Les conditions de réussite des TOD
Journée de réflexion
Forum Urba 2015

TOD
Démographie et marché résidentiel

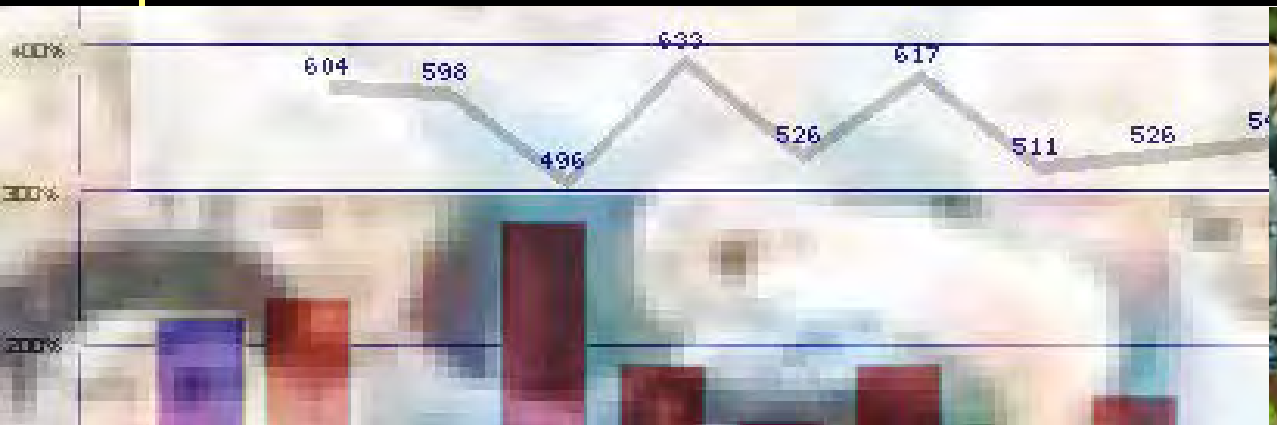
Daniel Gill, prof. agrégé
École d'urbanisme et d'architecture de paysage,
Université de Montréal

28 janvier 2016

La démographie n'explique pas tout mais au moins les 2/3.

D.K. Foot, *Le boom et l'écho*

Dans 5 ans nous aurons tous 5 ans de plus et dans 10 nous aurons tous 10 ans de plus.



Démographie et marché résidentiel

“ Population growth, the baby boom and the regularly evolving age structure of the population are the fundamental underlying demography of the housing market. ” **Hosios, A. et Fallis, G., 1995**

