

LES INCIDENCES ÉCONOMIQUES DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Introduction

À l'analyse des statistiques publiées, il est manifeste que la construction résidentielle constitue une activité économique importante qui a une incidence considérable sur l'ensemble de l'économie. Les mises en chantier, les rénovations et les autres dépenses liées à l'habitation totalisaient 49 milliards \$ en 1999, représentant plus de 5 % du produit intérieur brut (PIB) du Canada. Les mises en chantier, qui comptent pour près de la moitié des dépenses relatives à la construction résidentielle, sont très sensibles aux conditions économiques et leur croissance durant les phases de reprise cyclique est essentielle à la reprise de l'économie. Au cours de la deuxième moitié des années 1990, période pendant laquelle le nombre d'emplois a considérablement augmenté, atténuant ainsi le ralentissement économique au Canada, les mises en chantier ont affiché une hausse de 35 %, de 110 933 mises en chantier en 1995 à 149 968 en 1999.

Les données publiées ne donnent pas les détails de la contribution de la construction résidentielle, des rénovations et des dépenses auxiliaires à la croissance de la production et de l'emploi de l'économie canadienne. Les dépenses liées à la construction résidentielle génèrent de l'activité dans les secteurs de la construction, des industries qui fournissent les biens et services à l'industrie de la construction et dans un large éventail d'industries connexes et non connexes qui bénéficient de l'augmentation résultante des mouvements de revenus au sein de l'économie. Si l'on veut estimer ces incidences, il est nécessaire d'étudier les modèles économiques qui précisent la nature des liens entre le logement et les autres secteurs de l'économie canadienne.

Programme de recherche

Pour comprendre l'importance et la contribution de la construction résidentielle, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a publié quatre études :

- *Macroeconomic Impacts of the Housing Sector* (octobre 1997)
- *The Macroeconomic Impacts of Housing Construction Activity: Simulations with the FOCUS Model* (mars 1998)
- *The Economic Impacts of Ancillary Housing Expenditures* (à venir)
- *Répercussions macroéconomiques de l'industrie des matériaux de construction au Canada* (1999)

Ces quatre études utilisent des modèles économiques pour élaborer des estimations détaillées de l'incidence des dépenses liées au logement sur la production, l'emploi et diverses autres variables macroéconomiques. Ces études analysent les trois principaux canaux au moyen desquels les dépenses liées au logement peuvent avoir une incidence sur l'économie :

- les **incidences directes** des dépenses sur les producteurs. Par exemple, la contribution des dépenses liées à la construction de logements neufs à l'activité croissante de l'industrie de la construction;



- les **incidences indirectes** de la demande accrue de matériaux et de services de la part des industries qui fournissent l'industrie de la construction et, par conséquent, de leurs fournisseurs, puisque la hausse de la demande se répercute le long de la chaîne de production;
- les **incidences induites** des mouvements de revenus et des dépenses accrues qui en découlent au fur et à mesure que les incidences directes et indirectes font leur chemin dans l'économie.

Pour estimer les incidences indirectes des dépenses liées au logement, des renseignements détaillés sur les transactions interindustrielles sont requis. Les chercheurs doivent comprendre les relations qui expliquent qu'une hausse de l'activité de la construction résidentielle résulte en des ventes accrues de matériaux de construction, tels les produits de revêtement de sol et du béton et qu'une activité croissante des industries des matériaux de construction influe sur les producteurs de matières premières, les fournisseurs de services de transport et autres industries. Pour les fins de cette recherche, ces quatre études reposent sur la base de données des entrées-sorties de Statistique Canada. La plus récente base de données des entrées-sorties (qui a servi à l'étude des dépenses auxiliaires) donne un instantané, basé sur l'année 1995, des ventes interindustrielles pour plus de 160 industries canadiennes.

Pour estimer les incidences induites des dépenses liées au logement, il faut utiliser un modèle élargi qui est en mesure d'illustrer les effets de la hausse des dépenses et les variations correspondantes de l'emploi et des revenus découlant de la hausse de l'activité de construction. Deux modèles macroéconomiques de l'économie canadienne ont été utilisés dans le cadre de ce programme de recherche :

- Le modèle d'Informatrice (TIM), un vaste modèle annuel qui utilise des équations fondées sur la théorie économique et des données historiques pour préciser le comportement d'environ 700 catégories de demande finale et de 120 industries du secteur de la production;
- FOCUS, un modèle trimestriel à moyenne échelle comprenant plus de 300 équations de comportement et d'identités et plus de 600 variables, qui est mis à jour par le University of Toronto's Institute for Policy Analysis.

Le programme de recherche examine les différents aspects de l'incidence du logement sur l'ensemble de l'économie. Deux des études (*Macroeconomic Impacts of the Housing Sector* et *The Macroeconomic Impacts of Housing Construction Activity*) analysent l'incidence d'une hausse temporaire (2 ans) de l'activité de la construction, causée soit par des investissements dans la construction de logements neufs ou l'augmentation des dépenses liées à la rénovation du parc de logements existants.

The Economic Impacts of Ancillary Housing Expenditures est une étude complémentaire qui examine le fait que les dépenses liées au logement se traduisent par une hausse des dépenses auxiliaires dans des secteurs tels l'aménagement des terrains (p. ex. l'arpentage, la préparation de l'emplacement, les services de consultants), le développement des infrastructures (p. ex. les routes, les trottoirs, les égouts), les services immobiliers, juridiques et financiers.

Les dépenses auxiliaires accompagnent la construction de logements neufs, mais certaines dépenses auxiliaires se produisent également lorsqu'il y a vente de logements nouvellement construits et de logements existants. En prenant en considération les dépenses auxiliaires, le programme de recherche est en mesure de fournir une évaluation plus complète de l'incidence économique de l'activité de construction.

