



MARCHÉ DE LA REVENTE ET TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES AU QUÉBEC

**Service Analyse du marché
Fédération des chambres immobilières du Québec
Février 2010**

Ce texte reprend les faits saillants du rapport *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056* – Édition 2009, publié par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) en juillet 2009 et en analyse les impacts attendus sur le marché de la revente. Nous avons choisi ici de nous concentrer sur la période allant jusqu'en 2031.

PRÉCISIONS TECHNIQUES

Les différents découpages géographiques

Pour réaliser ses perspectives démographiques, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) se base sur deux principaux découpages géographiques. Le premier découpage correspond aux régions administratives (RA), qui sont au nombre de 17 au Québec. Le deuxième découpage utilise la géographie des régions métropolitaines de recensement (RMR), qui sont elles au nombre de six. Les découpages par RMR et par RA sont totalement indépendants l'un de l'autre. Par exemple, si les secteurs de l'île de Montréal, la Rive-Sud, la Rive-Nord, Laval et Vaudreuil-Soulanges constituent la RMR de Montréal, ces secteurs se retrouvent à la fois dans les RA de Montréal, des Laurentides, de Lanaudière et de la Montérégie. Inversement, la région administrative de Montréal ne représente qu'une partie de la RMR de Montréal, qui est beaucoup plus vaste. Nous mettrons l'emphase sur les perspectives démographiques par RMR, parce qu'elles correspondent au découpage utilisé pour l'analyse du marché de la vente au Québec. Les perspectives démographiques par région administrative se trouvent quant à elles en annexe.

Les scénarios de prévisions

Lorsqu'il effectue ses perspectives démographiques, l'ISQ se base sur trois principaux scénarios : un scénario de référence, qui repose sur les hypothèses les plus plausibles; un scénario fort, qui reprend les hypothèses les plus optimistes et un scénario faible, qui se base sur les hypothèses les plus conservatrices. Dans ce résumé, nous nous concentrerons uniquement sur les prévisions issues du scénario de référence, qui prend la tendance moyenne entre les deux scénarios extrêmes.

Table des matières

Une croissance démographique plus dynamique que prévue	1
Impact de la croissance du nombre de ménages sur le marché de la revente	3
Un mini bébé-boum	4
Impact du mini bébé-boum sur le marché de la revente	5
L'importance croissante de l'immigration	5
Impact de l'immigration sur le marché de la revente	6
Vers un Papy-boum	7
Impact du vieillissement sur le marché de la revente	9
Conclusion	10
Annexe	11

Liste des graphiques

Graphique 1 - Évolution de la population du Québec 2006-2031	1
Graphique 2 - Évolution des naissances et de la fécondité au Québec	4
Graphique 3 - Évolution de la part des ménages privés au Québec en fonction de l'âge du soutien principal du ménage.....	7
Graphique 4 - Variation nette du nombre de ménages privés au Québec selon l'âge du principal soutien	8
Graphique 5 - Proportion de ménages propriétaires d'une copropriété selon l'âge du principal soutien au Québec, 2006	9

