

L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU TRAVAIL ET DES ASPIRATIONS DES CANADIENS EN MATIÈRE DE LOGEMENT*

Introduction

Rédigé par Ekos Research Associates Inc., le rapport de recherche intitulé *The Changing Nature of Work and Future Housing Aspirations of Canadians* explore certains liens entre le marché du travail et la demande de logements.

La recherche a porté sur trois objectifs :

- cerner et comprendre les principaux changements survenus en matière de conditions de travail;
- analyser l'effet de ces changements sur les valeurs et les priorités relativement au logement et subséquemment sur la demande en matière d'accès à la propriété;
- déterminer si les mesures actuelles de financement de l'habitation et les critères de souscription s'adaptent à l'évolution du marché du travail.

Programme de recherche

Le programme de recherche comportait trois étapes :

- une analyse documentaire et une étude de données connexes en plus d'entrevues avec des spécialistes du marché du travail;
- des rencontres avec des groupes témoins et
- des entrevues avec des intervenants clés.

Les chercheurs ont constitué 12 groupes témoins composés de personnes occupant un emploi permanent à temps plein, d'une part, et d'autre part, de travailleurs contractuels, autonomes ou occasionnels. Les 20 intervenants clés se composaient de constructeurs d'habitations, de courtiers immobiliers et d'agents de prêts hypothécaires.

À la lumière des informations recueillies, les chercheurs ont élaboré trois scénarios portant sur l'évolution du marché du travail à long terme pour ensuite prédire leurs effets possibles sur le mode d'occupation, les caractéristiques des logements (emplacement, dimension, qualité et particularités) et les mécanismes de financement.

Les trois scénarios sont les suivants : « Le statu quo ou presque » (semblable à l'état actuel des choses), « La technologie avant les personnes » (scénario pessimiste) et « Le travail avant les emplois » (scénario optimiste).

Le statu quo ou presque

Suivant ce scénario, le marché du travail évolue de telle sorte que les changements comme la mondialisation du commerce, l'augmentation de la concurrence, la flexibilité grandissante des pratiques de travail et les changements organisationnels résultant de la mise en place des technologies de l'information surviennent graduellement. Il existe néanmoins des inquiétudes



quant au taux élevé du chômage, ce qui fait que certains changements se produisent tant dans les comportements qu'au sein même des entreprises. Toutefois, aucun des changements n'est dramatique. Le travail autonome ainsi que d'autres conditions de travail particulières continuent de croître, mais, à moyen terme, ces emplois ne sont pas plus nombreux que les emplois traditionnels.

La technologie avant les personnes

Ce scénario est fondé sur l'hypothèse qu'une révolution socio-technique s'opère en parallèle avec la mondialisation. On y trouve le chômage en masse, particulièrement chez les travailleurs à faible niveau de compétences. Il polarise le marché du travail en deux groupes : les employés hautement qualifiés et rémunérés et les autres qui ont un faible niveau de compétences, sont mal payés et sous-employés. Dans un tel scénario, on s'attend à une augmentation des tensions sociales, de la violence et de la criminalité.

Le travail avant les emplois

Le scénario ci-dessus pose comme hypothèse l'avènement d'une société de l'information, mais cette fois avec un résultat positif. Il s'ensuit de nouvelles occasions d'affaires et une croissance de l'économie. De nouveaux produits et services sont mis au point, ce qui engendre la richesse économique. En vertu de ce scénario, la plupart des personnes n'occupent pas un emploi à long terme chez un seul employeur, mais elles participent plutôt à des projets de sources différentes, en partie à cause des occasions fournies par les nouvelles technologies. Au lieu du chômage en masse, plus de personnes télétravaillent puisqu'elles sont des travailleurs autonomes ou contractuels, ce qui leur permet d'être indépendantes et de passer plus de temps en famille.

Constatations

Analyse documentaire et revue des données

Sur la foi des données et de l'analyse documentaire, les chercheurs ont signalé un certain nombre de tendances pouvant influencer sur le marché du travail.

Voici quelques-unes des plus importantes :

- une proportion grandissante de travailleurs qui expérimentent des formules de travail non traditionnelles;
- des déplacements sectoriels et géographiques;

- une augmentation de l'incidence des changements organisationnels et de l'assouplissement des pratiques de travail (par ex., la décroissance et l'impartition).

Il en ressort une autre tendance : l'augmentation constante de l'emploi au sein de petites entreprises, là où le travail est habituellement moins bien rémunéré et moins sûr. Les tendances observées chez les jeunes comprennent le prolongement de la période de transition entre les études et l'entrée sur le marché du travail, une hausse des inscriptions scolaires et des niveaux atteints et une baisse des participants au marché du travail.

Groupes témoins et entrevues

Lors de cette étape de l'étude, les chercheurs ont mis en lumière certains enjeux pouvant influencer sur le mode d'occupation des logements, leur emplacement, leurs caractéristiques et leur financement. Par exemple, les personnes qui travaillent toujours au même endroit souhaitent habiter près de leur lieu de travail, tandis que celles qui travaillent à domicile préfèrent occuper un logement qui est à proximité de leurs clients et de services tels une imprimerie, un bureau de poste et le réseau de transport en commun.

