

PERSPECTIVE

L'industrie de la construction : clé de voûte pour contrer la crise du logement

Par Florence Jean-Jacobs, économiste principale, et Marc Desormeaux, économiste principal

SOMMAIRE :

- ▶ Alors que la demande de logements explose sous l'effet d'une croissance démographique surpassant largement le rythme des mises en chantier, l'abordabilité est extrêmement limitée. C'est dans ce contexte que nous brossons un portrait de l'industrie de la construction au Canada et au Québec, une composante clé pour déterminer dans quelle mesure l'offre de logements pourra satisfaire à la demande dans l'avenir.
- ▶ La construction résidentielle a bien progressé au cours des trois dernières années et contribue de plus en plus à l'économie, mais le secteur fait toujours face à une multitude de défis. On note entre autres les coûts de construction très élevés, la rareté de la main-d'œuvre, les effets modérateurs de la faible croissance économique et la forte concurrence du secteur de la construction non résidentielle.
- ▶ Au Québec comme au Canada, nous devons continuer d'accueillir de nouveaux arrivants, qui peuvent aider à combler les besoins de main-d'œuvre du secteur de la construction, sans perdre de vue les embûches qui empêchent les travailleurs de tous horizons de contribuer à leur plein potentiel. Il faut notamment réduire la discrimination et le harcèlement dans ce secteur.
- ▶ Il faut aussi améliorer la productivité sectorielle. Selon les données provenant d'autres pays, les maisons usinées et une meilleure adoption des technologies numériques peuvent aider la construction résidentielle à cet égard.
- ▶ Ultiment, les conditions macroéconomiques devraient entraîner des difficultés importantes au sein de notre industrie de la construction dans les années à venir, mais nous ne pouvons pas nous permettre de rater nos objectifs de construction résidentielle.

1. Contexte

Le secteur de la construction est vital pour l'économie canadienne. En 2022, il était le cinquième secteur en importance au pays et le septième au Québec. L'an dernier, il représentait près de 1,6 million d'emplois au Canada, soit environ 8 % de l'emploi total, et 7 % au Québec. Et il joue un rôle essentiel en soutenant d'autres secteurs clés, de l'industrie minière à la fabrication en passant par les services financiers.

La construction a certes connu une croissance importante au cours des trois dernières années, mais elle a aussi fait face à une multitude de défis. La croissance démographique et les efforts pour relancer l'économie après la pandémie COVID-19 n'ont fait qu'accroître le besoin de construction non seulement de propriétés, mais aussi d'infrastructures. Cependant, la pandémie

a également créé des goulots d'étranglement dans les chaînes d'approvisionnement qui ont propulsé les coûts des matériaux de construction dans la stratosphère. La hausse des taux d'intérêt a accentué les difficultés, en limitant le financement de nouveaux projets. Les graves pénuries de main-d'œuvre prépandémiques ont empiré lors de la réouverture de l'économie. Une pression additionnelle est à prévoir au cours des prochaines années en raison du vieillissement de la population et d'une vague de retraites imminente.

Plus récemment, compte tenu du niveau critique d'inabordabilité des logements au Canada, les préoccupations quant aux perspectives à plus long terme du secteur sont devenues encore plus importantes. Pour y voir clair, tant les facteurs contribuant à la demande que ceux influençant l'offre doivent être abordés.

2. Moteurs de la demande

La croissance démographique est le principal moteur de la demande pour le logement et les infrastructures. Solides avant la pandémie et encore plus spectaculaires depuis, les gains de population ont stimulé la formation de ménages, ce qui a exercé une pression à la hausse sur la valeur des maisons et sur les loyers. Les services publics et les infrastructures ont également été plus sollicités. Il est clair que les installations et les actifs actuels ne répondent pas aux besoins d'une population en croissance rapide.

Les taux d'intérêt sont un autre facteur important. Ils ont une incidence sur les frais de service de la dette à la charge des propriétaires et des acheteurs potentiels, et, par conséquent, sur l'attrait relatif de la location. Pendant la décennie qui a suivi la crise financière mondiale, les coûts d'emprunt étaient très bas, les banques centrales cherchant à offrir un soutien économique dans un contexte de reprise timide à l'échelle planétaire. Au cours des deux dernières années, les taux d'intérêt nettement plus élevés mis en place pour contrer l'inflation ont fait mal, les frais de service de la dette hypothécaire grimpant en flèche et les ventes de propriétés existantes plongeant de façon vertigineuse. Les prix d'achat demeurent toutefois élevés par rapport aux revenus, ce qui a dirigé une partie de la demande vers le marché locatif, le rendant lui aussi beaucoup plus coûteux.