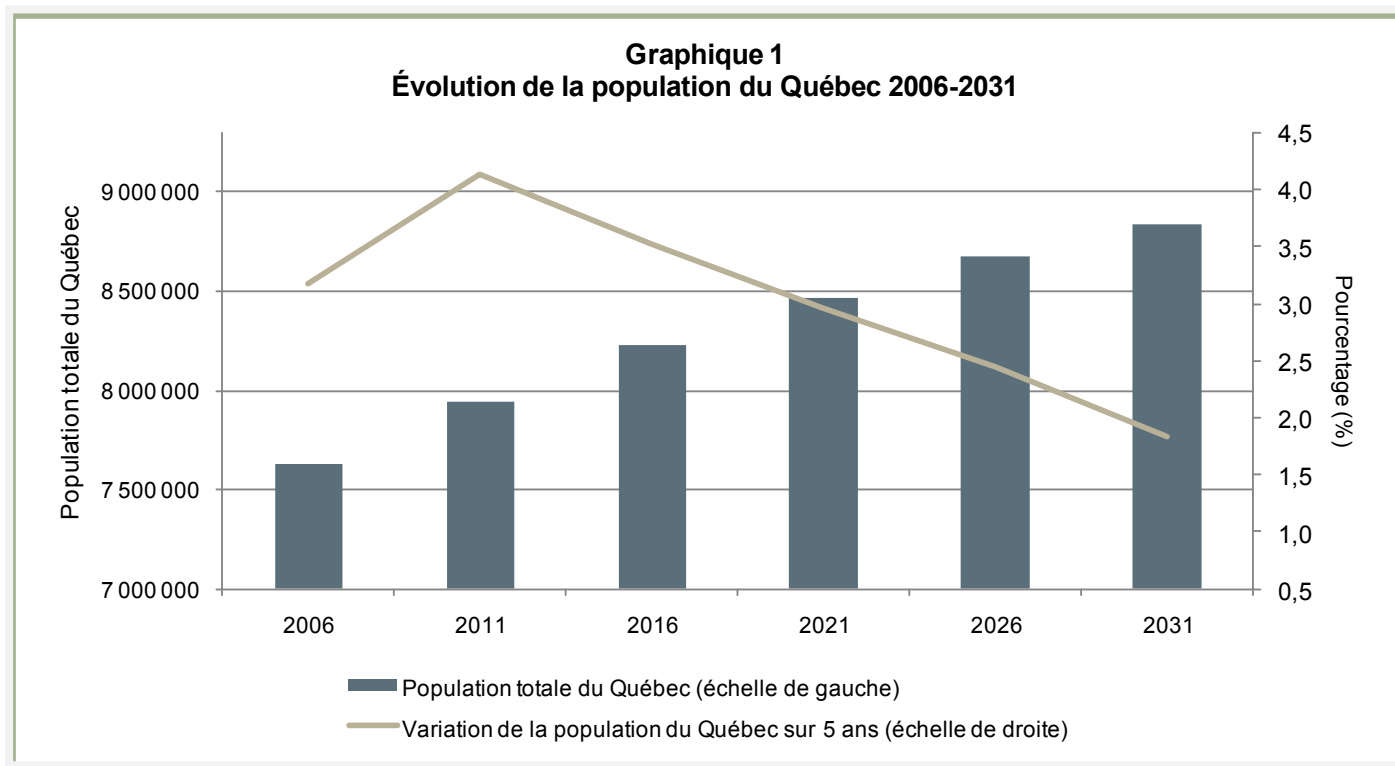
Liste des tableaux

Tableau 1	- Évolution des ménages privés au Québec selon le scénario de référence.....	2
Tableau 2	- Évolution du nombre de ménages privés et de la population entre 2006 et 2031 dans les RMR du Québec	2
Tableau annexe	- Évolution du nombre de ménages privés et de la population entre 2006 et 2031 dans les régions administratives du Québec	7

1. Une croissance démographique plus dynamique que prévue

Selon le scénario de référence des projections de l'ISQ, la population du Québec devrait continuer à croître au moins jusqu'en 2056. La perspective d'une baisse de la population à partir de 2031, envisagée lors du précédent rapport de prévisions publié en 2003, est donc écartée par les nouvelles prévisions grâce notamment à des changements récents en matière de fécondité et d'immigration. Le Québec, qui comptait 7,6 millions d'habitants lors du dernier recensement en 2006, devrait donc voir sa population augmenter à 8,84 millions d'habitants en 2031 (voir graphique 1) et atteindre 9,21 millions d'habitants en 2056.

La perspective d'une baisse de la population à partir de 2031, est écartée



Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, Éditions 2003 et 2009

Parmi les six RMR québécoises, seule celle de Saguenay devrait voir sa population reculer et perdre 11 000 habitants d'ici à 2031, soit une baisse de 7,1 %. À l'opposé, les RMR de Montréal, de Gatineau et de Québec devraient connaître les hausses les plus importantes, tant en termes absolus que relatifs. Avec une croissance démographique projetée de 25,4 % entre 2006 et 2031, Gatineau est la RMR qui se démarque le plus par son dynamisme.

Les RMR de Montréal, de Gatineau et de Québec devraient connaître les hausses de population les plus importantes, tant en termes absolus que relatifs.

L'évolution du nombre de ménages privés

Si l'on se penche désormais sur l'évolution du nombre de ménages privés, les perspectives sont meilleures que celles pour la population. Le nombre de ménages privés devrait s'accroître à un rythme proportionnellement plus important que celui de la population. Si le Québec comptait près de 3,2 millions de ménages en 2006, ce nombre devrait dépasser 4 millions en 2031 (voir tableau 1). En termes de pourcentage, alors que la population devrait croître de 15,8 % entre 2006 et 2031, le nombre de ménages privés devrait lui augmenter de 26,3 % dans l'ensemble de la province (voir tableau 2).

Le nombre de ménages privés devrait s'accroître à un rythme proportionnellement plus important que celui de la population.

Tableau 1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS AU QUÉBEC SELON LE SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

	2006	2011p	2016p	2021p	2026p	2031p
Nombre de ménages privés (en milliers)	3,195.7	3,415.8	3,619.3	3,791.3	3,928.4	4,037.6
Variation (en milliers)	152	221	204	172	137	109
Variation au cours des 5 dernières années	+ 5 %	+ 6,9 %	+ 6,0 %	+ 4,8 %	+ 3,6 %	+ 2,8 %

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, Éditions 2003 et 2009

L'évolution plus rapide du nombre de ménages privés comparativement à l'évolution de la population totale s'explique principalement par la diminution de la taille moyenne des ménages, qui devrait passer de 2,4 personnes en 2006 à 2,2 personnes en 2031.