La quatrième étude, *Répercussions macroéconomiques de l'industrie des matériaux de construction au Canada*, examine les incidences directes, indirectes et induites de l'activité de construction sur les différentes sous-industries qui font partie du secteur des matériaux de construction au Canada. L'étude estime pour l'année 1995 les incidences sur le PIB et l'emploi des dépenses en matériaux de construction liées à la construction de logements, aux réparations, à la rénovation et aux exportations. Sur le plan de la construction résidentielle, cette étude est intéressante en raison des points de vue supplémentaires qu'elle fournit aux industries externes au secteur de la construction qui sont les plus touchées par les changements qui ont cours dans l'activité de construction résidentielle.

Principales hypothèses

Une grande partie de la recherche consiste à faire des simulations pour étudier comment les incidences directes et indirectes de l'activité de construction influenceront sur l'ensemble de l'économie. Toutefois, les simulations qui utilisent des modèles économétriques sont très sensibles aux hypothèses fondamentales relatives aux facteurs économiques clés. En simulant l'incidence des dépenses liées au logement, les résultats seront fonction de ce qui est présumé au sujet de :

- la performance de l'économie au cours des années à venir;
- les politiques économiques du gouvernement et de la Banque du Canada;
- la mesure dans laquelle les exigences relatives aux investissements en matière de logement sont remplies par les importations au lieu de la production intérieure.

La performance de l'économie est importante étant donné qu'une augmentation des dépenses liées au logement aura des répercussions différentes sur une économie en faible croissance comparativement à une économie en forte croissance qui fonctionne presque à pleine capacité. Les conditions économiques influencent les variables économiques importantes, telles les investissements des entreprises et la productivité du travail. Une augmentation des dépenses liées au logement aura une plus grande incidence sur les salaires et les prix dans une économie en forte croissance que dans une économie en faible croissance.

Sur le plan des politiques économiques, il est intéressant de savoir si l'économie adopte un régime de taux de change fixe ou flottant. Dans le cas de taux de change flottants (où la valeur du dollar canadien peut changer en réponse aux forces du marché), une augmentation des dépenses liées au logement provoquera une pression à la hausse sur le dollar canadien (une conséquence de la hausse des revenus provenant de dépenses supplémentaires liées au logement et l'augmentation correspondante des importations), qui, en retour, favorisera une hausse des exportations canadiennes. L'activité économique reçoit ainsi une impulsion supplémentaire dans le cadre d'une politique de taux de change flottant. L'incidence des dépenses liées au logement aura tendance à être plus modeste si le gouvernement utilise des taux d'intérêt élevés pour maintenir une valeur constante du dollar canadien.

Le troisième facteur, le comportement des importations, déterminera dans quelle mesure les entreprises canadiennes, plutôt que les producteurs étrangers, profiteront des besoins accrus en matériaux et en services de l'industrie de la construction résidentielle. Par exemple, si les importations en matière d'habitation augmentent au cours des années à venir, cette situation réduira les incidences macroéconomiques de la hausse de l'activité de construction résidentielle. Pour mettre à l'épreuve l'incidence de la hausse du volume des importations, on a mené des simulations en utilisant des importations « normales » et des importations qui représentaient le double des proportions de 1992.

L'application de diverses combinaisons de ces trois grands facteurs, c'est-à-dire forte croissance contre faible croissance, taux de change flottant contre taux de change fixe et importations normales contre importations doubles a produit huit ensembles différents de résultats. Dans le cadre de ce programme de recherche, on a mené ces huit simulations pour évaluer l'incidence globale de deux types différents de dépenses liées au logement :

- i) un investissement de 1 milliard \$ (dollars de l'année 1986) dans des logements neufs de 1999 et de 2000;
- ii) un investissement de 1 milliard \$ (également des dollars de l'année 1986) dans la rénovation de logements existants de 1999 et de 2000.

En dollars courants (de 1999), 1 milliard \$ se traduit en à peu près 1,4 milliard \$ en dépenses destinées à la construction de logements neufs et à la rénovation de logements existants. Ce montant représente une hausse de presque 6 % des investissements dans les logements neufs et environ une hausse de 8 % des dépenses¹ de rénovation, hausses qui sont importantes mais non abusives sur le plan de l'expérience historique.

Un ensemble connexe de simulations, utilisant des hypothèses similaires, ont ensuite été menées pour examiner l'incidence des dépenses auxiliaires en matière de logement liées à une hausse de 1 milliard \$ (en dollars de 1986) de l'activité de construction en 1999, puisque ces dépenses auxiliaires n'étaient pas comprises dans les études précédentes.

Incidences macroéconomiques de l'activité de construction : explication d'un scénario

Le tableau I reproduit les résultats de l'un des scénarios intermédiaires examinés dans le cadre du programme de recherche, un scénario faisant intervenir une combinaison de forte croissance, de taux de change fixe et d'importations normales.

Les estimations de l'incidence des dépenses liées à la construction résidentielle sont fonction non seulement des hypothèses économiques qui sont formulées, mais également des caractéristiques du modèle utilisé pour

mener ces simulations. TIM et FOCUS, les modèles utilisés dans le cadre de ce programme de recherche, ont des structures différentes et se servent de différentes représentations de la façon dont les grands développements économiques influent sur les dépenses, les investissements et les activités de divers secteurs de l'industrie. Dans le tableau I, les incidences sur le PIB et sur l'emploi produites par TIM sont présentées entre parenthèses pour permettre une comparaison avec les résultats obtenus à l'aide de FOCUS. Les incidences sur l'indice des prix à la consommation (IPC) et sur les revenus fédéraux et provinciaux sont également illustrées.

