

# L'IMMIGRATION : L'ÉLÉMENT CLÉ DE LA PROSPÉRITÉ IMMOBILIÈRE FUTURE

Par Mario Lefebvre, économiste  
Février 2016



Institut de développement urbain du Québec

Tél. 514 866-3625  
Télécopie 514 866-0166

1010, de la Gauchetière Ouest, www.iduquebec.com  
bureau 2115, Montréal, H3B 2N2 info@iduquebec.com

## Table des matières

Section 1 : Introduction	1
Section 2 : Prévion économique de départ	3
Section 3 : Arrêt complet de l'immigration internationale	14
Section 4 : Conclusion	19
Personnes ressources	22

## Section 1 : Introduction

---

Il est rare que les économistes soient unanimes à propos d'un sujet. De fait, on dit parfois que lorsque l'on installe 10 économistes dans une pièce, il en découle 11 opinions. Cependant, en ce qui a trait à l'importance cruciale que jouera l'immigration dans la prospérité économique future du Québec, tous les économistes sont d'accord (du moins à ce que je sache). En fait, l'importance de l'immigration dans la prospérité économique future ne s'applique pas qu'au Québec. Il s'agit d'une réalité qui touche la plupart des pays industrialisés, voire même tous. Pour le secteur de l'immobilier, la question de l'immigration est toute aussi cruciale, car sans immigration, l'évolution démographique du Québec ne sera pas du tout la même et les conséquences sur la demande de logements serait considérable. C'est donc sans surprise que l'industrie se préoccupe des questions liées à l'immigration.

Il persiste pourtant des doutes dans la population en général et même parfois chez nos leaders politiques. Il est parfois argumenté que le coût des programmes d'intégration contrebalance, du moins en partie, les impacts économiques positifs de l'arrivée d'immigrants. D'autres argumentent que l'on devrait peut-être limiter le nombre d'immigrants qui arrivent chaque année, car il est difficile d'intégrer tous ceux que l'on a déjà reçus. En effet, il existe effectivement une capacité maximale d'absorption pour chaque pays. Par exemple, même avec tout le bon vouloir du monde, le Québec ne pourrait pas accueillir un million d'immigrants par année! Cependant, je ne crois pas que la limite soit atteinte ni pour le Québec ou le Canada tout entier.

S'il est vrai que l'intégration des immigrants comporte un coût, la présente étude se donne pour but de démontrer, chiffre à l'appui, toute l'importance que prendront les immigrants dans la prospérité économique future du Québec. Pour ce faire, l'étude effectue une prévision économique en utilisant une hypothèse extrême : la fermeture complète des portes à l'immigration. Bien sûr, il n'a jamais été question que le Québec ferme ses portes à l'immigration. Cependant, afin de bien quantifier l'impact d'une telle décision, l'utilisation d'une hypothèse aussi extrême est nécessaire.

L'étude se poursuit donc ainsi : la deuxième section discute brièvement de la prévision économique de base, c'est-à-dire celle concoctée par le Conference Board du Canada avec le maintien de l'ouverture des portes à l'immigration;<sup>1</sup> la troisième section présente les résultats de la prévision économique alternative, c'est-à-dire celle qui incorpore l'hypothèse d'une fermeture totale des portes à l'immigration; finalement, la quatrième section offre quelques conclusions en dressant une liste des apprentissages provenant de cette étude.

---

<sup>1</sup> Des remerciements sont ici adressés au Conference Board du Canada pour nous avoir fourni leur prévision économique de long terme pour le Québec.

## **Section 2 : Préviation économique de départ**

Le Conference Board du Canada publie, chaque année, une prévision économique de long terme (sur un horizon de 20 ans) pour chacune des provinces canadiennes. Nous utilisons, comme prévision de départ, la prévision pour le Québec que le Conference Board a publié en janvier 2015.

Avant d'attaquer le scénario alternatif, comme celui que nous effectuons à la section suivante, il est important de bien comprendre les résultats de la prévision de départ. C'est ce que nous faisons dans cette section.

Qui dit prévision économique de long terme dit forcément prévision démographique. En effet, la croissance de l'activité économique va de pair avec la croissance démographique. De fait, le niveau d'activité économique se veut le résultat du calcul suivant :

**PIB = productivité \* (emploi\*heure moyenne de travail)**

Ainsi le PIB (produit intérieur brut) se veut le produit de la productivité (soit le niveau de production pour chaque heure travaillée) multiplié par le nombre total de travailleurs (emploi) et le nombre moyen d'heures travaillées par chaque travailleur (heure moyenne de travail). C'est au niveau de l'emploi que l'évolution démographique devient extrêmement importante dans cette équation. En effet, il ne peut y avoir plus d'emplois que le nombre de personnes disponibles pour travailler. Ainsi, une économie qui affiche

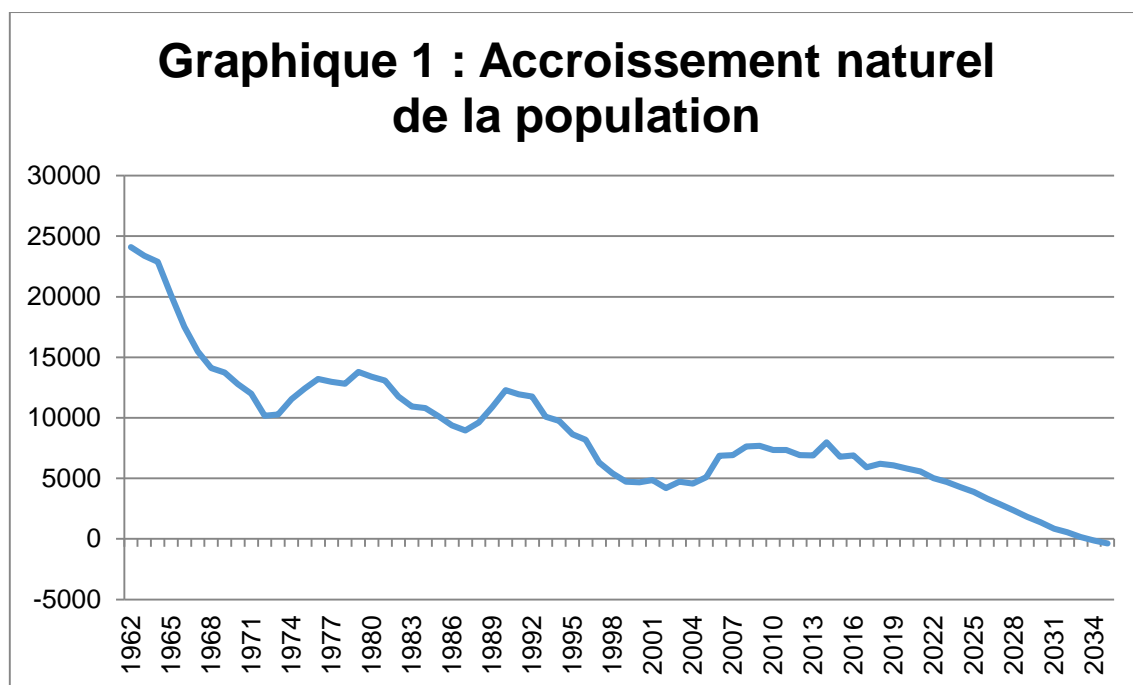
une très forte croissance de la population verra son nombre de travailleurs potentiels augmenter beaucoup plus rapidement que celui d'une économie où la population croît plus lentement ou pire encore si la population diminue.