Tableau 2

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS ET DE LA POPULATION ENTRE 2006 ET 2031 DANS LES RMR DU QUÉBEC

Régions métropolitaines	Nombre de ménages supplémentaires	Évolution du nombre de ménages		Évolution de la population	
Province	842 000	+ 26,3 %	↑	+ 15,8 %	↑
Montréal	451 900	+ 29,5 %	↑	+ 20,6 %	↑
Québec	76 400	+ 24,1 %	↑	+ 13,8 %	↑
Gatineau	47 200	+ 40,7 %	↑	+ 25,4 %	↑
Sherbrooke	20 700	+ 25 %	↑	+ 12,1 %	↑
Trois-Rivières	12 700	+ 19,9 %	↑	+ 10,2 %	↑
Saguenay	3 200	+ 5 %	↑	- 7,1 %	↓
Hors RMR	229 800	+ 22,5 %	↑	+ 10,2 %	↑

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, Éditions 2003 et 2009

L'impact de la diminution de la taille moyenne des ménages est encore plus important si l'on considère l'évolution du nombre de ménages privés au niveau des régions métropolitaines. La baisse de la taille moyenne des ménages permet d'observer, dans l'ensemble des RMR du Québec, une croissance plus rapide du nombre de ménages privés que celle de la population. Ce constat est particulièrement frappant pour la région métropolitaine de Saguenay, qui devrait voir son nombre de ménages croître de 5 % alors que sa population devrait reculer de 7,1 % d'ici à 2031.

Notons que, conformément aux évolutions démographiques prévues pour les régions administratives (voir annexe), le marché de la revente devrait connaître un dynamisme relativement plus important dans les régions périphériques de la RMR de Montréal. Si, en termes absolus, c'est la région administrative de la Montérégie qui devrait connaître la hausse la plus importante d'ici 2031 (185 000 ménages supplémentaires), les autres régions qui se trouvent en périphérie de l'île de Montréal se démarqueront également par leur dynamisme. Les régions de Lanaudière et des Laurentides devraient voir leur nombre de ménages augmenter de 48 % et 50 % respectivement entre 2006 et 2031. Cette attraction des régions limitrophes de l'île de Montréal s'explique principalement par une meilleure abordabilité sur le marché immobilier de ces régions.

Impact de la croissance du nombre de ménages sur le marché de la revente

Bien que la croissance de la population soit une bonne nouvelle, l'impact de l'évolution du nombre de ménages privés est la variable qui influence le plus directement le marché de la revente puisque par définition, un ménage correspond à une demande pour un logement¹. Toutes choses étant égales par ailleurs², la hausse du nombre de ménages privés est l'un des principaux facteurs qui contribuera à stimuler le nombre de transactions sur le marché de la revente. D'un point de vue géographique, l'évolution prévue du nombre de ménages devrait permettre d'observer un dynamisme plus important dans les régions administratives limitrophes à l'île de Montréal, notamment les régions de Lanaudière et des Laurentides. Les découpages géographiques utilisés dans les perspectives de l'ISQ ne permettent pas d'obtenir le même type de renseignements pour les autres régions métropolitaines du Québec. Toutefois, on peut facilement imaginer que la croissance des ménages dans les autres grandes villes de la province se traduira par le même phénomène, c'est-à-dire un dynamisme accru du marché de la revente dans la périphérie des grands centres urbains. Finalement, avec la croissance du nombre de ménages privés la plus élevée parmi les six RMR québécoises entre 2006 et 2031, la région de Gatineau devrait voir son marché de la revente se démarquer par son dynamisme.

Avec la croissance du nombre de ménages privés la plus élevée parmi les six RMR québécoises entre 2006 et 2031, la région de Gatineau devrait voir son marché de la revente se démarquer par son dynamisme.

¹ Un ménage privé représente « une personne ou groupe de personnes occupant un même logement ».

² C'est-à-dire en considérant notamment que l'abordabilité, le prix relatif pour les logements neufs, la part de ménages propriétaires, etc. demeurent stables.