3. L'offre ne suit pas la cadence

Les facteurs qui influencent la demande influencent aussi l'offre. Devant les fortes pressions exercées sur les services publics, plusieurs gouvernements ont annoncé des plans ambitieux d'augmentation des dépenses en immobilisations dans les établissements de santé et d'éducation ainsi que dans le transport en commun. La croissance démographique et la demande qu'elle crée sont également des moteurs habituels de la construction d'habitations neuves. En 2023, les solides gains de population semblent avoir contribué à la vigueur de la construction résidentielle dans certaines régions du pays, ce qui compense l'effet d'une hausse marquée des coûts d'emprunt.

Or, l'offre ne parvient pas à compenser l'accélération de la demande. Le déficit de l'offre de logements à long terme au Canada est bien établi. Parmi les recherches qui documentent l'écart d'approvisionnement, on trouve celles de la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) (SCHL) et les [nôtres](#).

L'industrie de la construction est-elle en bonne posture pour combler ce déficit de l'offre de logements? Pour y répondre, nous nous attarderons sur sa performance récente et sur ses futurs défis.

4. Portrait et évolution récente de l'industrie

Poids économique de l'industrie

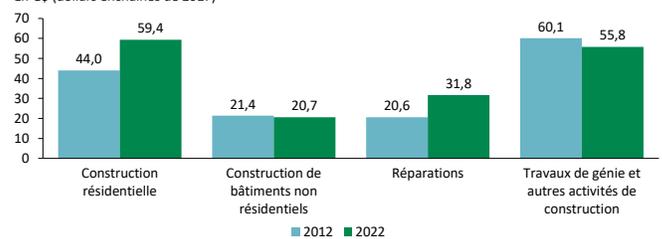
Malgré l'importance de l'industrie, sa contribution au PIB a toutefois chuté sur dix ans, au profit des industries de services, tant au Québec qu'au Canada.

C'est la construction résidentielle qui est responsable de la majorité de la croissance de l'industrie dans la dernière décennie, tandis que le PIB de la construction non résidentielle a stagné et celui des travaux de génie s'est replié (graphique 1). Une situation similaire est observée au Québec (graphique 2).

Graphique 1

La construction résidentielle est à l'origine de la majorité de la croissance de l'industrie de la construction depuis 10 ans au Canada
Canada : PIB de l'industrie de la construction, par sous-secteurs, 2012 et 2022

En G\$ (dollars enchaînés de 2017)

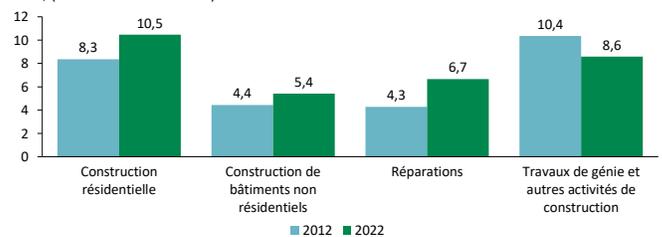


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 2

Les réparations et la construction résidentielle ont le plus fortement contribué à la croissance du PIB de la construction au Québec
Québec : PIB de l'industrie de la construction, par sous-secteurs, 2012 et 2022

En G\$ (dollars enchaînés de 2017)



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Composition et évolution des investissements

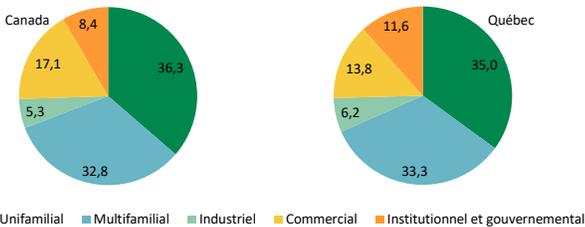
Au cours des trois premiers trimestres de 2023, les investissements en construction¹ au Canada se chiffraient en moyenne à 283 G\$ (données annualisées, dollars enchaînés de 2017), soit 12 % du PIB. Au Québec, ceux-ci atteignaient 43,5 G\$ (9 % du PIB). Cela inclut tant les bâtiments (résidentiels et non résidentiels) que les structures et travaux de génie (routes, ports, oléoducs et autres infrastructures publiques). Si l'on se penche plus spécifiquement sur la construction de bâtiments, les deux tiers de l'investissement sont consacrés au secteur résidentiel (graphique 3 à la page 3).