Nous débutons donc notre analyse de la prévision de départ du Conference Board du Canada par l'évolution démographique du Québec qui figure dans cette prévision. L'analyse de l'évolution démographique se fait en décortiquant toutes les composantes de la population. Ainsi, l'évolution démographique s'obtient de la façon suivante :

**Population = Population (t-1) + Accroissement naturel + Immigration interprovinciale nette + Immigration internationale nette**

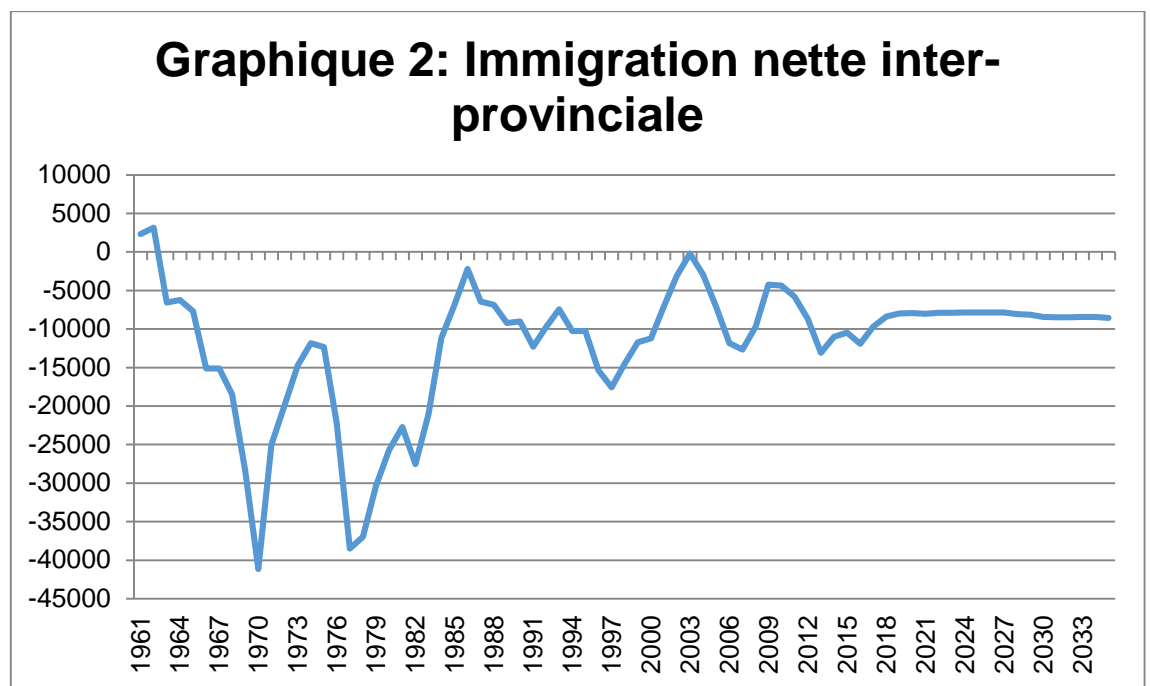
Ainsi, cette équation nous indique que le niveau de la population de cette année se calcule à partir de celui de l'année précédente, représentée ici par « population (t-1) », auquel on ajoute l'accroissement naturel (les naissances moins les décès), l'immigration interprovinciale nette (le nombre d'arrivants au Québec en provenance d'autres provinces canadiennes duquel on soustrait le nombre de personnes qui ont quitté le Québec en direction d'une autre province canadienne) et l'immigration internationale nette, soit le nombre d'arrivants au Québec en provenance d'un autre pays que le Canada duquel on soustrait le nombre de personnes qui ont quitté le Québec en direction d'un autre pays que le Canada.

Débutons d'abord par l'analyse de l'évolution anticipée de l'accroissement naturel. Dans un contexte de vieillissement de la population, qui entraînera une augmentation de la part des personnes âgées de 65 ans et plus de 17 % de la population en 2014 à plus de 25 % de la population en 2035, il n'est pas surprenant que le nombre de naissance aille en diminuant. Simultanément, le nombre de décès ira en augmentant de sorte qu'au final, l'accroissement naturel de la population diminuera dans les années à venir. L'accroissement naturel de la population du Québec deviendra même négatif à partir de 2034 selon la prévision du Conference Board (voir graphique 1).



Concernant l'immigration nette interprovinciale, le Conference Board fait l'hypothèse que le Québec continuera à afficher un solde négatif, tel que ce fût le cas toutes les années depuis plus de 50 ans sauf en 1961 et en 1962. L'hypothèse effectuée par le Conference Board se veut un solde migratoire négatif à peu près équivalent à ce qui a été observé en moyenne au cours des 30 dernières années, soit une perte d'environ

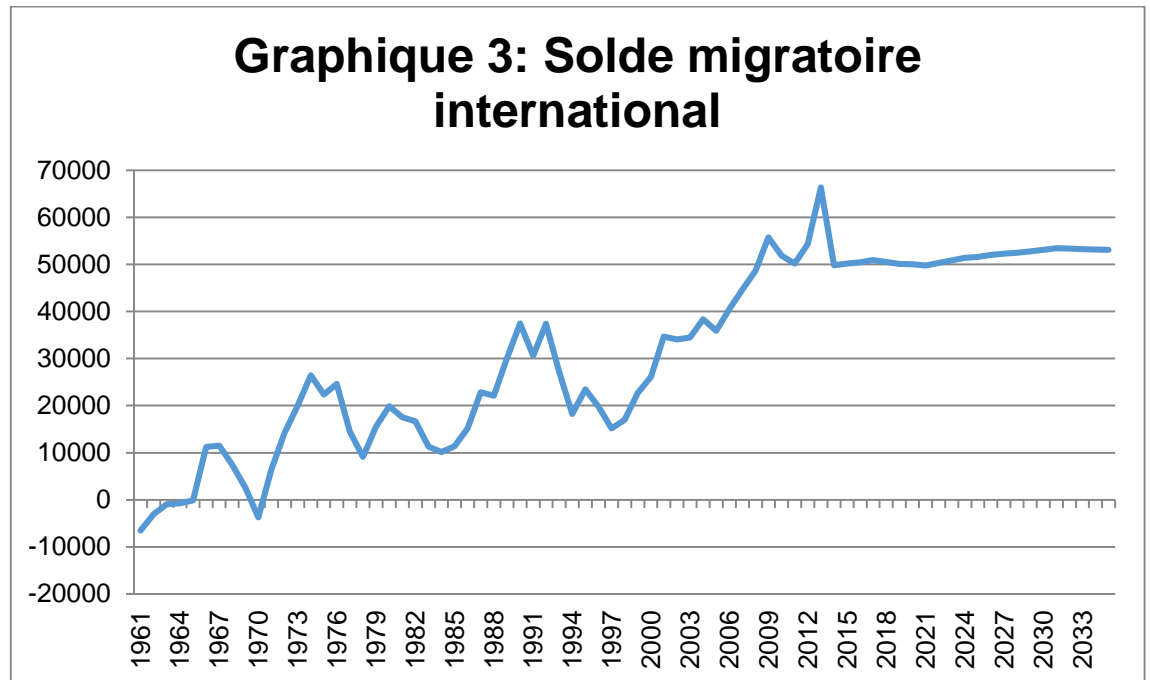
8 000 personnes par année (voir graphique 2). Ceci veut donc dire que le Conference Board anticipe qu'il y aura en moyenne 8 000 personnes de plus par année qui quitteront le Québec en direction d'autres provinces canadiennes qu'il n'y aura de personnes qui arriveront au Québec en provenance d'une autre province.