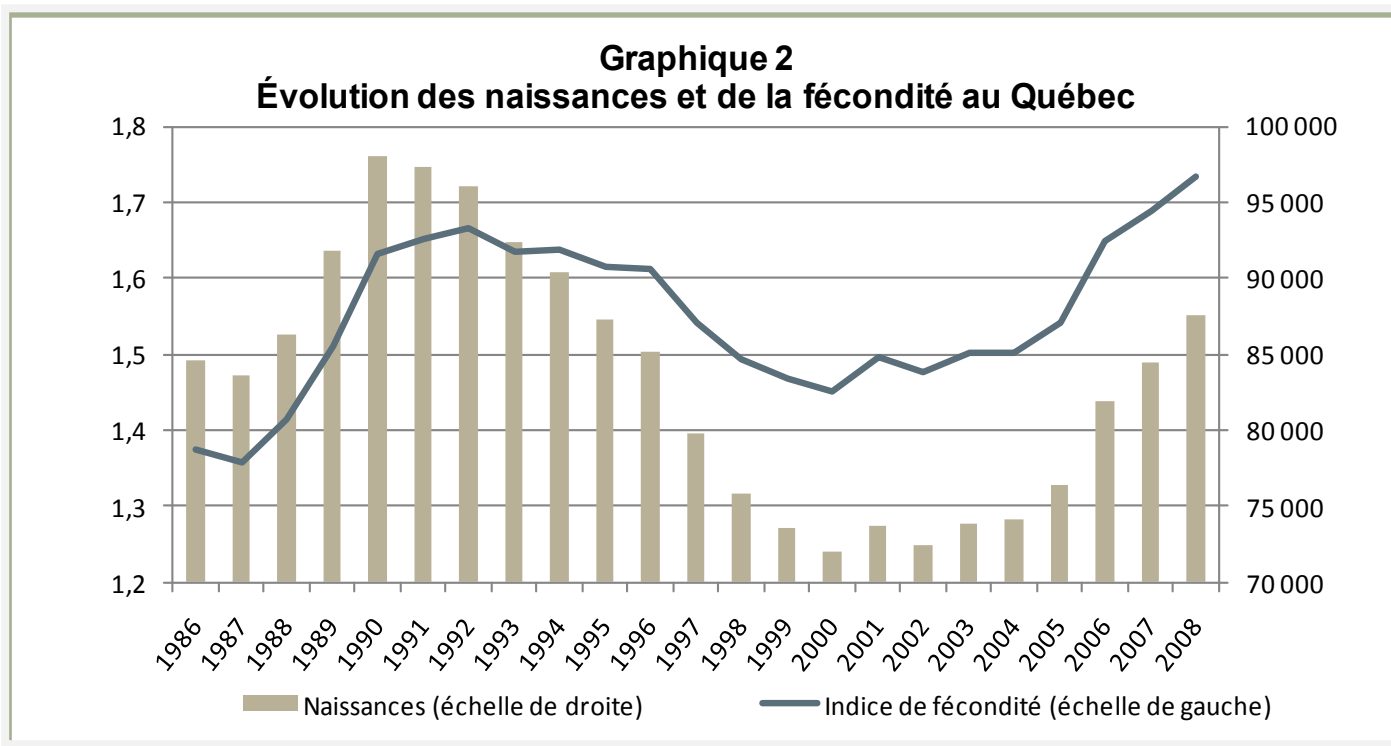
2. Un mini bébé-boum

Les statistiques récentes en matière de naissance et de fécondité témoignent d'un certain dynamisme, ce qui a notamment permis à l'ISQ de revoir ses prévisions à la hausse. À ce titre, on peut dire que le Québec connaît actuellement un mini bébé-boum.

Depuis le début des années 2000, on assiste dans la Belle Province à une augmentation relativement soutenue du nombre de naissances, qui est passé du creux historique de 72 010 naissances en l'an 2000 à 87 600 naissances en 2008. Par conséquent, l'indice de fécondité, qui représente le nombre moyen d'enfants par femme, s'est lui aussi considérablement accru, passant de 1,45 au début des années 2000 à 1,73 en 2008 (voir graphique 2). S'il est difficile d'affirmer que cette

tendance va s'accroître ou même se poursuivre, il semble que l'indice de fécondité demeurera à un niveau supérieur à celui observé en moyenne au cours des vingt dernières années (1,57). Selon le scénario de référence des perspectives démographiques de l'ISQ, l'indice de fécondité devrait se stabiliser aux alentours de 1,65 enfant par femme au cours des prochaines années³.

Depuis le début des années 2000, on assiste dans la Belle Province à une augmentation relativement soutenue du nombre de naissances, qui est passé du creux historique de 72 010 naissances en l'an 2000 à 87 600 naissances en 2008.



Source : Institut de la statistique du Québec.

Finalement, si bébé-boum il y a, celui-ci demeurera d'une ampleur relativement limitée puisque nous sommes encore très loin des taux de natalité observés lors du bébé boum de 1946 à 1966 (avec en moyenne 28 naissances pour 1 000 habitants sur la période contre à peine un peu plus de 11 naissances pour 1 000 habitants en 2008). De plus, l'indice de fécondité actuel, demeure inférieur au seuil de 2,1 enfants par femme nécessaire au renouvellement des générations.

³ L'hypothèse centrale de fécondité se base sur la descendance finale moyenne des générations de femmes nées entre 1949 et 1971, qui correspond tout simplement au nombre moyen d'enfants que les femmes de cette génération ont eus à la fin de leur vie féconde.

Impact du mini bébé-boum sur le marché de la revente

Outre les effets à très long terme du bébé-boum sur le nombre de ménages privés, l'augmentation du nombre de naissances vient à court terme stimuler le nombre de transactions sur le marché de la revente. L'arrivée d'un nouveau-né est souvent synonyme de déménagement pour un ménage qui recherche alors un logement plus grand et plus adapté à ses nouveaux besoins. Par exemple, pour certains ménages, cela signifie le passage d'un appartement en copropriété à une maison unifamiliale. Ce changement de besoin pour les ménages se traduit donc par plus de transactions sur le marché de la revente. Ce mini bébé-boum devrait également venir dynamiser la demande pour l'unifamiliale dans les banlieues des centres urbains du Québec puisque les jeunes ménages se dirigent généralement vers ce type d'habitation lorsqu'ils fondent une famille. Dans ce cas, ils ont également tendance à privilégier la banlieue.

L'arrivée d'un nouveau-né est souvent synonyme de déménagement pour un ménage qui recherche alors un logement plus grand et plus adapté à ses nouveaux besoins.

