

## Recherches sociographiques



# L'industrie de la construction domiciliaire et les besoins de logement au Québec

Marcel Daneau

Volume 9, numéro 3, 1968

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/055405ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/055405ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

0034-1282 (imprimé)

1705-6225 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Daneau, M. (1968). L'industrie de la construction domiciliaire et les besoins de logement au Québec. *Recherches sociographiques*, 9(3), 225–246.  
<https://doi.org/10.7202/055405ar>

Résumé de l'article

L'industrie de la construction domiciliaire a une incidence extrêmement importante sur l'économie globale du Québec. Les investissements de ce secteur et la main-d'œuvre utilisée à des fins de construction sont considérables. Par ailleurs, l'industrie de la construction domiciliaire est fortement décentralisée par suite du très grand nombre de constructeurs alors que la production des matériaux de construction est centralisée. Cette situation soulève de sérieux problèmes d'efficacité et de prix. Enfin, la poussée démographique au Québec accroît la demande de logements à un rythme que l'on parvient difficilement à suivre dans les milieux urbains surtout.

## L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE ET LES BESOINS DE LOGEMENT AU QUÉBEC \*

L'industrie de la construction domiciliaire a une incidence extrêmement importante sur l'économie globale du Québec. Les investissements de ce secteur et la main-d'œuvre utilisée à des fins de construction sont considérables. Par ailleurs, l'industrie de la construction domiciliaire est fortement décentralisée par suite du très grand nombre de constructeurs alors que la production des matériaux de construction est centralisée. Cette situation soulève de sérieux problèmes d'efficacité et de prix. Enfin, la poussée démographique au Québec accroît la demande de logements à un rythme que l'on parvient difficilement à suivre dans les milieux urbains surtout.

### I. IMPORTANCE ÉCONOMIQUE DE L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE AU QUÉBEC

L'industrie de la construction au Québec touche pratiquement tous les secteurs de l'activité économique. Elle englobe tout aussi bien la construction d'édifices industriels, commerciaux et gouvernementaux que la construction de maisons domiciliaires. Par conséquent, son incidence sur l'économie globale est capitale. Elle est même, dans une très large mesure, le baromètre de l'activité économique totale. Tant vont les investissements dans l'industrie de la construction, tant va l'économie globale. Ces investissements représentent une part importante du produit national brut québécois; ils constituent un moyen très efficace de démarrage en période de dépression économique et, en période d'expansion, ils aident à soutenir et à stimuler l'économie.

De 1950 à 1965, les investissements privés et publics de l'industrie de la construction au Québec, à l'exclusion des dépenses de réparation et d'entretien, ont plus que quadruplé, passant de \$558 millions à près de \$2 milliards 400 millions: soit un accroissement annuel net moyen de \$113

---

\* Cet article est tiré d'une étude plus générale publiée par le Conseil de la coopération du Québec sous le titre « Les coopératives d'habitation au Québec ». Nous remercions le Conseil de la coopération du Québec d'avoir acquiescé à la publication de cette tranche du manuscrit.

millions ou un taux d'accroissement d'environ 9%. Ces investissements ont varié d'une année à l'autre, suivant l'expansion ou la contraction de l'économie globale qu'ils conditionnent. En d'autres termes, un accroissement ou une diminution du produit national brut québécois peut faire augmenter ou diminuer les investissements dans l'industrie de la construction, et les variations des investissements peuvent faire varier le produit national brut. Il y a interaction de la demande globale sur les investissements et des investissements sur la demande globale.

TABLEAU 1

*Les investissements privés et publics à l'exclusion des dépenses de réparation et d'entretien et les revenus disponibles au Québec, 1950-1965.*

ANNÉE	CONSTRUCTION <sup>1</sup>	HABITATION <sup>1</sup>	REVENUS DISPONIBLES <sup>2</sup>
	<i>(en millions de dollars)</i>		
1950.....	558	242	3,153
1951.....	692	246	3,535
1952.....	843	243	3,861
1953.....	891	328	4,160
1954.....	938	304	4,331
1955.....	1,074	399	4,463
1956.....	1,260	472	4,900
1957.....	1,377	388	5,281
1958.....	1,437	449	5,667
1959.....	1,460	426	5,904
1960.....	1,327	347	6,213
1961.....	1,326	385	6,663
1962.....	1,512	452	7,110
1963.....	1,569	494	7,541
1964.....	1,904	549	7,982
1965.....	2,361	608	—

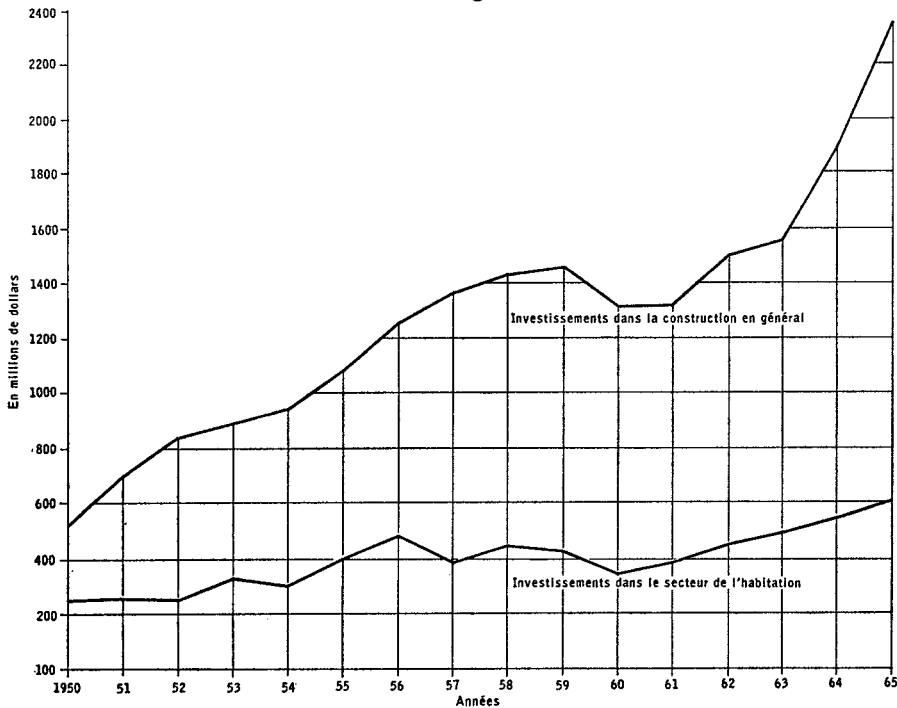
Les investissements privés et publics de l'industrie de la construction comprennent les investissements du secteur de l'habitation. Selon les années, le secteur de l'habitation représente de 30 à 40% des investissements globaux de l'industrie de la construction. En 1950, les immobilisations privées et publiques dans l'habitation étaient de \$242 millions. En 1965, elles atteignaient approximativement \$600 millions. Durant cette période, le taux

<sup>1</sup> *Investissements privés et publics au Canada, 1950-1965*, Ministère du commerce, Ottawa.