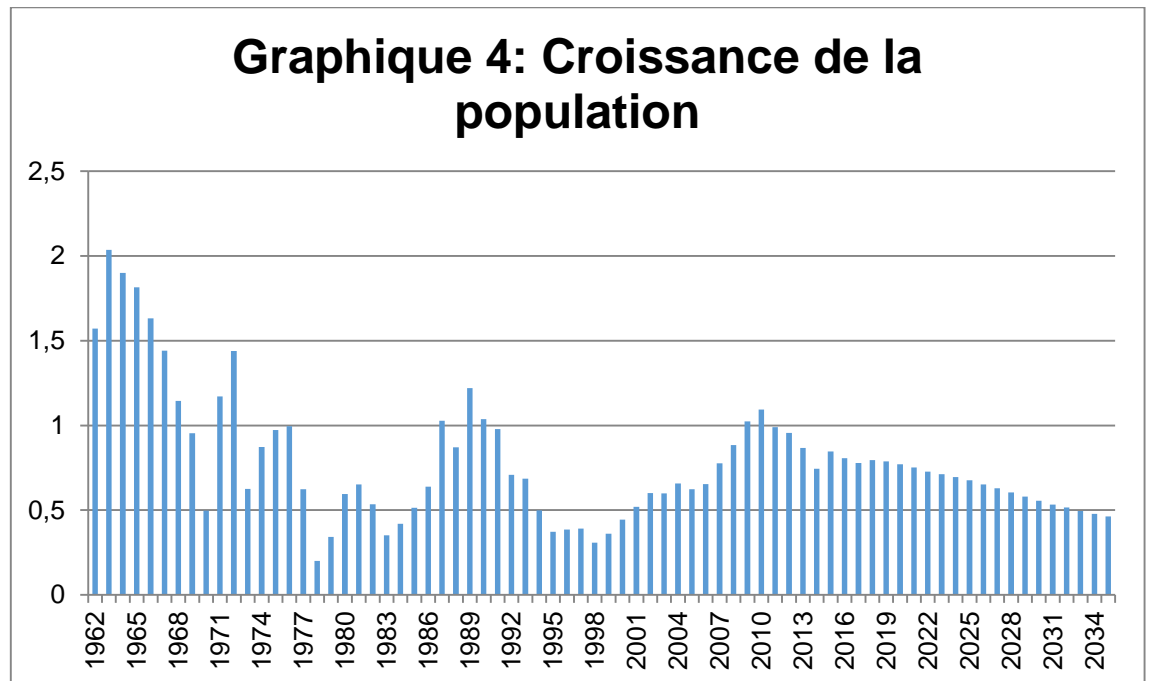
Le dernier élément de la prévision démographique se veut l'immigration internationale. On retrouve l'évolution du solde migratoire international du Québec au graphique 3. La prévision du Conference Board est inspirée des cibles établies par le gouvernement du Québec il y a quelques années. Ainsi, le Conference Board anticipe que la province sera en mesure d'attirer, chaque année, plus de 50 000 personnes de plus qu'il y aura de Québécoises et de Québécois qui quitteront la province en direction d'un autre pays que le Canada. Ceci sera toutefois un défi pour le Québec dans un contexte où de plus en plus de pays feront face à un vieillissement de la population dans les années à venir. Il faut donc s'attendre à ce que la compétition pour attirer les immigrants disponibles sera



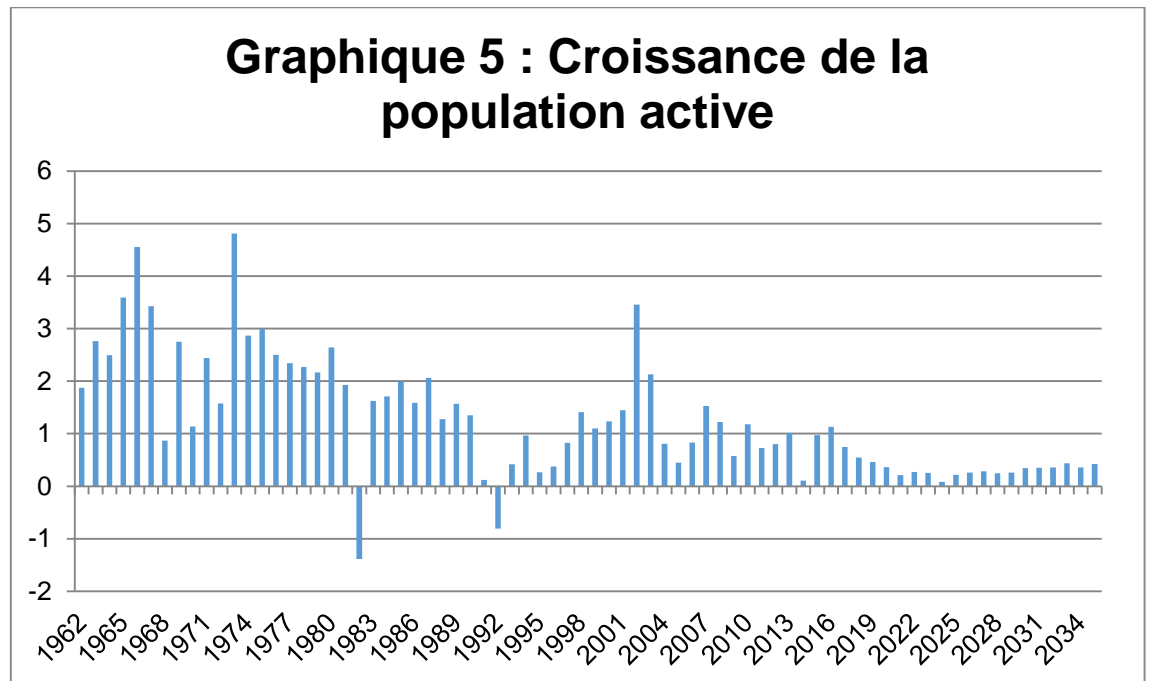
de plus en plus f eroce. Le Conference Board du Canada anticipe donc que le Québec saura tirer son épingle du jeu à ce niveau au cours des 20 prochaines années, et ce malgré l'intensification de la compétition.



