

1805 -1671

HD  
9715  
C33  
02

MINISTERE D'EXPANSION ECONOMIQUE REGIONALE  
OTTAWA

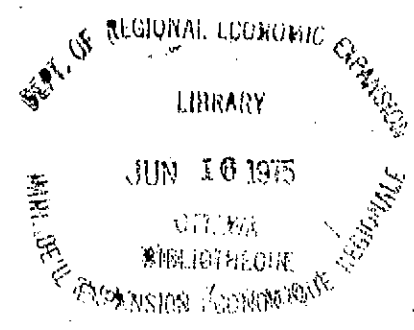
"THE VIEWS EXPRESSED IN THIS REPORT ARE NOT NECESSARILY THOSE OF DREE"  
"LES OPINIONS EXPRIMEES DANS CE RAPPORT NE SONT PAS NECESSAIREMENT CELLES DU MEER"

LA CONSTRUCTION AU QUEBEC

présenté par

Alban D'Amours et Serge Hébert

Mars 1973



## TABLE DES MATIERES

### LA CONSTRUCTION AU QUEBEC

INTRODUCTION .....	1
1. LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE .....	2
1.1. Le secteur passé en revue .....	2
1.1.1. Le marché de l'habitation .....	3
1.1.2. L'aide aux groupes à faible revenu ....	15
1.1.3. Le marché hypothécaire .....	20
2. LA CONSTRUCTION NON-DOMICILIAIRE .....	34
2.1. La construction non-domiciliaire passée en revue .....	37
3. PROJECTIONS SUR QUELQUES VARIABLES CLEFS .....	52
4. LES OBJECTIFS DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION AU QUEBEC .....	53
APPENDICE A .....	55

## LA CONSTRUCTION AU QUEBEC

### Introduction

Le secteur industriel de la construction joue un rôle des plus importants dans l'évolution de l'économie du Québec. Il fournit de l'emploi à 6.3% de la main-d'oeuvre, il participe dans l'ordre de 64% à la formation brute de capital et représente environ 15% de la production intérieure brute.<sup>1</sup> Les deux composantes principales du secteur sont la construction domiciliaire et la construction non-domiciliaire qui comprend tous les travaux de génie comme les routes, les barrages, les lignes de transmission, les pipe-lines, le forage du puits de pétrole, la mise en exploitation des mines ainsi que les bâtiments industriels et immeubles gouvernementaux et commerciaux.

En plus de son importance comme activité économique le secteur de la construction offre la possibilité

---

1. Ces pourcentages sont calculés pour la période 1961-1971.

d'améliorer les conditions sociales en accroissant le nombre et la qualité des logements. Quant au secteur de la construction non-domiciliaire, il reflète, d'une part, les priorités du gouvernement au niveau des infrastructures et offre ainsi les mécanismes permettant d'atteindre ses objectifs de développement; d'autre part, il est étroitement associé au dynamisme des différents secteurs industriels et, par le fait même, n'est pas étranger à toute volonté de promouvoir l'essor du secteur manufacturier.

Nous partagerons donc nos efforts d'analyse entre la construction domiciliaire et la construction non-domiciliaire en terminant sur l'énoncé d'objectifs pour le secteur et des considérations de stratégies de développement du secteur.

## 1. La construction domiciliaire

Les grands chapitres de cette première partie serviront à faire la revue du secteur, et à effectuer des projections de quelques variables clefs.

### 1.1. Le secteur passé en revue

Le secteur de la construction domiciliaire a fait l'objet de nombreuses études économétriques ou autres,

qui en révèlent la grande complexité provoquée par des interventions gouvernementales répétées pour des fins de stabilisation et d'amélioration des conditions de vie des Canadiens. Le mal fonctionnement<sup>1</sup> du marché de l'habitation au Canada n'a malheureusement pas épargné le Québec qui a trop tardé à profiter des différents programmes fédéraux sur l'habitation.

Le peu de participation du Québec ne peut expliquer entièrement le retard que connaît le Québec par rapport à l'Ontario dont les mises en chantier<sup>2</sup> pour la période 1961-1971 dépassent celles du Québec de 261,935 logements, soit plus de la moitié des mises en chantier totales du Québec pour la même période.

Une analyse plus approfondie exige que nous tenions compte des principaux facteurs du marché de l'habitation tout en faisant une incursion sérieuse du côté du marché hypothécaire.

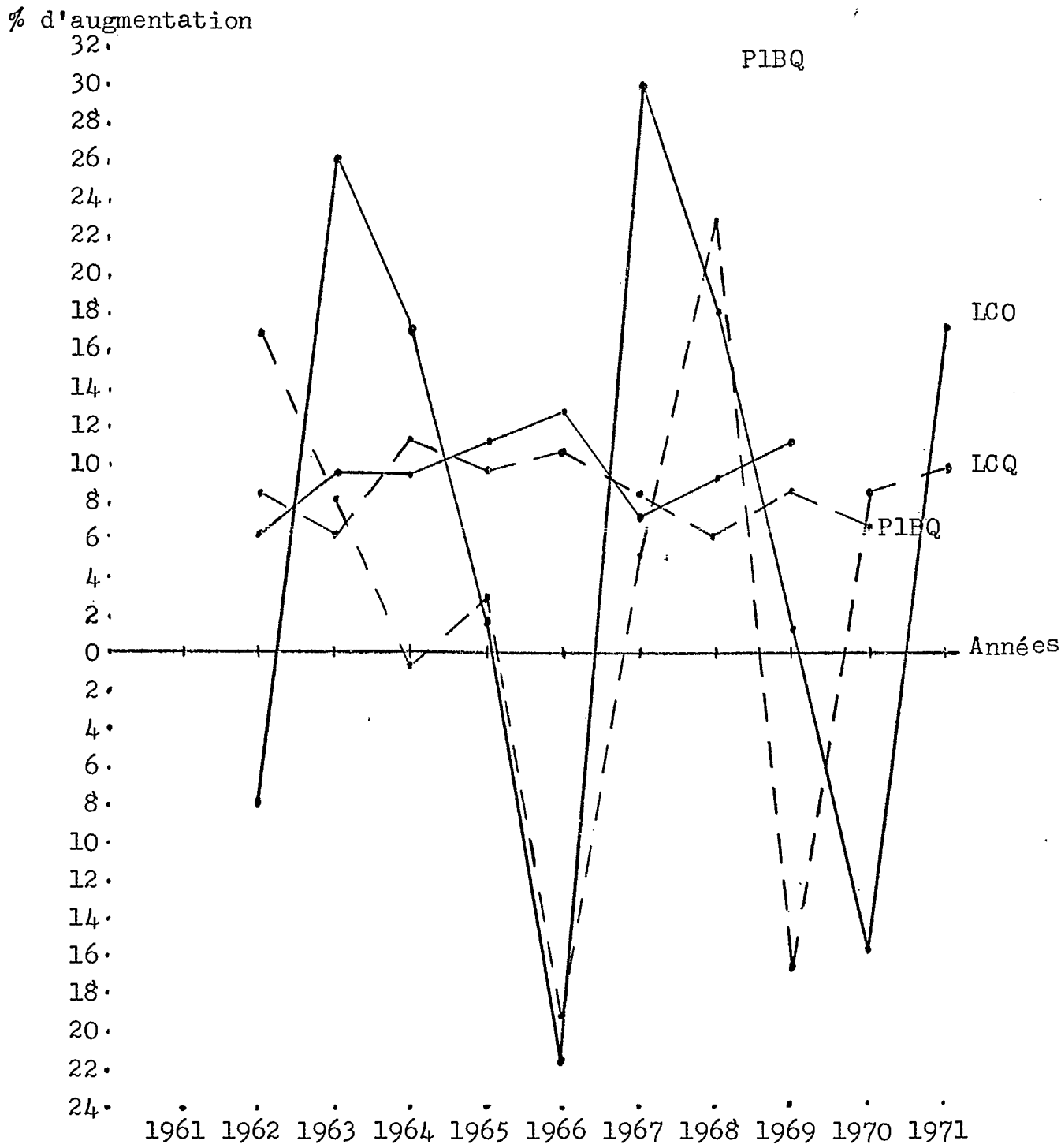
#### 1.1.1. Le marché de l'habitation

La revue des principaux travaux théoriques<sup>3</sup>

- 
1. Puisque le gouvernement doit intervenir.
  2. Mesurées au nombre de logements.
  3. Voir J.M. GUTTENTAG, "The Short Cycle in Residential Construction", A.E.R. June 1961; S.J. MAISEL "A Theory of Fluctuations in Residential Construction Starts", A.E.R.,

Graphique 1

Produit intérieur brut (prix du marché) et logements commencés  
(nombre)



Source: Statistique du logement, 1971, tableau 4,  
Tableaux types comptes Eco. du Québec, 1971.