Tableau I : Incidence macroéconomique de l'activité de construction

Scénario : - forte croissance économique - taux de change fixe - importations normales	Estimations du modèle FOCUS (Estimations du modèle TIM)				
	1999	2000	2001	2002	2003
Construction de logements neufs (1 milliard \$ en dollars de 1986 en 1999 et 2000)					
Incidence sur le PIB - variation en %	,18 (,17)	,23 (,16)	,03 (,00)	-,11 (-,02)	-,21 (-,03)
Incidence sur l'emploi - en milliers	21,4 (15,2)	30,4 (16,5)	12,7 (3,4)	-1,8 (1,0)	-18,1 (-0,6)
Incidence sur l'indice des prix à la consommation - variation en %	0,02	0,06	0,1	0,13	0,15
Incidence sur les revenus fédéraux - millions \$ (en dollars actuels)	397	660	415	159	-84
Incidence sur les revenus provinciaux - millions \$ (en dollars actuels)	308	546	356	131	-44
Rénovations (1 milliard \$ en dollars de 1986 en 1999 et 2000)					
Incidence sur le PIB - variation en %	,17 (,16)	,22 (,16)	,03 (,01)	-,10 (,00)	-,19 (,00)
Incidence sur l'emploi - en milliers	19,3 (13,8)	28,2 (14,8)	12,5 (3,0)	-1,1 (0,7)	-16,5 (-0,7)
Incidence sur l'indice des prix à la consommation - variation en %	0,02	0,05	0,09	0,12	0,15
Incidence sur les revenus fédéraux - millions \$ (en dollars actuels)	377	626	397	156	-67
Incidence sur les revenus provinciaux - millions \$ (en dollars actuels)	289	514	336	123	-32

Ces résultats confirment que le modèle économétrique utilisé fait une différence. L'incidence économique de l'activité de construction était beaucoup plus importante en utilisant le modèle FOCUS au lieu du modèle TIM (données entre parenthèses). Le tableau 1 présente certaines constatations importantes du programme de recherche.

Premièrement, on constate qu'une hausse temporaire des dépenses liées au logement crée ses propres fluctuations cycliques d'activité. Lorsque les dépenses liées au logement font augmenter les revenus et la consommation et que les effets d'une telle augmentation se répercutent sur l'économie, la production et les emplois sont en hausse. Puisque du temps est requis pour l'embauche et les dépenses supplémentaires, le stimulus des dépenses prend une année ou plus pour faire sentir son influence sur l'économie et ses effets persistent environ une année après la disparition du stimulus. Toutefois, au cours des dernières années des simulations, les premières dépenses supplémentaires consacrées au logement exercent une incidence négative sur la production et l'emploi (souvent appelée « onde de choc de contraction »). Dans tous les modèles, les effets d'un stimulus économique temporaire disparaît éventuellement et l'économie retourne à son schéma de croissance à long terme. Si l'on utilise le modèle FOCUS, les effets négatifs sur la production et l'emploi au cours des années 4 et 5 sont assez importants étant donné qu'à ce point le stimulus n'a plus d'effet et que l'ensemble de l'économie subit une pression pour réduire les demandes en salaires créées par les investissements dans le logement. En comparaison avec TIM, les équations du modèle FOCUS résultent en une réduction plus considérable de la production et de l'emploi lorsque l'économie subit une pression pour revenir à l'équilibre dicté par les principaux facteurs déterminants de croissance du modèle.²

Ces résultats suggèrent la possibilité d'utiliser les dépenses liées au logement comme d'un outil de politique fiscale anticyclique. Cependant, l'utilisation efficace des dépenses liées au logement dans le but d'atténuer un ralentissement économique représente un formidable défi. Étant donné les écarts existants, les décideurs sont confrontés à la difficile tâche de s'assurer que le stimulus est introduit avant le ralentissement économique. S'il est introduit au mauvais moment, le stimulus, et ensuite son onde de choc, pourrait empirer au lieu d'atténuer le cycle économique.

Deuxièmement, le tableau 1 illustre que les incidences macroéconomiques sont en partie fonction du type du stimulus exercé sur le logement. Les dépenses relatives à la construction de logements neufs ont une incidence légèrement plus importante sur la production et l'emploi que les dépenses liées aux rénovations. Cette situation s'explique surtout par le fait que la construction de logements neufs a moins recours aux importations que les rénovations et, par conséquent, une plus grande proportion des dépenses profite aux producteurs nationaux.

Pour ce qui est de la construction de logements neufs, l'économie bénéficie également de l'incidence des dépenses auxiliaires sur l'aménagement des terrains, les investissements liés aux infrastructures et les divers services professionnels. L'incidence des dépenses auxiliaires, qui n'est pas comprise dans les résultats présentés au tableau 1, figure au tableau 2. La recherche montre que :

- des dépenses de 1 milliard \$ dans la construction résidentielle auraient entraîné en 1999 des dépenses auxiliaires de 181 millions \$ (sans les taxes indirectes);
- des ventes de 1 milliard \$ de logements nouvellement construits auraient entraîné en 1999 des dépenses auxiliaires de 15 millions \$ (sans les taxes indirectes) liées à l'achat, à la vente et au financement;
- des ventes de 1 milliard \$ de logements existants auraient entraîné en 1999 des dépenses auxiliaires de 46 millions \$ (sans les taxes indirectes) liées à l'achat, à la vente et au financement.

Toutes les données ci-dessus sont en dollars de l'année 1986.

Le tableau 2 présente les résultats des simulations effectuées à l'aide d'hypothèses similaires à celles utilisées dans le tableau 1 pour évaluer l'incidence macroéconomique des dépenses auxiliaires³. Les dépenses auxiliaires liées à la construction et à la vente de logements neufs auront une incidence sur l'emploi et la croissance pendant quelques années. Par exemple, on estime que les dépenses auxiliaires liées à la construction de logements neufs ont une incidence sur l'emploi au cours de la première année d'environ 4 500 emplois et l'incidence sur la vente des logements neufs est d'à peu près 400 emplois.

