Document généré le 23 avr. 2024 16:22

L'Actualité économique

Note sur la construction domiciliaire

Jacques Parizeau

Volume 32, numéro 2, juillet–septembre 1956

URI : https://id.erudit.org/iderudit/1002800ar
DOI : https://doi.org/10.7202/1002800ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (imprimé)
1710-3991 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cette note

Parizeau, J. (1956). Note sur la construction domiciliaire. *L'Actualité économique*, *32*(2), 187–190. https://doi.org/10.7202/1002800ar

Tous droits réservés © HEC Montréal, 1956

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

Note sur la construction domiciliaire

Il est notoire que, dans les grandes villes tout au moins, la crise du logement, si aiguë à la fin de la guerre, s'est considérablement atténuée. Trouver un appartement n'est plus la tâche physiquement impossible ou financièrement intolérable qui rebutait les locataires éventuels il y a quelques années. On a remarqué, par exemple, que le nombre des annonces des journaux s'était sensiblement accru récemment, et que les logements à louer n'étaient plus en majorité ces appartements de luxe dont le marché a été abondamment pourvu, bien avant le relâchement récent.

Le retour à la normale soulève deux problèmes qui, jusqu'à maintenant, n'avaient guère qu'une importance théorique, étant donnée la tension du marché. Le premier a trait à la qualité de la construction. On doit, en effet, se demander quel type d'habitation est le plus susceptible de satisfaire les critères d'urbanisme que l'on cherche à établir depuis quelques années. L'influence des autorités publiques dans l'industrie de la construction est maintenant telle que l'on peut espérer, une fois l'urgence disparue, une orientation plus nette que celle qui a prévalu jusqu'à maintenant.

Le second problème a trait au nombre des logements à construire. Depuis 1940, il n'y avait pas lieu de s'en soucier autrement que pour l'augmenter. L'arriéré de la demande semblait infini. Nous n'en sommes plus là. Qu'une certaine demande insatisfaite existe encore parallèlement à la demande annuelle normale, cela ne fait pas de doute. Il n'en est pas moins vrai que la hausse de la construction

INSTITUT DE GÉOGRAPHIE
UNIVERSITÉ LAVAL
QUÉBEC, CANADA

de logements au cours des trois dernières années a été telle que l'on peut valablement se demander s'il n'y a pas lieu de songer dès maintenant à la limiter.

Une étude détaillée de l'un ou de l'autre problème est extrêmement ardue étant donnée les diversités régionales du pays. Une étude générale portant sur l'ensemble du pays, sans qu'on tienne compte de ses régions, pourrait au pire, amener à dégager des conclusions qui ne seraient valables pour aucune de ces régions. C'est un risque qu'il faut courir. Une étude d'ensemble permet à tout le moins de dégager certaines idées maîtresses, auxquelles il est toujours possible de greffer les aspects locaux ou provinciaux, ou même d'opposer des cas particuliers. Il y a là plus qu'un simple jeu de l'esprit.

Les articles de Jacques Henripin et de Roland Parenteau, qui suivent cette note, n'abordent pas directement la première question que nous avons signalé, c'est-à-dire, celle qui a trait aux types de logements à construire, à la qualité de ces logements et aux tendances de l'urbanisme. Une étude d'ordre sociologique très poussée serait nécessaire pour que l'on puisse en arriver à une appréciation convenable des problèmes soulevés par l'urbanisation, en particulier.

La question de la quantité de logements à construire se scinde en deux. On doit d'une part savoir quelle est la demande virtuelle qu'il nous faut prévoir d'ici quelques années. Il est bien entendu qu'aucune politique rationnelle de logement ne peut se passer d'un tel estimé. On doit tenir compte de facteurs aussi différents que l'accroissement du nombre des ménages, la destruction de logements vétustes, et l'arriéré actuel de la demande. Jacques Henripin regroupe tous ces facteurs dans les pages qui suivent.

On constatera que le niveau de production atteint depuis un an, c'est-à-dire de 125 à 130 mille unités de logement est compatible avec les prévisions de la demande virtuelle, qui pourrait être satisfaite sans trop de peine à même la capacité de production existante.

On remarquera cependant que la demande de logements mentionnée ici est définie comme étant virtuelle, c'est-à-dire qu'elle ne tient compte que des besoins réels sans que des considérations de revenus interviennent. Or les besoins réels peuvent fort bien dépasser les besoins satisfaits si les prix restent à un niveau tel que, sans aide extérieure, les locataires ou les propriétaires éventuels ne peuvent pas trouver ce qui leur convient, et n'entrent pas sur le marché.