3. L'importance croissante de l'immigration

Entre 2004 et 2008, le Québec a accueilli en moyenne 44 500 immigrants chaque année, faisant de l'immigration l'un des facteurs de croissance démographique les plus importants des dernières années. Au cours des prochaines années, cette tendance devrait s'accroître et la croissance de la population sera assurée de manière de plus en plus importante par l'immigration. Selon le scénario de référence, le nombre total d'immigrants reçus au Québec devrait monter jusqu'à 52 400 en 2010⁴ pour ensuite se stabiliser à 47 500 à partir de 2015. Si l'on va plus loin dans le temps, on constate qu'à partir de 2029, l'immigration sera le seul facteur de croissance de la population dans la Belle Province puisque l'accroissement naturel deviendra négatif (c.-à-d. le nombre de naissances sera inférieur au nombre de décès).

À partir de 2029, l'immigration sera le seul facteur de croissance de la population dans la Belle Province puisque l'accroissement naturel deviendra négatif.

⁴ Seuil minimal établi par le ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles pour l'année 2010.

Impact de l'immigration sur le marché de la revente

L'importance croissante des immigrants dans la population québécoise laisse entrevoir deux conséquences majeures sur le marché de la revente. Tout d'abord, l'immigration, en soutenant la croissance des ménages au Québec, sera l'un des facteurs qui permettra de maintenir une hausse de la demande de logements et qui viendra donc stimuler le nombre de transactions sur le marché de la revente. D'un point de vue géographique, ce sont les marchés de la revente des régions métropolitaines, qui accueillent 95 % de l'immigration, et plus particulièrement la RMR de Montréal, qui accueille 7 immigrants sur 10, qui profiteront le plus de l'immigration. Cette stimulation sera d'autant plus considérable si les immigrants accèdent de manière plus importante à la propriété, ce que semble démontrer les statistiques les plus récentes. Au Canada, le taux de propriétaires chez les immigrants est passé de 68 % en 2001 à 72 % en 2006, une progression de 4 points. Chez les Canadiens de naissance, même si le taux de propriétaires est plus élevé (75 % en 2006), celui-ci a progressé moins rapidement sur la même période de temps (+ 2 points)⁵. Au Québec, même s'il n'existe pas de statistiques récentes et précises sur le taux de propriétaires chez les immigrants, on peut sans trop de risque penser que l'on observe la même tendance. Cette accession accrue de la population immigrante à la propriété, qui s'explique principalement par une meilleure intégration sur le marché du travail⁶, devrait, si elle continue dans ce sens, venir stimuler encore plus le nombre de transactions sur le marché de la revente.

Outre l'impact sur le volume de la demande, l'immigration va également modifier la structure de la demande sur le marché de la revente. Les immigrants qui accèdent à la propriété ont plus tendance que les Canadiens de souche à choisir la copropriété comme mode de résidence. Selon un rapport d'Études économiques Scotia, les immigrants propriétaires sont deux fois plus susceptibles de vivre en copropriété (14 %) que leurs homologues canadiens de souche (6 %). Cet attrait de la copropriété pour les immigrants s'explique notamment par le fait que ce type de logement est généralement plus abordable. Encore une fois, cet impact sur le marché de la revente sera d'autant plus important si la tendance à une meilleure intégration des immigrants sur le marché du travail, que l'on observe depuis le début des années 2000, se confirme au cours des prochaines années.

Les immigrants qui accèdent à la propriété ont plus tendance que les Canadiens de souche à choisir la copropriété comme mode de résidence.

⁵ Études économiques Scotia, Real Estate Trends, juillet 2009.

⁶ Études économiques Scotia, Real Estate Trends, juillet 2009.

5. Vers un Papy-boum

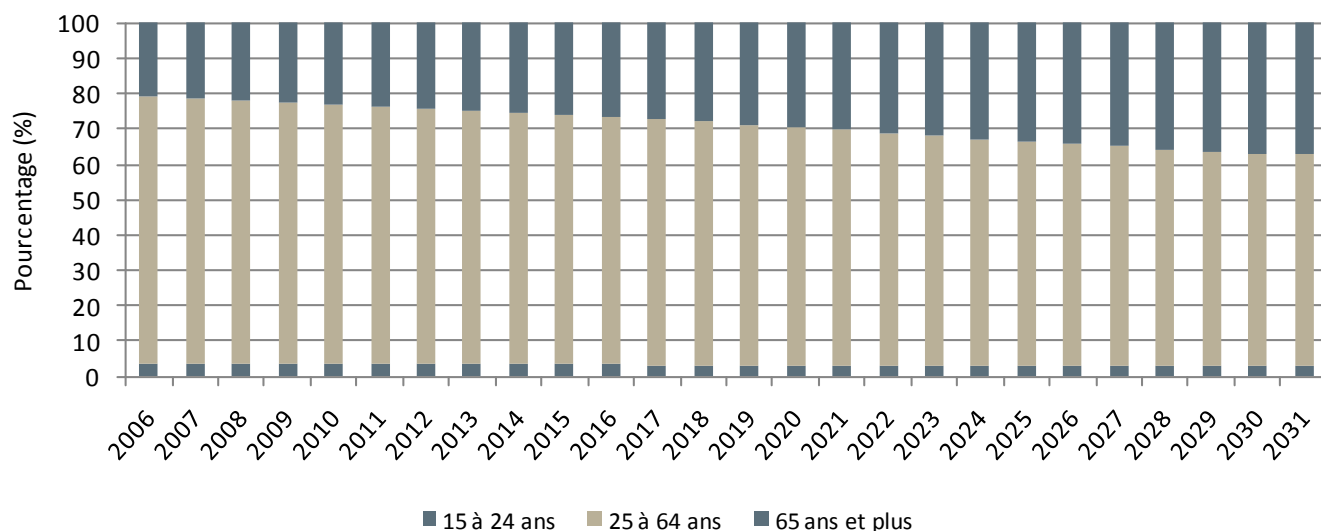
L'évolution de la population québécoise au cours des prochaines années devrait également être marquée par l'accentuation d'une tendance que l'on observe depuis quelques années déjà au Québec et que l'on observera dans la plupart des économies développées : le vieillissement de la population. La part des aînés (personnes âgées de plus de 65 ans) dans la population totale du Québec devrait presque doubler, passant de 14 % en 2006 à 27 % en 2031. Autre indicateur du vieillissement de la population, l'âge médian devrait passer de 40,5 ans en 2006 à 45,2 ans en 2031.