Tableau 1

Logements commencés (nombre)

Années	Québec	Ontario	Canada
1961	34,215	48,144	125,577
1962	40,152 (+17.35)	44,306 (-7.97)	130,095
1963	43,391 (+ 8.07)	55,957 (26.30)	148,624
1964	43,194 (- 0.45)	65,617 (+17.26)	165,658
1965	44,437 (+ 2.88)	66,767 (+ 1.75)	166,565
1966	35,911 (-19.19)	52,355 (-21.49)	134,474
1967	37,718 (+23.22)	68,121 (+30.11)	164,123
1968	46,477 (+23.22)	80,375 (+17.99)	196,878
1969	43,413 (-16.49)	81,446 (+ 1.33)	210,415
1970	47,118 (+ 8.53)	76,675 (-15.86)	190,528
1971	51,782 (+ 9.90)	89,980 (+17.35)	233,653
TOTAL	467,808	729,743	261,935

Canada: 1971/1961 + 86.1%

Ontario: 1971/1961 + 86.9%

Canada: 1971/1961 +51.4%

Source: Statistique du Logement au Canada, S.C.H.L. 1971.  
p. 4, tableau 4.

sur le marché de l'habitation font surtout ressortir le caractère anticyclique du secteur de la construction domiciliaire. Le marché du Québec ne fait pas exception<sup>1</sup> et cela malgré les taux de chômage élevés qu'il a connus de 1961 à 1971. Pour cette période, le Québec a connu un taux de chômage moyen de l'ordre de 6.88% alors que l'Ontario bénéficiait d'un taux de chômage réduit de l'ordre de 3.73%. Le tableau 1, sur le nombre de logements commencés, nous éclaire sur la situation du secteur domiciliaire des années 1961 à 1971. Les plus fortes chutes dans les taux de changements d'une année à l'autre ont été enregistrées aux années 1966 et 1969. Il s'avère cependant qu'en nombre absolu le nombre de mises en chantier a connu pour la période 1961-1971 une croissance soutenue qui fait contraste avec les indications du graphique 1. Pour mieux distinguer les causes de ces deux phénomènes, nous devons rappeler que la demande de logements est déterminée par des facteurs de longue période principalement la population alors que d'autres variables comme le revenu, les conditions de crédit et le prix des

---

June 1963; W.W. ALBORTS, "Business Cycles, Residential Construction Cycles, and the Mortgage Market", J.P.E. June 1962; L.B. SMITH, Housing and Mortgage Markets in Canada, Bank of Canada, Staff Research Studies, # 6, 1971.

1. Voir le graphique 1.



maisons appartiennent plutôt à des fonctions de courte période. Celles-ci ne font que contribuer aux fluctuations du secteur qui doivent être considérées essentiellement comme un phénomène d'offre dont l'ampleur est étroitement liée aux comportements des institutions financières.

Les auteurs qui ont écrit sur le sujet ont reconnu que le secteur de la construction domiciliaire était très sensible aux conditions de crédit et les ont identifiées comme la variable de courte période la plus importante. Guttentag soutient que le crédit destiné au secteur est essentiellement un résidu et que les institutions financières préfèrent s'engager d'abord dans le financement d'investissements autres que l'habitation. Ceci aura comme effet de ralentir la construction domiciliaire lorsque l'activité économique générale est en expansion. De là, le caractère anticyclique de la construction domiciliaire.

D'autres variables sont aussi très importantes pour expliquer le caractère anticyclique de l'offre. Nous retrouvons entre autres les coûts de construction dont la principale composante est sans contredit le salaire. On reconnaît généralement que le nombre de nouveaux logements est très élastique par rapport aux coûts alors que la cons-

Tableau 2Emploi dans la construction résidentielle sur la non-résidentielle

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA
1961	52.13	52.08	52.86
1962	54.02	58.31	56.30
1963	55.45	53.64	55.24
1964	59.23	65.40	59.94
1965	45.04	55.22	50.17
1966	37.21	47.09	39.91
1967	42.22	52.20	43.25
1968	47.93	59.82	51.05
1969	51.47	61.39	53.69
1970	45.56	47.69	45.96
1971	46.84	48.79	47.17

Source: MEER, Compilation spéciale et Conseil Economique, compilation spéciale.

truction non-domiciliaire ne l'est pas par rapport au prix. Ceci n'est pas surprenant puisque dans l'habitation le coût de construction égale presque le chiffre d'affaire du secteur alors que dans le secteur de la construction industrielle le coût de construction n'égale qu'une fraction du chiffre d'affaires. Ce qui implique que le constructeur de logements a plus de difficultés à s'accaparer des ressources rares. Ce problème serait minimisé si l'offre de travailleurs à la construction était elle-même élastique. C'est le contraire qui est vrai. Ça prend du temps pour entraîner de nouveaux travailleurs. Cependant, il arrive que l'ensemble des travailleurs se partage entre la construction domiciliaire et la construction non-domiciliaire et comme il existe un différentiel de salaire favorable aux travailleurs du secteur non-domiciliaire on observe une affluence des travailleurs dans ce secteur; ce qui cause une pénurie dans le secteur domiciliaire à laquelle on peut difficilement remédier. Ce n'est qu'en période de ralentissement économique que la main-d'oeuvre devient disponible pour le domiciliaire. Si nous examinons soigneusement le tableau 2 et faisons les rapprochements nécessaires avec le graphique 1 nous observons que les données ne contredisent pas nos observations pour le Québec et les supportent davantage pour l'Ontario qui a opéré au niveau de plein-emploi pour la

Tableau 3Population

ANNEES	QUEBEC (000)	TAUX DE CROISSANCE (%)	ONTARIO (000)	TAUX DE CROISSANCE (%)
1961	5259		6236	
1962	5371	2.12	6351	1.84
1963	5481	2.04	6481	2.04
1964	5584	1.87	6631	2.31
1965	5685	1.80	6788	2.36
1966	5781	1.68	6961	2.54
1967	5864	1.43	7127	2.38
1968	5928	1.09	7262	1.89
1969	5985	0.96	7385	1.69
1970	6013	0.46	7551	2.24
1971	6028	0.24	7703	2.01

Source: Statistique Canada, cat. 91-511, 91-202

Tableau 4Revenu personnel disponible per capita  
1961-1971

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA
1961	1,230	1,640	1,437
1962	1,310	1,730	1,535
1963	1,380	1,810	1,608
1964	1,460	1,180	1,679
1965	1,584	2,030	1,822
1966	1,670	2,140	1,973
1967	1,840	2,260	2,097
1968	2,050	2,520	2,238
1969	2,200	2,700	2,401
1970	2,330	2,820	2,507
1971	2,470	3,130	2,715

Source: S.C.H.L., Statistique du Logement 1971 (tableau 20)  
Tableaux types: Cpt. Econ. du Québec, juillet 1972,  
p. 23.

période 1961-1971. Les années 1966-1967 semblent faire exception, mais rappelons que le secteur a connu en 1966 une crise majeure de financement suivie en 1967 de l'avènement des banques à charte sur le marché hypothécaire à la suite de la modification de la loi des banques.

