



Août 2005

L'EMPLOI ET LE REVENU EN

# PERSPECTIVE

## L'industrie de la construction résidentielle

Le secteur de la construction se divise en trois composantes principales : la construction résidentielle, la construction non résidentielle et les travaux de génie, réparations et autres activités de construction. La construction résidentielle se rapporte aux immeubles destinés à être occupés par des particuliers, c'est-à-dire les maisons individuelles, les maisons jumelées, les duplexes ou les maisons en rangée, les appartements, les chalets et les maisons mobiles. Le présent article porte principalement sur la construction résidentielle au cours de la période allant de 1980 à 2004.

L'évolution de la situation dans l'industrie de la construction détermine la diversité du parc résidentiel canadien. Un logement est non seulement une habitation; pour le propriétaire, il devient un élément d'actif important. Au moment de l'acquisition de cet élément d'actif, le ménage paie le bénéfice du constructeur, l'intérêt sur toute hypothèque et l'impôt foncier. Parallèlement, la valeur du logement augmente habituellement au fil du temps. Les propriétaires peuvent alors emprunter sur la valeur de leur logement pour payer des dépenses imprévues, faire d'autres investissements ou générer un revenu à la retraite. Ils peuvent également transférer le logement comme élément d'actif à leurs héritiers.

En outre, la construction résidentielle contribue à l'ensemble de l'économie, à la fois directement et indirectement. Elle génère des emplois et alimente la demande dans le secteur des services financiers et autres, dans les industries productrices de biens et dans les services publics.

### Définitions

Les **structures résidentielles** sont les maisons unifamiliales (qui ne sont attenantes à aucune autre structure), les maisons jumelées, les duplexes ou les maisons en rangé, les appartements, les chalets et les maisons mobiles.

L'investissement en construction résidentielle peut se diviser en investissement en logements neufs, en modifications et améliorations apportées à des logements existants, et en coûts de transfert (la valeur des services de vente de logements, notamment des commissions de courtage).

La **valeur d'un permis de construction** couvre les matériaux, la main d'oeuvre, les bénéfices et les frais généraux. Le terrain n'est pas inclus, alors que les frais juridiques, et d'arpentage et l'intérêt couru le sont parfois. Les réparations n'exigeant pas de permis sont exclues.

Le **revenu familial** se compose des revenus reçus au cours d'une année civile par tous les membres de la famille de 16 ans et plus. Sont compris les salaires et traitements, le revenu net d'un emploi autonome, les investissements, les transferts gouvernementaux, les pensions, les pensions alimentaires et les bourses d'études. Le revenu en nature est exclu.

Une **hypothèque** est une dette dont la garantie est constituée sur le logement.

Le **revenu disponible** est le revenu personnel moins l'impôt sur le revenu et les retenues au titre du RPC/RRQ et de l'assurance-chômage.

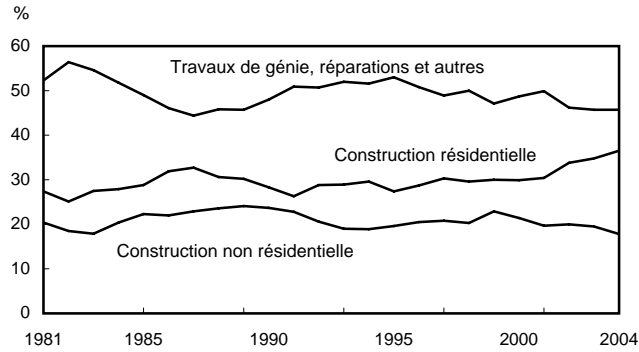
*Pour plus de renseignements, on peut joindre Raj K. Chawla, Division de l'analyse des enquêtes auprès des ménages et sur le travail, au (613) 951-6901 ou à [perspective@statcan.ca](mailto:perspective@statcan.ca).*