Au final, la somme des composantes dont on vient tout juste de discuter trace un profil selon lequel la croissance de la population québécoise va constamment décélérée au cours des 20 prochaines années. De façon plus spécifique, la croissance de la population, qui s'est chiffrée aux environs de 1 % par année au cours des années récentes, ralentira pour tomber sous la barre des 0,5 % par année d'ici 20 ans. C'est donc dire que malgré l'hypothèse relativement agressive concernant l'immigration internationale, le ralentissement de l'accroissement naturel sera trop important pour permettre à la croissance de la population québécoise de maintenir sa cadence actuelle au cours des 20 prochaines années.



Dans la foulée, c'est donc sans surprise qu'avec une décélération de la croissance de la population, jumelée à un vieillissement de la population, le nombre de travailleurs potentiels du Québec verra aussi sa croissance faiblir avec le temps. C'est ce que nous montre le graphique 5. Ce graphique montre l'évolution passée et anticipée de la croissance de la population active. Ainsi, la croissance de la population active, qui s'est chiffrée en moyenne à 0,9 % par année au cours de la dernière décennie (2005 à 2015), ralentira pour se chiffrer à 0,3% en moyenne par année entre 2026 et 2035, soit la dernière décennie de la prévision de base effectuée par le Conference Board. Il s'agit donc là d'un ralentissement de l'ordre de 0,6 point de pourcentage en moyenne par année.



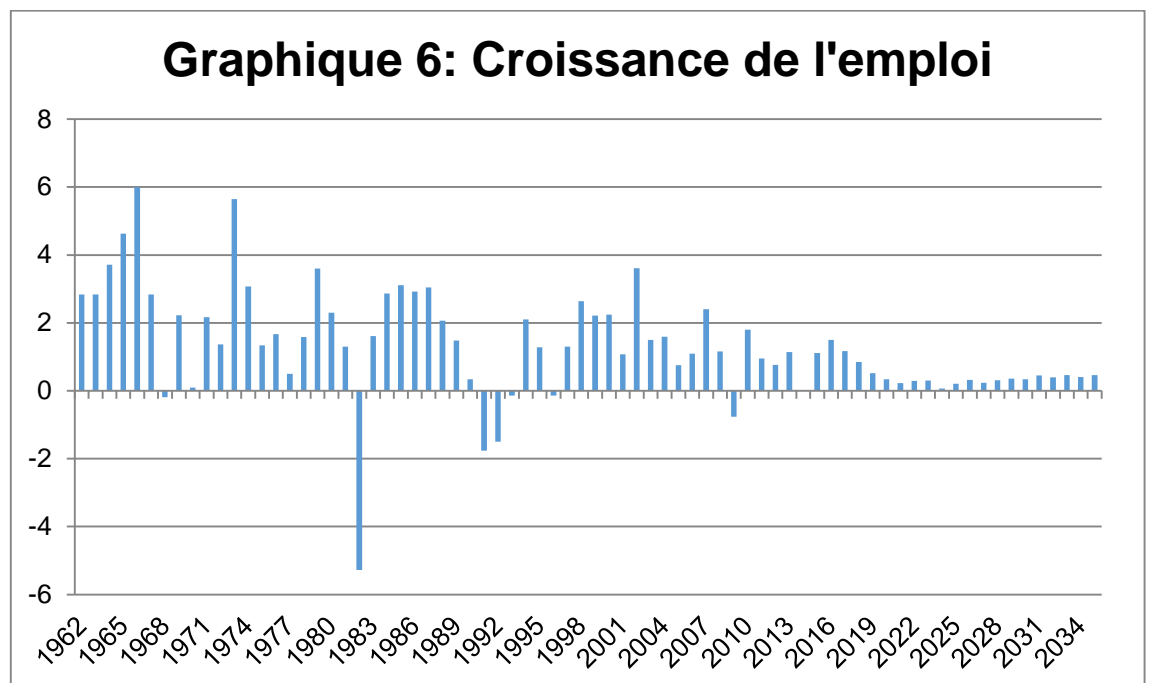
Ce ralentissement de la croissance de la population active se fera sentir directement sur la croissance anticipée du PIB en limitant le nombre d'emplois qu'il sera possible de créer dans l'économie. Encore une fois, rappelons l'équation de base du PIB :

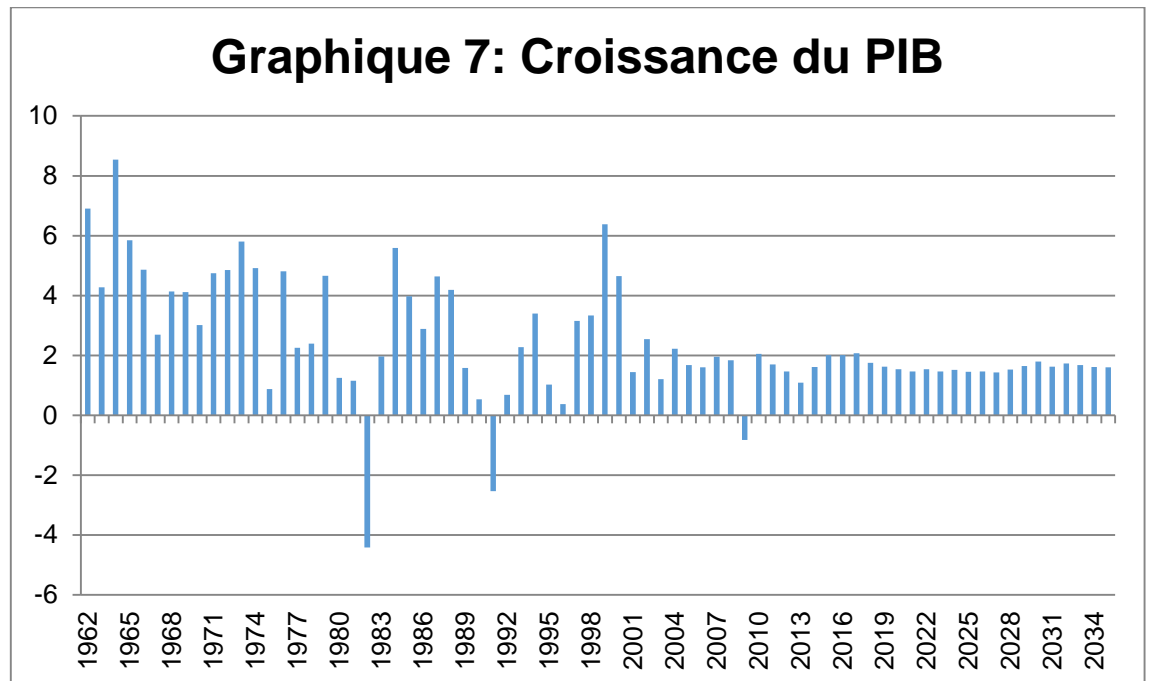
$$\text{PIB} = \text{productivité} * (\text{emploi} * \text{heure moyenne de travail})$$