2011-2031

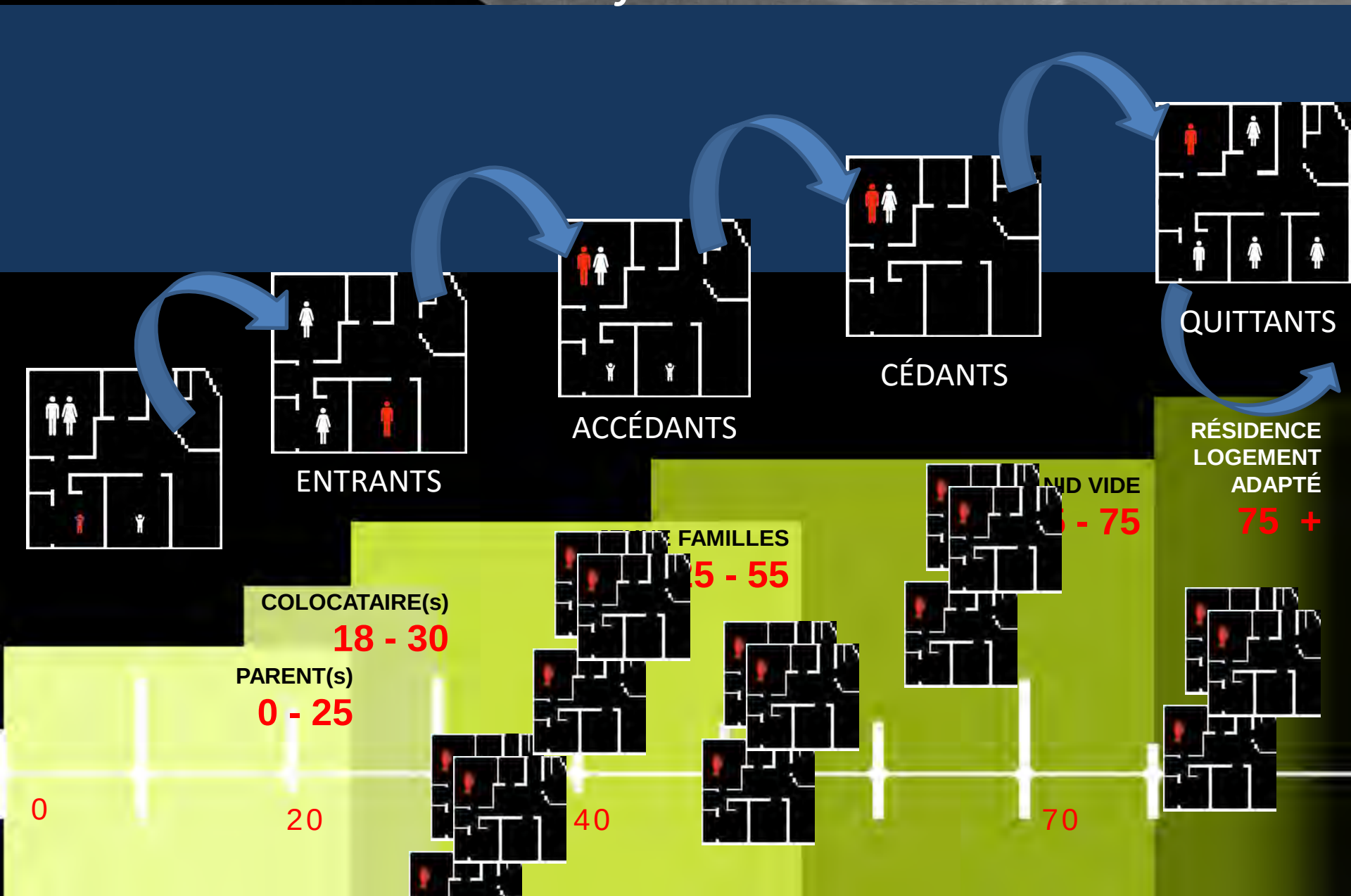
« Cependant, l’effet que nous estimons de la démographie est plus important puisque le ralentissement de la croissance de la population de 25 à 54 ans ressort comme le principal facteur expliquant ce déclin »
Fortin, M. et Leclerc A., 2002

“ Households at different life-cycle stages tend to have different housing needs. Consequently, changes in life-cycle distribution affect the housing needs of the population. ” 2011-2031
Sweet, J., 1990