<sup>2</sup> *Comptes nationaux, revenus et dépenses*, Bureau fédéral de la statistique, Ottawa.

d'accroissement annuel moyen des investissements publics et privés du secteur de l'habitation fut de 7.4 %. Sur une base annuelle, toutefois, le taux d'accroissement est extrêmement variable. Ce qui laisse croire que les investissements de ce secteur sont très changeants. En fait, le taux d'accroissement du secteur de l'habitation est inférieur à celui de l'industrie de la construction en général et ses variations sont aussi beaucoup plus grandes. Par conséquent, le secteur de l'habitation peut introduire une certaine instabilité dans l'économie en général et dans l'industrie de la construction en particulier.

GRAPHIQUE 1



Laboratoire de cartographie, Institut de géographie, Université Laval.

*Investissements privés et publics dans la construction en général et dans le secteur de l'habitation, Québec, 1950-1965.*

Établi d'après les données du tableau 1, le graphique 1 montre le comportement des investissements de l'industrie de la construction et du secteur de l'habitation de 1950 à 1965.

Dans le secteur de l'habitation, on peut dégager les tendances suivantes: de 1950 à 1956, les investissements croissent; ils décroissent de 1956 à 1960; depuis 1960, ils sont à la hausse. D'autre part, les investissements de l'industrie de la construction se comportent de façon légèrement différente; ils

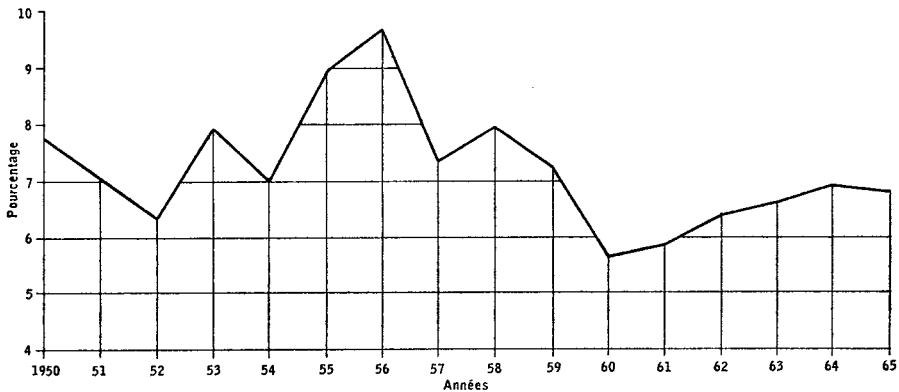
sont à la hausse de 1950 à 1959; à la baisse de 1959 à 1961, et encore à la hausse à partir de 1961. Les variations des investissements de l'industrie de la construction et du secteur de l'habitation ne concordent pas toujours durant cette période. Le déclin et l'expansion des investissements du secteur de l'habitation précèdent l'un la contraction et l'autre l'augmentation des investissements de l'industrie de la construction. Il semblerait donc que ces deux types d'investissements soient contracycliques. Une diminution des investissements du secteur de l'habitation amène un accroissement des investissements de l'industrie de la construction et vice versa. Notons, toutefois, que ces deux types d'investissements peuvent changer parallèlement, surtout en période d'expansion.

Cet effort de stabilisation des investissements totaux en période de contraction, en contrebalançant la diminution des uns par une augmentation des autres, a sûrement des effets positifs sur la production nationale. C'est un facteur de stabilisation important de l'économie globale. Par ailleurs, ce peut être aussi un facteur inflationniste ou déflationniste, lorsque ces investissements s'accroissent ou diminuent conjointement. Les politiques d'investissements dans le secteur de l'habitation revêtent donc une très grande importance et leur choix doit être extrêmement judicieux. Il nous apparaît que, dans le passé, la stabilisation de l'économie globale a eu priorité sur la satisfaction des besoins de logement. Bien sûr, cette politique de stabilisation a contribué à satisfaire en partie les besoins de logement. Mais la satisfaction de ces besoins étant dépendante ou fonction d'une politique d'ensemble, les résultats ne sont probablement pas aussi intéressants qu'ils auraient pu l'être.

En 1965, sur une main-d'œuvre totale d'environ 2,000,000 de personnes au Québec, l'industrie de la construction en employait plus de 103,000, ce qui représente 5% de la masse ouvrière. Environ 8 à 10% des familles sont reliées directement ou indirectement à l'industrie de la construction. On serait aisément porté à sous-estimer l'importance réelle de l'industrie de la construction. En fait, la construction de logements ou de maisons unifamiliales active la construction d'édifices non résidentiels: églises, restaurants, écoles, hôpitaux, routes, services publics, etc. L'effet se communique automatiquement aux industries du ciment, du bois, des métaux, du papier et à de nombreuses autres industries. Bref, la construction domiciliaire est une source considérable de travail et de revenus pour d'autres secteurs de notre économie.

On peut également évaluer l'importance de la construction domiciliaire d'après la place occupée par ce secteur dans les revenus personnels disponibles au Québec (graphique 2). De 1950 à 1965, la proportion des investissements domiciliaires par rapport aux revenus personnels disponibles au Québec varie substantiellement. En 1956, la construction domiciliaire représente 9.6% du revenu personnel disponible; en 1960, 5.6% seulement.

GRAPHIQUE 2

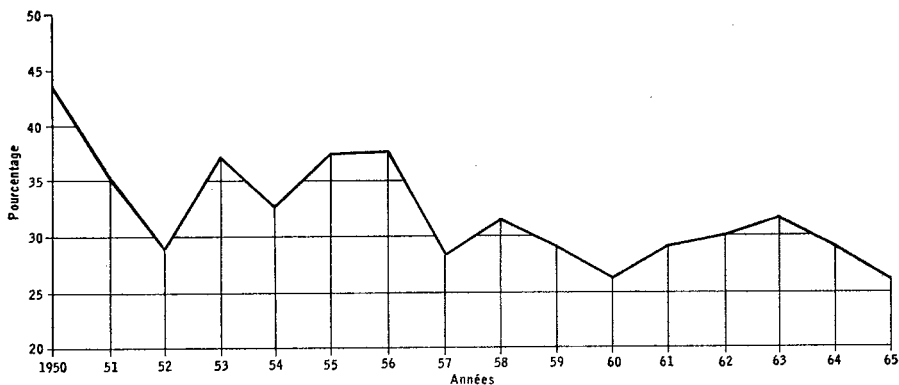


Laboratoire de cartographie, Institut de géographie, Université Laval.

*Pourcentage des investissements domiciliaires par rapport aux revenus personnels disponibles, Québec, 1950-1965.*

La période écoulee depuis est trop courte pour porter un jugement sûr; toutefois, il semble y avoir une diminution relative de l'importance de la construction domiciliaire dans l'économie globale du Québec. La comparaison des investissements domiciliaires par rapport aux investissements de l'industrie de la construction durant les quinze dernières années semble confirmer cette hypothèse (graphique 3). La tendance générale indique que les investissements domiciliaires représentent une proportion de plus en plus faible des investissements totaux, comme c'est le cas pour les revenus personnels disponibles.

GRAPHIQUE 3



Laboratoire de cartographie, Institut de géographie, Université Laval.

*Pourcentage des investissements domiciliaires par rapport aux investissements de l'industrie de la construction, Québec, 1950-1965.*

Quelles sont les raisons de cette diminution ? De moins en moins de nouveaux ménages ? Une diminution du coût par nouvelle unité de logement ? Une politique restrictive de nouveaux capitaux attribués au logement ? Une nouvelle orientation des capitaux vers la construction industrielle, commerciale et publique ?