Ainsi, avec une aussi faible croissance de la population active à long terme, la croissance de l'emploi sera limitée (voir graphique 6). Il en résulte qu'à moins d'une poussée vertigineuse de la productivité ou du nombre d'heures travaillées, il sera très difficile de maintenir la cadence en matière de PIB (graphique 7). Selon la prévision du Conference Board, la croissance de l'emploi, qui s'est chiffrée en moyenne à 1,1 % par année au Québec au cours des 35 dernières années (1980 à 2015), se chiffrera plutôt à 0,4 % par

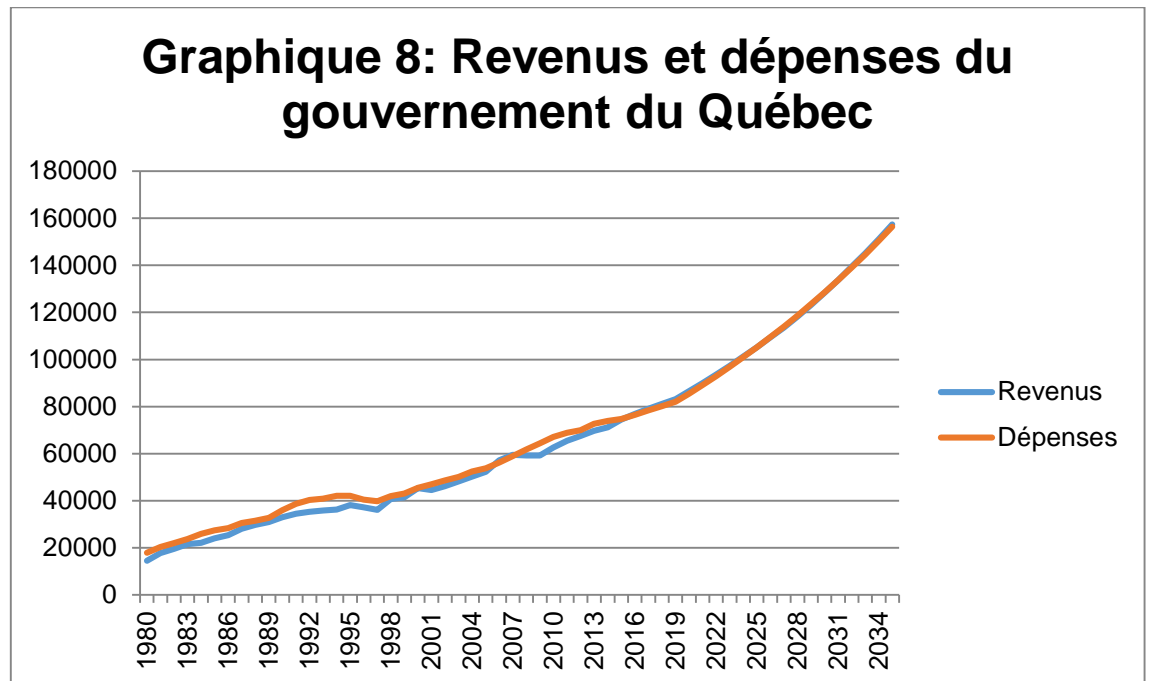
année de 2016 à 2035. Par conséquent, la croissance du PIB, qui s'est chiffrée à 1,9 % par année entre 1980 et 2015, ralentira pour se chiffrer à 1,6 % par année entre 2016 et 2035.

Le lecteur averti aura vite fait de remarquer que la prévision de départ du Conference Board anticipe donc une accélération de la productivité, d'environ 0,8 % par année entre 1980 et 2015, à 1,2 % par année entre 2016 et 2035. Comme pour l'hypothèse qui sous-tend la prévision de l'immigration internationale, c'est une autre hypothèse relativement agressive. En effet, la productivité a été le talon d'Achille de l'économie du Québec au cours des 30 dernières années et le Conference Board fait donc ici l'hypothèse que l'économie de la province réussira à pallier à cette situation. Ce n'est pas impossible, mais c'est tout de même agressif comme hypothèse.

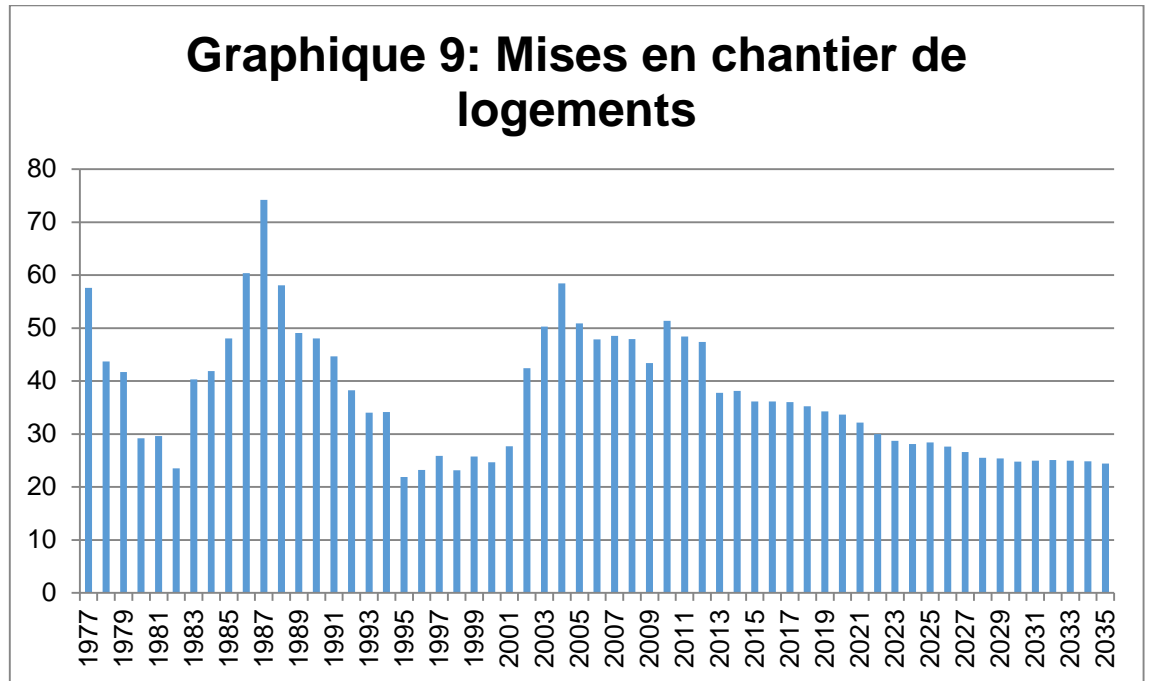




Pour conclure notre examen de la prévision économique de départ, notons l'évolution des revenus et des dépenses du gouvernement du Québec. Le scénario du Conference Board fait l'hypothèse, tout à fait raisonnable, de budgets généralement équilibrés au cours des 20 prochaines années avec des revenus et des dépenses d'environ 157 milliards de dollars par année en 2035. Il sera important retenir ce chiffre lors de l'analyse du scénario alternatif à la section suivante.