Tableau 2 : Incidence macroéconomique des dépenses auxiliaires

Scénario :	1999	2000	2001	2002	2003
- forte croissance économique - taux de change fixe - importations normales					
Dépenses auxiliaires de 1 milliard \$ (en dollars de 1986) dans la construction résidentielle : 181 millions \$ (en dollars de 1986) en investissements dans la construction résidentielle					
Incidence sur le PIB - variation en %	0,04	0,01	0	-0,02	-0,03
Incidence sur l'emploi - en milliers	4,5	2	0,9	-1,1	-2,7
Dépenses auxiliaires de 1 milliard \$ (en dollars de 1986) dans la vente de logements neufs : 15 millions \$ (en dollars de 1986) en investissements dans la construction résidentielle					
Incidence sur le PIB - variation en %	0	0	0	0	0
Incidence sur l'emploi - en milliers	0,4	0,2	0,1	-0,1	-0,3
Dépenses auxiliaires de 1 milliard \$ (en dollars de 1986) dans la vente de logements existants : 46 millions \$ (en dollars de 1986) en investissements dans la construction résidentielle					
Incidence sur le PIB - variation en %	0,01	0	0	0	0
Incidence sur l'emploi - en milliers	1	0,5	0,2	-0,2	-0,6

Troisièmement, les simulations suggèrent que, même si un stimulus sur le logement aura une incidence sur un vaste éventail de variables macroéconomiques (et non seulement sur la production et l'emploi), ces ajustements de la performance de l'économie ne devraient pas présenter de problèmes. L'incidence de la hausse temporaire de deux ans de l'activité de la construction résidentielle sur l'indice des prix à la consommation (IPC), par exemple, est assez faible. Dans le cas du scénario de forte croissance présenté au tableau 1, l'incidence sur l'IPC au cours de la cinquième année n'est que de 0,15 %. Les effets inflationnistes sont plus importants en vertu d'un régime de politique de taux de change flottant où la valeur du dollar canadien peut déprécier. Toutefois, la recherche suggère que, même si cette situation se présente, la hausse des prix n'attirera probablement pas l'attention de la Banque du Canada.

Un accroissement de l'activité du secteur de la construction aura vraisemblablement une incidence positive sur l'équilibre budgétaire du gouvernement, une autre mesure de l'économie étroitement surveillée. Une plus forte activité économique générera plus de revenus dans les coffres du gouvernement fédéral, ce qui devrait plus que compenser la hausse des dépenses fédérales découlant d'une augmentation des prix et/ou des taux d'intérêt.

On estime également que l'équilibre budgétaire des provinces s'améliore à la suite d'une hausse de l'activité économique, mais dans une mesure légèrement moindre que l'équilibre budgétaire du gouvernement fédéral.

La signification des incidences macroéconomiques

Le tableau 1 illustre les résultats de la simulation à partir d'un ensemble d'hypothèses qui sont en apparence raisonnables. D'autres scénarios, faisant intervenir d'autres ensembles d'hypothèses, ont mené à des conclusions quelque peu différentes au sujet de la mesure dans laquelle l'activité de construction peut stimuler la production et l'emploi. Aux fins de comparaison, il est utile d'examiner :

- les multiplicateurs de production, qui indiquent la hausse du PIB⁴ en dollars constants pour chaque dollar additionnel de dépenses réelles⁵;
- les multiplicateurs d'emplois, qui illustrent la hausse de l'emploi pour chaque million de dollars de dépenses.

Les multiplicateurs sont examinés au cours de la première année et de façon cumulative au cours d'une période de cinq ans. TIM et FOCUS avaient des multiplicateurs différents. Les différences dans le cas des multiplicateurs de 5 ans sont particulièrement importantes. Les effets potentiels de l'utilisation d'autres ensembles d'hypothèses sont plus clairement illustrés par les simulations qui utilisent le modèle FOCUS.

Pour ce qui est des simulations présentées au tableau 1 qui touchent la construction de logements neufs, le multiplicateur de production d'un an est 1,2 (voir scénario 1 au tableau 3). Le multiplicateur de production de cinq ans, qui intègre l'incidence combinée des gains du PIB au cours des trois premières années et les pertes du PIB au cours des deux dernières années, est 0,4. Les incidences prévues de la construction de logements neufs du modèle FOCUS sont beaucoup plus importantes si l'hypothèse d'une économie en forte croissance du tableau 1 est remplacée par l'hypothèse d'une économie en faible croissance, et si l'hypothèse d'une politique de taux de change fixe est remplacée par l'hypothèse d'une politique de taux de change flottant. Pour ce qui est du deuxième scénario (voir scénario 2 au tableau 3), caractérisé par des importations normales, une faible croissance et une politique de taux de change flottant, le multiplicateur de production d'un an atteint 1,5 et celui de cinq ans grimpe à 2,3. Dans le cas du scénario 2, le stimulus de logement se traduit plus par des hausses de la production et de

l'emploi et moins par des augmentations des prix étant donné que l'on présume que l'économie est loin de fonctionner à pleine capacité. De plus, l'économie croît plus rapidement dans le scénario 1 parce que la politique du gouvernement entraîne des taux d'intérêt relativement bas, qui favorisent les dépenses et la dépréciation de la monnaie, stimulent les exportations et font entrave aux importations.