Tous ces facteurs ont pu avoir une certaine incidence sur la baisse relative des investissements domiciliaires. Dans une économie en pleine expansion, i.e. dont les revenus per capita croissent rapidement, une diminution relative des ressources affectées au logement ne doit pas surprendre. La production domiciliaire ne croît pas au même taux que la production totale, parce qu'elle est surtout affectée par l'accroissement de la population et, plus particulièrement, par l'augmentation du nombre de familles et de ménages. Un déclin du taux d'accroissement des ménages a probablement plus d'effets sur les investissements domiciliaires que la plupart des variables économiques, sauf une, le coût par unité de logement.

De 1950 à 1960, on a enregistré une baisse du taux de formation nette des familles au Québec. Une légère augmentation se dessine depuis 1960 (tableau 2).

TABLEAU 2

*Nombre net estimatif de familles formées au Québec, 1951-1963.*

ANNÉES	NOMBRE ANNUEL MOYEN
1951-1954.....	26,320
1954-1957.....	25,666
1957-1960.....	25,333
1960-1963.....	26,333

SOURCE: *Estimation des familles au Canada, 1952-1963*, Bureau fédéral de la statistique, Ottawa.

Quant à une diminution du coût par nouvelle unité de logement au cours des dernières années, le type de construction peut très bien l'expliquer. En effet, la proportion des maisons à logements multiples (jumelées, duplex, en rangée, appartements) croît alors que la proportion des maisons unifamiliales décroît (tableau 3). Ce changement de structure de l'habitat a certainement une incidence sur le coût par nouvelle unité de logement. Toutes proportions gardées, ce coût est moins élevé pour les maisons à logement multiples que pour les maisons unifamiliales. Une baisse du coût par nouvelle unité de logement peut avoir comme contrepartie une réduction du taux d'accroissement des investissements domiciliaires. D'autre part, on peut construire plus d'unités de logement par unité donnée d'investissements.

TABLEAU 3

*Répartition des nouvelles unités de logement construites par type de construction, Canada, 1950-1963.*

ANNÉES	UNIFAMILIALE	MULTIPLE	TOTAL
1950.....	81.3	18.7	100
1955.....	71.1	28.9	100
1960.....	62.7	37.3	100
1963.....	54.4	45.6	100

SOURCE: W. M. ILLING, *Demande d'habitations pour 1970*, Conseil économique du Canada, Ottawa, 1964, p. 45.

Il va de soi que d'autres facteurs ont pu contribuer à une diminution du coût par nouvelle unité de logement, par exemple une réduction de la superficie des logements et une utilisation plus grande de matériaux de construction plus légers et moins chers. Quoi qu'il en soit, une diminution relative des investissements domiciliaires dans l'économie globale ne signifie pas que leur importance économique soit négligeable. Au contraire, au Québec, le secteur de l'habitation se classe parmi les premiers secteurs de l'activité économique. Les investissements nets annuels ou les capitaux alloués à la construction domiciliaire égalent ou dépassent la valeur de la production de presque toutes les industries primaires et d'un grand nombre d'industries secondaires. En 1963, par exemple, l'agriculture rapportait aux cultivateurs un revenu brut de 552 millions de dollars; la production forestière et minière était respectivement de 352 et 529 millions de dollars; les investissements domiciliaires nets, privés et publics, atteignaient 494 millions de dollars. C'est donc dire que l'habitation doit être un secteur prioritaire, au même titre que tout autre secteur de l'économie québécoise. Son influence sur l'économie globale et sur l'emploi est indiscutable et son rôle aussi essentiel que tout autre champ de l'activité économique.

## II. STRUCTURE DE L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE AU QUÉBEC

L'industrie de la construction domiciliaire mérite le titre « d'industrie » par courtoisie seulement. Elle est surtout composée d'un très grand nombre de petites entreprises, souvent artisanales, sans liquidité, sans capital, sans possibilités de recherche, sans main-d'œuvre permanente, sans technique de production industrielle. Tout cela peut diminuer l'efficacité de la production. D'autre part, l'industrie des matériaux de construction est concen-



trée et exerce sûrement un contrôle sévère sur ses prix. Il en résulte des prix si élevés sur les maisons que la majorité des consommateurs sont dans l'impossibilité d'acheter ou de louer un bon logement.

Construire une maison est une opération financière avantageuse; ce qui devrait normalement attirer les financiers intéressés à satisfaire un marché de masse. Mais l'entrepreneur moyen est un petit entrepreneur, il ne fait pas appel au marché des valeurs mobilières pour obtenir le capital nécessaire à son développement, il n'a aucun personnel de recherches scientifiques. Il ne peut immobiliser des capitaux importants. Si le petit entrepreneur avait les moyens d'acheter de grands terrains, il pourrait déjà réaliser certains profits et, de cette manière, serait en mesure de vendre moins cher les terrains individuels; il atteindrait alors d'autres catégories de consommateurs; mais cela est hors de portée de la très grande majorité de ces petits entrepreneurs. L'entrepreneur moyen compte sur l'emprunt pour survivre. Et comme l'emprunt représente une très forte proportion du coût total de la maison, le prêteur exige une certaine garantie pour couvrir le risque qu'il prend. L'entrepreneur et l'acheteur de la maison n'ont pas les moyens de garantir ce prêt. C'est la Société centrale d'hypothèques et de logement qui, en bonne partie, assume cette fonction.

Le nombre de ceux qui participent à la construction d'une maison est considérable. Il y a le propriétaire du terrain, l'entrepreneur, les sous-traitants, les ouvriers, les fournisseurs de matériaux de construction, les services publics, les compagnies de prêts, l'acheteur, etc.: au moins une quinzaine de participants, sans compter, souvent, la Société centrale d'hypothèques et de logement. On peut les diviser en deux groupes: le premier, comprenant les entrepreneurs et les consommateurs, travaille sur un marché concurrentiel, divisé; il a un pouvoir de marchandage et des moyens financiers relativement faibles; le contrôle qu'il exerce sur les prix est minime; quant au deuxième, constitué des financiers et des syndicats, il exerce son activité sur un marché imparfait, structuré, dispose d'une certaine puissance de marchandage et contrôle fortement les prix. Ainsi, l'industrie de la construction domiciliaire est partagée en deux camps: d'une part, faiblesse et désunion, d'autre part, puissance et union.

L'individu qui désire faire construire une maison a généralement deux possibilités: engager lui-même le constructeur ou confier le travail à un entrepreneur. Dans ce dernier cas, il laisse à l'entrepreneur le soin de transiger avec les sous-traitants, la main-d'œuvre et les fournisseurs de matériaux. Dans le premier cas, c'est lui qui doit se charger de faire ces démarches et de surveiller les travaux.

Très souvent, l'individu qui désire une maison neuve préférera acheter une maison déjà bâtie. Il s'adressera à un entrepreneur qui construit dans un but de spéculation. Le processus est le suivant: l'entrepreneur acquiert des terrains; il possède habituellement un certain nombre de plans domici-

liaires, il se charge du financement à long terme de la maison par des compagnies de prêts; il organise son financement temporaire en s'adressant aux institutions bancaires et de crédit; il construit la maison lui-même ou la fait construire à contrat et, finalement, effectue la vente.

