu'est devenue notre culture, quelles sont les valeurs qui en déterminent la forme contemporaine.