La part des aînés (personnes âgées de plus de 65 ans) dans la population totale du Québec devrait presque doubler, passant de 14 % en 2006 à 27 % en 2031.

Le vieillissement de la population québécoise que l'on observera au cours des prochaines années s'explique principalement par l'arrivée de la génération des baby-boomers, nés entre 1946 et 1966, dans les tranches d'âges supérieures. Ce phénomène sera également accentué par l'allongement de l'espérance de vie, qui devrait s'accroître de 6 ans chez les femmes et de plus de 7 ans chez les hommes d'ici à 2056, portant l'espérance de vie à la naissance des femmes à 89 ans et celle des hommes à 85,5 ans. Finalement, ces évolutions démographiques structurelles qui engendrent un vieillissement de la population du Québec ne pourront être compensées par le taux de natalité qui s'est révélé être plutôt faible au cours des trois dernières décennies, ce qui participera donc, dans les années à venir, au vieillissement relatif de la population.

Conséquence directe du vieillissement de la population, la part des ménages privés dont l'âge du soutien principal est supérieur à 65 ans devrait s'accroître aux dépens des ménages dont le soutien principal est plus jeune. Celle-ci passera de 21 % en 2006 à plus de 37 % en 2031 (voir graphique 3).

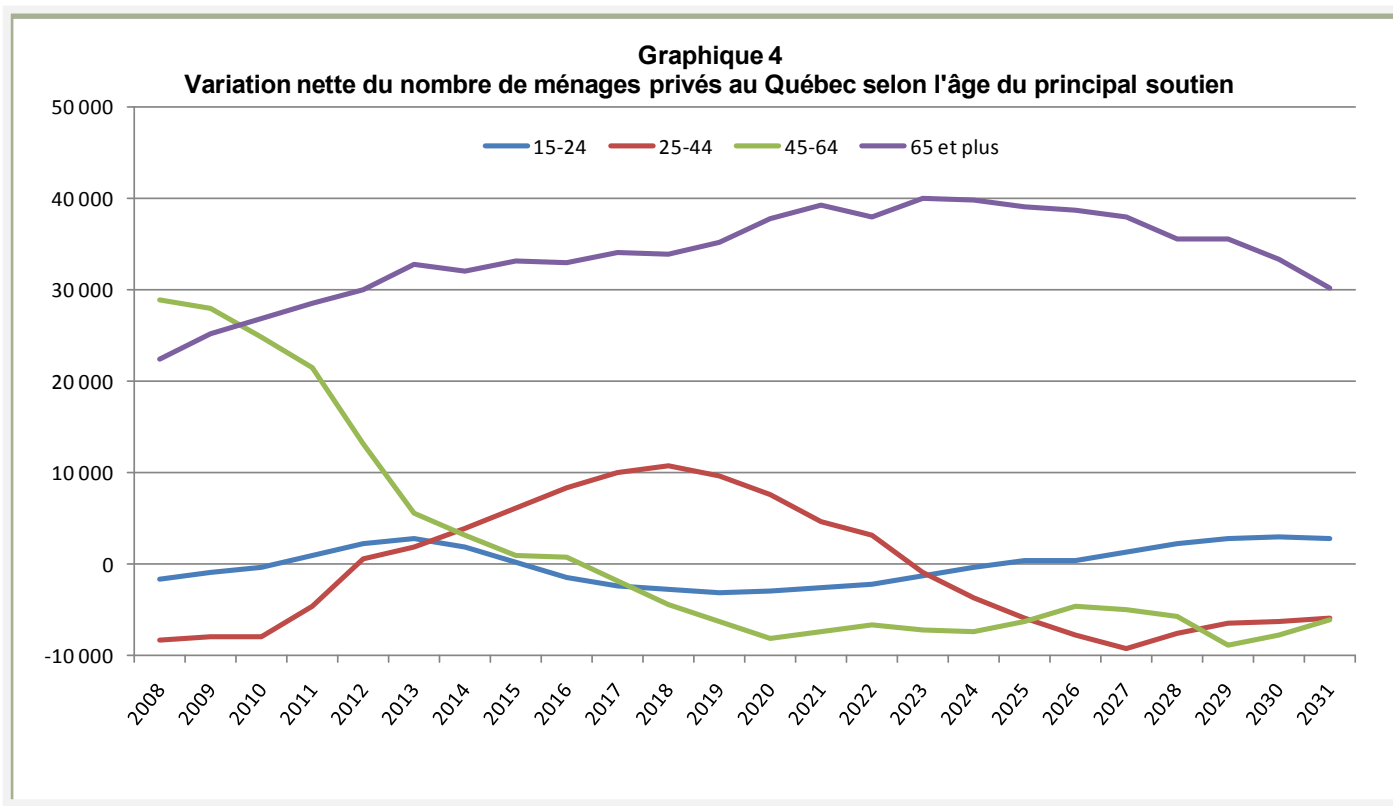
Graphique 3
Évolution de la part des ménages privés au Québec en fonction de l'âge du soutien principal du ménage