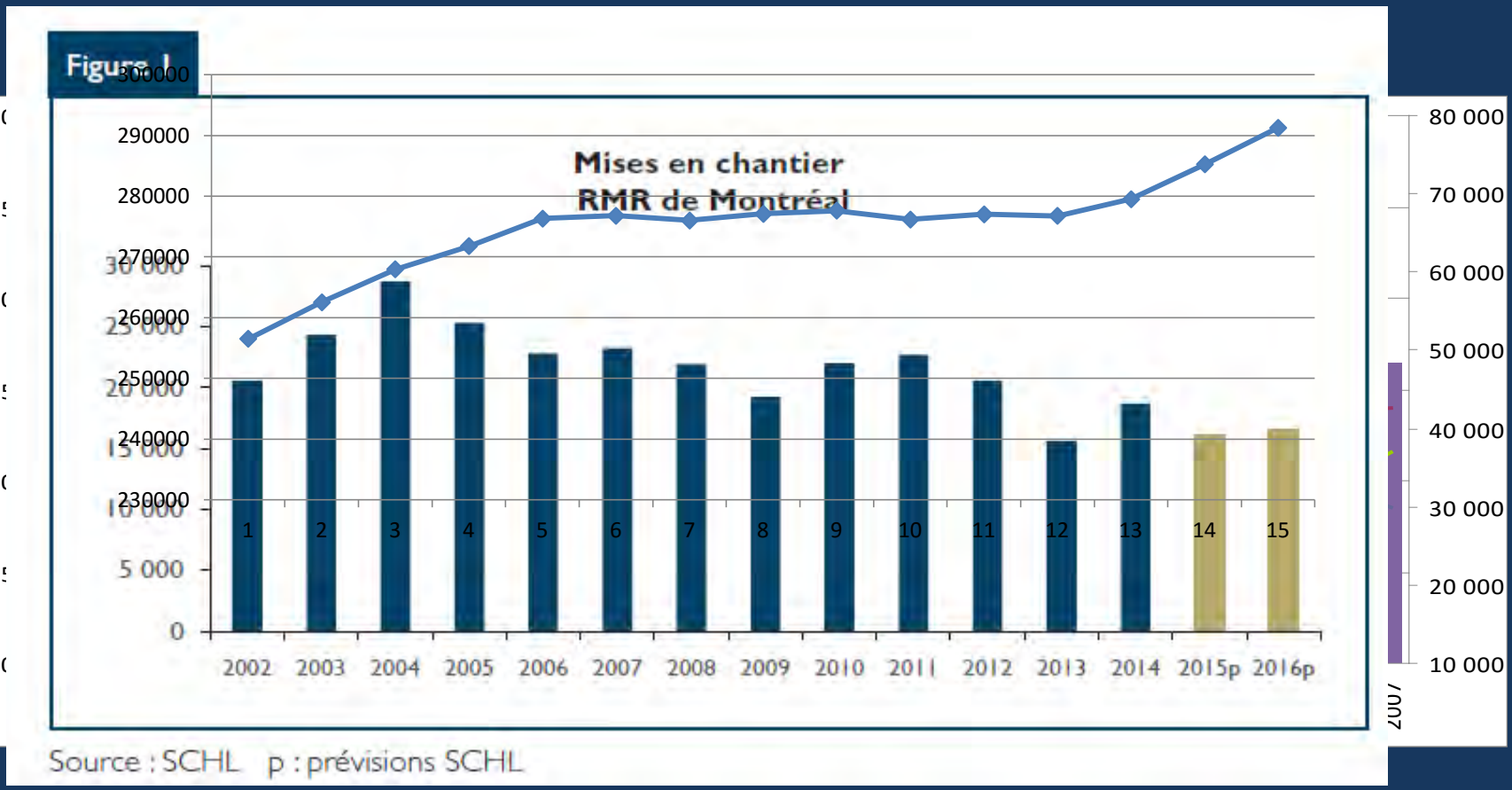
“It would, therefore, be unwise to ignore that population ageing might affect housing demand negatively. ”
Lindh, T. et Malmberg B., 2005

“Although no method of forecasting future patterns of housing consumption is fool-proof, **the cohort method is generally superior to most others**. “
Masnick, G., Pitkin, j., Brennan J., 1990

Marché résidentiel et trajectoire résidentielle



Rôle des jeunes cohortes



Choix résidentiels des Montréalais

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE SELON L'ÂGE, 2001-2006, RMR DE MONTRÉAL

	ayant	Maison individuelle		Imm. moins de 5 étages		Imm. 5 étages et plus	
cohortes	déménagé	Possédé	Loué	Possédé	Loué	Possédé	Loué
Total - Âge	40.8%	35.1%	8.7%	8.4%	39.6%	1.7%	6.4%
15-19 ans	35.3%	43.9%	9.9%	6.2%	35.0%	1.0%	3.8%
20-24 ans	54.0%	19.4%	9.6%	5.8%	57.3%	0.9%	6.9%
25-29 ans	74.3%	24.8%	9.7%	7.3%	51.7%	0.9%	5.4%
30-34 ans	71.7%	38.5%	7.9%	8.2%	39.0%	1.0%	5.3%
35-39 ans	56.0%	43.8%	7.6%	7.5%	35.6%	0.9%	4.6%
40-44 ans	41.6%	46.5%	8.3%	8.3%	31.9%	1.0%	3.8%
45-49 ans	32.8%	44.8%	8.5%	9.2%	32.2%	1.5%	3.5%
50-54 ans	28.8%	39.0%	9.5%	11.6%	32.7%	2.5%	4.4%
55-59 ans	24.9%	35.8%	8.5%	13.2%	32.6%	3.6%	5.9%
60-64 ans	22.3%	32.2%	8.9%	12.1%	32.9%	4.8%	8.6%
65-69 ans	20.5%	27.5%	8.9%	12.4%	32.6%	6.1%	12.2%
70-74 ans	18.2%	21.9%	8.5%	10.2%	34.1%	6.9%	18.2%
75-79 ans	17.7%	17.1%	7.5%	8.7%	33.6%	6.1%	27.0%
80-84 ans	19.1%	14.3%	6.4%	5.0%	29.4%	4.2%	40.5%
85 ans et plus	20.7%	15.7%	7.2%	4.3%	26.6%	3.0%	43.0%