Les entrepreneurs en construction se subdivisent en deux groupes: les gros constructeurs d'édifices publics et industriels; les petits constructeurs d'habitations domiciliaires. Ceux-ci, nous l'avons déjà mentionné, sont relativement nombreux, mais leur volume de production est faible.

Au Québec, on ne connaît pas la répartition de ces petits constructeurs selon le nombre de logements construits. Des dizaines d'entre eux, sinon des centaines, apparaissent dans l'industrie de la construction domiciliaire pour satisfaire certains besoins individuels et locaux, puis ils cessent toute activité. Il est possible d'évaluer le faible volume de logements construits en examinant le nombre d'entrepreneurs en construction domiciliaire agréés par la Société centrale d'hypothèques et de logement dans huit villes du Québec en 1964.

Le tableau 4 indique qu'en 1964 plus du tiers des entrepreneurs agréés et financés par la Société centrale d'hypothèques et de logement ont construit moins de deux logements, et près de 70%, moins de dix logements. D'autre part, quelques gros entrepreneurs ont construit, à eux seuls, beaucoup plus de logements que les plus petits réunis. Par exemple, les dix plus gros entrepreneurs ont construit 1,386 unités, alors que les 232 plus petits n'en ont construit que 342. En conséquence, même si la structure de l'industrie de la construction domiciliaire présente les caractères d'un marché hautement

TABLEAU 4

*Nombre de constructeurs et de logements financés à l'aide de prêts de la Société centrale d'hypothèques et de logement, Québec, 1964<sup>1</sup>.*

CLASSES DE LOGEMENTS	NOMBRE DE CONSTRUCTEURS	POURCENTAGE DE CONSTRUCTEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	POURCENTAGE DE LOGEMENTS
1 - 2 . . . . .	232	34.5	342	4.1
3 - 5 . . . . .	127	18.9	467	5.7
6 - 10 . . . . .	109	16.2	833	10.1
11 - 15 . . . . .	54	8.0	686	8.3
16 - 25 . . . . .	70	10.4	1,375	16.6
26 - 50 . . . . .	42	6.3	1,467	17.8
51 - 100 . . . . .	28	4.2	1,708	20.7
101 et plus . . . . .	10	1.5	1,386	16.8
TOTAL . . . . .	672	100.0	8,259	100.0

SOURCE: *Statistiques du logement au Canada, 1964*, Société centrale d'hypothèques et de logement, Ottawa, p. 68-69.

<sup>1</sup> Chicoutimi, Hull, Montréal, Québec, Saint-Lambert, Sept-Îles, Sherbrooke, Trois-Rivières.

concurrentiel, il existe tout de même un certain degré de concentration industrielle. Ce phénomène de concentration industrielle se localise surtout dans les grandes villes, comme Montréal et ses banlieues. Dans ces régions, une population en pleine expansion peut stimuler la croissance et le développement de quelques gros entrepreneurs intéressés à construire en série; ce n'est pas le cas dans les villes de moindre importance ou dans les milieux ruraux du Québec.

On accuse souvent les unions ouvrières de l'industrie de la construction d'être la principale cause de la rareté et des coûts élevés du logement. On les tient responsables de l'augmentation des prix du logement, parce que leurs exigences salariales sont trop élevées, leurs heures de travail trop courtes, leurs grèves trop nombreuses, les conflits intersyndicaux trop fréquents.

Les ouvriers de la construction touchent peut-être des salaires horaires moyens plus élevés que les ouvriers d'autres industries. Mais de hauts salaires horaires ne donnent pas nécessairement des revenus annuels élevés. Les ouvriers du bâtiment chôment durant des périodes plus ou moins longues, à cause des fluctuations saisonnières et économiques globales qui affectent l'emploi dans cette industrie. En 1964, la moyenne d'heures de travail par semaine des employés payés à l'heure dans l'industrie du bâtiment au Canada a varié entre 32 heures en décembre et 41.3 heures en octobre. Quant aux salaires horaires moyens, ils ont augmenté considérablement au cours des quinze dernières années, passant d'environ \$1.00 en 1949 à \$2.47 en 1964.

L'instabilité saisonnière et cyclique de l'industrie de la construction peut expliquer l'insistance des unions ouvrières à obtenir des salaires horaires élevés. Cependant, de hauts salaires ont pu contribuer, jusqu'à un certain point, à augmenter le prix des logements et à réduire la demande, dans la mesure où les salaires forment une proportion importante du coût total de la maison et du terrain. Une réduction du salaire de 50% ferait baisser le prix d'environ 6%. Par conséquent, une diminution du coût de la main-d'œuvre, même s'il était possible de l'effectuer, ne pourrait résoudre les problèmes du logement. Seule une étude de tous les facteurs en cause pourrait fournir certains éléments de solution, i.e., une réduction à tous les stades de la production, y compris la main-d'œuvre, le financement, les matériaux de construction.

Le coût des matériaux de construction représente de 45% à 60% du coût total de la construction. C'est le poste qui influence le plus le prix d'une maison. Y a-t-il possibilité de réduire ce coût? Si non, pourquoi? Si oui, comment?

La production manufacturière des matériaux de construction est largement mécanisée. Cette mécanisation pourrait permettre un fort volume de production à des coûts par unité relativement faibles. D'autre part, il ne s'agit pas d'une consommation de masse. Les entrepreneurs en construction

domiciliaire sont modestes et ils achètent en petite quantité. Leurs achats sont souvent faits au détail pour chacun des matériaux utilisés. Il n'est pas du tout certain qu'une réduction des prix des manufacturiers se traduise par un accroissement de leurs ventes. Les canaux de distribution du producteur au consommateur sont parfois très longs et très complexes. À supposer que les fabricants de matériaux diminuent leurs prix, il n'est pas certain que les intermédiaires puissent en faire profiter les consommateurs; car les intermédiaires, très nombreux, pourraient ne pas en voir les effets sur leurs propres ventes. De ce fait, les manufacturiers peuvent n'avoir aucun intérêt à diminuer leurs prix.

Le nombre d'intermédiaires entre les fabricants de matériaux de construction et l'acheteur d'une maison sont nombreux: grossistes, constructeurs, sous-traitants, détaillants, etc. Si chaque intermédiaire ajoute un certain pourcentage aux coûts de chaque matériaux pour les services rendus, le prix final peut être hors de proportion avec le prix original et aussi hors de la portée du consommateur moyen.

Le manque de standardisation dans l'industrie de la construction peut aussi empêcher une diminution du prix des produits. Les intermédiaires doivent supporter des stocks considérables d'un même article, mais de types différents; quinze à vingt modèles de serrures, des portes de différentes grandeurs, des accessoires variés de salles de bain, toutes sortes de fenêtres, etc.; comment supporter les frais d'une telle capitalisation, sinon par des prix élevés? Finalement, notons que les entreprises de matériaux de construction ont une position forte et privilégiée par rapport aux acheteurs de matériaux. L'acier, le ciment, la vitre, le cuivre utilisé en plomberie sont produits par quelques grosses firmes. Le haut degré de concentration de ces industries leur permet de demander des prix relativement élevés pour leurs produits ou du moins leur donne la possibilité de le faire, face à des acheteurs qui ne font pas le poids. Le pouvoir des uns n'est pas équilibré par le pouvoir des autres. Ce déséquilibre des forces en présence n'est pas à l'avantage du consommateur ultime, l'acheteur d'un logement. En définitive, la structure actuelle de l'industrie de la construction domiciliaire offre peu de jeu à une réduction des prix et à un accroissement de la demande de logements. À ce problème s'ajoute toute la complexité des normes de la construction et des codes de zonage municipaux, et la diversité des besoins des consommateurs eux-mêmes. Ces derniers facteurs présentent sans aucun doute des obstacles majeurs à la fabrication industrielle des habitations ou à la préfabrication.

