

L'ÉVOLUTION DE L'HABITATION DANS LES VILLES CHAMPIGNONS À INDUSTRIE UNIQUE*

Introduction

Cette recherche a été financée à l'aide du Programme de subventions de recherche de la SCHL. Ce programme d'aide financière permet aux chercheurs canadiens d'étudier les domaines prioritaires en matière d'habitation qui ont été signalés par la SCHL. L'étude est entièrement le fruit du travail de chercheurs externes et ne reflète pas nécessairement les opinions de la SCHL.

Le rapport porte sur l'examen des changements survenus au fil des ans dans le secteur de l'habitation au sein des villes à industrie unique (villes en région éloignée). De nombreux changements se sont produits dans la théorie, dans la pratique et dans la compréhension des enjeux à l'égard des villes monoindustrielles. Les travaux de recherche répondent à un réel besoin de connaissance et d'analyse de l'évolution historique des villes champignons. Cette mise à jour est opportune, compte tenu des pressions qui ont forcé la restructuration du secteur des ressources et qui ont mené à une réévaluation de la viabilité des collectivités à industrie unique, tant du point de vue de leur construction, de leur entretien et de leur diversification que de leur désaffectation.

Le rapport dont il est question ici est le résultat d'une analyse documentaire et de l'examen de deux études de cas exhaustives relativement à deux villes champignons de la Colombie-Britannique : Mackenzie et Tumbler Ridge. On y présente une comparaison révélatrice et une mise à jour de la théorie et de la pratique au Canada en matière de planification, de construction et d'exploitation des villes monoindustrielles. Le rapport effectue le suivi des transitions qui s'opèrent au sein du marché de l'habitation et des infrastructures à mesure que le bien-être économique de l'industrie locale et de la collectivité évolue dans le temps.

Il est impératif que les décideurs gouvernementaux, les entreprises de l'industrie des ressources, les agents de développement communautaire et les résidents soient bien renseignés sur les enjeux découlant de ce marché du logement unique. Le rapport de recherche leur fournit un outil indispensable qui leur permettra d'améliorer et de mettre à jour leurs connaissances des villes champignons et de leur marché résidentiel.

Programme de recherche

On a comparé deux villes champignons à industrie unique de la Colombie-Britannique en vue d'atteindre les objectifs suivants :

- Élaborer un portrait historique et contemporain du marché de l'habitation local.
- Analyser les stratégies historiques de vente des entreprises en ce qui a trait à leur stock de logements.
- Faire un suivi des conséquences économiques de l'accession à la propriété.
- Déterminer les répercussions financières pour les intervenants institutionnels.

Le rapport comprend également une revue de documents anciens et récents sur le sujet, ainsi qu'une analyse comparative.



* Ce Point en recherche est fondé sur une recherche réalisée en 1998 en vertu du Programme de subventions de recherche.

Constatations

On y présente une quantité considérable de renseignements concis, tirés de l'analyse documentaire et des études de cas. Cela constitue une excellente description des options de rechange disponibles pour les villes à industrie unique au chapitre de la planification, tant historique que contemporaine, du régime de propriété, des infrastructures et de la gestion, ainsi que leur rapport avec la réussite ou l'échec à court et à long terme, de ces collectivités.

Voici quelques-uns des résultats les plus manifestes :

Habitation

- La satisfaction personnelle par rapport à la situation de logement constitue un principal déterminant de la stabilité des employés et de leur situation de logement, du développement économique secondaire et de la viabilité des villes à industrie unique.
- L'ambiance de petite ville attire souvent les jeunes ménages.
- Les maisons individuelles isolées sont les plus courantes et les plus recherchées.
- Les activités de rénovation, souvent limitées par les contrats de propriété des entreprises et par le taux de roulement élevé du personnel, évoluent en fonction des changements de politique à l'égard des propriétés et des cycles économiques.
- **Les taux d'imposition peuvent devenir excessifs si la valeur des propriétés ne baisse pas proportionnellement à la baisse de l'économie des villes à industrie unique.**

Planification

- Les villes ont de plus en plus tendance à répondre aux besoins de la collectivité en offrant des logements et divers services, tôt dans leur développement, afin d'attirer des familles.
- Une planification qui tient compte de la diversification sera mieux en mesure d'assurer la viabilité à long terme des villes champignons.
- Des stratégies pour faire front aux changements résultant des récessions ou de la restructuration de l'industrie doivent être incorporées au concept et au plan d'aménagement d'origine.