Acheteurs 30-49 ans: 80 % maison l'unifamiliale

Vieillissement = densification

Choix résidentiels des propriétaires

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES INDIVIDUS SELON L'ÂGE DU SOUTIEN PROPRIÉTAIRE 2001-2006, RMR DE MONTRÉAL,

		Maison individuelle			Moins de 5 étages			5 étages et plus		
	Total	Nombre	/ mobiles	/ types	Nombre	/ mobiles	/ types	Nombre	/ mobiles	/ types
Cohortes	545665	422855	77.5%		100650	18.4%		20295	3.7%	
15-19 ans	40335	34585	85.7%	8.2%	4890	12.1%	4.9%	770	1.9%	3.8%
20-24 ans	33360	24680	74.0%	5.8%	7400	22.2%	7.4%	1150	3.4%	5.7%
25-29 ans	62990	47170	74.9%	11.2%	13870	22.0%	13.8%	1670	2.7%	8.2%
30-34 ans	84965	68420	80.5%	16.2%	14640	17.2%	14.5%	1755	2.1%	8.6%
35-39 ans	77085	64565	83.8%	15.3%	11050	14.3%	11.0%	1325	1.7%	6.5%
40-44 ans	70345	58485	83.1%	13.8%	10400	14.8%	10.3%	1295	1.8%	6.4%
45-49 ans	54365	43695	80.4%	10.3%	9005	16.6%	8.9%	1430	2.6%	7.0%
50-54 ans	40045	29290	73.1%	6.9%	8730	21.8%	8.7%	1890	4.7%	9.3%
55-59 ans	30135	20330	67.5%	4.8%	7525	25.0%	7.5%	2060	6.8%	10.2%
60-64 ans	20190	13160	65.2%	3.1%	4955	24.5%	4.9%	1940	9.6%	9.6%
65-69 ans	13080	7760	59.3%	1.8%	3505	26.8%	3.5%	1710	13.1%	8.4%
70-74 ans	8585	4815	56.1%	1.1%	2235	26.0%	2.2%	1505	17.5%	7.4%
75-79 ans	5530	2955	53.4%	0.7%	1505	27.2%	1.5%	1060	19.2%	5.2%
80-84 ans	2815	1700	60.4%	0.4%	600	21.3%	0.6%	500	17.8%	2.5%
85 ans et +	1840	1250	67.9%	0.3%	345	18.8%	0.3%	235	12.8%	1.2%

Tendances récentes

Résultats de l'enquête 2012, Acheteurs maisons neuves, APCHQ

- Premiers acheteurs
- 61 % deviennent propriétaires d'un condominium
- 81 % ont moins de 35 ans
- 68 % n'ont pas d'enfants

- Des acheteurs expérimentés
- 61 % maisons unifamiliales
- 49 % : entre 35 et 54 ans
- 57 % ont des enfants
-

Constats

Les jeunes (25-34 ans) dynamisent le marché de l'habitation

Les plus jeunes, les primo-accédants préfèrent le condo et les acheteurs expérimentés la MU