Il est extrêmement intéressant et curieux de constater l'absence, ou le peu de développement, de firmes de préfabrication dans l'industrie de la construction domiciliaire. Pourtant, durant la deuxième guerre mondiale et dans l'après-guerre immédiate, elles semblent avoir connu un certain succès. Elles ont satisfait des besoins pressants avec une relative rapidité. Puis

elles ont décliné, sinon disparu du marché de l'habitation. Pourquoi? Les causes sont certainement nombreuses. Parmi les plus importantes, mentionnons le manque possible de capital nécessaire à l'expansion et à un accroissement de production de ces firmes; l'absence probable de services adéquats de distribution; des coûts de vente et de production élevés, inhérents à un marché limité; l'absence certaine de recherche; les goûts individualistes et traditionnels des consommateurs en matière de logement; des coûts de transport considérables, etc. Quoi qu'il en soit, la préfabrication ne s'est pas imposée au Québec comme ailleurs. C'est regrettable, car cette technique de construction aurait pu et peut encore fournir des éléments de solution au problème du logement. La production industrielle de logements, en diminuant les coûts par unité, permettrait d'atteindre des couches de la population qui ne disposent que de moyens financiers restreints.

### III. LES BESOINS DE LOGEMENT AU QUÉBEC

Nous nous proposons d'évaluer maintenant le volume de construction domiciliaire nécessaire pour satisfaire les besoins au Québec. Comme la demande de nouveaux logements à long terme est surtout fonction du facteur démographique, il sera fait état de l'accroissement net des familles et des ménages. Ces variables détermineront la demande globale de logements. Par ailleurs, cette demande globale sera fractionnée en demandes régionales et par genre de logements. D'une part, nous lierons la demande régionale aux taux d'expansion démographique des différentes régions; d'autre part, nous ferons des prévisions sur les genres de logements. En somme, nous tâcherons de connaître l'étendue et l'évolution des besoins de logements du Québec pour la prochaine décennie, et ce, globalement, par région et par catégorie de logements.

#### a) *Évolution démographique au Québec*

L'évolution démographique a toujours été un facteur déterminant de la demande d'habitations. Cette demande augmente lorsqu'il y a accroissement de la population et des ménages et diminue dans le cas contraire. Depuis 1950, l'augmentation moyenne nette du nombre de familles au Québec varie entre 15,000 et 31,000 par année (tableau 5). De 1951 à 1958, il y a eu augmentation du taux annuel. La tendance à la hausse s'est ralentie de 1958 à 1962, mais une augmentation sensible commence à se dessiner avec l'arrivée à l'âge adulte des enfants nés durant la guerre et l'après-guerre immédiate, période caractérisée par une natalité relativement forte.

Le tableau 6 présente des calculs estimatifs de la formation annuelle moyenne nette de familles au Québec, de 1951 à 1976. Pour faire ces estimations, on a supposé que le taux de formation des familles québécoises repré-

TABLEAU 5

*Nombre de familles au Québec, 1951-1981.*

ANNÉE	POPULATION (en milliers)	NOMBRE ESTIMATIF DE FAMILLES	NOMBRE ESTIMATIF NET DE FAMILLES FORMÉES
1951.....	4,056	856,041	24,311
1952.....	4,174	890,000	23,407
1953.....	4,269	901,000	23,696
1954.....	4,388	935,000	22,347
1955.....	4,517	971,000	19,614
1956.....	4,628	970,414	23,096
1957.....	4,769	1,012,000	31,676
1958.....	4,904	1,040,000	20,180
1959.....	5,024	1,053,000	19,481
1960.....	5,142	1,078,000	20,374
1961.....	5,259	1,103,822	15,564
1962.....	5,366	1,135,000	14,982
1963.....	5,468	1,157,000	15,967
1964.....	5,562	1,190,268	24,234
1966.....	5,907	1,252,000	26,798
1971.....	6,627	1,405,000	30,065
1976.....	7,427	1,575,000	33,695
1981.....	8,288	1,757,000	37,001

SOURCES: 1. *Nombre estimatif de familles au Canada, 1952 à 1963*, Bureau fédéral de la statistique, Bulletin 91-204.

2. J. HENRIPIN, et Yves MARTIN, *La population du Québec et ses régions, 1961-1981* Les presses de l'université Laval, 1964.

sente environ 26% du taux canadien: c'est-à-dire que sur 100 familles fondées au Canada, 26 le sont au Québec. Cette estimation se base sur les données des quinze dernières années; sans être très précis, ces calculs donnent quand même un ordre de grandeur possible et acceptable. D'après ces calculs, chaque année, entre 1966 et 1971, il se fondera un peu plus de 28,000 familles. De 1971 à 1976, le taux de formation annuelle sera de près de 33,000 familles. Toutefois, il ne faut pas confondre accroissement des familles et accroissement des ménages. Ces dernières années, beaucoup de familles ont quitté des logements qu'elles partageaient en commun, et ont ainsi accru les demandes d'habitations individuelles. Si, à cette demande, on ajoute celle des familles nouvellement formées, l'augmentation nette du nombre de ménages familiaux est supérieure à celle du nombre de familles. Cette « décohabitation » est due à une augmentation des revenus des chefs de

TABLEAU 6

*Formation annuelle moyenne nette des familles et des ménages au Québec, 1951-1976.*

ANNÉES	FAMILLES	MÉNAGES FAMILIAUX <sup>1</sup>	MÉNAGES NON FAMILIAUX	TOTAL DES MÉNAGES
<i>(en milliers)</i>				
1951-56. ....	21.9	23.7	3.2	26.9
1956-61. ....	22.6	24.6	7.4	32.0
1961-66. ....	18.7	20.2	9.0	29.2
1966-71. ....	28.1	29.4	8.2	37.6
1971-76. ....	32.8	34.8	7.9	42.7

SOURCE: Calculs basés sur des données du Conseil économique du Canada. Étude n° 4 - W. M. LLING, *Demande d'habitations pour 1970*, p. 14.

ménage et, en certains cas, à la disponibilité de logements subventionnés pour les familles à faibles revenus.

Si nous estimons que la proportion des ménages familiaux par rapport au nombre de familles est la même au Québec qu'au Canada, le nombre de ménages familiaux formés annuellement a été de 23,700 de 1951 à 1956 et sera de 34,800 de 1971 à 1976.