Économie

- La restructuration mondiale s'ajoute maintenant à l'épuisement des ressources et aux cycles économiques pour menacer la viabilité et la survie à long terme des villes à industrie unique.
- Les possibilités d'emploi et le salaire des femmes se comparent désavantageusement à ceux des hommes, ce qui rend la tâche de se loger encore plus difficile pour les femmes chefs de famille.
- Des études plus poussées et des compétences élargies sont des atouts de plus en plus recherchés par les entreprises qui deviennent hautement spécialisées — les salaires plus élevés suscitant des attentes plus élevées en matière d'habitation.
- Le nombre de logements pourrait demeurer stable si le ralentissement dans le secteur des ressources est contrebalancé par des gains d'emploi résultant de la diversification.
- La rénovation résidentielle est largement tributaire des cycles économiques et de la politique des employeurs en matière de rachat des habitations.
- La valeur de l'investissement résidentiel dépend généralement de la vigueur économique du secteur primaire; il peut donc être très risqué d'y investir.
- Les répercussions fiscales peuvent constituer pour les entreprises les principaux moteurs de leur politique d'habitation, puisqu'ils peuvent radier les dépenses qui y sont associées.

Démographie et sociologie

- Les villes à industrie unique sont habituellement habitées par de jeunes familles, certains écarts se produisant au sein de villes plus anciennes et diversifiées.
- Les jeunes ont tendance à émigrer à la recherche d'occasions en matière d'éducation et de travail qui ne sont pas offertes dans les villes à industrie unique dont l'économie est stable ou décroissante.
- On y trouve des niveaux de stress élevés chez les femmes et les enfants, alors que pour les travailleurs cela se produit durant les récessions.
- Le logement et le statut social évoluent en parallèle avec le potentiel salarial et la situation de l'emploi, la résultante étant souvent un ordre social très stratifié et relativement rigide.

Conclusions

- Les salaires élevés et les subventions au logement ne suffisent pas à retenir les employés ni à faire naître chez eux un engagement envers la communauté.
- Bien que des progrès considérables aient été réalisés sur le plan des stratégies de planification des villes à industrie unique, leur viabilité à long terme demeure difficile à prévoir.
- La diversification ainsi que d'autres politiques à long terme doivent être intégrées au processus de planification et mises en œuvre afin de favoriser le développement durable des collectivités.
- Malgré qu'elle soit déjà améliorée, la qualité des habitations doit être améliorée davantage au chapitre de sa durabilité, de son adaptation au climat, de sa flexibilité et des choix de modèles offerts.
- Une population de passage, l'isolement, la stratification du tissu social et l'absence de services constituent d'épineux problèmes qui nuisent à la qualité de vie des habitants et au rendement de leurs investissements dans l'habitation.
- Tant la pénurie de matériaux appropriés que de gens de métiers compétents dans le domaine du logement produisent souvent une piètre qualité de construction et de matériaux.
- Le manque de logements abordables (capacité à intégrer le marché de l'habitation) est susceptible de poser un sérieux problème.

Conséquences pour le secteur du logement

Cette étude sera particulièrement utile pour les entreprises du secteur des ressources qui souhaitent évaluer le coût des nouveaux aménagements, pour les décideurs qui s'intéressent au développement des collectivités et pour les ménages qui font partie de ce marché spécialisé de l'habitation.

- Une analyse de localisation est cruciale si l'on veut réussir à réduire les répercussions négatives sur l'environnement découlant de l'exploitation des entreprises et de la circulation qui en résulte.
- Les infrastructures et les services doivent être mis en œuvre avant l'arrivée des habitants.
- Les planificateurs et les gestionnaires d'entreprises ont besoin de formation et de ressources afin de leur permettre de mieux planifier et d'éviter les écueils comme le manque de logements convenables, de choix de modèles, de logements abordables et de services de soutien.

- L'habitation doit mieux répondre aux besoins uniques des collectivités rurales qui souvent dépendent de ressources naturelles et elle doit s'adapter aux conditions climatiques (courte voie d'accès pour auto, vestiaires, espaces de récréation intérieurs, etc.).
- La taille et l'apparence des logements doivent être diversifiées.
- Les habitants devraient participer à la planification des villes et des services de telle sorte que leur élaboration réponde mieux à leurs besoins.
- Les politiques des investisseurs institutionnels et des organismes d'habitation doivent mieux refléter les facteurs de risque particuliers aux villes à industrie unique, notamment les ralentissements économiques fréquents et leur viabilité à long terme.

Recherches additionnelles

Compte tenu des pressions exercées sur le marché de l'habitation dans les villes monoindustrielles pendant leur durée de vie et des changements qui s'y opèrent, ainsi que de l'importance de ces collectivités au sein de l'économie canadienne, il faut effectuer davantage de recherches afin d'établir de meilleurs fondements en vue des décisions futures. Les intervenants doivent être mieux renseignés sur les enjeux que comporte ce marché de l'habitation unique.

En plus de citer des recommandations tirées d'une étude antérieure réalisée par l'IBI Group, les chercheurs ont signalé un certain nombre de domaines de recherche susceptibles de mériter une attention et un suivi particuliers.

Directeur de projet : Kamal Gupta

Consultants de recherche : Gregory Halseth

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.