Statistique Canada  
Statistics Canada

Canada

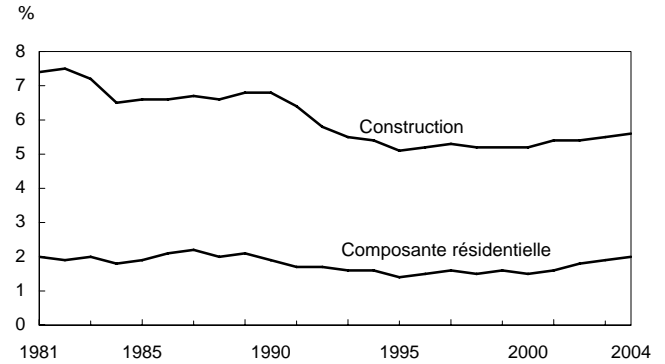
### Les composantes de l'industrie de la construction



La part résidentielle de l'industrie de la construction est passée de 27,4 % à 36,5 % entre 1981 et 2004. Ces gains ont été réalisés aux dépens de la construction non résidentielle ainsi que des travaux de génie, réparations et autres activités de construction. Cette dernière catégorie représentait près de la moitié de l'ensemble de l'industrie.

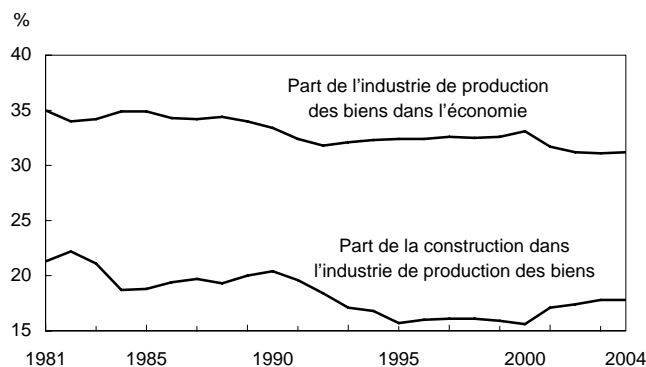
La construction résidentielle s'est repliée à la suite des récessions de 1980-1981 et 1990-1991. Depuis 2000, sa part de l'industrie a progressivement augmenté à la faveur de la baisse des taux d'escompte et de la stabilité relative des taux d'inflation et de chômage.

### Parts du PIB



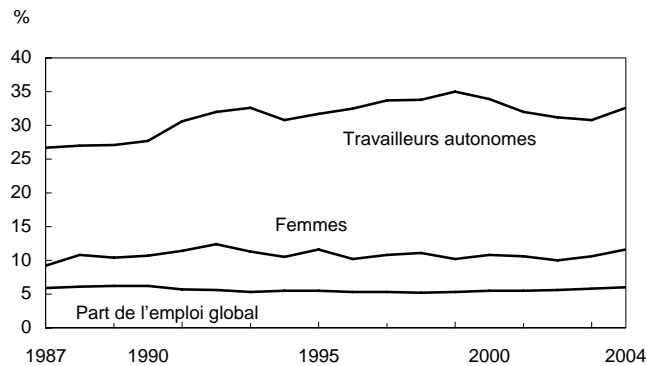
Malgré la croissance de l'industrie de la construction, sa part relative du PIB a diminué, passant de 7,4 % en 1981 à 5,6 % en 2004. Alors que le PIB a augmenté de 88 % au cours de cette période, l'industrie de la construction n'a progressé que de 41 % (en dollars de 1997). Toutefois, la composante résidentielle a affiché de meilleurs résultats que l'industrie dans son ensemble, sa part du PIB se maintenant autour de 2 % durant toute la période. La production de la construction résidentielle est passée de 11,4 milliards de dollars à 21,3 milliards de dollars, soit une croissance de 87 %, alimentée par une plus forte demande de logements, de nouvelles technologies, et par la hausse des prix des biens immobiliers.

### La part de la construction dans les industries de production de biens



La construction est une industrie productrice de biens, comme l'agriculture, la foresterie, la pêche, l'extraction minière, pétrolière et gazière, les services publics et la fabrication. Ensemble, ces industries représentaient 31,2 % de l'économie en 2004, contre 35,0 % en 1981. La part de la construction parmi les industries productrices de biens a baissé entre 1981 et 2000, passant de 21,3 % à 15,6 %, pour remonter à 17,8 % en 2004, dans une large mesure à la suite de gains enregistrés dans la composante résidentielle.