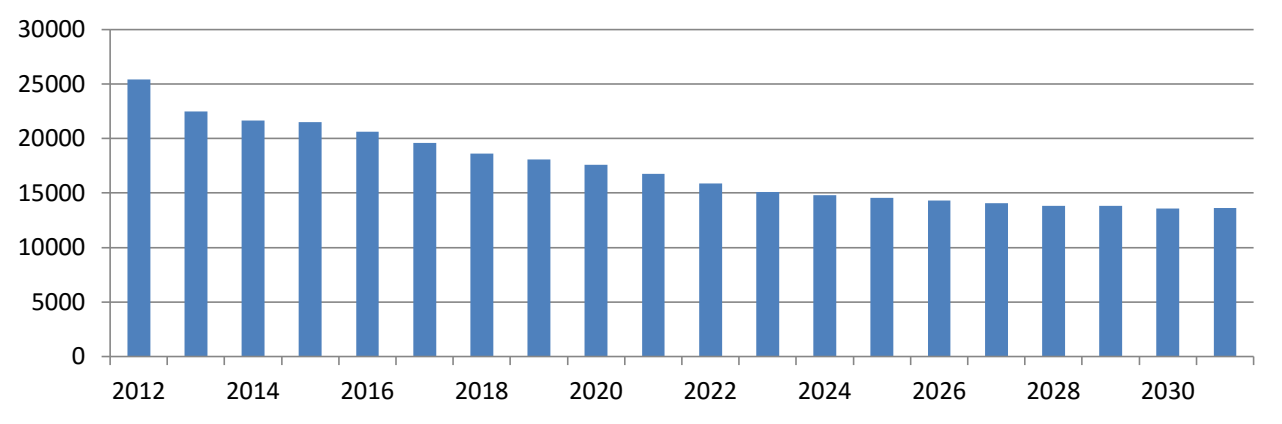
Entre 2001 et 2006, plus de 80 % des 30-44 ans qui ont accédé à la propriété l'a fait dans une MU

La demande pour des immeubles plus denses augmente avec le vieillissement de la population

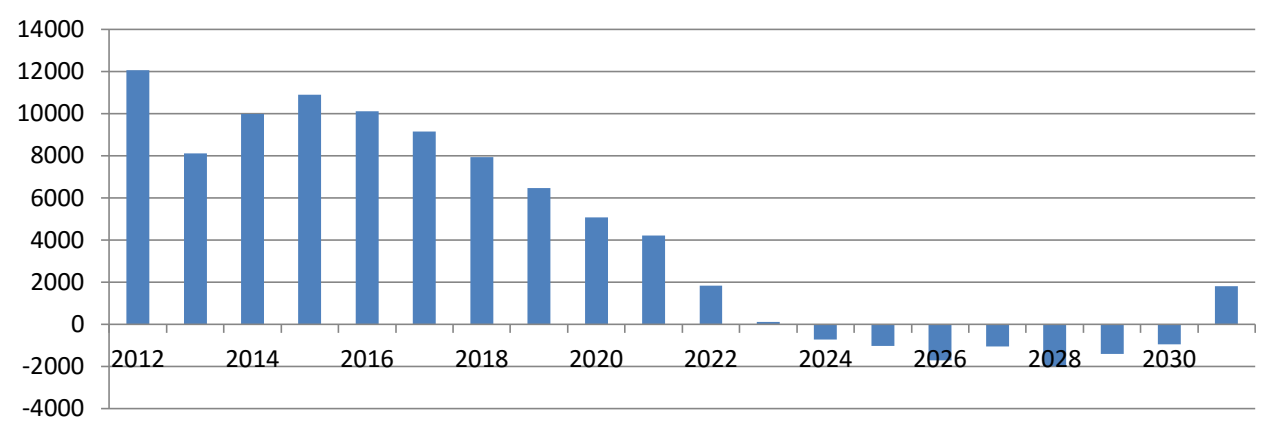
La densité attire les jeunes, les baby-boomers et les personnes très âgées (75 ans et plus)