Les travailleurs à domicile se sont montrés intéressés par les bureaux à la maison, bien que seuls ceux qui pouvaient se le permettre, surtout les propriétaires-occupants, possédaient une pièce supplémentaire qui sert à cette fin. On ne considère pas que des caractéristiques particulières comme une entrée distincte soit une priorité.

L'accès au financement hypothécaire constituait une inquiétude pour les personnes occupant un emploi comportant des conditions de travail non traditionnelles, particulièrement pour les travailleurs autonomes qui n'exercent pas une profession libérale (par ex. comptables, avocats, ingénieurs et architectes). Parmi les obstacles dont ils ont fait état, notons l'obligation de fournir une documentation plus exhaustive, de répondre à plus de questions et de fournir une mise de fonds plus importante que ce qu'on demande aux salariés occupant des emplois traditionnels. En outre, tous les types de travailleurs étaient intéressés par les prêts hypothécaires flexibles assortis de caractéristiques permettant d'effectuer des versements à la quinzaine et des paiements forfaitaires de tout montant, à tout moment et sans subir de pénalité.

Conséquences pour le secteur du logement

Le tableau ci-dessous présente un résumé des principales répercussions découlant de chacun des trois scénarios.

Tableau I : Répercussions des différents scénarios du marché du travail sur des aspects du marché de l'habitation

Aspect du marché de l'habitation	Scénario témoin : Le statu quo ou presque	Scénario A : La technologie avant les personnes	Scénario B : Le travail avant les emplois
<i>Mode d'occupation</i>	<input type="checkbox"/> Légère augmentation du nombre de logements locatifs	<input type="checkbox"/> Plus de logements locatifs et sociaux et de coopératives	<input type="checkbox"/> Augmentation de l'accès à la propriété si les prêts hypothécaires étaient plus flexibles
<i>Caractéristiques du logement</i> Emplacement	<input type="checkbox"/> Demeure près des centres urbains	<input type="checkbox"/> Augmentation du nombre d'ensembles résidentiels protégés <input type="checkbox"/> Polarisation des quartiers	<input type="checkbox"/> Potentiel élevé d'une plus grande dispersion
Taille	<input type="checkbox"/> Hausse de la demande de logements de petite et de moyenne taille	<input type="checkbox"/> Polarisation entre les maisons gigantesques et les collectifs d'habitation	<input type="checkbox"/> Augmentation du nombre de maisons de moyenne et de grande taille
Qualité	<input type="checkbox"/> Augmentation de la qualité des matériaux	<input type="checkbox"/> Polarisation : augmentation de la demande pour les maisons de haute qualité et les résidences locatives de qualité moindre	<input type="checkbox"/> Augmentation de la qualité des matériaux
Particularités	<input type="checkbox"/> Légère augmentation	<input type="checkbox"/> Augmentation du nombre d'éléments haute technologie et de bureaux à domicile pour l'élite	<input type="checkbox"/> Augmentation du nombre d'entrées séparées, de bureaux à domicile, de réseaux spéciaux de câblage pour l'équipement et de dépendances
<i>Mécanismes de financement</i>	<input type="checkbox"/> Légère hausse de la demande de prêts hypothécaires flexibles et de l'assurance hypothécaire	<input type="checkbox"/> Baisse du nombre de prêts hypothécaires <input type="checkbox"/> Peu de changements de types de prêts hypothécaires	<input type="checkbox"/> Plus grande demande de prêts hypothécaires flexibles et d'assurance hypothécaire <input type="checkbox"/> Diversification des sources de financement pour les acheteurs de maisons
<i>Rôle de la SCHL</i>	<input type="checkbox"/> Encourager les institutions financières à offrir des mécanismes de financement hypothécaire plus flexibles	<input type="checkbox"/> Politique active en matière d'habitation afin de soutenir le logement social	<input type="checkbox"/> Promouvoir la déréglementation des marchés financiers afin de diversifier les sources de financement hypothécaire <input type="checkbox"/> Encourager les institutions financières à offrir des mécanismes de financement hypothécaire plus flexibles

Bien que le marché du travail puisse avoir certains effets sur le marché de l'habitation, les auteurs soulignent que les principaux déterminants de la demande de logement, du mode d'occupation et des préférences en matière de logement sont liés aux changements démographiques, aux facteurs économiques et aux préférences personnelles. L'influence exercée sur l'abordabilité du logement par le marché du travail se fait surtout sentir par le niveau et la périodicité du revenu des ménages.

Contact de SCHL : Ian Melzer

Consultants de recherche : Ekos Research Associates Inc.

Recherche sur le logement à la SCHL

Ce projet a été réalisé (ou : réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et non la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à www.cmhc-schl.gc.ca ou communiquez avec l'administrateur du programme, par téléphone au (613) 748-2249, par courriel à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Administrateur du Programme de subventions de recherche, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.cmhc-schl.gc.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : | 800 668-2642

Télécopieur : | 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.