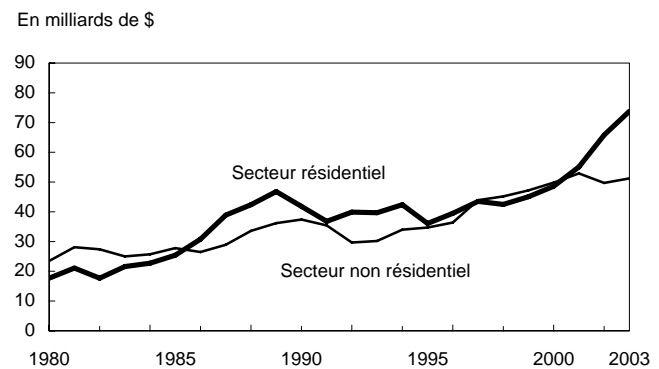
### L'emploi dans l'industrie de la construction



L'industrie de la construction employait 953 000 personnes en 2004, contre 729 000 en 1987, soit 6,0 % et 5,9 % de l'emploi total, respectivement. L'industrie était dominée par les hommes, mais les femmes ont légèrement accru leur représentation, laquelle est passée de 9,2 % en 1987 à 11,6 % en 2004. La proportion des femmes dans l'emploi total est passée de 43,0 % à 46,8 % entre 1987 et 2004.

Les travailleurs autonomes représentaient 32,6 % de l'industrie de la construction en 2004, contre 26,7 % en 1987. Celle-ci offre probablement de meilleures possibilités d'emploi autonome que la majorité des industries et elle est comparable à l'industrie des services aux entreprises, des services relatifs aux bâtiments et des autres services de soutien.

### Dépenses en immobilisations dans la construction

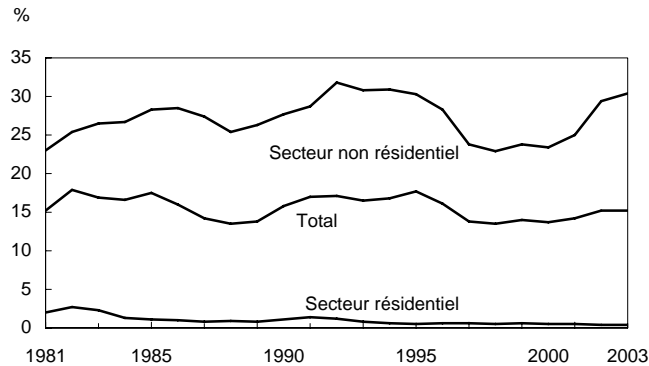


Entre 1980 et 2004, les dépenses en immobilisations au titre de la construction résidentielle et non résidentielle (non compris les machines et le matériel) ont augmenté, passant de 41,1 milliards de dollars à 138,7 milliards de dollars. Toutefois, les proportions relatives ont énormément changé, la construction résidentielle représentant 60,9 % des immobilisations totales en 2004, contre 43,1 % en 1980.

Naturellement, les dépenses en immobilisations en matière de construction baissent en période de récession, les investisseurs craignant que le marasme du marché de l'habitation n'empêche d'obtenir le rendement voulu des investissements. Ainsi, les dépenses ont chuté de 4,0 milliards de dollars en 1982-1983 et de 9,6 milliards de dollars en 1990-1992. En revanche, quand la situation économique est bonne, la demande de logements peut augmenter, entraînant une injection de capital. Après 1998, les dépenses au titre de la construction résidentielle ont progressivement augmenté, pour atteindre 42,0 milliards de dollars en 2004.

Une partie de la croissance des dépenses en immobilisations peut être attribuée à la demande croissante de logements résultant d'une augmentation du nombre de ménages au fil du temps (de 8,8 millions en 1980 à 13,2 millions en 2004). Les dépenses en immobilisations résidentielles (en dollars courants) par ménage sont passées de 2 000 \$ en 1980 à 6 400 \$ en 2004. Les valeurs correspondantes pour le secteur non résidentiel étaient de 2 700 \$ et 4 100 \$.