Perspective de marché

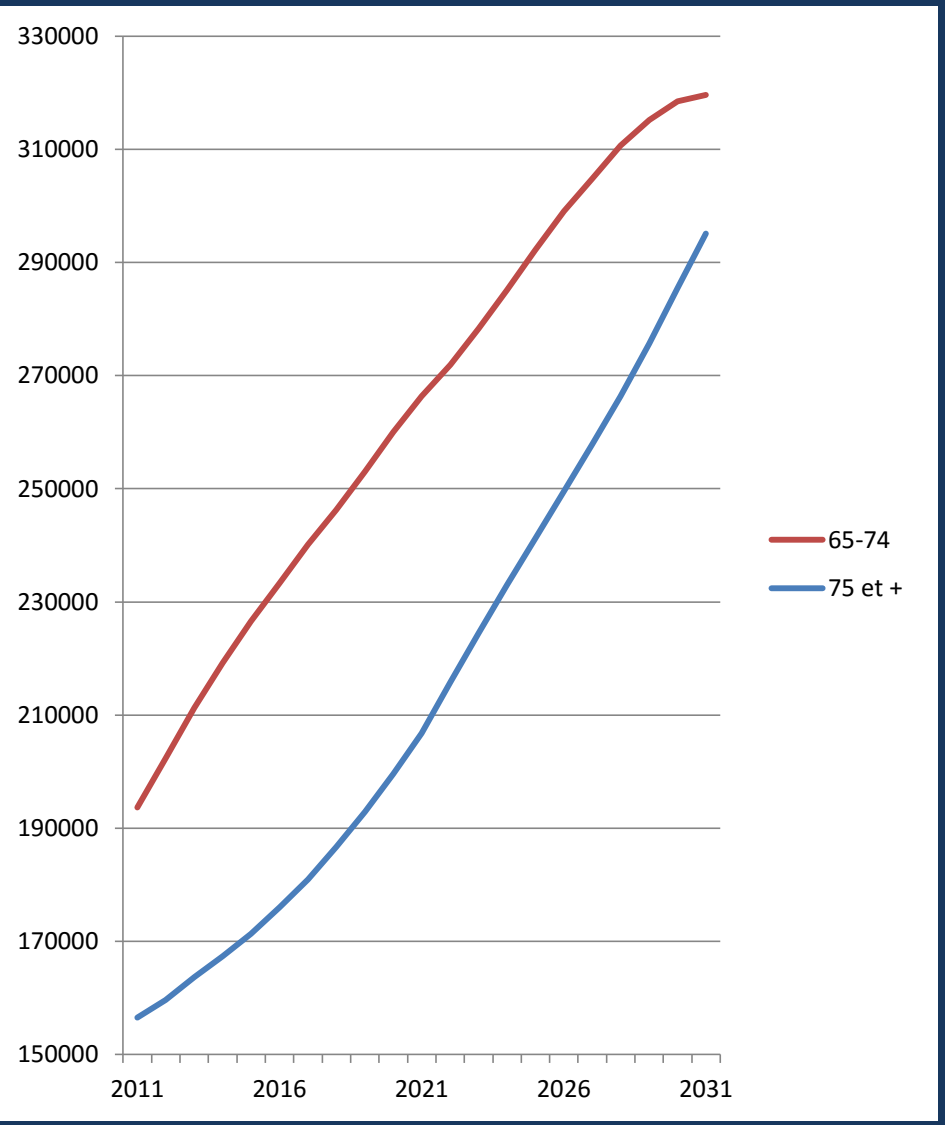
Augmentation annuelle de ménages, RMR de Montréal, 2012-2031



Augmentation annuelle de ménages dont le soutien est âgé de 25-64
RMR de Montréal, 2012-2031



Perspective de marché selon l'âge

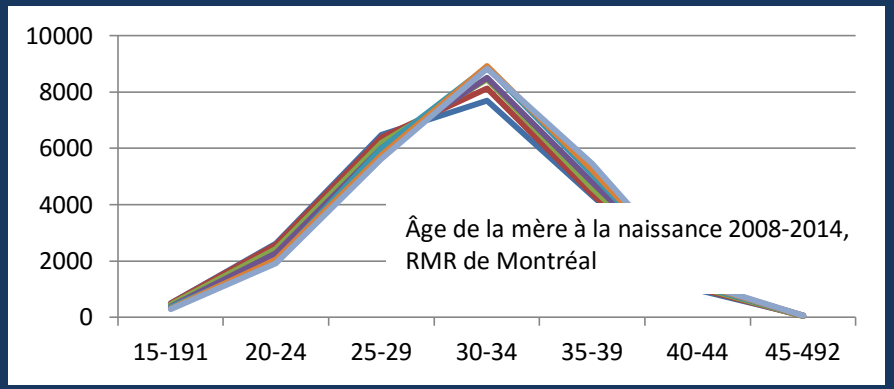


Épuisement du marché des premiers acheteurs

Retour du marché des jeunes familles

Soutien du marché des Boomers ?