¹ Correspond ici à la formation brute de capital fixe des entreprises en bâtiments résidentiels et en ouvrages non résidentiels.

Graphique 3

L'investissement en construction de bâtiments est dominé par le secteur résidentiel

Investissement en construction de bâtiments, part du total (moy. 2022) en %



Note : basé sur des données en dollars constants de 2012. Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

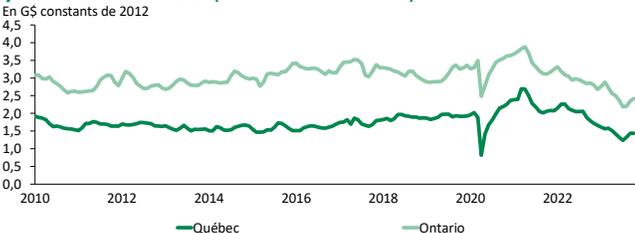
Or, ces investissements reculent depuis le sommet d'avril 2021, tant au Québec qu'en Ontario (graphique 4), en ligne avec le ralentissement du secteur immobilier. Dans le secteur non résidentiel, on observe la plus forte croissance relative dans la catégorie des bâtiments industriels (au Québec comme au Canada). Au Québec, c'est d'ailleurs la seule catégorie d'investissement en construction qui a crû au cours des 12 derniers mois (graphique 5).

On peut s'attendre à ce que cette tendance se poursuive, tant au Québec que dans le reste du pays. Selon les prévisions de la [Commission de la construction du Québec](#) (CCQ), le

Graphique 4

L'investissement en construction de bâtiments résidentiels recule au Québec et en Ontario

Investissement en construction de bâtiments résidentiels, Québec et Ontario, janvier 2010 à octobre 2023 (données désaisonnalisées)

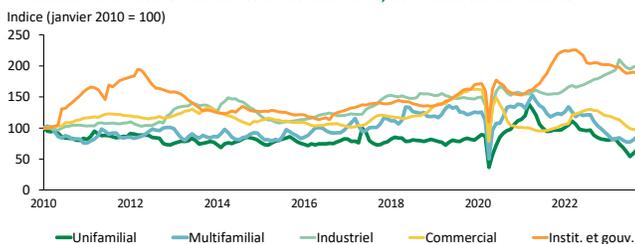


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 5

Québec : le segment des bâtiments industriels est celui qui connaît la plus forte croissance

Investissements réels en construction de bâtiments, données désaisonnalisées



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

secteur industriel est le seul qui connaîtrait une croissance des heures travaillées en 2024 (+25 %), en raison de nouveaux projets majeurs. Ceux-ci incluent entre autres la construction d'entrepôts, de centres de données (de plus en plus nécessaires avec l'essor de l'intelligence artificielle), et d'usines (par exemple, pour le développement de la filière batterie et la construction de véhicules électriques).

Particularités de l'industrie

L'industrie de la construction au Québec se distingue des autres secteurs d'activité de plusieurs façons, détaillées au tableau 1. Certaines de ces caractéristiques pourraient poser des défis pour l'offre de logements futurs et pour l'abordabilité. Nous les aborderons dans la section qui suit.

Tableau 1

Particularités de l'industrie de la construction

CARACTÉRISTIQUES	EXEMPLES
Caractère régional, concurrence extérieure limitée	Présence dans toutes les régions
Tributaire des cycles économiques et des finances publiques	46 % des dépenses de construction non résidentielle sont d'origine publique au Canada; 59 % au Québec
Grandes entreprises côtoient les petites sur les chantiers	79 % des employés dans des entreprises de 1-99 employés (vs 62 % moy. Canada)
Forte présence de travailleurs autonomes	24 % de l'emploi vs 13 % moyenne (Canada); 18 % au Québec vs 11 % moyenne
Création facile d'entreprises, mais durée de vie limitée	Taux de naissance et de décès d'entreprise supérieurs à la moyenne au Canada
Chômage fréquent	Saisonnier, frictionnel (interchantier), cyclique, intempéries
Industrie réglementée	Loi particulière au Québec (R-20)
Syndicalisme bien implanté	57 % de couverture syndicale au Québec (vs 39 % moyenne Qc.); 31 % au Canada (vs 30 % moy.)
Faible proportion d'immigrants et résidents non permanents dans l'emploi	9 % vs moyenne de 20 % au Québec; 22 % vs moyenne de 29 % au Canada
Faible proportion de femmes	Dernier rang parmi les industries au pays.