Les incidences de la construction de logements neufs sont beaucoup moins importantes dans le cas d'un troisième scénario qui considère la possibilité qu'un plus grand accent est mis sur les importations au cours de la période de simulation. Dans ce troisième scénario, les hypothèses d'une forte croissance et d'une politique de taux de change fixe sont combinées à l'hypothèse d'une multiplication par 2 des importations. Dans le scénario 3, comme dans le scénario 1, l'hypothèse d'une économie à forte croissance combinée à une politique de taux de change fixe a tendance à limiter la capacité de la construction de logements neufs à générer une plus grande production. La capacité à stimuler de la construction de logements neufs est davantage réduite dans le scénario 3, étant donné qu'une proportion accrue des besoins de dépenser sont satisfaits par des producteurs étrangers au lieu de producteurs nationaux. Le multiplicateur de production d'un an pour le scénario 3 est 1,1, et le multiplicateur de production de cinq ans n'est que 0,2.

Tableau 3 : PIB et multiplicateurs d'emplois liés aux investissements en logements neufs

	Environnement économique présumé	Multiplicateurs de PIB (hausse en dollars constants du PIB pour chaque dollar additionnel de dépenses réelles)		Multiplicateurs d'emplois (hausse de l'emploi pour chaque million de dollars de dépenses)	
		1 an	5 ans	1 an	5 ans
Scénario 1	forte croissance taux de change fixe importations normales	1,2	0,4	21	22
Scénario 2	faible croissance taux de change flottant importations normales	1,5	2,3	23	47
Scénario 3	forte croissance taux de change fixe double des importations	1,1	0,2	20	21

Nota : Ces résultats sont fondés sur des simulations qui utilisent le modèle FOCUS.

Les trois scénarios, qui intègrent les multiplicateurs de production le plus élevé et le plus bas découlant des simulations du modèle FOCUS, sont décrits au tableau 3. Les multiplicateurs d'emploi, qui sont inclus dans le tableau avec les multiplicateurs de production, illustrent les gains de l'emploi après un an et après cinq ans en million de dollars de 1986 liés aux dépenses relatives à la construction de logements neufs.

Comme dans le cas des multiplicateurs de production, les multiplicateurs d'emploi sont plus élevés dans le scénario 2 et plus bas dans le scénario 3. On remarque encore les différences les plus marquées dans le cas des multiplicateurs de cinq ans. En se fondant sur une conversion approximative des dollars investis en logements, les multiplicateurs d'emploi suggèrent que chaque logement nouvellement construit crée environ de 2,5 (scénario 3) à 5,5 (scénario 2) années-personnes représentant des emplois répartis sur une période de cinq ans⁶.

Ainsi l'incidence la plus basse sur l'emploi devrait se produire dans un environnement économique caractérisé par une forte activité économique, une politique de taux de change fixe et un recours relativement important aux importations pour répondre à la demande créée par les dépenses liées au logement. De façon réciproque, l'incidence la plus élevée sur l'emploi se produit dans un environnement économique caractérisé par une faible activité économique, où la valeur du dollar canadien peut déprécier et dans un environnement où on a relativement moins recours aux importations pour répondre à la demande. Dans ce dernier environnement, il ya plus de place pour des dépenses additionnelles liées au logement dans le but d'augmenter le nombre des emplois.

Les multiplicateurs du PIB et d'emploi peuvent également être calculés pour les rénovations et les dépenses auxiliaires liées au logement. Les multiplicateurs relatifs aux rénovations ne sont pas très différents de ceux utilisés pour la construction de logements neufs. Puisque les rénovations génèrent légèrement moins d'activités intérieures que la construction de logements neufs, les multiplicateurs de production et d'emploi sont un peu moindres que ceux figurant au tableau 3.

Pour ce qui est des dépenses auxiliaires, les résultats de la simulation ne sont disponibles que pour les scénarios 1 et 2. Lorsque les emplois provenant des dépenses auxiliaires sont ajoutés à ceux générés par les dépenses liées à la construction, le nombre d'emplois prévus découlant de chaque logement nouvellement construit augmente d'environ une demie année-personne.

Incidences sur les industries canadiennes

Bien que bon nombre de producteurs canadiens sentiront les effets de l'accroissement de l'activité de construction, les principaux bénéficiaires seront les entreprises de construction et leurs fournisseurs, dont la plupart d'entre eux oeuvrent dans l'industrie des matériaux de construction. L'incidence directe des dépenses liées à la construction résidentielle sur l'activité de construction en général représente entre 20 et 30 % (selon le scénario examiné) de la croissance de la production totale au cours de la première année provenant des investissements dans la construction de logements neufs et des dépenses additionnelles liées à la rénovation. L'incidence indirecte sur les fournisseurs représente un autre 20 à 30 % de la première année de croissance du PIB. Par conséquent, les entreprises de construction et leurs fournisseurs profitent d'à peu près la moitié de la croissance à court terme générée par les investissements dans la construction de logements neufs.

Les incidences directes et indirectes de la construction de logements neufs et des rénovations dans le cas de certaines industries sont présentées au tableau 4. Les données montrent que :

- bien que les incidences directes soient relativement plus importantes dans le cas de construction de logements neufs, les incidences indirectes sont plus importantes dans le cas des rénovations;
- une multiplication par 2 des importations relatives à l'activité de construction réduirait considérablement les incidences indirectes des dépenses liées à la construction de logements neufs et à la rénovation;
- un accroissement de l'activité de construction a une incidence indirecte importante sur les entreprises du secteur des services, y compris les grossistes, les entreprises de services professionnels, les institutions financières et les entreprises de transport pour compte d'autrui;
- les incidences indirectes de l'activité de construction sont largement réparties parmi les producteurs de matériaux de construction, mais les entreprises manufacturières qui profitent le plus des importantes incidences indirectes sont les producteurs de bois, de produits du ciment et de l'argile.