Finalement, le graphique 9 montre l'impact du ralentissement de la croissance de la population sur les mises en chantier de logements au cours des 20 prochaines années. Malgré une diminution du nombre moyen de personnes par ménage, les mises en chantier afficheront une tendance baissière au cours des 20 prochaines années étant donné l'évolution démographique décrite précédemment. Ainsi, les mises en chantier de logements au Québec s'élèveront à moins de 25 000 unités par année à partir de 2030, ce qui fait un contraste frappant avec les 45 000 unités par année en moyenne observée au cours de la dernière décennie.



Voilà la toile de fond avec laquelle nous avons travaillé pour analyser l'impact d'une fermeture des portes complètes   l'immigration internationale à partir de 2016. Les résultats de ce scénario sont présentés à la section suivante.

## **Section 3 : Arrêt complet de l'immigration internationale**

---

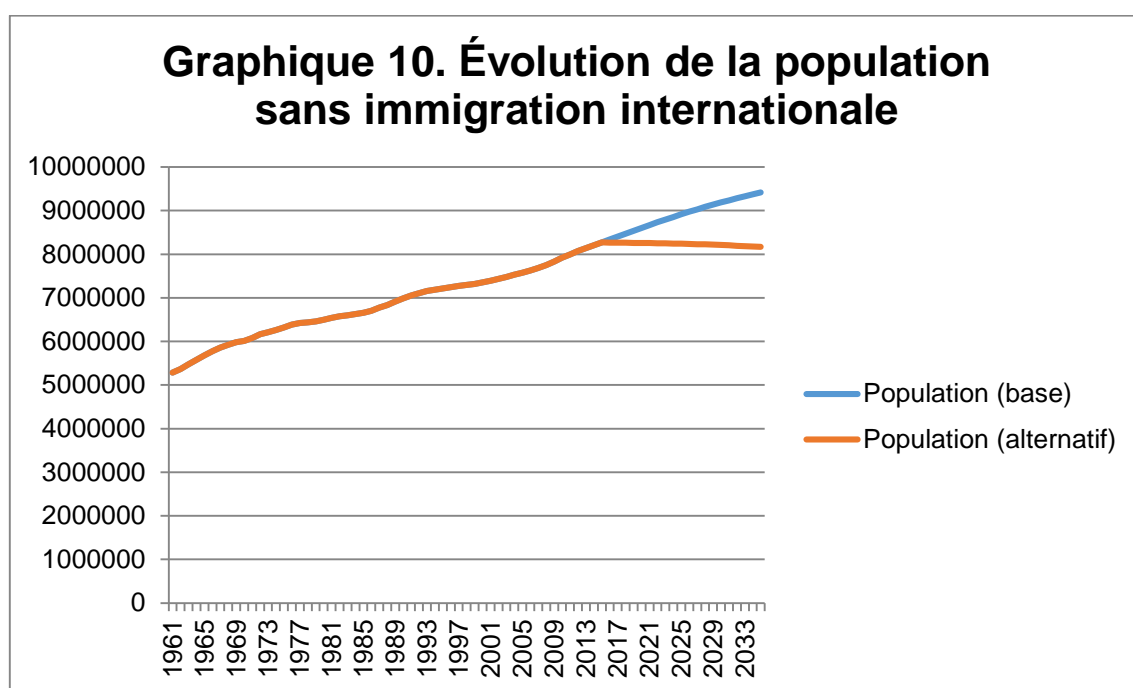
Dans cette section, nous analysons l'impact d'une fermeture complète des portes du Québec à l'immigration internationale. Tel que mentionné dès le début de cette étude, nous savons très bien qu'il n'a jamais été question d'adopter ce genre de politiques au Québec. Pas du tout. Cependant, pour illustrer la place de l'immigration internationale dans le scénario de base décrit à la section précédente, il nous fallait utiliser une hypothèse extrême telle que la fermeture complète des portes à l'immigration.

Nous devons préciser que nous faisons aussi l'hypothèse que cette fermeture des portes n'affecte en rien le comportement des Québécoises et des Québécois déjà au Québec. Ainsi, nous ne tenons pas compte de la possibilité que l'adoption d'une telle politique aurait sans l'ombre d'un doute des répercussions sur le comportement des Québécoises et des Québécois. En d'autres termes, l'adoption de cette politique n'a aucune répercussion sur le profil de l'immigration interprovincial décrit à la section précédente, ni sur le commerce international du Québec, ce qui veut dire que nous ne tenons pas compte non plus de possibles représailles des pays avec lesquels le Québec transige des biens et des services. Il pourrait être argumenté que l'hypothèse est donc fort simpliste, mais c'est la façon la plus efficace de mesurer le strict impact de l'immigration internationale sur la prospérité économique future du Québec.

Comme à la section précédente, nous allons débiter notre analyse de ce scénario alternatif par l'évolution démographique. Il va sans dire que la fin de l'immigration internationale aurait un impact majeur sur la population québécoise au cours des 20