## Les dépenses publiques au titre de la construction

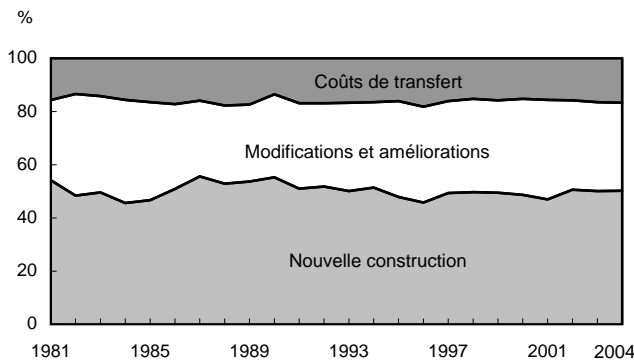


Presque toutes les dépenses en immobilisations relatives à la construction résidentielle sont financées par le secteur privé; le secteur public a contribué à peine 2,0 % en 1980 et 0,4 % en 2003. Le marché résidentiel

est dirigé par les forces du marché, qui déterminent les prix des maisons, les marges de bénéfice des constructeurs, le nombre de logements construits et leur emplacement.

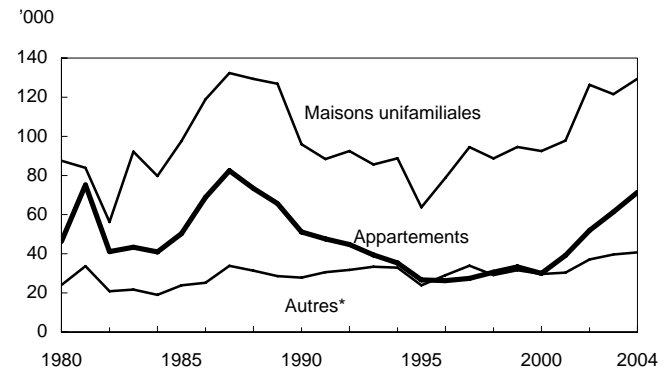
En revanche, les administrations publiques fournissent une bonne partie du capital pour la construction non résidentielle, qui comprend les écoles, les hôpitaux et les établissements de soins infirmiers. Le secteur public était à l'origine de 30,4 % des dépenses en immobilisations dans ce domaine en 2003, contre 23,0 % en 1980. L'investissement du secteur public dans la construction non résidentielle a joué un rôle important durant la récession du début des années 1980 et 1990, lorsque sa part des dépenses en immobilisations a augmenté.

## Dépenses en immobilisations au titre de la construction résidentielle



Les nouveaux logements, les améliorations et modifications apportées aux logements existants ainsi que les coûts de transfert ont tous contribué aux dépenses en immobilisations au titre de la construction résidentielle. Entre 1981 et 2004, les nouveaux logements à eux seuls représentaient entre 46 % et 56 % des dépenses. Les améliorations et modifications représentaient entre 28 % et 39 %, et les coûts de transfert, le reste. Autrement dit, la plus grande partie des dépenses en immobilisations a été consacrée à la construction de logements neufs.

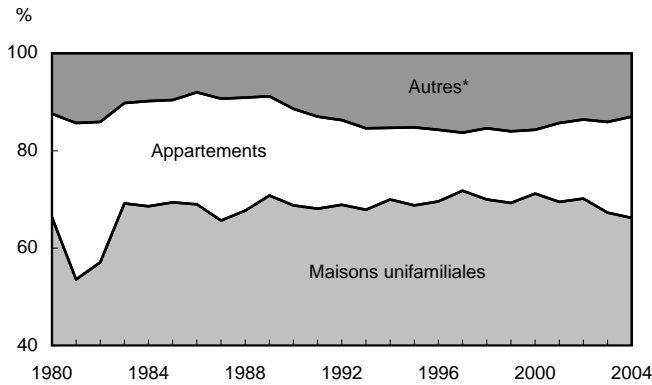
## Permis de construction résidentielle



\* Maisons jumelées et duplexes, maisons en rangée, chalets et reconversions.