Afin de connaître le nombre total des ménages au Québec, il est nécessaire d'évaluer une autre catégorie de ménages, celle des ménages non familiaux. Les ménages non familiaux comprennent les personnes occupant des logements distincts, comme les célibataires, les veufs ou veuves, les étudiants d'université ou toute autre personne vivant seule ou en groupe. La demande de logements non familiaux est relativement considérable et l'explication de ce phénomène réside pour une large part dans l'augmentation en milieu urbain de petits appartements propres à satisfaire les goûts de personnes désirant vivre séparément.

Si, par hypothèse, la proportion des ménages non familiaux par rapport au nombre de familles est la même au Québec qu'au Canada, on peut prévoir la formation d'environ 8,000 ménages non familiaux par année de 1966 à 1976, soit au total 80,000 ménages non familiaux durant cette période.

L'augmentation moyenne annuelle de la totalité des ménages a fléchi légèrement de 1961 à 1966; ceci s'explique par une diminution de la natalité durant les années 30. Puis elle croît durant la décennie suivante. De 1966 à 1976, le nombre total de ménages formés devrait atteindre les 400,000. Comme l'augmentation nette du nombre de ménages est égale à l'augmentation nette du nombre de logements occupés, on évaluera le volume de

<sup>1</sup> L'augmentation nette des ménages familiaux dépasse celle du nombre des familles du fait que, parmi les familles existantes, une proportion toujours croissante ait pu fournir des ménages distincts.

TABLEAU 7

*Changements annuels moyens du stock d'habitations au Québec, 1951-1976.*

	1951-56	1956-61	1961-66	1966-71	1971-76
	<i>(en milliers d'unités)</i>				
Formation nette de ménages.....	26.9	32.0	29.2	37.6	42.7
Ménages familiaux.....	23.7	24.6	20.2	29.4	34.8
Ménages non-familiaux.....	3.2	7.4	9.0	8.2	7.9
Hausse du nombre de logements inoccupés.....	2.0	3.0	3.3	2.0	2.4
Augmentation nette totale du stock d'habitations.....	28.9	35.0	32.5	39.6	45.1

SOURCE: Calculs basés sur des données du Conseil économique du Canada. Étude n° 4 - W. M. ILLING, *Demande d'habitations pour 1970*, p. 20.

nouvelles constructions d'habitations requis durant les prochains dix ans en partant des calculs estimatifs du nombre de ménages.

#### *b) Demande globale de logements*

Le total des ménages ou des habitations occupées comprend l'ensemble des ménages familiaux et des ménages non familiaux. Quant au stock d'habitations, il est la somme des habitations occupées et des logements inoccupés. Enfin, une augmentation nette du stock d'habitations, plus les remplacements nets, donne le nombre de logements à construire ou la demande globale de logements.

Les changements annuels moyens du stock d'habitations au Québec de 1951 à 1976 sont calculés au tableau 7.

Le nombre de logements inoccupés au Canada est estimé à 4% du stock total d'habitations construites. Connaissant ce stock, il est facile de trouver le nombre de logements inoccupés. Or, au Québec, nous ne connaissons pas le stock total d'habitations. Il nous a donc fallu trouver, par une méthode indirecte, le nombre de logements inoccupés. En fait, nous avons supposé qu'au Québec le nombre de logements inoccupés, compte tenu de la population, représentait 30% des logements canadiens inoccupés. Partant de cette donnée, nous avons prévu que, jusqu'en 1976, il faudrait construire de 2,000 à 3,000 logements par an, et cela sans compter les logements nécessaires pour faire face à l'augmentation du nombre des ménages familiaux et non familiaux.

Le nombre de logements à construire ou la demande globale de logements comprend l'augmentation nette des logements existants et les remplacements nets. Il est très difficile d'évaluer le nombre de ces remplacements nets. Ceux-ci dépendent des pertes accidentelles, complètes ou partielles, dues à des incendies. L'exode rural entraîne l'abandon de maisons de ferme



et une augmentation nette de la demande de logements dans d'autres régions. La démolition de logements non agricoles (logements insalubres et taudis), les exigences de l'urbanisme et la construction de logements à loyer modique ont une incidence très importante sur le taux de remplacement de logements. Quel est ce dernier taux ? Au Canada, on l'estime annuellement à 0.6% de l'ensemble des logements pour la période de 1966 à 1971, et à 0.7% de 1971 à 1976. Par rapport au nombre de nouvelles unités à construire, le taux annuel de disparitions serait de 17.5% de 1961 à 1966, de 17.6% de 1966 à 1971 et de 20.1% de 1971 à 1976. En partant de ces derniers taux annuels, on obtiendrait finalement les besoins totaux de logements au Québec pour la prochaine décennie (tableau 8).

TABLEAU 8

*Besoins de nouveaux logements au Québec, 1961-1976.*

	AUGMENTATION NETTE DU STOCK IMMOBILIER <sup>1</sup>	REPLACEMENTS NETS <sup>2</sup>	NOUVEAUX LOGEMENTS	
	<i>(en milliers d'unités)</i>			
	Total de 5 ans	Total de 5 ans	Total de 5 ans	Chiffres annuels
1961-1966.....	162.5	30.2	192.7	38.5
1966-1971.....	198.0	34.8	232.8	46.6
1971-1976.....	225.5	45.3	270.8	54.1

Si l'on accepte comme exactes les hypothèses émises plus haut et comme valables les taux de conversion utilisés pour dresser le bilan de la situation au Québec à partir de la situation qui prévaut au Canada, le nombre total de logements à construire entre 1966 et 1976 atteindrait 500,000 unités. En moyenne, près de 47,000 logements devraient donc être construits chaque année entre 1966 et 1971 et 54,000 de 1971 à 1976. Voilà la demande globale de nouveaux logements à laquelle le Québec sera peut-être appelé à faire face durant la prochaine décennie.

*c) Demande régionale de logements au Québec*

La croissance de la population sera sans doute plus élevée dans les régions urbaines que dans les régions rurales. Au Canada, par exemple, on prévoit qu'en 1970 plus de 68% de la population vivra dans les agglomérations urbaines de 5,000 habitants et plus. La demande de logements sera

<sup>1</sup> Formation nette de ménages familiaux et non familiaux et augmentation des logements inoccupés.

<sup>2</sup> Augmentation nette de logements pour remplacer les démolitions, abandons et pertes accidentelles.

donc importante surtout dans les milieux urbains. De plus, la demande de logements de remplacement sera plus forte dans les milieux urbains que dans les milieux ruraux et accentuera la demande totale dans les milieux urbains. Les résultats des extrapolations indiquent qu'en 1970, 85% de toutes les nouvelles constructions de logements se feront dans les centres urbains canadiens de 5,000 habitants et plus. À l'échelle québécoise, un tel pourcentage impliquerait qu'en 1970, environ 42,000 logements seraient construits dans les villes et le reste, soit quelque 8,000 logements, dans les municipalités de 5,000 habitants et moins.