Tableau 4 : Distribution des incidences directes et indirectes sur le PIB provenant des dépenses liées à la construction résidentielle et à la rénovation

	Construction résidentielle		Rénovation	
	Importations normales	Double des importations	Importations normales	Double des importations
	(Répartition en pourcentage)			
Incidences directes - construction résidentielle	50,1	56,8	41,7	49
Incidences indirectes				
Grossistes	8,3	8,8	10,4	11,4
Producteurs de bois	7,1	6,4	9,2	8,6
Services professionnels	5,7	6,3	4,7	5,4
Finances et affaires	3	2,9	3	3
Fabrication du métal	2,6	0,5	3,5	0,7
Produits du ciment et de l'argile	2,4	1,8	2,5	2
Foresterie	1,7	1,6	2	1,9
Transport pour compte d'autrui	1,6	1,6	1,9	1,9
Autres industries	17,5	13,3	21,1	15,8
Incidences indirectes - total	49,9	43,2	58,3	50,7
Incidences directe et indirecte	100	100	100	100

D'autres industries profitent des dépenses auxiliaires liées à la construction de logements neufs. En raison de la nécessité de développer de nouveaux terrains, d'établir des infrastructures sur le terrain et hors du terrain et d'effectuer des transactions foncières, il y aura une demande accrue de services des entreprises de construction, des firmes d'ingénierie, des agents immobiliers, des avocats, des évaluateurs, des arpenteurs et des divers organismes municipaux (p. ex. eau, égouts, routes locales et régionales, parcs).

Les incidences indirectes ou «en amont» des dépenses auxiliaires liées au logement profiteront à une vaste gamme d'entreprises supplémentaires, y compris des fournisseurs de matériaux de construction, des fournisseurs de matériel et de logiciels, des comptables et autres professionnels. Bien que les dépenses auxiliaires représentent une petite proportion de l'investissement total relatif à la construction de logements neufs, les incidences directes et indirectes de ces dépenses sont importantes pour les entreprises qui se spécialisent dans le développement de l'infrastructure municipale et l'aménagement des terrains de même que dans la fourniture de matériaux et de services aux entreprises de construction, d'ingénierie et aux cabinets d'avocat.

Construction résidentielle et secteur des matériaux de construction

Une part considérable de l'accroissement de l'activité générée par la construction résidentielle bénéficie au secteur des matériaux de construction. Mais quelle est l'importance de la construction résidentielle pour les fabricants canadiens de matériaux de construction? L'une des façons de répondre à cette question est de faire une estimation de la contribution des différentes sources de demande à la production des entreprises qui fabriquent des marchandises telles que panneaux muraux, appareils de plomberie, portes et fenêtres, revêtements de sol, couvertures, produits du béton et armoires de cuisine.

En 1995, la demande provenant de diverses sources a entraîné la production de 10,7 milliards \$ (en dollars de 1995) de matériaux de construction. L'activité du secteur des matériaux de construction représentait en 1995 environ 8,5 % du PIB total du secteur manufacturier. Comme l'illustre la partie supérieure du tableau 5, les exportations constituaient la principale source de demande directe pour les producteurs de matériaux de construction, représentant 42 % de la production totale. Les demandes de différents éléments du bâtiment (y compris la construction de logements neufs, l'ingénierie, les réparations et les rénovations) représentaient un peu plus de 30 % du PIB en matériaux de construction, réparations et rénovations comptant pour plus de la moitié de la contribution en matière de construction résidentielle.

Tableau 5 : Secteur des matériaux de construction : incidences sur le PBI et l'emploi selon la source de la demande pour l'année 1995

	Construction résidentielle			Construction non résidentielle et réparations	Exportations	Total
	Construction de log. neufs	Ingénierie	Réparations et rénovations			
Incidences directes						
<i>i) Incidence sur le PIB - en millions de \$ de 1995 (part du total en %)</i>	1 321 (12,4)	109 (1)	1 827 (17,1)	2 943 (27,6)	4 461 (41,8)	10 662 (100)
<i>ii) Incidence sur l'emploi - en milliers (part du total en %)</i>	23,0 (12,7)	1,5 (0,8)	29,9 (16,5)	44,2 (24,3)	83,1 (45,7)	181,7 (100)
Total - Incidences directes, indirectes et induites						
<i>i) Incidence sur le PIB - en millions de \$ de 1995 (part du total en %)</i>	2 825 (12)	217 (0,9)	3 855 (16,3)	6 079 (25,8)	10 622 (45)	23 598 (100)
<i>ii) Incidence sur l'emploi - en milliers (part du total en %)</i>	51,5 (12,1)	3,5 (0,8)	68,2 (16)	102,5 (24)	201,4 (47,2)	427,0 (100)
Nota : Il se peut que les données ne totalisent pas 100 % en raison de l'arrondissement des chiffres.						

Dans le même ordre d'idées, une proportion élevée d'emplois liés au secteur des matériaux de construction était attribuable à la construction résidentielle, mais le secteur résidentiel n'était pas la source la plus importante de la demande d'emplois. Pour l'année 1995, on estime que la demande liée à la construction résidentielle représentait 30 % des 181 711 emplois relatifs aux sous-industries oeuvrant dans la fabrication des matériaux de construction. Cette demande était plus forte que la demande liée à la construction non résidentielle (24 %), mais moins forte que la demande relative aux exportations (46 %).

La partie inférieure du tableau 5 donne une perspective plus globale de l'importance de la construction résidentielle par rapport au secteur des matériaux de construction. L'accent n'est pas mis seulement sur l'activité de construction résidentielle au sein du secteur des matériaux de construction, mais également sur toutes les activités connexes des industries qui fournissent les fabricants de matériaux de construction (incidence indirecte) et les industries qui profitent de la hausse liée aux mouvements des dépenses (incidence induite). Si l'on prend en considération les incidences directes, indirectes et induites, une somme de 23,6 milliards \$ (dollars de 1995), ou 3,5 % du PIB total du Canada pour l'année 1995, a été générée par le secteur des matériaux de construction. La recherche a démontré que, sur le plan de cette mesure globale de l'incidence sur le secteur, les exportations représentent encore la principale source de demande. La demande liée à la construction résidentielle est encore plus importante que celle liée à la construction non résidentielle et la catégorie des réparations et des rénovations continue d'être la composante la plus importante de la demande de construction résidentielle. La majeure partie de l'activité du secteur des matériaux de construction a lieu en Ontario et au Québec. Pour ce qui est de l'incidence du secteur sur le PIB en 1995, 34 % de l'activité s'est produite en Ontario et 25 % au Québec. La Colombie-Britannique, un important producteur de bois d'oeuvre et de produits du bois, comptait pour 21 % de l'incidence du secteur sur le PIB en 1995.