CCQ, Statistique Canada, ISQ, Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale (Qc), et Desjardins, Études économiques

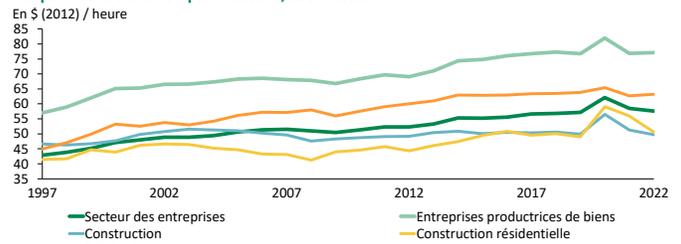
5. Quels sont les défis les plus importants?

Déficit de productivité

Le secteur de la construction est à la traîne en matière de productivité au pays. Et hormis le bond de 2020, celle-ci stagne depuis 10 ans (+1,0 % entre 2012 et 2022). Conséquemment, l'écart se creuse avec le reste du secteur des entreprises, notamment avec celui de la fabrication et des autres entreprises productrices de biens (graphique 6). Notons toutefois que la productivité de la construction résidentielle a augmenté de 14 % sur la période, alors qu'elle s'est repliée dans les bâtiments non résidentiels (-5,5 %) et les travaux de génie (-0,5 %).

Graphique 6

Canada : hormis le bond de 2020, la productivité du travail stagne depuis 10 ans dans l'industrie de la construction



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

La situation est plus préoccupante au Québec, où la productivité du travail de l'industrie a chuté de 9,5 % entre 2012 et 2022, alors que la majorité des secteurs ont réalisé des gains de productivité (tableau 2). Sur la même période, la productivité du travail a crû de 6,9 % dans la construction en Ontario. Notons toutefois que le déclin de productivité au Québec est attribuable au secteur non résidentiel (-29 % pour les travaux de génie, et -8 % pour les bâtiments non résidentiels). La productivité est restée relativement stable dans la construction résidentielle (+1,7 %). Cela demeure toutefois bien en deçà des gains moyens de 11,7 % du secteur des entreprises. Et notons que le niveau de productivité de la construction résidentielle est inférieur à celui de la construction non résidentielle, tant au Québec qu'au Canada.

Tableau 2
Québec : la construction est parmi les industries avec la plus faible productivité du travail

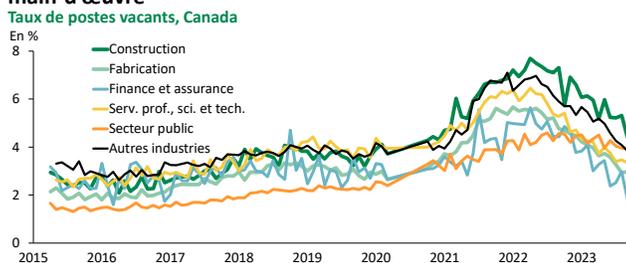
SECTEUR	PIB* PAR HEURE TRAVAILLÉE 2022	VARIATION 2012-2022 (%)
Construction	45,6	-9,5
Construction résidentielle	41,0	1,7
Fabrication	58,9	5,2
Commerce de gros	62,4	25,3
Commerce de détail	35,3	37,9
Transport et entreposage	40,4	1,0
Finances, assurances	86,8	42,3
Services professionnels, scientifiques, techniques	47,7	0,4
Secteur de l'information et des communications**	78,1	25,8
Secteur de la production de services	47,1	15,7
Secteur de la production de biens	62,8	5,4
Ensemble des industries (secteur des entreprises)	51,7	11,7

* PIB en \$ enchaînés de 2012; ** codes 4173, 5112, 517, 518, 5415, 8112 et 334 (sauf 3345).
 Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Pénuries de main-d'œuvre pour certains métiers clés

Comme mentionné en introduction, le secteur de la construction connaît toujours une pénurie de main-d'œuvre au Canada (graphique 7). Et comme en témoigne une [analyse](#) récente, c'est aussi le cas au Québec.

Graphique 7
La construction toujours aux prises avec une pénurie de main-d'œuvre



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Si l'industrie et le gouvernement prennent déjà des moyens pour diminuer l'intensité des pénuries², il reste beaucoup de chemin à faire. Certains métiers sont confrontés à des pénuries plus sérieuses au Québec, et ce, dans la grande majorité des régions (tableau 3).