Ces quelques considérations théoriques nous éclairent beaucoup sur la façon dont nous devons aborder le secteur domiciliaire dans son ensemble et elles nous serviront à dégager plus tard de grandes leçons des principaux événements économiques au Québec pour la période 1961-1971.

Si nous revenons au tableau 1, et faisons le rapprochement entre les tendances qu'il indique au niveau des mises en chantier et l'évolution de la population au Québec (voir tableau 3) et en Ontario, nous expliquons facilement l'avance qu'a connu l'Ontario sur le Québec de 1961 à 1971. Dès lors, si nous concevons que la position relativement avantageuse au plan de la population est un phénomène associé à l'attraction qu'exerce l'Ontario à l'aide de ses revenus plus élevés (voir tableau 4) sur les revenus personnels disponibles per capita) nous devons blâmer la situation économique générale du Québec. D'où toute tentative de vouloir se servir du secteur domiciliaire comme source d'emploi sera vouée à un échec si elle

Tableau 5Nombre d'employés: construction résidentielle

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA
1961	35,979	46,230	130,707
1962	41,036	50,095	141,567
1963	44,233	48,527	144,110
1964	44,266	56,541	153,646
1965	43,474	56,211	154,692
1966	39,051	55,704	142,344
1967	37,109	56,591	143,423
1968	37,259	65,128	158,845
1969	38,398	69,228	168,382
1970	35,684	58,773	148,314
1971*	37,962	62,634	158,646

Source: Compilation spéciale du Conseil Economique du  
Canada: Construction référence

\* Preliminary actual

n'est pas associée à des objectifs plus globaux de développement économique. Le tableau 5 nous renseigne beaucoup sur l'importance que revêt la construction domiciliaire lorsque les conditions économiques générales sont favorables. De 1961 à 1971 l'Ontario accuse un accroissement net d'emplois huit fois supérieur à celui du Québec pour la même période.

L'accroissement de population ou la formation nette des ménages est une variable de longue période. Il arrive cependant que la satisfaction des besoins de se loger est associée à des variables conjoncturelles comme le revenu qui, lorsqu'insuffisant, empêche les individus de révéler leur demande économique bien qu'elle existe sociologiquement. C'est pour se substituer au marché que le gouvernement interviendra avec un certain nombre de programmes ou de lois afin d'assurer aux individus à bas revenu un gîte convenable. Ces interventions doivent cependant avoir un double objectif à savoir la satisfaction des besoins sociaux en logement et la stabilisation du secteur. Elles impliquent donc un certain pouvoir de contrôle qui n'appartient totalement qu'au gouvernement fédéral. Le Québec par exemple pourrait difficilement stabiliser son industrie de la construction domiciliaire sans égard aux politiques fédérales et au fait qu'il appartient à un même territoire monétaire (currency area)



dont la carte géographique des rentabilités économiques est très sensible à la conjoncture. Si on se rappelle en plus que les disponibilités de crédit pour le secteur domiciliaire sont la principale variable d'offre de courte période et qu'elles obéissent assez rapidement aux modifications de la carte géographique des rentabilités, on se retrouve devant un échiquier dont la position stratégique des pions est difficile à maintenir.

#### 1.1.2. L'aide aux groupes à faible revenu

L'effort du gouvernement canadien pour améliorer la qualité du logement et pour faciliter l'accès à des logements plus convenables a été considérable depuis 1967 si l'on considère l'aide de la S.C.H.L. aux termes de la Loi nationale sur l'habitation (L.N.H.) aux groupes à faible revenu comme mesure. En effet, cette aide de 98.3 millions qu'elle était en 1966 est passée à 632.4 millions en 1971.<sup>1</sup> Malheureusement, la distribution de l'aide fédérale ne s'est pas faite sans problèmes. Bien que le nombre de logements occupés ait augmenté d'un même pourcentage entre 1961 et 1971 pour l'Ontario et le Québec soit 35%, il reste qu'au chapitre des logements surpeuplés<sup>2</sup>, le Québec était en plus mauvaise posture en

---

1. Statistique du Logement au Canada, S.C.H.L., 1971.

2. Statistique Canada, no 93-523, 93-525, 93-744.

1961 avec 21.8% de ses logements dans cet état alors que l'Ontario n'en comptait que 11.8%. En coupant ces pourcentages respectifs de presque la moitié en 1971, le gouvernement canadien pouvait être satisfait sur le plan national mais l'état de disparité entre le Québec et l'Ontario n'en reste pas moins stationnaire. Rien ne justifie cette disparité. Elle est d'autant plus anormale, que le Québec possédait, en 1967, 29.9% des familles canadiennes à faible revenu contre 24.4% en Ontario<sup>1</sup>, que le pourcentage des familles à faible revenu au Québec était de l'ordre de 19.9% contre 12.2 en Ontario. Et cela, malgré le fait que l'Ontario compte pour 36.8% des familles canadiennes et le Québec pour 27.6%. Ces pourcentages se fondent sur les absolus suivants: 248,000 familles à faible revenu au Québec contre 203,000 en Ontario.

L'aide aux groupes à faible revenu comprend les sphères d'activités suivantes aux termes de la L.N.H.:

- a) prêts aux promoteurs et aux sociétés sans buts lucratifs (art. 15);
- b) prêts pour le logement public (art. 43);
- c) prêts pour le logement étudiant (art. 47);

---

1. Statistics on Low Income in Canada 1967, p. 25. Le critère utilisé par Statistique Canada pour faire le compte des familles à faible revenu est tiré du cinquième exposé annuel du Conseil Economique du Canada.

Tableau 6

Deniers publics autorisés aux termes de la L.N.H.  
 (\$000,000)

Article de L.N.H.	Prêts et investissements	1967	1968	1969	1970	1971
58	Accession à la propriété et logements à loyer	512.7	251.9	163.1	361.5	202.5
10	Achats de prêts et d'hypothèques	181.0	-	-	-	-
15	Logements à loyer groupe à faible revenu	30.6	86.4	177.0	314.1	311.2
42	Acquisition et aménagement de terrains	-	-	8.2	15.1	11.0
43	Logements sociaux	114.3	128.5	170.5	235.4	277.0
47	Logements pour étudiants	56.6	73.8	55.5	41.0	36.7
53	Projets d'épuration des eaux-vannes	31.2	39.5	50.2	77.7	113.7
25	Prêts pour la rénovation urbaine	9.4	6.6	14.5	4.0	15.0
40	Projets féd.-prov. de logements sociaux et d'aménagement de terrains	34.4	41.0	36.9	38.4	41.8
55	Acquisition directe de terrains et construction	0.4	0.4	0.6	1.9	0.2
	TOTAL	807.7	628.1	676.1	1089.1	1009.1

Source: Statistique du Logement au Canada, S.C.H.L. 1971.

- d) logements construits et destinés à la location ou à la vente en vertu d'accords fédéraux-provinciaux (art. 40);
- e) logements financés aux termes des art. 58-59 à l'intention des groupes à faible revenu.

Comme nous l'avons mentionné, à partir de 1967, ce type de financement prend une importance de plus en plus grande<sup>1</sup> pour dominer dans l'allocation des deniers publics fédéraux dans la construction domiciliaire. Il remplace ainsi le financement aux termes des articles 58-59 pour fins autres que l'aide aux groupes à faible revenu. Pour ce type de financement, le Québec se compare favorablement à l'Ontario, en ce qui concerne les logements mis en chantiers. En 1965, 1966 et 1967, le Québec bénéficiait respectivement de 25%, 33% et 25% des mises en chantier canadiennes en vertu de ce mode de financement.

Assez paradoxalement, c'est en vertu de l'aide aux groupes à faible revenu que le Québec accuse le plus de retard. C'est partiellement pour cette raison que le Québec accuse le plus de retard. C'est partiellement pour cette raison que le Québec n'a pas réussi à

---

1. Voir tableau 6.

diminuer l'écart qui le sépare de l'Ontario au niveau des mises en chantier. Le tableau suivant est assez révélateur.