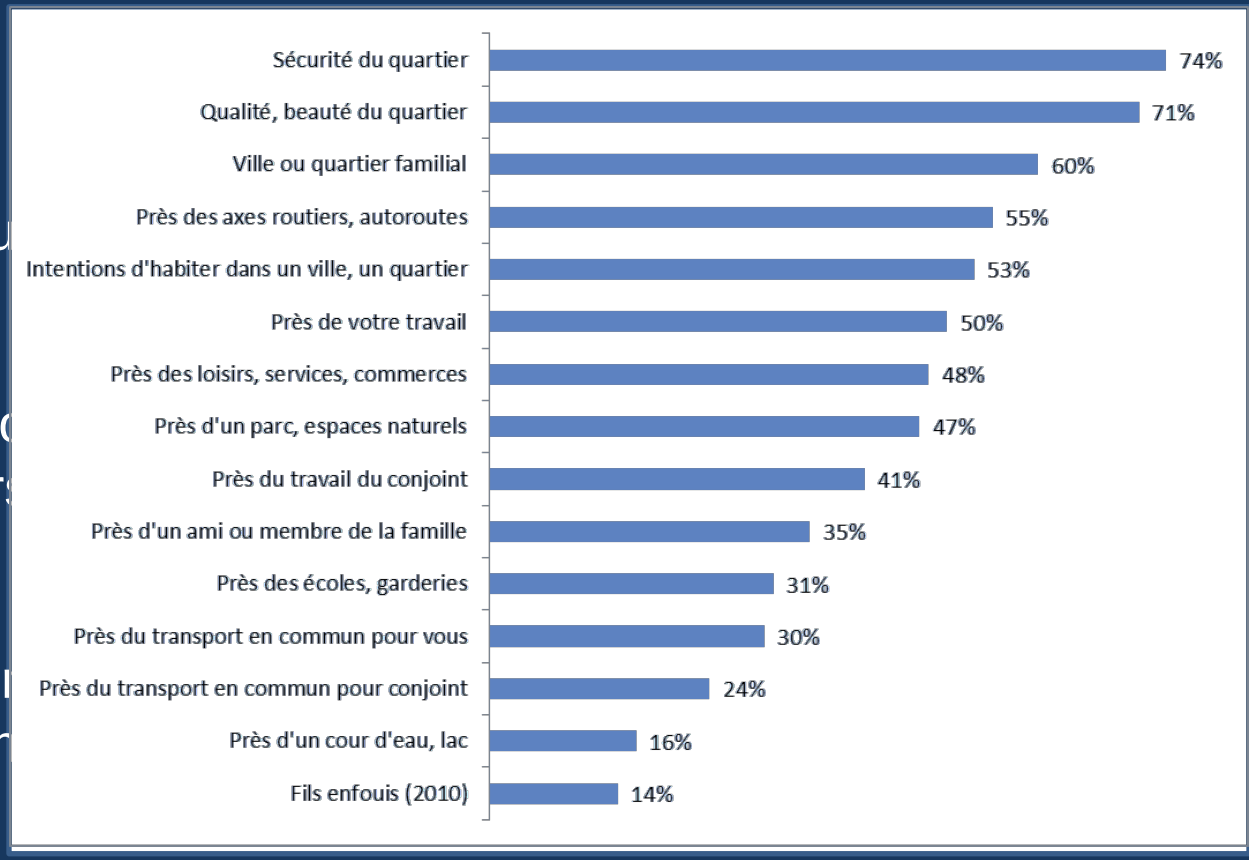
Explosion du marché des personnes âgées



Conclusion

Contexte démographiqu

Révision d’un concept f
Clientèle potentielle hor

De la planification régio
Habitation service et em

Changement de paradigme à vendre