Tableau 3
Le Québec est confronté à plusieurs pénuries de travailleurs dans le domaine de la construction d'ici 2026

Profession	Nombre de régions en situation de déficit	Profession	Nombre de régions en situation de déficit
Ingénieur civil	16	Ingénieur électrique	15
Technologue en génie civil	16	Charpentier-menuisier	15
Technologue en génie électrique et électronique	16	Mécanicien et opérateur de réseaux électriques	14
Soudeur	16	Électricien	13
Mécanicien	16	Conducteur d'équipements lourds	13
Ingénieur mécanique	15	Soutien aux métiers de la construction	12
Conducteur de camions de transport	16		

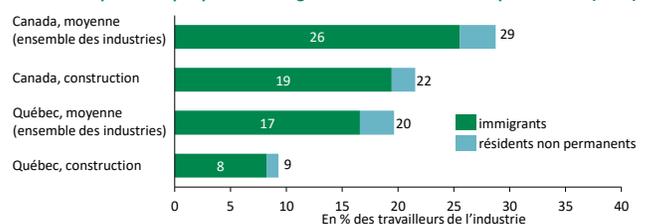
Notes : 16 régions au total (les régions du Nord-du-Québec et de la Côte-Nord sont combinées).
 Gouvernement du Québec et Desjardins, Études économiques

Faible intégration des immigrants

L'un des facteurs qui n'aident pas à atténuer la pénurie de main-d'œuvre est la faible intégration des immigrants dans le secteur. La construction fait partie des trois secteurs (parmi 20) comportant la plus faible proportion d'immigrants et de résidents non permanents au Québec (9 % parmi la main-d'œuvre du secteur en 2021), juste devant l'extraction minière, de pétrole et de gaz ainsi que l'agriculture, la foresterie, la pêche et la chasse, qui occupent les derniers rangs à 7 % et 8 %, respectivement. La moyenne est de 20 % pour l'ensemble des industries au Québec (graphique 8).

Graphique 8
Les immigrants et résidents non permanents constituent une faible proportion des employés de la construction, surtout au Québec

Part des emplois occupés par des immigrants et des résidents non permanents (2021)



Statistique Canada (recensement 2021) et Desjardins, Études économiques

² Le gouvernement du Québec a lancé en 2021 le Plan d'action pour le secteur de la construction. Parmi les objectifs, il souhaite attirer, former et requalifier 55 000 travailleurs dans les métiers de la construction sur une période de cinq ans. Certaines des mesures visent un accès plus facile aux métiers, une formation plus rapide et une meilleure intégration des groupes de personnes sous-représentées dans l'industrie. La CCQ, en février 2023, faisait état de l'efficacité de certaines mesures ciblées, notamment celles permettant l'accès aux chantiers pour les étudiants, la supervision de deux apprentis par compagnon (plutôt qu'un) et la réalisation de tâches résiduelles par les apprentis.

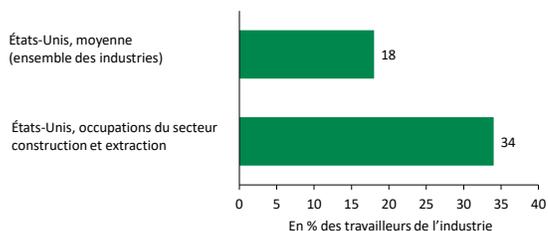
Bien que la construction se positionne mieux au Canada à ce chapitre (15^e sur 20), elle demeure bien en deçà de la moyenne des industries. Si l'on s'attarde aux sous-secteurs, on constate que l'enjeu est répandu pour la construction tant résidentielle que non résidentielle. De plus, l'augmentation de la part des immigrants et résidents non permanents dans l'emploi en construction [a été anémique entre 2019 et 2022](#) (passant de 21 à 22 %), comparativement aux autres industries.

En bref, l'industrie de la construction ne bénéficie pas autant que d'autres de l'immigration, malgré la pénurie de main-d'œuvre du secteur. Cette situation contraste avec celle des [États-Unis](#) (graphique 9). Les travailleurs nés à l'extérieur des États-Unis représentaient 34 % des emplois dans le secteur de la construction et de l'extraction, contre 18 % en moyenne pour l'ensemble des secteurs en 2022.