Tableau 7

Logements mis en chantier aux termes de l'aide aux groupes à faible revenu

	1966	1967	1968
Ontario	3418	6739	8447
Québec	28	20	1111

Source: Statistique du Logement au Canada, S.C.H.L. 1966, 1967, 1968.

C'est à partir de 1969 que le Québec se rattrape graduellement et cela, probablement, grâce à l'action de la S.H.Q. créée en 1967, soit trois ans après son équivalent ontarien, Ontario Housing Corporation.

Si la situation s'est nettement améliorée en 1971, le retard accumulé au cours des années reste énorme. Il suffit de faire une revue par article de la L.N.H. pour l'aide accordée aux provinces pour s'en convaincre.

Si on fait le total des sommes versées aux provinces comparé au total canadien, on se rend compte que l'Ontario s'est accaparé 38% des fonds fédéraux destinés pour aider les groupes à faible revenu alors que le Québec n'a reçu que 20% de ces fonds. En chiffres

absolus, l'Ontario a perçu près du double du Québec soit 1237 millions contre 661 millions.

En bref, les articles de la L.N.H. où le Québec a le moins participé sont les articles 40, 43 et 47<sup>1</sup>. Nous y trouvons une des raisons majeures pour laquelle le Québec n'a pas connu une croissance aussi intéressante que l'Ontario depuis 1967.

### 1.1.3. Le marché hypothécaire

Au chapitre des fluctuations du secteur, nous avons noté, au début de notre exposé, l'importance de la disponibilité de crédit comme variable à court terme. Nous pouvons la faire intervenir ici pour expliquer les fluctuations qu'a connues le secteur après 1965, année d'arrêt d'une croissance soutenue au niveau des logements commencés depuis 1961.

C'est précisément en 1966 que le marché des prêts hypothécaires a connu sa crise la plus grave des dix dernières années. A l'époque le marché était constitué principalement des compagnies de fiducie, des compagnies d'assurances et des compagnies de prêts hypothécaires.

---

1. Voir tableau 8.

Tableau 8

Revue par article de l'allocation des deniers publics fédéraux comme aide  
aux groupes à faible revenu (\$000)

Article	Période	Année	Québec	Ontario	Canada	Avantages pour l'Ontario
15 (Aux promoteurs)	1946-71		222,480 (29.3%)	310,194 (41%)	759,329	87,714
		1970	55,793	125,101	241,841	69,313
		1971	63,278	49,630	147,153	-13,648
15 (Aux sociétés sans but lucratifs)	1964-71		169,523 (18.2%)	36,452 (3.9%)	929,162	-133,071
		1970	36,132	3,804	n.d.	- 32,328
		1971	27,000	3,422	n.d.	- 21,578
40 (Logements sociaux)	1570-71		7,997 (3.6%)	65,041 (29.1%)	223,930	57,044
47	1961-71		85,794 (21%)	189,291 (46.3%)	408,766	103,497
		1970	2,637	12,597	37,966	9,960
		1971	-	12,964	24,610	12,964
43 (Logements publics)	1964-71		175,415 (18.9%)	635,969 (68.5%)	929,162	460,554
		1970	64,024	128,438	222,703	64,414
		1971	53,659	152,529	272,694	98,870
TOTAL			661,209 (20.34%)	1,236,947	3,250,349	575,738

Source: S.C.H.L. 1965 - 7.

Comme le Québec et l'Ontario connaissaient des taux de croissance qui sont parmi les plus élevés de la dernière décennie, les institutions prêteuses se tournèrent vers des placements à rendements plus élevés en privant le secteur de la construction domiciliaire de ressources financières vitales.

Tableau 9

Le marché du prêt hypothécaire

	Le marché total <sup>1</sup> \$(000)	S.C.H.L. <sup>2</sup> \$(000)	2/1 (%)
1965	2,552,418	491,160	19.24
1966	1,618,308	573,748	35.45
1967	2,124,949	697,759	32.84
1968	2,701,211	454,359	16.82
1969	2,793,962	449,314	16.08
1970	2,627,693	851,940	32.42
1971	4,676,531	648,777	13.87

Source: Statistique du Logement au Canada, S.C.H.L., 1971.

Comme remède à la crise, la S.C.H.L. accrût de façon notable ses activités; on modifia la loi des banques pour leur permettre l'accès au marché hypothécaire (mai 1967). Egalement, en 1966, on fixe le taux maximal des prêts hypothécaires consentis en vertu de la L.N.H. à



1.25% au-dessus du rendement à long terme des obligations du gouvernement fédéral. En septembre 1967, on porte l'écart à 2.25% au-dessus du même taux avec ajustement à tous les trois mois.

En 1969, à la suite de politiques monétaires et fiscales restrictives du gouvernement fédéral, on assiste à un autre début de crise dans le marché hypothécaire. Dès lors, la S.C.H.L. double presque son activité en 1970, et on enlève le plafond sur le taux maximal d'un prêt hypothécaire en vertu de la L.N.H. De plus, on élargit les conditions des prêts sous la L.N.H.

En 1971, les prêts consentis par les institutions prêteuses s'accroissent de plus de deux milliards par rapport à l'année précédente. Cet afflux de fonds disponibles trouve son explication à notre avis dans les contrats quinquennaux pour les prêts sous la L.N.H. qui réduisent l'élasticité de la demande par rapport aux taux hypothécaires et permettent aux compagnies de fiducies d'offrir des taux de rendements élevés sur leurs obligations. D'où le gonflement de leur liquidité et le premier rang qu'elles détiennent comme institution prêteuse sur le marché hypothécaire. Il en est de même des banques qui ont devancé les compagnies d'assurances en importance comme institution prêteuse.

Cette petite histoire d'événements monétaires suffit pour rendre compte des fluctuations du secteur de la construction domiciliaire depuis 1966. Nous n'avons qu'à rapproché les tableaux 1 et 9 pour en être convaincu davantage.

La première grande constatation à tirer du film de ces événements, c'est l'essoufflement qu'a connu le Québec après 1965, alors que l'Ontario a repris sa course sans trop de peine, malgré la poussée de ses investissements dans le secteur non-domiciliaire.<sup>1</sup>

Le comportement des institutions prêteuses est sans doute un des éléments de casse-tête québécois. Comme l'Ontario et le Québec appartiennent au même territoire monétaire et que les fonds disponibles vont généralement là où la rentabilité est plus élevée, on peut affirmer que l'Ontario prend d'abord ce dont il a besoin et le Québec n'a qu'un résidu pour satisfaire ses besoins. D'ailleurs, les faits tendent à confirmer la préférence des institutions prêteuses pour l'Ontario. Le tableau 10 nous l'indique bien.

---

1. Que l'on peut rattacher partiellement au pacte de l'automobile Canada-Etats-Unis.

Tableau 10

Participation des institutions prêteuses au pourcentage  
des logements commencés

Année	Québec (%)	Ontario (%)
1965	65	83
1966	48	61
1967	59	69
1968	75	79
1969	60	67
1970	40	54
1971	63	76

Source: Statistique du logement au Canada, S.C.H.L.  
1965-1971

Ce phénomène des fonds résiduels est un fait reconnu lorsqu'on parle du partage des fonds entre le domiciliaire et le non-domiciliaire. Il faudrait reconnaître la présence d'un tel phénomène au niveau d'un territoire monétaire dont la carte géographique des rentabilités économiques présente des différences notables. On peut donc affirmer sans trop de risque que ce phénomène a nui au Québec depuis 1965. Le gouvernement du Québec doit donc en tirer une grande leçon s'il ne veut pas toujours en rester à l'étape des constatations.

Un autre phénomène important concerne l'attention de plus en plus grande que portent les compagnies d'assurance-vie au secteur non-domiciliaire. Jusqu'en 1965, les compagnies d'assurance-vie constituaient la principale source de fonds hypothécaires au Canada.<sup>1</sup> Par la suite, elles diminuent globalement leur participation en réduisant leurs prêts de \$1,157.8 millions qu'ils étaient en 1965, à 850 millions en 1971. Il est bien connu que les compagnies d'assurances servaient bien le Québec avant 1965, mais depuis leur accession au marché des fonds non-domiciliaires, le Québec s'est vu privé, à cause du phénomène des fonds résiduels, de sources importantes pour son secteur domiciliaire.