Le rythme de croissance démographique des régions économiques du Québec est très inégal. On distingue trois catégories: *a*) celle dont le taux net de croissance démographique sera supérieur à celui de l'ensemble du Québec: Côte Nord – Nouveau-Québec, Montréal métropolitain et Montréal-Nord, Saguenay – Lac-Saint-Jean; *b*) celle dont la population croîtra au même rythme que dans l'ensemble de la province: Montréal-Sud, Outaouais, Québec métropolitain; *c*) finalement, les régions de faible dynamisme démographique: Abitibi – Témiscamingue, Cantons-de-l'Est, Trois-Rivières, Gaspésie – Rive sud et Québec.<sup>1</sup>

Le résultat qu'il faut souligner, concernant la demande future de logements, c'est la prépondérance de la région métropolitaine de Montréal. Entre 1971 et 1981, environ 55% de la population totale du Québec y sera localisée. Sauf la Côte nord – Nouveau-Québec, c'est également dans la région métropolitaine que le rythme de croissance démographique sera le plus fort: plus de 70% de 1961 à 1981. En conséquence, le taux de croissance du volume de la construction domiciliaire sera plus considérable dans la région métropolitaine de Montréal que dans toute autre région du Québec.

Sur une base régionale toujours, voici enfin les régions dont le volume de construction domiciliaire, compte tenu de l'accroissement de la population, sera le plus fort jusqu'en 1981, par ordre décroissant: 1. Montréal métropolitain; 2. Montréal-Nord; 3. Québec métropolitain; 4. Montréal-Sud; 5. Cantons de l'Est; 6. Saguenay – Lac-Saint-Jean; 7. Gaspésie – Rive sud; 8. Côte nord – Nouveau-Québec; 9. Trois-Rivières; 10. Outaouais; 11. Abitibi – Témiscamingue; 12. Québec (*voir* tableau 9 pour les divisions de recensement). À l'intérieur de ces régions économiques, certaines villes se développent, d'autres sont stationnaires. Il va de soi que la demande de logements sera plus grande dans les premières. Seule une étude plus poussée, qui dépasserait les cadres du présent travail, permettrait de localiser cette demande avec plus de précision. Régionalement, toutefois, sur 500,000 nouveaux logements construits au Québec de 1966 à 1976, la répartition serait approximativement celle exposée au tableau 10, en supposant que le

---

<sup>1</sup> Jacques HENRIPIN et Yves MARTIN, *La population du Québec et de ses régions, 1961-1981*, Les presses de l'université Laval, 1964, pp. 56-63.

TABLEAU 9

*Divisions de recensement constituant chaque région, Québec.*

NUMÉRO DE LA RÉGION	NOM DE LA RÉGION	DIVISIONS DE RECENSEMENT
1	Gaspésie - Rive sud	Bonaventure, Gaspé, Kamouraska, L'Islet, Matane, Montmagny, Rimouski, Témiscouata.
2	Saguenay - Lac-Saint-Jean	Chicoutimi, Lac-Saint-Jean.
3A	Québec métropolitain	Québec, Lévis.
3B	Québec	Beauce, Bellechasse, Charlevoix, Dorchester, Lotbinière, Montmorency, Portneuf.
4	Trois-Rivières	Berthier, Champlain, Maskinongé, Nicolet, Saint-Maurice.
5	Cantons de l'Est	Arthabaska, Brôme, Compton, Drummond, Frontenac, Mégantic, Richmond, Shefford, Sherbrooke, Stanstead, Wolfe.
6A	Montréal-Nord	Argenteuil, Deux-Montagnes, Joliette, Labelle, L'Assomption, Montcalm, Soulanges, Terrebonne, Vaudreuil.
6B	Montréal-Sud	Bagot, Beauharnois, Châteauguay, Huntingdon, Iberville, Missisquoi, Napierville, Richelieu, Rouville, Saint-Hyacinthe, Saint-Jean, Verchères, Yamaska.
7	Montréal métropolitain	Île de Montréal, Île Jésus, Chambly, Laprairie.
8	Outaouais	Gatineau, Hull, Papineau, Pontiac.
9	Abitibi-Témiscamingue	Abitibi, Témiscamingue.
10	Côte nord - Nouveau-Québec	Saguenay.

SOURCE: Jacques HENRIPIN et Yves MARTIN, *La population du Québec et de ses régions, 1961-1981*, Les presses de l'université Laval, Québec, 1964, p. 3.

volume de la construction domiciliaire soit proportionnel à l'accroissement net de la population.

De 1966 à 1976, les régions de Montréal métropolitain, de Montréal-Nord et de Montréal-Sud obtiendraient plus de 60% des nouveaux logements. Le reste se répartirait plus ou moins uniformément entre les autres régions du Québec. Comme le taux de remplacement net en milieu urbain sera supérieur à celui du milieu rural, cette approximation a probablement tendance à sous-estimer le volume de la construction à Montréal et à Québec. Dans l'ensemble, néanmoins, c'est un ordre de grandeur vraisemblable.

#### *d) Demande par genre de logements au Québec*

Les différentes catégories de logement demandées par la population dépendent de multiples facteurs. Parmi ceux qui influencent considérable-

TABLEAU 10

*Répartition régionale des nouveaux logements au Québec, 1966-1976.*

NUMÉRO DE LA RÉGION	NOM DE LA RÉGION	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CONSTRUITS
1	Gaspésie - Rive sud . . . . .	19,500
2	Saguenay - Lac-Saint-Jean . . . . .	29,000
3A	Québec métropolitain . . . . .	35,000
3B	Québec . . . . .	12,000
4	Trois-Rivières . . . . .	18,500
5	Cantons de l'Est . . . . .	29,000
6A	Montréal-Nord . . . . .	39,000
6B	Montréal-Sud . . . . .	34,500
7	Montréal métropolitain . . . . .	236,000
8	Outaouais . . . . .	17,500
9	Abitibi - Témiscamingue . . . . .	12,000
10	Côte-Nord - Nouveau-Québec . . . . .	18,000
	TOTAL . . . . .	500,000

ment l'orientation de la construction vers les immeubles multifamiliaux ou vers les maisons unifamiliales, il y a lieu de mentionner les facteurs économiques, tels les revenus de la population et les coûts de financement, les tendances sociales, comme la mobilité de la main-d'œuvre et les phénomènes d'urbanisation, et les facteurs démographiques, comme l'âge des chefs de ménages, le taux de natalité, etc. Évaluer avec précision l'incidence de tous ces facteurs sur l'orientation de la construction est une tâche extrêmement complexe. Afin de simplifier le problème, nous formulerons l'hypothèse que les différentes catégories de logements susceptibles de combler les besoins de la population du Québec seront proportionnellement les mêmes qu'au Canada. C'est-à-dire que la demande globale de logements au Québec se divisera en demandes de maisons unifamiliales, d'immeubles à appartements et d'autres maisons multifamiliales (maisons jumelées, duplex, et rangées de maisons) dans la même proportion que celle qui prévaut dans l'ensemble du Canada.

Depuis le début des années 1950, la construction s'oriente de façon très marquée vers les appartements ou les immeubles multifamiliaux. Dans les agglomérations urbaines de 5,000 habitants et plus, le nombre de logements disponibles grâce aux immeubles multifamiliaux est supérieur à l'ensemble des logements constitués par les maisons unifamiliales. Cette tendance est encore plus accentuée dans les régions métropolitaines de Montréal et de

TABLEAU 11

*Logements en construction, par genre, dans les principaux centres urbains du Québec, au 31 décembre 1964.*

CENTRES	MAISONS UNI- FAMILIALES	JUMELÉS ET DUPLEX	EN RANGÉE	APPAR- TEMENTS	TOTAL
	<i>(Unités de logement)</i>				
Montréal.....	3,840	688	235	10,344	15,107
Québec.....	813	48	—	1,004	1,865
Drummondville.....	63	16	—	35	114
Shawinigan.....	31	2	3	4	40
Sherbrooke.....	58	70	—	350	478
Trois-Rivières.....	154	52	3	11	220
Valleyfield.....	64	10	—	42	116
TOTAL.....	5,023	886	241	11,790	17,940

SOURCE: *Statistiques du logement au Canada*, Société centrale d'hypothèques et de logement, 1965, p. 27.