Le vieillissement de la population est un phénomène qui affectera l'ensemble des six régions métropolitaines du Québec. Cette tendance devrait être plus marquée dans les RMR de Saguenay et de Trois-Rivières où l'on devrait observer la plus grande proportion d'aînés en 2031 avec des parts respectives de 32,5 % et 32 %. La plus forte augmentation de la proportion des aînés dans la population totale devrait s'observer dans la RMR de Gatineau avec une proportion passant de 9,8 % en 2006 à 22,9 % en 2031. Finalement, Montréal devrait être la RMR dont la proportion des aînés sera la plus faible au Québec avec 21,9 % de sa population totale âgée de 65 ans et plus en 2031.

En termes absolus, pour l'ensemble du Québec, le nombre de ménages dont le soutien financier principal est âgé de 65 ans et plus devrait s'accroître en moyenne de 34 503 ménages par an entre 2010 et 2031. En ce qui concerne le nombre de ménages dont le soutien principal est âgé entre 25 et 44 ans, il devrait continuer de s'accroître jusqu'au début des années 2020 avant de commencer à décroître (voir graphique 4).

En ce qui concerne le nombre de ménages dont le soutien principal est âgé entre 25 et 44 ans, il devrait continuer de s'accroître jusqu'au début des années 2020 avant de commencer à décroître.



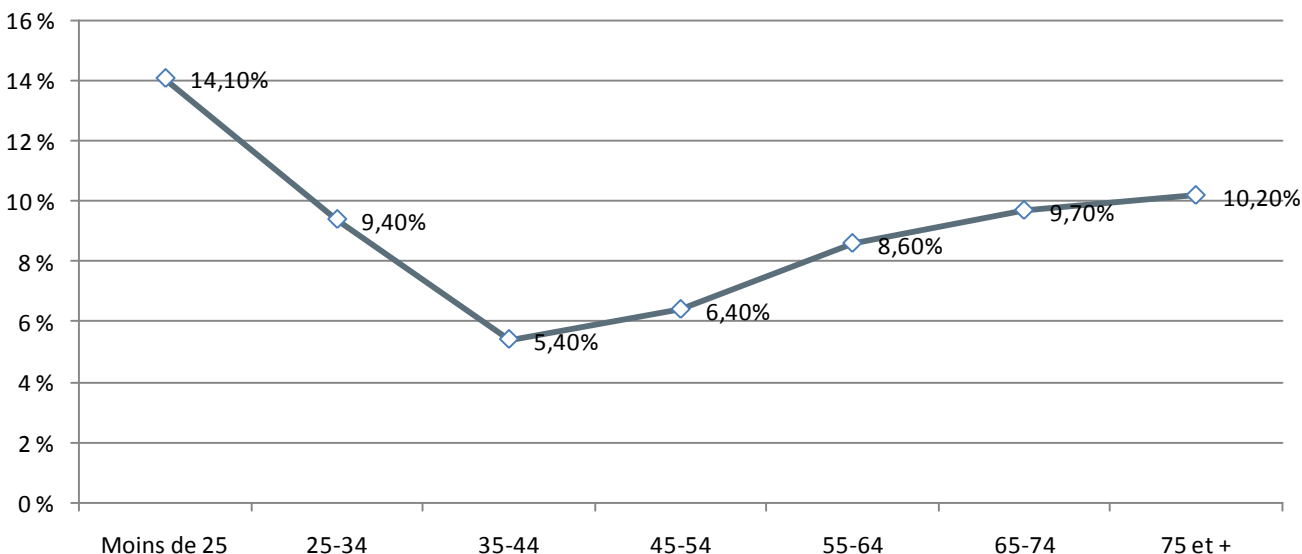
Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, Éditions 2003 et 2009

Impact du vieillissement sur le marché de la revente

Le vieillissement de la population au Québec devrait principalement se traduire sur le marché de la revente par une popularité accrue de la copropriété, ce mode de résidence étant plus populaire chez les aînés (10 %) que pour l'ensemble de la population (8 %) (voir graphique 5). La croissance de la demande de copropriétés devrait même s'accélérer à partir du début des années 2020 puisque c'est à ce moment-là que les ménages dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus assureront la quasi-totalité de la croissance des ménages au Québec. De manière générale, cette catégorie de ménages demeurera au cœur du dynamisme du marché de la revente au cours des prochaines années puisque les autres ménages devraient connaître une croissance absolue relativement faible si ce n'est une diminution d'ici à 2031.