Tableau 11

Prêts domiciliaires et non-domiciliaires des compagnies d'assurance-vie

	1970 (\$000)	1971 (\$000)
Prêts domiciliaires	215,857	426,305
Prêts non-domiciliaires	240,000	423,447

Source: Statistique du Logement au Canada, S.C.H.L.  
1970-1971.

---

1. S.C.H.L., de 1961 à 1971.

Enfin, si on admet que le gouvernement canadien intervient généralement pour pallier aux fluctuations du secteur domiciliaire<sup>1</sup>, on admettra que ses politiques ont eu des effets sur l'ensemble de son territoire. Ce qui doit être dit, c'est que nombre de ces effets ne sont pas recherchés et peuvent même être pervers dans certaines régions et cela parce que l'efficacité des politiques n'est pas la même partout.

Dans une étude récente sur le comportement des institutions financières<sup>2</sup>, on confirme l'existence d'un fort degré de sensibilité des institutions financières aux influences monétaires. Ce sont les compagnies d'assurance-vie qui réagissent le plus aux conditions monétaires, suivent les banques qui devancent sensiblement les compagnies de fiducies et de prêts hypothécaires. L'implication à dégager de ces observations, c'est que le Québec souffrira de cette situation parce que les politiques monétaires dont il a besoin seraient de moins en moins effectives à la suite de la sortie graduelle des compagnies d'assurance-vie du marché résidentiel et la venue des compagnies de fiducie qui recherchent des rentabilités élevées

---

1. Voir le tableau 9.

2. L.B. SMITH, G.R. SPARKS, "The Interest Sensitivity of Canadian Mortgage Flows", C.E.J., août 1970, pp. 402-423.

Tableau 12

Initiatives privées: taux d'inoccupation des immeubles  
d'appartements de six logements et plus (au mois de juin  
de chaque année)

ANNEES	MONTREAL	TORONTO	TAUX MOYEN DES 19 ZONES METRO- POLITAINES- CANADIENNES
1961		9.	
1962			
1963		4.4	6.1
1964		2.8	5.5
1965		1.6	4.5
1966	4.5	1.0	3.1
1967	1.2	1.2	1.3
1968	5.0	1.5	2.7
1969	7.6	2.7	4.0
1970	8.2	2.8	5.0
1971	7.2	3.0	8.0

Source: S.C.H.L., 1971, p. 17.

dont la distribution géographique avantage plus l'Ontario que le Québec.

On peut affirmer que l'Ontario a connu des rentabilités plus élevées que le Québec dans le secteur domiciliaire de 1961 à 1971, si on regarde l'évolution des mises en chantier comme la résultante du jeu des forces du marché. Lorsque la demande pour le logement s'accroît, le nombre de logements vacants diminue et reste bas tant que la demande se maintient. Cela entraîne naturellement une poussée sur les prix des maisons et des loyers. Faisant l'hypothèse que ces variations ne se reflètent pas immédiatement dans les coûts de construction et des terrains, l'augmentation des prix et des loyers accroît la certitude que les nouveaux projets de construction domiciliaire sont rentables et cela conduit à un accroissement dans le nombre de mises en chantier.

Comme indice du taux d'inoccupation, nous pouvons citer deux des zones métropolitaines qui apparaissent au tableau 12. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. En plus de cette évidence d'une demande très forte en Ontario, nous pouvons ajouter le fait que le revenu familial des emprunteurs à l'égard de nouveaux logements aux termes de la L.N.H. est plus élevé en Ontario qu'au Québec. On note qu'en 1971 ce revenu familial était de l'ordre de \$11,085 pour la zone

Tableau 13

Coût estimatif des nouvelles maisons individuelles financées aux termes de la LNH par agglomération  
Coût de construction au pied carré  
 (en \$)

Années	Montréal	Toronto	Ottawa	Hull	Québec	Windsor	Sudbury	London	Kitchener	Hamilton
1961	10.13	9.85	11.10	*	10.67	10.91	11.49	10.78	10.77	10.39
1962	10.14	9.37	11.0	*	10.73	11.09	11.37	10.69	10.66	10.17
1963	10.30	9.31	11.18	*	11.12	11.48	11.37	10.70	10.82	10.28
1964	10.46	9.90	11.45	11.27	11.67	12.12	11.59	10.91	11.31	10.76
1965	10.89	10.77	11.68	12.17	12.01	13.21	12.18	11.12	12.03	11.36
1966	11.70	11.86	12.35	13.24	12.72	15.57	13.29	11.98	13.00	12.31
1967	12.11	12.48	12.94	12.75	13.10	15.43	13.94	12.75	13.79	13.10
1968	12.82	13.38	13.98	13.02	13.54	15.45	14.05	13.51	14.03	13.55
1969	13.28	13.77	13.70	13.74	14.52	17.41	16.23	14.91	13.77	15.19
1970	13.42	14.29	14.26	14.29	14.82	19.10	17.43	14.93	14.42	15.41
1971	14.24	14.72	15.32	15.15	15.28	19.94	17.95	15.53	15.15	14.22

1971/1961 = + 40.6% + 49.4%.

\* Non disponible

Source: Statistique du logement du Canada, S.C.H.L., 1961 à 1971.



Tableau 14

Construction résidentielle

ANNEES	Total valeur des matériaux utilisés /		Total valeur des
	QUEBEC	ONTARIO	contrats de construction
	%	%	CANADA
			%
1961	51.7	51.5	51.9
1962	52.2	52.3	52.6
1963	52.6	52.5	52.7
1964	53.1	52.9	53.1
1965	51.0	50.8	51.1
1966	49.2	48.6	49.4
1967	46.3	45.9	46.5
1968	49.8	49.0	49.6
1969	50.7	49.7	50.3
1970	49.1	48.6	49.2
1971	49.1	48.6	49.2

Source: Compilation spéciale: Conseil Economique du Canada: Construction référence.

Tableau 15

Construction résidentielle

Total salaires / Total valeur des contrats  
de construction résidentielle

ANNEES	QUEBEC %	ONTARIO %	CANADA %
1961	30.9	30.5	30.4
1962	31.7	31.5	31.3
1963	31.9	31.7	31.6
1964	31.1	30.9	30.7
1965	31.7	31.7	31.5
1966	31.8	31.5	31.3
1967	32.4	32.1	31.9
1968	32.3	32.0	31.8
1969	31.3	31.4	31.1
1970	32.2	32.3	32.0
1971	32.2	32.3	32.0

Source: Compilation spéciale: Conseil Economique du Canada:  
Construction Référence

métropolitaine de Montréal contre \$14,984. pour la zone métropolitaine de Toronto.<sup>1</sup>

Cet avantage de rentabilité que supporte la demande en Ontario par rapport au Québec n'est pas démenti par des différentiels possibles au niveau des coûts de construction. Ce fait nous est confirmé par les données du tableau 13. Bien que l'Ontario démontre un certain avantage au niveau du coût des matériaux durant les dernières années (voir tableau 14), celui-ci n'est pas assez substantiel pour inférer quoique ce soit, mais tout au moins, ils ne sont pas des éléments destructeurs de rentabilité. Enfin, les salaires ne semblent pas plus désavantager l'Ontario au profit du Québec comme l'indique le tableau 15.

Pour conclure brièvement cette revue du secteur domiciliaire, nous pouvons dire que le Québec a connu une période difficile au cours des six dernières années et que sa vulnérabilité grandit à mesure que les événements économiques s'accumulent.