Le nombre de permis de construction délivrés est passé de 157 800 en 1980 à 241 500 en 2004, soit l'équivalent d'un permis pour 56 ménages en 1980 et d'un permis pour 55 ménages en 2004. L'activité en construction a donc augmenté au même rythme que le nombre de ménages. Un peu plus de la moitié des permis délivrés durant ces années visaient des logements unifamiliaux.

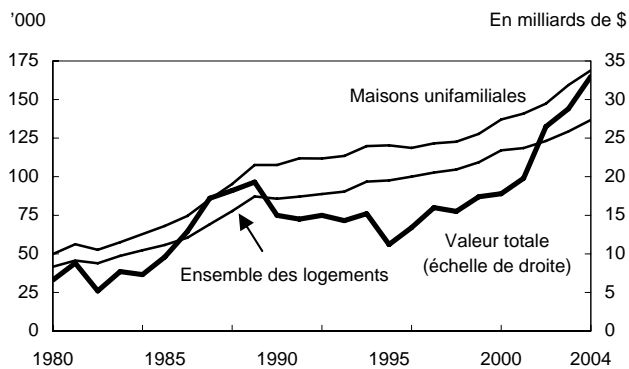
## Permis de construction résidentielle par type de logement



\* Maisons jumelées et duplexes, maisons en rangée, chalets et reconversions.

Sauf en 1981 et en 1982, les logements unifamiliaux représentaient entre 66 % et 72 % de la valeur des permis de construction délivrés pour l'année. Les appartements, par contre, ont connu une variabilité considérable, leur part la plus élevée étant de 32,1 % en 1981 et leur part la plus faible, de 11,9 % en 1997. La construction d'appartements a rebondi depuis 2000, le nombre de permis ainsi que leur part de la valeur totale des permis étant en hausse.

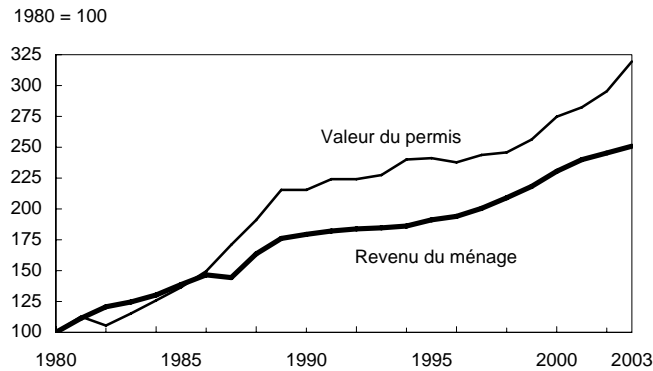
## Valeur moyenne des permis de construction résidentielle



Sauf quelques exceptions, les valeurs des maisons neuves ont augmenté chaque année. La valeur moyenne d'un permis délivré pour un logement individuel a plus que triplé entre 1980 et 2004, passant de 49 900 \$ à 168 900 \$. La valeur moyenne d'un permis pour tout type de logement est passée de 41 700 \$ à 136 800 \$.

La valeur totale des permis (en dollars courants) est passée de 6,6 milliards de dollars en 1980 à 33,0 milliards de dollars en 2004 (de 15,7 milliards de dollars à 33,0 milliards de dollars constants). Des facteurs autres que l'inflation (offre et demande de logements, emplacement, main-d'œuvre, marges de bénéfice des constructeurs et aspects particuliers au marché local) peuvent influencer sur la valeur des permis. L'inflation a eu un effet important sur les permis de construction entre 1980 et 1994, mais un effet beaucoup plus faible par la suite.

## Valeur moyenne du permis de construction d'une maison unifamiliale et revenu du ménage



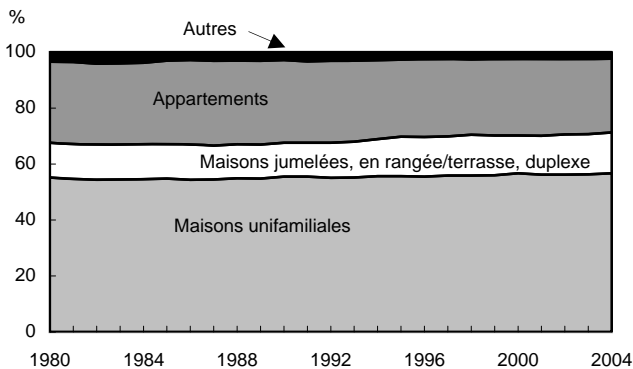
Nota : Le revenu du ménage est celui des familles et des personnes seules.