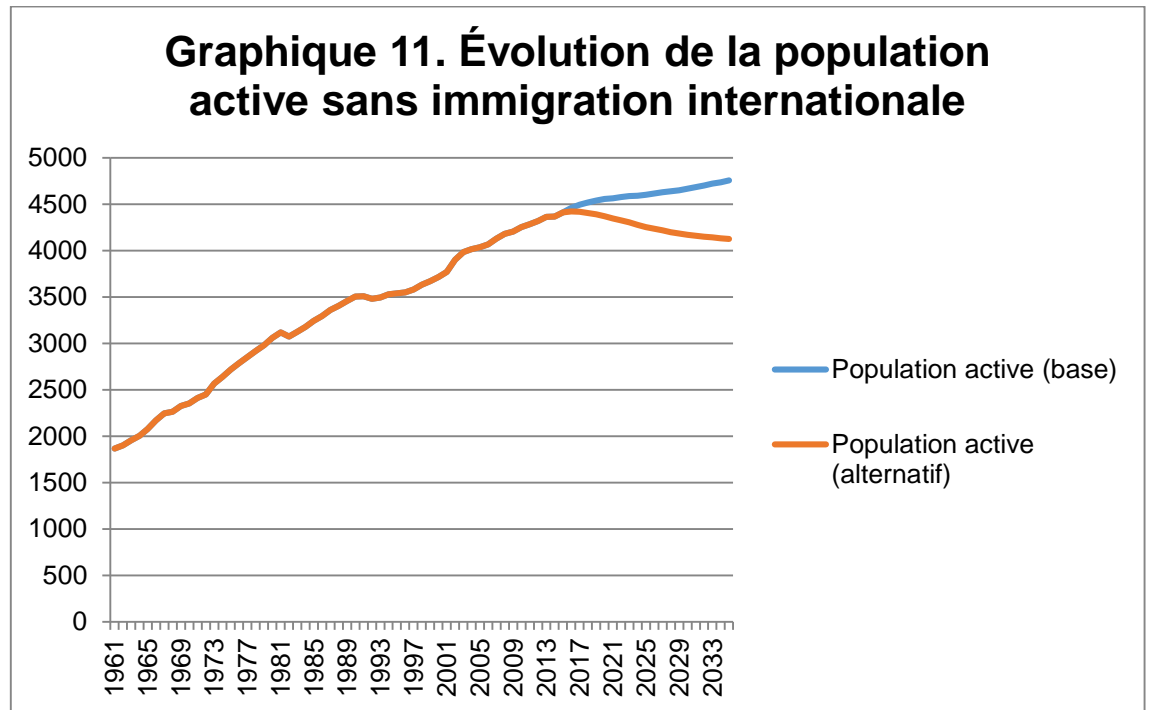


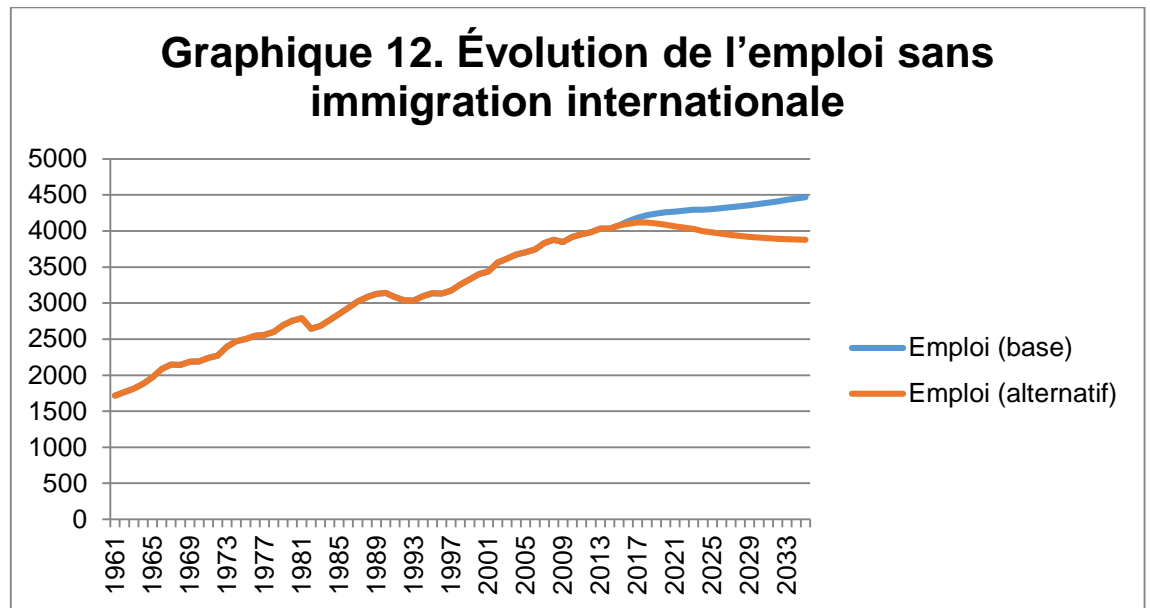
prochaines années. Rappelons que déjà, nous avons montré que l'accroissement naturel de la population ira en diminuant, devenant même négatif à la fin de la période de prévision, et que le solde migratoire interprovincial sera négatif au cours des 20 prochaines années, du moins selon la prévision de base. Si l'on ajoute à cela la fin complète de l'immigration internationale, nous obtenons une évolution de la population très préoccupante, comme nous le montre le graphique 10.



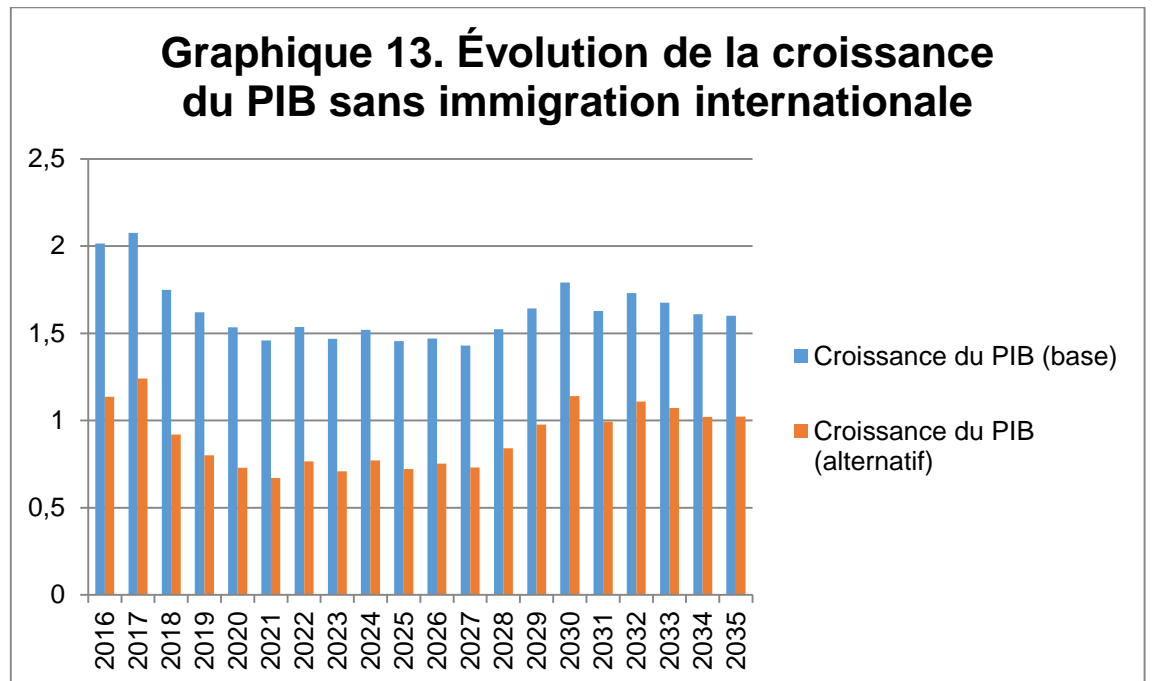
D'après le graphique 10, la population du Québec qui augmente de 8,3 à 9,4 millions de personnes entre 2014 et 2035 selon la prévision de base diminuera pour se chiffrer à 8,2 millions de personnes en 2035 selon le scénario alternatif. Ainsi, en comparant les deux scénarios, c'est 1,2 million de personnes de moins qui habiteront le Québec d'ici 20 ans si les portes de l'immigration internationale se ferment complètement. Ce résultat a bien sûr des répercussions néfastes sur le nombre de travailleurs potentiels du Québec à moyen et long terme (graphique 11) et sur le nombre d'emplois au Québec au cours

des 20 prochaines années. Au final, le Québec compterait plus de 600 000 travailleurs potentiels de moins en 2035 (graphique 11) et un nombre équivalent d'emplois de moins (graphique 12).





Étant donné les résultats au niveau de la démographie et du marché du travail, c'est donc sans surprise que la croissance de l'activité économique serait aussi sensiblement affectée par la fermeture des portes à l'immigration internationale. Ainsi, la croissance du PIB, qui devrait se chiffrer à une moyenne de 1,6 % par année selon le scénario de base entre 2016 et 2035, fléchirait pour montrer une moyenne annuelle de 0,9 % par année selon le scénario alternatif (voir graphique 13). S'il est difficile de bien comprendre ce qu'un tel ralentissement de la croissance économique peut vouloir dire, mentionnons, aux fins d'illustration, que ce ralentissement entraînerait un manque à gagner sans cesse grandissant pour le gouvernement du Québec. Ce manque à gagner dépasserait les 10 milliards de dollars par année à partir de 2034. Ainsi, les revenus du gouvernement du Québec, qui atteindront 157 milliards de dollars en 2035 selon le scénario de base, se verront limiter à 145 milliards de dollars par année dans le scénario alternatif.