## 2. La construction non-domiciliaire

L'analyse que nous venons de terminer sur le secteur de la construction domiciliaire a déjà, à quelques reprises, fait des rapprochements intéressants avec celui de la construction non-domiciliaire. Nonobstant le contenu de ces remarques, nous y reviendrons en cours de texte afin de mieux saisir l'interdépendance qui existe entre ces deux secteurs. Pour le moment, contentons-nous de dire que le secteur de la construction non-domiciliaire représente au Québec environ 70% des dépenses d'immobilisations pour constructions nouvelles et de réparations.<sup>1</sup>

Nous avons mesuré l'activité totale de l'industrie de la construction en faisant la somme des investissements fixes des entreprises pour fins de constructions nouvelles et réparations dans les secteurs suivants:

- industries primaires et construction
- fabrication
- services d'utilité publique
- habitation
- commerces, finances et services commerciaux
- gouvernements et institutions

---

1. Pour la période 1961 à 1971. Source: Public and Private Investment in Canada, 1961 à 1971, S.C. 61 - 205.

Tableau 16

Dépenses en capital et en réparations du secteur domiciliaire  
 (\$000,000)

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA	ONTARIO/ QUEBEC
1961	511.8	722.9	1,951	1.4124
1962	598.0	743.9	2,100	1.2439
1963	649.0	791.6	2,257	1.2197
1964	705.3	994.7	2,605	1.4103
1965	732.6	1038.8	2,751	1.4179
1966	725.1	1128.1	2,842	1.5557
1967	762.6	1193.8	3,065	1.5654
1968	795.0	1485.0	3,586	1.8679
1969	887.1	1751.8	4,228	1.9747
1970	869.6	1629.2	4,009	1.8735
1971	1044.7	1958.2	4,828	1.8744

Source: Statistique Canada, no 61-205.

Tableau 17

Dépenses en capital et en réparations pour la construction  
non-domiciliaire (excluant machinerie et équipement)  
 (\$000,000)

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA	ONTARIO/ QUEBEC
1961	1,221.3	1,572.2	5,022.0	1.2873
1962	1,293.0	1,704.4	5,195.0	1.3182
1963	1,314.9	1,828.7	5,459.0	1.3908
1964	1,659.9	1,830.6	6,028.0	1.1028
1965	1,884.6	2,133.1	7,119.0	1.1319
1966	1,964.1	2,659.6	8,395.0	1.3541
1967	1,780.0	2,735.3	8,528.0	1.5367
1968	1,757.2	2,825.1	8,628.0	1.6077
1969	1,809.0	2,891.4	8,976.0	1.5983
1970	1,919.0	3,355.2	9,771.0	1.7484
1971	2,208.3	3,665.6	10,819.0	1.6599

Source: Statistique Canada, no 61-205.

Si nous additionnons le contenu des tableaux 16 et 17, nous obtenons ainsi la valeur totale de la construction nouvelle et des réparations du secteur de la construction.

### 2.1. La construction non-domiciliaire passée en revue

Toute tentative pour expliquer l'évolution du secteur de la construction non-domiciliaire doit se rattacher aux facteurs déterminants des dépenses d'investissement fixe. Malheureusement, les théories servant à cerner ce problème dans un contexte d'un territoire monétaire sont pratiquement inexistantes. Il reste cependant que la théorie générale à savoir que toute entreprise cherche à maximiser le rendement de ses ressources peut nous éclairer beaucoup sur les raisons qui pressent les entreprises à construire. Il y a la demande pour leur produit, la capacité de production accumulée et utilisée, les prix, les taux d'intérêt et les anticipations. De plus, si nous tenons compte de la participation partagée des gouvernements et du secteur privé au financement de la construction non-domiciliaire, nous avons suffisamment d'éléments pour expliquer l'évolution de la construction non-domiciliaire au Québec de 1961 à 1971.

D'abord nous pouvons établir que le secteur privé participe à la construction non-domiciliaire au Québec

dans l'ordre de 55%<sup>1</sup>, ce qui est beaucoup moins considérable que dans le cas de la construction domiciliaire. Bien que cela suggère la possibilité d'une plus grande stabilité pour le secteur, il reste que toute intervention gouvernementale irrationnelle risque de causer plus de dommages à long terme qu'une simple réaction du secteur privé à un changement quelconque de politique. Sans accuser le gouvernement du Québec d'avoir été irrationnel, nous pouvons tirer une grande leçon d'une aventure comme l'exposition universelle de Montréal.

Si nous prenons soin de regrouper les industries comme suit:

- industries primaires et construction
- fabrication
- services d'utilité publique, commerces  
finances et gouvernements

nous voyons à l'aide du tableau 18, que le Québec accuse une proportion beaucoup plus grande de constructions non-domiciliaires dans le troisième groupe d'industries que l'Ontario et même le Canada.

Dans l'ensemble, on constate que le Québec a manifesté depuis 1961 des tendances à faciliter la construction non-domiciliaire dans le secteur de la fabrication. Il

---

1. Source: Statistiques du Logement au Canada, S.C.H.L., 1971, p. 19.



Tableau 18

Pourcentages par rapport à la construction totale des dépenses pour la construction non-domiciliaire des groupes industriels a, b, c

Groupe	Québec (%)	Ontario (%)	Canada (%)
a	5.32*	5.26	10.48
b	7.51	9.55	7.20
c	56.59	52.47	53.47

Source: Statistique du Canada no 61-205

\* % moyen pour la période 1961-71.

est possible d'associer ce comportement à un événement particulier. Comme le révèle le tableau 17, l'Ontario a pris une avance considérable sur le Québec depuis 1961 dans ce domaine de la construction non-domiciliaire. Le ratio Ontario/Québec, de 1.29 qu'il était en 1961 a atteint 1.75 en 1970. Il n'y a que les années 1964, 1965 et 1966 qui font exception. La raison en est simple, elles correspondent aux années préparatoires à l'exposition universelle tenue à Montréal en 1967. Comme les travaux préparatoires à l'Expo drainaient beaucoup de ressources dans la construction non-domiciliaire destinée au tertiaire à Montréal, les ressources financières disponibles, en quête d'un rendement élevé, se sont dirigées vers la construction dans le secteur de la fabrication en Ontario. Ce qui explique, avec la signature

Tableau 19

Dépenses en capital et réparations pour la construction  
dans le secteur de la fabrication  
 \$(000,000)

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA	ONTARIO/ QUEBEC
1961	111.4	182.4	403	1.6373
1962	130.7	233.9	486	1.7895
1963	131.0	232.1	495	1.7717
1964	159.0	270.7	590	1.7025
1965	188.0	348.9	755	1.8558
1966	225.0	463.9	955	2.0617
1967	210.8	395.0	857	1.8738
1968	213.0	350.9	850	1.6474
1969	231.2	411.9	977	1.7815
1970	227.5	543.4	1,210	2.3885
1971	227.5	444.6	1,084	1,9542

Source: Statistique Canada no 61-205.

Tableau 20

Emploi dans la construction non-domiciliaire et pourcentage  
par rapport à l'emploi du secteur de la construction

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA	ONTARIO QUEBEC %
1961	69,021 65.7%	88,770 65.8%	247,293	1.3517
1962	75,964 64.9%	85,905 63.2%	251,433	1.1309
1963	79,767 64.3%	90,473 65.1%	260,890	1.1342
1964	74,734 62.8%	86,459 60.5%	256,354	1.1569
1965	96,526 69.0%	101,789 64.4%	308,308	1.0545
1966	104,949 72.9%	118,296 68.0%	356,656	1.1272
1967	87,891 70.3%	108,409 65.7%	331,577	1.2334
1968	77,741 67.6%	108,872 62.6%	311,155	1.4004
1969	74,602 66.0%	112,772 62.0%	313,618	1.5116
1970	78,316 68.7%	123,227 67.7%	322,686	1.5735
1971	81,038 68.1%	128,366 67.2%	336,354	1.5840

Source: MEER, Compilation spéciale et Conseil Economique du Canada, compilation spéciale.

du pacte de l'automobile, la croissance de la construction dans le secteur de la fabrication en Ontario comme l'indique le tableau 19. Dès ce moment, le principe de la carte géographique des rentabilités n'a pas cessé de jouer en faveur de l'Ontario. Ce phénomène ressort d'une façon encore plus saisissante au niveau des investissements totaux où le ratio Ontario/Québec passe de 1.38 en 1964 à 1.93 en 1970.<sup>1</sup>