Le revenu des ménages n'a pas augmenté au même rythme que la valeur des maisons. La valeur moyenne d'un permis pour un logement unifamilial est passée de 49 900 \$ en 1980 à 159 400 \$ en 2003 (augmenta-

tion d'un facteur de 3,2), tandis que le revenu familial moyen est passé de 23 400 \$ à 58 700 \$ (augmentation d'un facteur de 2,5). La valeur moyenne d'un logement unifamilial était 2,1 fois plus élevée que le revenu annuel des ménages en 1980, alors qu'elle était 2,7 fois plus élevée en 2003.

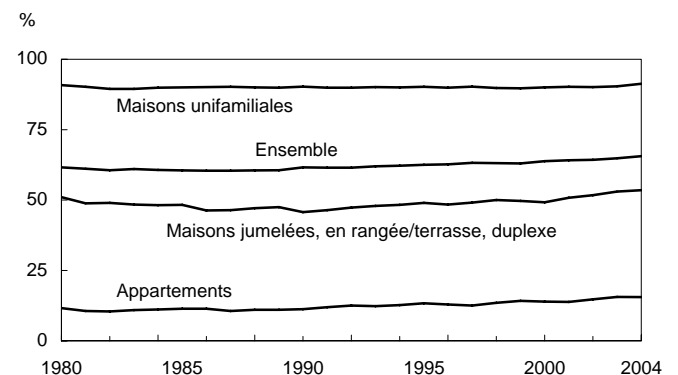
L'écart entre les taux d'augmentation de la valeur des maisons unifamiliales et du revenu des ménages s'est élargi depuis 1985. Au début des années 1980, le revenu augmentait plus rapidement que la valeur des maisons, en raison surtout d'un taux d'inflation plus élevé. Lorsque les prix augmentent à un rythme plus rapide que le revenu, l'abordabilité devient un problème, non seulement sur le plan du paiement de l'hypothèque mais aussi de l'entretien de la maison. Néanmoins, de 1980 à 2004, le taux global d'accèsion à la propriété a progressivement augmenté, passant de 61,6 % à 65,6 %.

## Distribution des ménages par type de logement



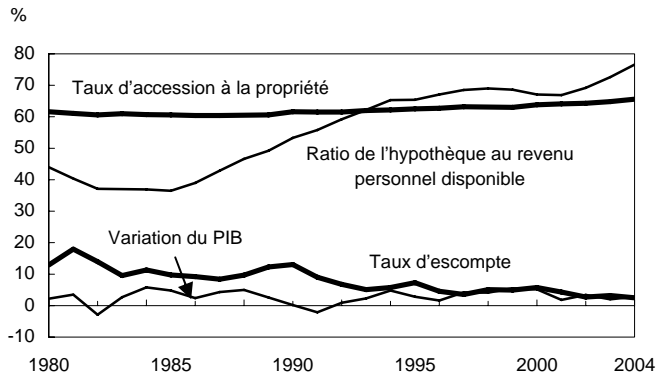
La répartition des ménages par type de logement a peu varié au cours des 25 dernières années. Un peu plus de la moitié des ménages (entre 55 % et 57 %) habitaient des maisons individuelles non attenantes, entre 26 % et 30 %, des appartements et le reste, des maisons jumelées, des duplexes, des maisons en rangée ou en terrasse, ou d'autres logements tels que des maisons mobiles.