Québec que dans les centres urbains de moindre importance, comme Shawinigan, Drummondville, Sherbrooke, Trois-Rivières et Valleyfield (tableau 11).

À Montréal, à la fin de 1964, près de 75% des nouvelles unités de logement en construction étaient des immeubles multifamiliaux. Cette proportion est plus faible dans les petits centres urbains et s'avère négligeable dans les régions rurales.

Au Canada, la répartition en pourcentage, pour 1970, de nouvelles unités de logement dans les centres de 5,000 habitants et plus et dans les municipalités de 5,000 habitants et moins est présentée dans le tableau 12.

Si, pour la même année, on appliquait ces taux au Québec, on obtiendrait les résultats suivants: a) centres de 5,000 habitants et plus: 42,000 logements, dont 18,500 unités unifamiliales, 19,500 unités d'appartements et 4,000 unités jumelées, en rangées et duplex; b) centres de 5,000 habitants

TABLEAU 12

*Répartition des nouvelles unités de logement, Canada, 1970.*

	MAISONS UNIFAMILIALES	APPARTEMENTS	AUTRES <sup>1</sup>	TOTAL
Centre de 5,000 habitants et plus.....	44.0	46.4	9.6	100
Centres de 5,000 habitants et moins...	91.7	4.2	4.1	100

SOURCE: W. M. ILLING, *Demande d'habitations pour 1970*, Conseil économique du Canada, 1964, pp. 62-63.

<sup>1</sup> Duplex, jumelés, rangées.

et moins: 8,000 logements, dont 7,400 unités unifamiliales, 300 unités d'appartements et 300 unités jumelées, en rangées et duplex. Pour l'ensemble des municipalités du Québec, il faut donc prévoir en 1970 une construction totale de 50,000 logements qui se répartiraient par moitié en unités unifamiliales et en unités multifamiliales.

Comment se répartiront les logements par genre, par région économique? Nul ne saurait le dire. Il ne fait aucun doute, cependant, que la proportion très élevée se trouvera dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec, proportion atteignant peut-être 80 à 90% des immeubles multifamiliaux du Québec. Dans les autres régions, à caractère plutôt rural, on construira surtout des maisons unifamiliales.

e) *Quelques caractéristiques de cette demande*

Après avoir analysé la demande de logements au Québec, en s'appuyant sur les statistiques démographiques et sur les tendances de la construction domiciliaire, il importe d'en indiquer sommairement quelques caractéristiques économiques.

Une question fondamentale se pose: quel est le revenu de l'acheteur éventuel et, dans ce revenu, quelle part sera consacrée au logement? La réponse à cette question devrait permettre de définir les genres de logements les plus nécessaires au Québec. Réponse difficile à fournir, si l'on veut tenir compte de toutes les catégories de la population. Tenons-nous-en donc à la catégorie des salariés qui nous intéresse plus particulièrement.

Dans une étude sur les comportements économiques de la famille salariée du Québec,<sup>1</sup> Marc-Adélar Tremblay et Gérald Fortin ont constaté que le revenu annuel moyen des familles salariées canadiennes-françaises se chiffrait à \$4,200. Un budget type a été tracé dans lequel on constate qu'en 1961, seulement \$793 sont consacrés annuellement au logement (\$66 par mois).

Par ailleurs, les déboursés minima occasionnés par une maison valant \$13,000 se répartissent à peu près comme suit:

Intérêt:	pour tenir compte des primes gouvernementales, calculons-le à 3%	\$ 390
Taxes:	municipales et scolaires, eau, vidanges	200
Entretien:	réparations, terrassement, etc. . . .	200
Remise de capital:		500
Chauffage:		150
Assurances:		50
		\$1,490

Cette analyse, si imparfaite soit-elle, donne un ordre de grandeur des déboursés nécessaires. Ces derniers se chiffrent à près de \$125 par mois,

<sup>1</sup> Marc-Adélar TREMBLAY et Gérald FORTIN, *Les comportements économiques de la famille salariée du Québec*, Les presses de l'université Laval, Québec, 1964, p. 96.

soit un peu moins que le double du montant alloué à ce poste dans le budget du salarié québécois type. Ce dernier peut-il réajuster son budget en tenant compte d'un déboursé de \$125 par mois pour le logement? Il serait difficile de songer au poste des loisirs, puisqu'on n'y consacre que \$2.00 par semaine! Ceci démontre que la moyenne des familles salariées canadiennes-françaises du Québec<sup>1</sup> ne pouvaient acheter la maison unifamiliale la moins dispendieuse qu'en doublant le montant affecté dans le budget au poste logement. Depuis lors, les coûts de construction n'ont cessé d'augmenter.<sup>2</sup> C'est donc dire que la maison unifamiliale reste inaccessible à une forte proportion des familles salariées du Québec.

Ainsi transparait l'une des raisons qui peuvent expliquer les tendances nouvelles de la construction domiciliaire: l'orientation vers l'immeuble multifamilial. L'élargissement graduel de l'écart entre les coûts d'un logement et les revenus des familles salariées peut expliquer partiellement cette orientation. Mais il lui impose une caractéristique nouvelle: l'immeuble multifamilial doit pouvoir s'adapter aux besoins en loyers à prix modiques des couches inférieures des familles salariées du Québec.

#### CONCLUSION

Les investissements dans l'habitation au Québec sont changeants et, de ce fait, ils peuvent introduire une certaine instabilité dans l'économie globale. Quant à l'industrie de la construction domiciliaire, son morcellement en une multitude de petites entreprises ne la rend pas aussi efficace qu'elle pourrait l'être. Par surcroît, le nombre d'intermédiaires entre les fabricants de matériaux de construction et l'acheteur d'une maison sont nombreux, la production des matériaux est hautement concentrée et le manque de standardisation dans la construction des habitations est chose courante. Ce sont là autant de facteurs qui ne prêtent guère à une diminution des prix des matériaux et des habitations.

D'autre part, les besoins de logement sont considérables. De 1966 à 1976, 500,000 nouveaux logements devront être construits au Québec. La conciliation entre des besoins grandissants et des coûts de construction croissants demeure l'un des plus importants problèmes auxquels le Québec aura à faire face durant les prochaines années.

Marcel DANEAU

*Département d'économique,  
Université Laval.*

<sup>1</sup> L'enquête Fortin-Tremblay en établissait le nombre à plus de 600,000 en 1956.

<sup>2</sup> En guise d'exemple, entre 1960 et 1966, la Coopérative d'habitation du Québec métropolitain a dû augmenter de 57.8% le prix de son modèle le moins dispendieux.

Voir Gaétan BOUCHARD, *La Coopérative d'habitation du Québec métropolitain*, Service des coopératives, Gouvernement du Québec, 1967, ch. III, p. 57.