Les données sur l'emploi dans la construction non-domiciliaire ajoutent à l'évidence du phénomène de drainage des ressources durant la période préparatoire à l'Expo (voir tableau 20). La meilleure année depuis 10 ans au niveau de l'emploi dans l'industrie de la construction non-domiciliaire au Québec est 1966, année caractérisée par une crise majeure du marché hypothécaire canadien et où l'Ontario dirige vers la construction du secteur de la fabrication la plus forte proportion de ses dépenses en construction et réparation pour la période 1961-71, soit 12.2%.<sup>2</sup> Le Québec connaît aussi en 1966 une augmentation de la construction dans le secteur de la fabrication due à une conjoncture favorable mais les contraintes imposées par

---

1. Le ratio s'était stabilisé autour de 1.40 de 1961 à 1964. Source: Statistique Canada no 61-205.

2. Calculé à partir de Statistique Canada no 61-205.

Tableau 21

Dépenses en capital et réparations pour la construction  
du secteur tertiaire (excluant le secteur de la construction)  
 (\$000,000)

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA	ONTARIO/ QUEBEC
1961	1006.8	1285.2	3934.0	1.2765
1962	1055.9	1359.0	4019.0	1.2870
1963	1082.8	1468.3	4236.0	1.3560
1964	1371.7	1434.5	4590.0	1.0457
1965	1596.8	1631.6	5338.0	1.0217
1966	1618.3	1943.8	6197.0	1.2011
1967	1444.5	2082.8	6406.0	1.4418
1968	1410.1	2229.7	6466.0	1.5812
1969	1422.6	2253.2	6558.0	1.5838
1970	1542.8	2537.5	7030.0	1.6447
1971	1761.0	2922.4	7916.0	1.6596

Source: Statistique Canada, no 61-205.

Tableau 22

Dépenses en capital et réparations pour la construction  
des secteurs primaires et de la construction  
 (\$000,000)

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	CANADA	ONTARIO/ QUEBEC
1961	103.1	105.0	695	1.0184
1962	106.5	111.5	690	1.0469
1963	101.1	128.3	728	1.2690
1964	129.8	125.4	848	0.9661
1965	99.8	152.6	1,026	1.5290
1966	120.8	251.9	1,243	2.0852
1967	124.7	257.5	1,265	2.0649
1968	134.1	244.5	1,312	1.8232
1969	155.2	226.3	1,441	1.4581
1970	148.7	274.3	1,531	1.8446
1971	219.8	298.6	1,819	1.3585

Source: Statistique Canada, no 61-205.

les travaux de l'Expo au niveau de la main-d'oeuvre et de la machinerie réduit les bienfaits de la conjoncture et permettent à l'Ontario d'investir deux fois plus dans la construction du secteur de la fabrication.

La chute de la construction dans le secteur de la fabrication après 1966 était à prévoir à la fois pour le Québec et l'Ontario en raison des excédents de capacités accumulées durant les deux années précédentes (voir tableau 19). Il n'est pas étonnant de voir l'emploi connaître le même sort (voir tableau 20). En Ontario, cette chute de l'emploi est attribuable en grande partie à cette chute des dépenses dans la construction du secteur de la fabrication puisque dans les autres secteurs, le même type de dépense croît régulièrement comme l'indiquent les tableaux 21 et 22. C'est au Québec que la leçon est plus difficile à accepter. A partir de 1967 jusqu'à 1969, l'emploi dans la construction non-domiciliaire connaît une chute importante dont la cause, contrairement à l'Ontario, est l'excédent de capacité accumulé dans la construction destinée au secteur tertiaire (excluant le secteur de la construction et de l'habitation) jusqu'à l'ouverture de l'Expo. En 1970, on réussit à améliorer la situation mais les divers événements politiques de la scène québécoise ont malheureusement marqué l'évolution de la position relative du Québec et de l'Ontario au chapitre des dépenses dans la construc-

Tableau 23

Emploi dans le secteur de la construction

ANNEES	QUEBEC (000)	ONTARIO (000)	CANADA (000)	ONTARIO/ QUEBEC %
1961	105	135	378	1.2857
1962	117	136	393	1.1624
1963	124	139	405	1.1210
1964	119	143	410	1.2017
1965	140	158	463	1.1286
1966	144	174	499	1.2083
1967	125	165	475	1,3200
1968	115	174	470	1.5130
1969	113	182	482	1.6106
1970	114	182	471	1.5965
1971	119	191	495	1.6050

Source: MEER, Compilation spéciale.



Tableau 24

Industrie de la construction: immobilisation totale  
(000,000)

ANNEES	QUEBEC	ONTARIO	ONTARIO/ QUEBEC
1961	33.4	36.3	1.0868
1962	22.2	37.3	1.6802
1963	29.0	40.2	1.3862
1964	45.4	49.1	1.0815
1965	53.1	62.0	1.1676
1966	47.2	65.3	1.3835
1967	32.6	87.6	2.6871
1968	35.3	97.8	2.7705
1969	36.6	101.6	2.7760
1970	37.2	109.1	2.9328
1971	37.3	116.0	3.1099

Source: Statistique Canada, cat. 61-205. (Compilation spéciale)

tion du secteur de la fabrication en permettant à l'Ontario d'investir 2.4 fois plus que le Québec.<sup>1</sup>

Un phénomène important qui a sans doute contribué à maintenir la croissance des dépenses pour la construction dans le tertiaire en Ontario, c'est le nombre grandissant des prêts hypothécaires consentis à la construction non-domiciliaire au Canada depuis 1969. Le montant de ces prêts est passé de 432 millions en 1969 à 847<sup>2</sup> millions en 1971. Cette participation est beaucoup plus importante qu'elle ne l'était en 1964 et 1965 et assure une source de fonds intéressante pour la construction dans le secteur des services. Comme l'Ontario offre des garanties de rentabilité plus intéressantes que le Québec, à cause de son taux de croissance soutenu dans la construction, on peut d'ores et déjà prévoir que les banques, les compagnies d'assurances, les compagnies de fiducie, etc... dirigeront la plus grande partie de leurs fonds disponibles en Ontario et qu'elles n'investiront au Québec qu'à même un résidu.

Les données sur l'emploi dans le secteur de la construction (tableau 23) et les immobilisations totales dans ce même secteur sont très symptomatiques des malaises

---

1. Voir tableau 19.

2. Statistique du Logement, S.C.H.L., 1971, p. 24.

Tableau 25

Projections sur quelques variables clefs

Variable	Province	1970	1975	1980	1985	a*	b*	R <sup>2</sup>	F
Nombre de logements commencés Source: S.C.H.L.	Québec	47,118	51,987	57,242	62,497	36,221	1,051	.45	7.4
	Ontario	76,675	102,831	123,103	143,375	42,013	4,054	.82	40.0
	Ont./Qué.	1.627	1.978	2.151	2.294				
Logements commencés par types: app. et autres Source: S.C.H.L.	Québec	25,029	35,989	43,499	51,009	13,458	1,502	.95	13.6
	Ontario	42,344	55,803	69,701	83,599	14,108	2,780	.78	32.2
	Ont./Qué.	1.692	1.551	1.602	1.639				
Construction résidentielle: nomb. d'employés Source: S.C.H.L.	Québec	35,687	35,456	33,211	30,967	42,189	- 449	.21	2.4
	Ontario	58,773	72,947	81,873	90,800	46,166	1,785	.72	22.9
	Ont./Qué.	1.647	1.797	1.997	2,197		0.04	.46	6.4
Construction résidentielle: valeur des contrats Source: C.E.C.	Québec	840,676	1,099,074	1,305,806	1,512,538	478,878	41,346	.92	105.6
	Ontario	1,576,102	2,273,892	2,880,943	3,487,994	452,737	121,410	.95	153.6
	Ont./Qué.	1.875	2.069	2.206	2,306				
Dépenses en capital pour la construction domiciliaire Source: SC-61-205	Québec	667	881	1,051	1,220	372	34	.88	66.9
	Ontario	1,266	1,864	2,371	2,877	345	101	.93	125.8
	Qué./Ont.	1,898	2.116	2.256	2.358				

\*:  $y = a + bt$  où y: Variable projetée et T: le temps; R<sup>2</sup>: coefficient de détermination  
 F: F-ratio, 1970: observé; période de base 1961-1971.