Un mot en terminant sur les mises en chantier de logement, dont nous avons montré la progression anticipée dans le cadre de la prévision de base. En fait, étant donné le recul anticipé de la population dans le cadre du scénario alternatif, notre modèle indique qu'il n'y aurait aucun besoin d'unités de logements additionnels. C'est évidemment extrême comme résultat puisqu'il y aurait certainement du remplacement de certains anciens logements par de nouveaux. Cependant, le résultat demeure probant et illustre à quel point la demande de logements serait faible dans le cadre de ce scénario alternatif.

---

## Section 4 : Conclusion

---

Dans le cadre d'une conférence récente, quelqu'un dans l'assistance m'a demandé : quel serait l'impact sur l'économie du Québec d'une fermeture complète des portes à l'immigration internationale? Ma réponse fut : « je n'en sais rien de façon concrète, mais ce serait considérable. » La présente étude a tenté de chiffrer cet impact. Certes, l'hypothèse est loufoque, car il n'a jamais été question que le Québec ferme ses portes à l'immigration. Cependant, les résultats sont percutants et franchement plus prononcés que nos attentes a priori.

Au final, c'est de 1,2 million de personnes dont se priverait le Québec au cours des 20 prochaines années, soit 600 000 travailleurs potentiels. Dans un contexte où les entreprises savent très bien que la main d'œuvre deviendra une denrée rare à moyen et long terme, ce manque de travailleurs potentiels pourrait se traduire par une baisse de l'attractivité du Québec envers les entreprises qui se cherchent une localisation, sans compter la possibilité de voir des entreprises déjà au Québec carrément quitter la province. Les résultats décrits dans l'étude ne tiennent pas compte de ces impacts, ce qui porte à croire que les résultats présentés ici sont sans doute biaisés à la baisse.

L'étude nous apprend que la croissance du PIB serait aussi nettement plus modeste au cours des 20 prochaines années dans un contexte de fermeture complète des portes à l'immigration internationale. Ceci se traduirait par un manque à gagner pour le gouvernement de 12 milliards de dollars par année d'ici 20 ans. Pour illustrer, 12 milliards de dollars correspondent à peu près au budget actuel du gouvernement du Québec en matière d'éducation. Certes, il pourrait être argumenté que les dépenses du

gouvernement du Québec diminueraient aussi dans le scénario alternatif étant le niveau de population moins élevé. Ce qui est vrai. Cependant, une fermeture totale des portes à l'immigration ferait en sorte que le phénomène de vieillissement de la population s'accélérait. En effet, la fermeture des portes à l'immigration internationale ferait en sorte que la part des personnes âgées de 65 ans et plus surpasserait le seuil des 30 % en 2035, comparativement à 25 % dans le scénario de base qui incorpore l'arrivée d'immigrants internationaux, maintenant une pression sur les dépenses en matière de soins de santé. Il y a donc fort à parier que les dépenses ne diminueraient pas de 12 milliards de dollars.

Mais au-delà de tous ces résultats, il y a une foule de choses dont le Québec se priverait en fermant ses portes à l'immigration internationale. Ces nouveaux arrivants amènent souvent de nouvelles façons de faire et des idées nouvelles, ce qui contribue à l'innovation et à la productivité. Tel que mentionné dans l'étude, la productivité a été un enjeu important au Québec ces 30 dernières années et toute avancée à ce niveau sera bienvenue. En outre, les immigrants, par leur réseau de contacts ailleurs dans le monde, permettent aux entreprises québécoises d'avoir accès à de nouveaux marchés. Il y a aussi la jeunesse québécoise qui bénéficie grandement de leurs échanges quotidiens avec les jeunes immigrants qu'ils fréquentent dans nos écoles, ce qui les prépare à faire face à un monde de plus en plus global.

Bref, les impacts positifs de l'immigration sont considérables tant sur le plan économique que social. Le Québec (en fait le Canada tout entier) a réussi à attirer sa part d'immigrants historiquement. Mais il peut et doit faire mieux. La compétition va indéniablement s'intensifier en ce qui a trait à l'attraction des immigrants. On en parle

d'ailleurs de plus en plus aux États-Unis. Il va sans dire que nos voisins du dût seraient un féroce concurrent pour le Québec et le Canada.

Il n'y a donc pas de place pour la complaisance. L'heure est maintenant venue de passer à l'action. Si le Québec veut continuer d'attirer sa part d'immigrants internationaux, il devra entre autres faire du progrès concernant la reconnaissance des diplômes étrangers. Dans un contexte où les immigrants auront de plus en plus l'embaras du choix concernant leur destination, il sera indispensable d'offrir les meilleures conditions possibles aux immigrants qui choisiront le Québec. L'opportunité existe pour le Québec de devenir un chef de file en matière de reconnaissance des diplômes étrangers et de ne pas attendre de voir quelle sera la stratégie des autres nations. Seul un Québec proactif pourra profiter des nombreuses retombées positives de l'immigration décrite dans cette étude. À l'opposé, l'étude nous montre ce qui pourrait attendre le Québec ou toute nation qui lèvera le nez sur l'immigration.

Les résultats du scénario alternatif de cette étude se veulent très préoccupants pour les membres de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) et, de fait, l'ensemble de l'industrie immobilière. L'impact économique de la fermeture des portes à l'immigration internationale serait troublant pour l'industrie immobilière tant au niveau résidentiel que non résidentiel. L'IDU est donc prête à joindre sa voix avec des organisations telles que la Chambre de commerce du Montréal métropolitain et Montréal International qui se veulent déjà des porte-paroles importants dans le dossier de l'immigration.

---

## Personnes ressources

---

Catherine Thibault

Directrice générale par intérim

Tél. 514 866-3625 poste 26

[cthibault@iduquebec.com](mailto:cthibault@iduquebec.com)

## À propos de l'IDU

---

L'Institut de développement urbain du Québec a pour mission de favoriser le progrès de l'industrie immobilière et le développement urbain responsable au Québec.

En tant que principal porte-parole de l'industrie immobilière commerciale au Québec, une industrie qui compte pour plus de 30 milliards de dollars d'actifs dans la province, l'IDU Québec agit à titre d'intermédiaire entre les professionnels de l'industrie et les instances gouvernementales. L'IDU Québec regroupe des promoteurs, des développeurs et des gestionnaires immobiliers, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels œuvrant dans des secteurs connexes, qui sont principalement de la grande région de Montréal et de Québec.

## Coordonnées

---

Institut de développement urbain du Québec

1010, de la Gauchetière Ouest, bureau 2115, Montréal, H3B 2N2

Tél. 514 866-3625

[www.iduquebec.com](http://www.iduquebec.com)