Graphique 9

Les travailleurs nés à l'extérieur des États-Unis occupent 34 % de l'emploi dans le secteur de la construction et de l'extraction

Travailleurs nés à l'extérieur des États-Unis (2022)



U.S. Bureau of Labor Statistics et Desjardins, Études économiques

Le fait que les immigrants contribuent de façon plus importante à la construction résidentielle aux États-Unis qu'au Canada semble d'ailleurs préoccuper la [Banque du Canada](#), qui y voit une potentielle source de pression à la hausse sur l'inflation des loyers et des prix des maisons au pays. En effet, les données canadiennes indiquent que l'immigration contribue plus fortement à la demande qu'à l'offre de logements. Les plus récents arrivants – les résidents non permanents – se tournent davantage vers les services professionnels et l'industrie de l'information, alors qu'ils sont seulement 5 % à être employés dans la construction (bien moins que la part de ce secteur dans l'emploi au pays, soit 8 %). La [Banque du Canada](#) conclut « [qu'il faudrait que l'afflux de résidents non permanents dans le secteur de la construction soit presque multiplié par trois pour que leur taux de participation à ce secteur rejoigne celui de la population en général] ».

D'où l'intérêt pour les organisations industrielles et les différents paliers de gouvernements de mettre en œuvre des stratégies pour améliorer l'intégration des immigrants aux professions de l'industrie de la construction. Un [rapport](#) commandité par la CCQ fait d'ailleurs état d'une trentaine de recommandations pour surmonter les différents défis des immigrants dans

l'industrie. Parmi ces embûches : la complexité des démarches de reconnaissance professionnelle, le manque d'information personnalisée pour l'accompagnement des immigrants en construction et de leurs employeurs, l'apprentissage de la langue, etc.

Défis de relations de travail et place des femmes limitée

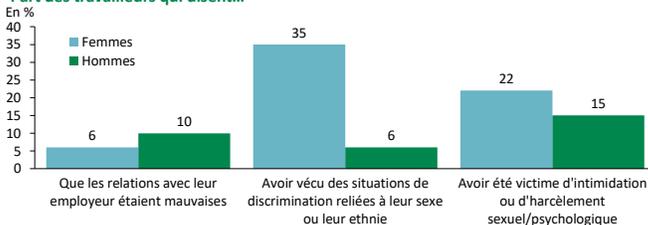
Un autre groupe sous-intégré au sein de l'industrie est celui des femmes. La construction est au dernier rang sur 20 pour la proportion de femmes au sein de l'emploi total (13 % au Québec comme au Canada en 2023). Ce pourcentage est encore plus faible si l'on utilise la définition de la [CCQ](#). Sur les 197 900 travailleurs actifs assujettis à la loi R-20 au Québec, 3,65 % étaient des femmes en 2022. La relève compte toutefois une plus forte part de femmes (9 %).

Les relations de travail sont également à la source de problématiques qui mènent certains et certaines à quitter l'industrie, alors que les besoins en main-d'œuvre sont pourtant aigus. Dans une analyse de janvier 2021, la [CCQ](#) a comparé les résultats de 2004 et de 2020 (janvier) d'un sondage sur les abandons dans l'industrie. Si plusieurs aspects du travail restent similaires, les auteurs notent que certains éléments se sont sensiblement détériorés, notamment sur le plan du climat de travail. Les mauvaises conditions de travail et l'instabilité d'emploi sont citées par une plus grande proportion de répondants en 2020. La part des travailleurs qui disent avoir vécu des situations de discrimination reliées à leur sexe ou leur ethnie atteint 9 % pour ceux qui ont abandonné la profession, et près d'un travailleur sur cinq (18 %) dit avoir été victime d'intimidation ou de harcèlement (sexuel ou psychologique) parmi les abandons. Et ces proportions sont radicalement plus élevées chez les femmes, qu'elles aient ou non quitté l'industrie (graphique 10).

Graphique 10

Les femmes de l'industrie de la construction sont plus nombreuses à avoir vécu des situations difficiles

Part des travailleurs qui disent...



Notes : Réponses pour lesquelles l'écart entre la réponse des hommes et celle des femmes est significatif. Données du sondage de 2020 (effectués du 6 au 27 janvier).
CCQ et Desjardins, Études économiques

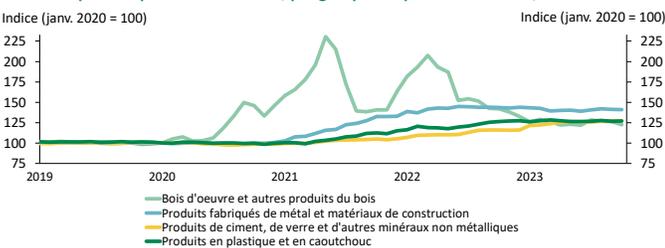
Alors que l'industrie a pour [objectif d'augmenter le nombre de femmes sur les chantiers](#), entre autres dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre, ces difficultés devront faire l'objet de stratégies de ressources humaines au sein des entreprises afin d'améliorer les conditions de travail.