Tableau 25 (suite)

Variable	Province	1970	1975	1980	1985	a*	b*	R <sup>2</sup>	F
Const. d'hab. immobilisation et réparation (\$000,000)	Québec	870	1,135	1,348	1,560	498	42	.92	109.3
	Ontario	1,629	2,345	2,970	3,594	473	124	.95	153.3
	Ont./Qué.	1.872	2.25	2.62	2.99	1.14	0.07	.82	40.8
Source: SC-61-205									
Salaires, cons- truction rés. (\$000)	Québec	270,912	355,193	424,006	492,819	148,752	13,762	.93	
	Ontario	509,445	734,014	933,450	1,132,887	135,704	39,887	.95	
	Ont./Qué.	1.8802	2.263	2.643	3.023	1.12	.08	.82	
Source: C.E.C.									
Dépenses en cap. pour la cons. non-domiciliaire	Québec	1,506	1,904	2,191	2,478	1,043	57	.61	14.2
	Ontario	2,780	3,625	4,512	5,400	963	178	.96	198.6
	Ont./Qué.	1.846	1.904	2.059	2.179				
Source: SC-61-205									
Dép. pour capital et réparations pour la const. dans la fabric. (\$000,000)	Québec	228	301	364	428	111	13	.86	54.3
	Ontario	543	622	772	922	173	30	.78	31.5
	Ont./Qué.	2.382	2.066	2.121	2.154				
Source: SC-61-205									
Dép. en capital et rép. pour la const. dans le secteur des services, commerce finances, gouvern. (\$000,000)	Ontario	1.645	1.821	2.071	2.321	1.071	0.05	.53	10.1
	Québec								
Source: SC-61-205									
Investissement tot.	Ontario	1.93	2.10	2.37	2.65	1.256	0.06	.82	36.8
	Québec								
Source: SC-61-205									
Inv. de l'Ind. de la construction	Québec	37	38.7	39.2	39.5				
	Ontario	109	154	199	244	19	9	.97	
	Ont./Qué.	2.933	3.98	5.08	6.18	.69	.22	.76	50
Source: SC-61-205									

Tableau 25 (suite)

Variable	Province	1970	1975	1980	1985	a*	b*	R <sup>2</sup>	F
Construction dans l'investissement total Source: S.C. 61- 205	Québec	2,789	3,583	4,205	4,827	1,717	124	.85	52.9
	Ontario	4,984	6,688	8,351	10,013	1,699	333	.98	428.0
	Ont./Qué.	1.79	2.01	2.30	2.60	1.12	0.6	.76	28.8
Emploi total dans la cons- truction totale Source: MEER	Québec	114,000	119,939	119,408	119,512	125,618	6.0	.94	
	Ontario	182,000	215,891	245,982	276,073				
	Ont./Qué.	1.5965	1.80	2.06	2.31				
Revenu personnel disponible / capita Source: B.S.Q. O.E.R.	Québec	2,339	3,180	4,054	4,927	1,560	175	.63	15.1
	Ontario		3,601	4,392	5,182	1,230	158	.82	40.5
	Ont./Qué.		1.13	1.08	1.05				
Revenu personnel disponible total (000) Source: B.S.Q. O.E.R.	Québec	14,041	18,216	22,637	27,059	4,951	884	.98	518
	Ontario	21,572	28,292	35,199	42,107	7,571	1,381	.97	268
	Ont./Qué.	1.54	1.55	1.56	1.56				
Logements com- mencés par zone métropolitaine Source: S.C.H.L.	Toronto Montréal	1.326	1.867	2.256	2.645	.70	.08	.84	

que connaît cette industrie au Québec. A vrai dire, ceux-ci ne sont apparus qu'en 1966 et l'évidence avec laquelle ils peuvent être attribués à l'Expo, nous incite à tirer la leçon suivante: les gros projets sporadiques d'investissements comme l'Expo, les jeux olympiques, la Baie-James ne peuvent pas être entrepris comme des moyens de réduire le chômage d'une façon permanente. Ils ne servent qu'à accroître l'amplitude des cycles économiques. Cette assertion mériterait cependant qu'on s'y attarde davantage dans une étude subséquente plus élaborée.

### 3. Projections sur quelques variables clefs

L'exercice que nous entreprenons n'a pas de grande valeur théorique en ce sens qu'il se limite qu'à des projections linéaires basées sur des tendances séculaires. Il a l'avantage cependant d'illustrer clairement les conséquences pouvant être rattachées à la stigmatisation des tendances déjà inscrites dans les événements économiques de la période 1961-1971.

Le choix des variables repose sur les critères de disponibilités des données et d'importance des variables comme source d'emploi et de revenu. Le tableau 25 présente l'essentiel de ces projections et offre au

lecteur le privilège des interprétations qu'il désire.

4. Les objectifs du secteur de la construction au Québec

Les objectifs que nous pourrions multiplier au niveau du secteur de la construction n'ont qu'un dénominateur commun à savoir un objectif de développement du Québec i.e. le Québec doit viser à l'utilisation optimale de ses ressources en s'occupant de la redistribution spatiale des revenus et en mettant sur pied des mécanismes qui permettront aux individus (ou groupements) d'actualiser leur dynamisme et d'exploiter au profit de tout le Québec les potentiels de leur région.

La raison pour laquelle nous formulons un objectif aussi général, c'est pour éviter qu'on veuille construire des logements de mauvaise qualité pour créer des emplois ou qu'on oublie que les besoins en logement se font sentir partout dans la province.

Nous devons nous rappeler que la réalisation de cet objectif global peut prendre des formes diverses lorsqu'on parle de construction. On peut vouloir accroître plus rapidement les mises en chantier, on peut vouloir accroître la disponibilité de fonds hypothécaires etc...

Il reste cependant que chacun de ces objectifs particuliers se réalisera si l'économie prospère. L'Ontario est le meilleur exemple d'une telle procédure.

#### 5. La stratégie à adopter

La façon optimale d'atteindre l'objectif proposé reste à établir dans les détails. Nous avons déjà proposé pour le Québec<sup>1</sup> les grandes lignes de cette stratégie optimale dont la base de fonctionnement est la spatialisation des activités de croissance et de développement calquée sur le triangle industriel Montréal-Sherbrooke-Québec.

---

1. Alban D'AMOURS. Les Facteurs de Localisation Industrielle dans l'Estrie, C.R.A.R., Sherbrooke, septembre 1972.



## APPENDICE A

Le contenu des articles de la L.N.H. dont on fait référence dans le texte:

Art. 15: Prêts au promoteur pour la construction de logements pour les groupes à faible revenu.

Art. 40: La S.C.H.L. peut, à la suite d'accords intervenus entre le gouvernement du Canada et celui d'une province, entreprendre conjointement avec ce gouvernement provincial ou toute organisme de celui-ci des projets pour:

- a) l'acquisition et l'aménagement de terrains à des fins d'habitation;
- b) la construction de projet d'habitation ou de facilités de logement du type foyer ou de pension en vue de la vente ou de la location;
- c) améliorer le logement du type foyer.

Il peut avoir un compte spécial établi au Fond du Revenu Consolidé du Canada.

Art. 43: La S.C.H.L. peut consentir un prêt à une province, une municipalité ou un office de logement public pour la construction ou l'acquisition d'un projet de logement public, y compris le terrain, pour les personnes à faible revenu.

Art. 47: a) Construction, acquisition ou amélioration  
d'un projet d'habitation pour étudiants.

b) Transformation d'habitation étudiants