D'autre part, l'existence de besoins réels n'assure pas nécessairement que la construction se fera. Les prix des matériaux et les salaires, dans l'industrie de la construction, se sont accrus beaucoup plus rapidement que les loyers, depuis vingt ans.

Le long contrôle des loyers n'a pas été sans provoquer une disparité entre les coûts et le revenu de la location. L'industrie s'est adaptée à cet état de choses de deux façons: en partie en améliorant ses techniques de production, et peut-être encore plus en se concentrant. La construction est, en effet, entreprise par des unités de production beaucoup plus considérables qu'autrefois. On a cherché ainsi à procéder à des économies de taille. Les résultats ont été, semble-t-il, très satisfaisants.

Entre le consommateur qui achète la construction et l'entrepreneur qui l'érige, se place cependant un vaste problème de financement. Si toute maison devait se vendre comptant, le marché en serait sûrement très restreint. D'un autre côté, si les constructeurs devaient investir tous leurs fonds et ne les récupérer qu'au fur et à mesure de la rentrée des loyers, la production s'arrêterait rapidement.

Le financement de la construction et de l'achat des maisons a donc une importance primordiale. Modifier les conditions de financement c'est modifier immédiatement le marché de l'habitation.

On sait que le marché est avant tout financé par le crédit hypothécaire. Les fonds nécessaires viennent de plusieurs sources: les compagnies d'assurances, les banques, les particuliers, prêtent abondamment, de concert avec les gouvernements. Le rôle de l'État est primordial. L'hypothèque est en effet traditionnellement un prêt à intérêt élevé. Plus le taux est élevé, plus le loyer ou le remboursement mensuel payé par le propriétaire sera élevé. Si on se fixe comme objectif de réduire le coût du logement pour le consommateur, et d'amener la demande effective à un niveau aussi proche que possible de celui des besoins réels, il est nécessaire de contrôler l'intérêt hypothécaire et de l'empêcher d'atteindre un niveau prohibitif. C'est ce but que l'État s'est fixé, soit en prêtant à des taux relativement peu élevés, soit en stimulant l'offre de capitaux hypothécaires privés (revision de la loi des banques en 1954.)

L'article de Roland Parenteau fait ressortir l'influence dominante acquise par le gouvernement canadien dans ce domaine. Près de la moitié des nouveaux logements ont été construits au cours de 1955

avec l'aide fédérale. Un tel recours à l'État donne à celui-ci le moyen de contrôler dans une bonne mesure l'ampleur du marché de la construction, au cours d'une période de croissance tout au moins. Il est possible qu'en période de dépression les pouvoirs de la Société centrale d'hypothèque et de logement ne lui permettent pas de maintenir le niveau de la construction domiciliaire. En période de croissance accélérée, au contraire, la S.C.H.L. est aux leviers de commandes du marché.

Étant donnée la production actuelle de logements, deux facteurs fondamentaux vont influencer le niveau de la construction: d'une part, la demande virtuelle de logements, et d'autre part, la politique de l'État. La première peut être évaluée globalement pour les années à venir. C'est le but de l'article de Jacques Henripin. La seconde est énigmatique. On peut faire à ce sujet toutes sortes d'hypothèses. Il n'en est pas moins vrai que pour saisir la portée de cette politique, l'expansion qu'elle peut prendre et les moyens dont elle dispose, une analyse des diverses mesures déjà mises en vigueur par l'État, est nécessaire. L'article de Roland Parenteau est consacré à cette étude.

Bien d'autres aspects de l'accroissement quantitatif du stock de logements, pourraient être abordés: l'aide des gouvernements provinciaux, le financement privé, les rapports des loyers et des revenus, par exemple. Et si l'évolution des besoins réels semblait être au delà des possibilités de la capacité actuelle de production on devrait pousser aussi loin que possible l'étude des techniques de la construction et envisager une transformation radicale du marché. Ce qui n'est d'ailleurs pas le cas.

Telles qu'elles cependant, les deux études qui suivent ne présentent pas de conclusions ou de recommandations. Elles font ressortir deux éléments d'une question complexe sans, cela va sans dire, en épuiser le contenu.

Jacques PARIZEAU,
Secrétaire général de la Rédaction.