Dépendance aux cycles économiques et aux aléas de l'immobilier

Comme mentionné plus haut, les perturbations de la pandémie ont forcé l'industrie à composer avec des défis d'approvisionnement en matériaux et des prix élevés du bois et d'autres matières premières. Encore aujourd'hui, les prix des principaux produits industriels utilisés en construction sont de 20 à 40 % au-dessus de leur niveau pré-pandémique (graphique 11). Et les indices de prix de la construction résidentielle continuent de monter dans la RMR de Toronto. Dans le grand Montréal, des hausses sont observées dans plusieurs catégories de produits en 2023.

Graphique 11

Les prix des principaux produits industriels utilisés en construction sont de 20 à 40 % au-dessus de leur niveau pré-pandémique
 Indice de prix des produits industriels, par groupes de produits - Canada, mensuel

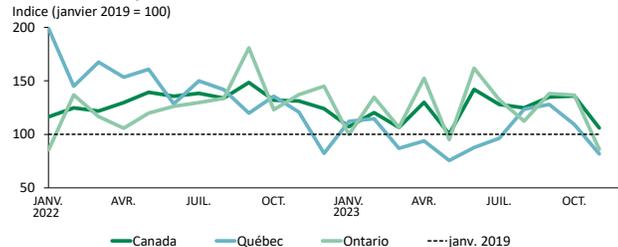


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

L'industrie est aussi tributaire des aléas de l'immobilier résidentiel, et le ralentissement déjà entamé dans ce secteur se fera de plus en plus ressentir. Cela s'observe dans les mises en chantier, qui ont chuté sous les niveaux de 2019 en Ontario et au Québec (graphique 12).

Graphique 12

Les mises en chantier ont chuté sous les niveaux de 2019 au Québec et en Ontario
 Mises en chantier, données désaisonnalisées



Haver et Desjardins, Études économiques

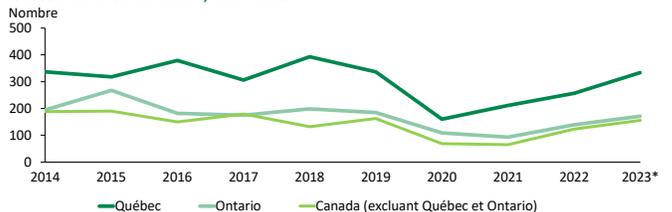
Le cycle économique actuel est particulièrement défavorable à la construction résidentielle, et nous pensons que ce n'est qu'une question de temps avant qu'une faiblesse plus marquée se manifeste. Malgré les besoins en logement d'une population en forte croissance et les incitatifs gouvernementaux récents pour y répondre, la construction résidentielle risque d'être ralentie en raison de plusieurs contraintes. Les taux d'intérêt et le coût

des matériaux atteignent notamment des sommets jamais vus depuis plusieurs décennies. Le secteur demeure confronté à une pénurie de main-d'œuvre. Par conséquent, la [SCHL estime](#) qu'environ 40 % des promoteurs résidentiels vont réduire leur nombre de projets à venir, alors que plus de 30 % d'entre eux vont mettre des projets actuels en veilleuse. Cela s'ajoute à la [fragilité exceptionnelle de la confiance des constructeurs résidentiels](#). Et bien que Toronto et Vancouver aient réussi à rester solides en 2023, [de nombreux projets qui y ont vu le jour cette année ont été financés avant que le contexte économique et les taux d'intérêt se détériorent](#). Ces villes devraient connaître un ralentissement plus marqué à l'avenir.

Signe que la conjoncture économique est déjà en train de freiner l'activité du secteur, la situation financière des entreprises semble se détériorer, comme en témoigne la hausse des dossiers d'insolvabilité, particulièrement au Québec (graphique 13).

Graphique 13

Les dossiers d'insolvabilité remontent aux niveaux de 2019 dans le secteur de la construction
 Nombre de dossiers d'insolvabilité (faillites et propositions), Secteur de la construction, 2014-2023



* Somme des 12 mois de novembre 2022 à octobre 2023 (dernière donnée disponible).
 Bureau du surintendant des faillites et Desjardins, Études économiques

6. Perspectives

D'importants projets mobiliseront une part importante de la main-d'œuvre

Le défi de la main-d'œuvre est d'autant plus important dans un contexte où tant la construction résidentielle que la construction non résidentielle viendront solliciter les mêmes travailleurs pour les projets à venir.

Au Québec, plusieurs projets de construction d'envergure sont déjà démarrés ou annoncés. Les principaux sont énumérés au tableau 4 à la page 7.