La croissance de la demande de copropriétés devrait s'accélérer à partir du début des années 2020 puisque c'est à ce moment-là que les ménages dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus assureront la quasi-totalité de la croissance des ménages au Québec.

Graphique 5
Proportion de ménages propriétaires d'une copropriété
selon l'âge du principal soutien au Québec, 20



Source : Institut de la statistique du Québec.

Notons cependant que la croissance relativement importante des ménages dont le soutien principal est âgé entre 25 et 44 ans jusqu'au début des années 2020 (pic de croissance en 2017 avec plus de 10 000 ménages supplémentaires) devrait correspondre sur le marché de la revente à une augmentation du nombre de premiers acheteurs, qui se situent très majoritairement dans cette tranche d'âge. Rappelons également que ceux-ci ont une plus forte propension à s'installer en banlieue.

Conclusion

En définitive, les nouvelles projections démographiques de l'ISQ sont de bon augure pour le marché de la revente au Québec. Trois conséquences principales sont à retenir pour les vingt prochaines années.

Tout d'abord, toutes choses étant égales par ailleurs, l'évolution des ventes devrait demeurer positive à long terme tant que la croissance du nombre de ménages privés sera au rendez-vous, ce qui devrait être le cas jusqu'en 2056 d'après le rapport de l'ISQ. On peut toutefois craindre un ralentissement progressif du rythme de croissance des ventes sur le marché de la revente, étant donné que la formation de ménages sera de moins en moins importante au fil du temps.

Des modifications structurelles importantes vont également accompagner l'évolution démographique au Québec. De façon générale, la copropriété occupera une part croissante du marché de la revente en raison du vieillissement de la population et de l'importance grandissante de l'immigration. La formation de ménages chez les 25-44 ans assurera un essor des ventes de propriétés destinées aux premiers acheteurs et, par le fait même, une croissance des banlieues pendant encore une dizaine d'années. Par la suite, l'étalement urbain est appelé à ralentir. Parallèlement, la formation de ménages dans les tranches d'âges plus âgées (qui culminera dans une dizaine d'années) signifie que la copropriété gagnera encore en popularité, particulièrement dans la première couronne de banlieue (en raison de la forte proportion de baby-boomers qui y habitent), qui est appelée à se densifier. Puis, au-delà de 2029, c'est l'immigration qui assurera pratiquement à elle seule la croissance du nombre de ménages. Les grands centres urbains, et en particulier Montréal, qui représentent les principaux pôles d'attraction des immigrants, seront alors favorisés en termes de demande de propriétés.

L'évolution des ventes devrait demeurer positive à long terme tant que la croissance du nombre de ménages privés sera au rendez-vous, ce qui devrait être le cas jusqu'en 2056 d'après le rapport de l'ISQ.

Finalement, le dynamisme prévu de la croissance des ménages dans les régions de Lanaudière, des Laurentides et de l'Outaouais laisse entrevoir les taux de croissance les plus forts sur le marché de la revente de ces régions.

Annexe

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS ET DE LA POPULATION ENTRE 2006 ET 2031 DANS LES RÉGIONS ADMINISTRATIVES DU QUÉBEC			
Régions métropolitaines	Nombre de ménages supplémentaires	Évolution du nombre de ménages	Évolution de la population
Province	842 000	26,3 % ↑	15,8 % ↑
Montérégie	185 300	33,6 % ↑	21,5 % ↑
Montréal	158 700	19,1 % ↑	12,1 % ↑
Laurentides	100 100	48,2 % ↑	34,0 % ↑
Lanaudière	85 700	50,3 % ↑	37,9 % ↑
Capitale-Nationale	65 800	22,2 % ↑	11,6 % ↑
Laval	56 300	39,0 % ↑	28,6 % ↑
Outaouais	54 700	38,9 % ↑	23,7 % ↑
Chaudière-Appalaches	34 000	21,1 % ↑	8,9 % ↑
Estrie	31 400	24,2 % ↑	11,4 % ↑
Centre-du-Québec	21 750	23,1 % ↑	21,5 % ↑
Mauricie	18 200	15,7 % ↑	5,5 % ↑
Saguenay–Lac-Saint-Jean	7 900	6,9 % ↑	- 7,0 % ↓
Abitibi-Témiscamingue	5 900	9,7 % ↑	- 2,7 % ↓
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	5 400	13,9 % ↑	- 1,3 % ↓
Nord-du-Québec	2 600	21,9 % ↑	6,8 % ↑
Côte-Nord	- 380	- 1,0 % ↓	21,5 % ↓

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, Éditions 2003 et 2009