## Taux d'accèsion à la propriété par type de logement



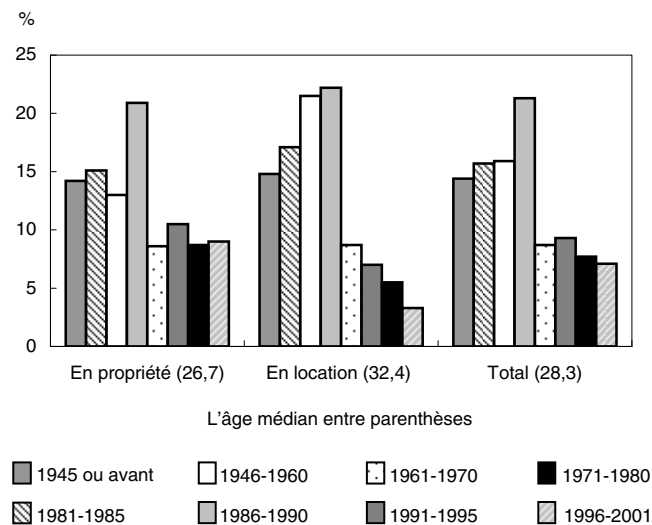
Parmi les ménages habitant des maisons individuelles non attenantes, 90 % en étaient propriétaires, une proportion qui est restée stable entre 1980 et 2004. Cependant, chez ceux occupant des appartements, le taux de propriété est passé de 11,6 % à 15,5 %, représentant une augmentation au titre des logements en copropriété. Ce taux est passé de 51,0 % à 53,5 % chez les ménages propriétaires de maisons jumelées, de duplexes ou de maisons en rangée.

## Accession à la propriété et principaux indicateurs économiques



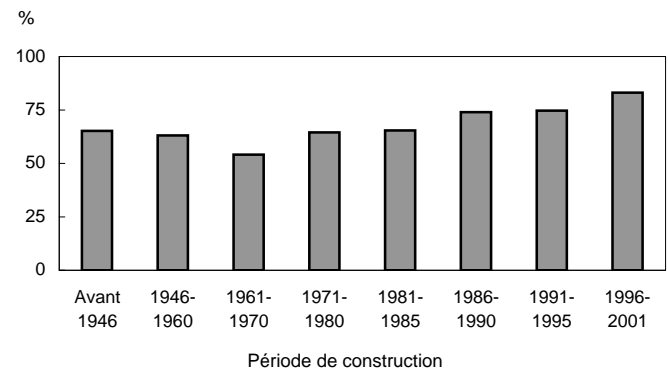
La plus grande partie de l'augmentation des taux d'accèsion à la propriété s'est produite au cours des cinq dernières années; il s'agit d'une hausse de 2,5 points de pourcentage, contre 1,4 point entre 1980 et 1999. Parmi les facteurs de cette hausse figurent une croissance économique soutenue, la possibilité d'acheter une maison avec un petit paiement initial, voire aucun, un taux d'escompte en baisse permettant des taux hypothécaires faibles, la mise en œuvre d'un régime d'accèsion à la propriété permettant aux acheteurs d'une première maison d'emprunter leur paiement initial de leur REÉR et l'accès généralement facile au crédit hypothécaire. Par conséquent, le ratio de la dette hypothécaire au revenu disponible des ménages a grimpé de près de 10 points de pourcentage au cours des quatre dernières années, contre 23 points entre 1980 et 2001.

## Âge du parc résidentiel, 2001



Dans le recensement de 2001, l'âge médian des logements occupés par leurs propriétaires était de 26,7 ans. Près de 10 % de ces propriétaires avaient acheté leur maison en 1996 ou après. Par contre, l'âge médian des logements occupés par des locataires était de 32,4 ans. Un peu plus du cinquième de propriétaires ainsi que de locataires habitaient des logements âgés de 21 à 30 ans. Sur l'ensemble des ménages, propriétaires et locataires confondus, 14,4 % habitaient des logements construits en 1945 ou avant, et 7,1 %, des logements construits en 1996 ou après. L'âge médian de tous les logements occupés était de 28,3 ans.

## Taux d'accèsion à la propriété par âge du logement, 2001



Les logements construits plus récemment sont beaucoup plus susceptibles d'être occupés par le propriétaire que par des locataires. Parmi ceux construits entre 1996 et 2001, 83,1 % étaient occupés par le propriétaire, contre 74,7 % entre 1991 et 1995. Près de la moitié des logements construits dans les années 1960 étaient occupés par le propriétaire.