En plus d'évaluer la contribution générale de la construction résidentielle à l'activité du secteur des matériaux de construction, la recherche a étudié l'importance de la demande de la construction résidentielle concernant les différentes sous-industries qui forment le secteur des matériaux de construction. À cette fin, il est intéressant d'examiner les incidences directes pour étudier l'importance relative de la construction résidentielle et des autres sources de demande à l'égard de l'activité au sein de diverses catégories d'éléments du bâtiment. Les résultats de cette étude détaillée de l'incidence directe sur le PIB selon la source de demande sont présentés au tableau 6.

Il est facile de constater que la construction résidentielle est une source particulièrement importante de demande des producteurs de portes et fenêtres (comptant pour 65 % de l'incidence directe sur le PIB), d'armoires de cuisine (64 %), de revêtements de sols textiles (53 %), de gypse et de panneaux muraux (47 %) et de systèmes de chauffage et d'air climatisé (46 %). Dans le cas des portes et fenêtres et des armoires de cuisine, deux catégories de produits caractérisées par leur nature spécialisée et de grande valeur, près de deux tiers de la production totale est attribuable aux demandes du secteur de la construction résidentielle. À l'opposé, des produits à valeur ajoutée relativement basse, tels le bois d'oeuvre et le revêtement de sol, sont largement tributaires de la demande provenant des marchés d'exportation. Certains produits moins spécialisés, comme les produits du béton, les revêtements extérieurs et les peintures, sont surtout fabriqués pour la consommation intérieure. Ils reçoivent plus d'incidence de la construction non résidentielle que de la construction résidentielle.

Tableau 6 : Sous-industries des matériaux de construction : répartition de l'incidence directe sur le PIB selon la source de la demande pour l'année 1995 (Pourcentages)

	Construction résidentielle			Construction non résidentielle et réparations	Exportations	Total
	Construction de log. neufs	Ingénierie	Réparations et rénovations			
<i>Gypse, panneaux muraux</i>	21,7	*	25,2	28,7	24,3	100
<i>Appareils de plomberie</i>	15,9	1,1	21,4	39,7	22	100
<i>Portes et fenêtres</i>	33,1	0,5	31,3	22,3	12,9	100
<i>Couverture</i>	19,8	0,2	18,1	14,2	47,6	100
<i>Isolant</i>	15,2	*	16,6	22,8	45,4	100
<i>Chauffage et climatisation</i>	21,8	*	24,6	24,7	28,9	100
<i>Revêtement extérieur</i>	15,7	3,1	14,4	52	14,9	100
<i>Revêtement de sol</i>	11,6	0,3	11,9	8,9	67,3	100
<i>Produits de béton</i>	9,3	4,5	16,6	59,1	10,5	100
<i>Bois d'oeuvre</i>	5,7	*	9,8	13,1	71,4	100
<i>Peintures</i>	5	0,2	31,2	51,8	11,8	100
<i>Revêtements de sols textiles</i>	16,4	*	37	22,1	24,5	100
<i>Armoires de cuisine</i>	34,8	*	29,3	6,3	29,5	100
<i>Revêtements de sol, muraux</i>	8,9	*	9,4	14,4	67,3	100
Total	12,4	1	17,1	27,6	41,8	100

* signifie que le pourcentage est inférieur à 0,1

Nota : Il se peut que les données ne totalisent pas 100 % en raison de l'arrondissement des chiffres.

Limites de la recherche

Les résultats de la présente recherche sont sujets à certaines restrictions. Dans le cas des simulations de l'activité de construction de logements neufs, l'investissement supplémentaire est considéré comme un stimulus autonome qui n'est lié à aucun changement de la politique du gouvernement ou du comportement des ménages. Une analyse plus détaillée et plus réaliste tiendrait compte des changements qui accompagnent les dépenses du gouvernement, des ménages et des entreprises. Les ménages, par exemple, pourraient couper dans les dépenses relatives à la voiture ou aux voyages pour compenser les dépenses accrues liées au logement. Les gouvernements pourraient réduire les dépenses dans d'autres secteurs pour financer les programmes visant à encourager l'accroissement de l'activité liée au logement. De telles réductions des dépenses compenseraient au moins en partie l'incidence de l'investissement accru dans le logement.

De plus, la recherche ne prend pas en compte les répercussions potentielles d'un changement dans le parc de logements. L'investissement qui a considérablement modifié la taille et/ou la qualité du parc de logements aurait une incidence sur les loyers (payés et théoriques) et, par conséquent, exercerait une incidence supplémentaire sur les mouvements des dépenses. Par surcroît, une croissance du parc de logements pourrait réduire la demande future de logements neufs. La hausse de l'activité actuelle liée au logement pourrait provoquer une baisse correspondante de l'activité future relative au logement⁷. Cette possibilité n'est pas étudiée dans le cadre des simulations.

De plus, il faut être conscient des restrictions qui s'appliquent à toute recherche de cette nature :

- les résultats sont très sensibles aux hypothèses économiques et de politique utilisées dans les simulations;
- les caractéristiques du modèle économique utilisé pour effectuer les simulations auront une importante influence sur les constatations;
- la vraisemblance des incidences prévues sera également fonction de la pertinence de la saisie dans la base de données des entrées-sorties des transactions interindustrielles actuelles au sein de l'économie canadienne.

Conclusions

L'activité de construction et de rénovation liée au logement, le développement des terrains et de l'infrastructure, les biens immobiliers connexes et les services légaux et de financement ont une incidence considérable sur la production et l'emploi. Bien que les résultats soient fonction des hypothèses formulées et des caractéristiques du modèle utilisé, la recherche suggère qu'une hausse temporaire des dépenses liées à la construction résidentielle ou aux rénovations a des incidences directes, indirectes et induites considérables sur le produit intérieur brut (PIB) et l'emploi. On estime que chaque dollar supplémentaire consacré à la construction de logements neufs fait augmenter le PIB au cours des cinq années qui suivent de 20 cents à 2,30 \$. Si les dépenses auxiliaires liées à des activités telles le développement des terrains et de l'infrastructure et divers services connexes (biens immobiliers, services juridiques et financiers) sont ajoutées aux incidences de la construction de logements neufs, chaque logement nouvellement construit crée entre 3 et 6 années-personnes d'emploi au cours d'une période de cinq ans.

Les entreprises de construction, les professionnels du secteur financier, les cabinets d'avocat, les entreprises de camionnage et les fabricants de matériaux de construction sont parmi les principaux bénéficiaires de l'accroissement de l'activité de construction. Un peu plus de 30 % de la production du secteur des matériaux de construction est imputable à la demande de la construction résidentielle. Ce pourcentage grimpe au-dessus de 60 % en ce qui concerne les fabricants de portes et fenêtres et d'armoires de cuisine.

Les effets inflationnistes potentiels du type de dépenses liées au logement semblent être assez négligeables. Les équilibres budgétaires des gouvernements fédéral et provinciaux ont par contre tendance à s'améliorer à la suite de l'incidence positive des dépenses liées au logement sur l'activité économique et sur les recettes fiscales.

Un stimulus temporaire sur le logement prend du temps à prendre son élan et le stimulus économique qui en découle entraîne une certaine diminution de l'activité économique. Les décideurs auraient un formidable défi à relever s'ils tentaient de synchroniser correctement les effets positifs et négatifs et d'utiliser de façon efficace

un stimulus temporaire sur le logement comme d'un instrument de politique anticyclique. En tirant des conclusions sur les politiques, il est également important de prendre en considération certains faits qui ne faisaient pas l'objet de la portée de la recherche. Cette recherche n'examine pas la possibilité, par exemple, qu'un stimulus peut provoquer une expansion du parc de logements et donner naissance dans les années qui suivent à des pressions contraires pour réduire l'activité de construction et rétablir l'équilibre au sein du marché du logement.

Notes en fin d'ouvrage :

- ¹ Ces pourcentages ont été calculés en se fondant sur les données de 1999. Les dépenses liées à la construction de logements neufs représentaient 23,9 milliards \$ en 1999, tandis que les dépenses liées aux rénovations comptaient pour 17,2 milliards \$.
- ² La baisse de la production et de l'emploi dans le cas des simulations utilisant le modèle FOCUS est traitée aux pages 20, 21, 38 et 39 of *The Macroeconomic Impacts of Housing Construction Activity*.
- ³ Ces résultats sont obtenus avec le modèle FOCUS. On n'a pas effectué de simulations à l'aide du modèle TIM dans le cas des dépenses auxiliaires liées au logement.
- ⁴ Le PIB en dollars constants mesure la valeur du PIB après la suppression des effets de l'inflation.

- ⁵ Le PIB et les dépenses sont ajustés pour supprimer les incidences de l'inflation.
- ⁶ Pour obtenir ces chiffres, il a fallu estimer le prix moyen d'un logement neuf. La division des dépenses liées à la construction de logements neufs au cours de chacune des trois dernières années par le nombre de mises en chantier a donné un prix moyen de 155 500 \$. Les dépenses en dollars courants utilisées pour les simulations ont été divisées par ce chiffre pour obtenir une estimation du nombre de logements qui découlera vraisemblablement des hausses des dépenses proposées. À partir de ces calculs et des estimations du nombre d'emplois, il a été possible d'estimer le nombre d'emplois résultant de chaque logement neuf. Cet exercice ne donne qu'une vague approximation du nombre d'emplois pour chaque logement neuf. La combinaison des fluctuations du marché du logement d'une année à l'autre et de ces changements influe sur le prix moyen d'un logement neuf. Par conséquent, le nombre d'emplois pour chaque logement neuf peut varier considérablement d'une période à l'autre.
- ⁷ Cette notion est distincte de la notion de « onde de choc de contraction » qui est étudiée dans les simulations.

Directeur de projet pour les études : Orlando Manti;
pour les Points en recherche : Ian Melzer.

Rapports de recherche :

1. *Macroeconomic Impacts of the Housing Sector*
2. *Economic Impacts of Ancillary Housing Expenditures*
3. *The Macroeconomic Impacts of Housing Construction*
Activity: Simulations with the FOCUS Model
4. *Répercussions macroéconomiques de l'industrie des matériaux de construction au Canada*

Consultants en recherche :

1. Geoff Bromfield et Carl Sonnen, Informetrica Limited
2. Peter Dungan, Policy and Economic Analysis Program, Institute for Policy Analysis, University of Toronto and Peter Norman, Clayton Research
3. Peter Dungan, Policy and Economic Analysis Program, Institute for Policy Analysis, University of Toronto
4. Geoff Bromfield, Martha Justus et Keith May, Informetrica Limited

Points en recherche rédigés par Ron Hirshhorn, Hirshhorn Consulting Inc.

On peut obtenir les rapports sur ce projet de recherche auprès du Centre canadien sur l'habitation à l'adresse indiquée ci-après.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274