En premier lieu, le récent plan d'action 2035 d'Hydro-Québec prévoit de 155 à 185 G\$ d'investissements sur l'horizon 2024-2035. Il s'agirait de la plus importante source d'investissement, et de mobilisation de main-d'œuvre, pour les prochaines années. La société d'État projette d'ailleurs qu'elle mobilisera chaque année environ 35 000 travailleurs de la construction pour réaliser ces investissements. Pour mettre ce chiffre colossal en perspective, la CCQ estimait en juin dernier (soit avant l'annonce du plan d'Hydro-Québec) qu'en moyenne, l'industrie de la construction aurait besoin de 16 000 nouveaux

Tableau 4
Principaux chantiers de construction annoncés au Québec

PROJETS	VALEUR (M\$)	ÉCHÉANCIER
Secteur du génie civil et de la voirie		
Plan d'action d'Hydro-Québec	155 000 à 185 000	2024-2035
Réseau express métropolitain (REM)	7 950	2018-2027
Prolongement de la ligne bleue du métro, STM	6 400	2021-2029
Réfection du pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine (Montréal et Rive-Sud)	2 497	2020-2025
Secteur commercial		
Développement commercial Royalmount (Montréal)	7 000	2018-2033
Secteur institutionnel		
Construction d'un hôpital régional, CSSS Vaudreuil-Soulanges	2 595	2021-2026
Secteur industriel		
Construction de l'usine de Northvolt (phase 1)	7 300	2024-2028

Note : projets de 2,5 G\$ et plus.
CCQ, Hydro-Québec, Desjardins, Études économiques

salariés par année, de 2023 à 2027, pour répondre à la demande issue des principaux projets. Ceux-ci s'ajoutent aux 174 000 salariés actifs au premier semestre de 2023 dans l'industrie assujettie à la loi R-20.

En deuxième lieu, l'investissement pour la construction de l'usine de fabrication de batteries pour véhicules électriques en Montérégie est estimé à 7,3 G\$.

La CCQ recense en outre 34 projets de construction démarrés, dont 26,2 G\$ dans le secteur du génie civil et de la voirie, 10,2 G\$ dans le secteur industriel, et 20,0 G\$ dans les secteurs institutionnel et commercial, pour un total de 56,4 G\$.

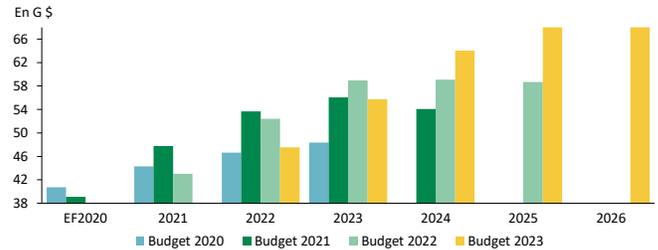
La construction non résidentielle générera également une très forte demande de main-d'œuvre dans les autres provinces. D'importants projets sont en cours ou sont prévus d'ici quelques années : le terminal d'exportation de LNG Canada en Colombie-Britannique, les installations pétrochimiques en Alberta, une grande mine de potasse en Saskatchewan et des usines de voitures électriques en Ontario. De façon générale, la transition énergétique, qu'il s'agisse d'entreprises d'énergie renouvelable ou d'activités minières, s'appuiera aussi sur le bassin existant de ressources et de main-d'œuvre de construction. Et les dépenses en infrastructures demeurent une priorité, incluant celles garantissant un accès aux métaux critiques nécessaires à la stratégie industrielle axée sur le climat du Canada. En effet, presque toutes les provinces prévoient augmenter leurs dépenses en immobilisations au cours des prochaines années, ciblant surtout la santé, l'éducation et les transports en commun pour répondre aux besoins d'une population en croissance. Cela dit, la diversité des défis dans le secteur de la construction dont nous venons de discuter a déjà entraîné des retards importants dans les projets en cours (graphique 14).

Des innovations seront nécessaires pour répondre aux besoins en construction de logements

Avec la demande croissante de travailleurs de la construction en contexte de pénurie de main-d'œuvre dans ce secteur, la solution la plus évidente semble être une meilleure intégration de certains

Graphique 14

Plusieurs délais dans les grands projets depuis la pandémie
Somme des dépenses d'infrastructures prévues : Québec, Ontario, Alberta, et C.-B.



EF : exercice financier
Budgets provinciaux et Desjardins, Études économiques

groupes minoritaires, notamment les immigrants. Les politiques publiques devraient assurément y porter attention.

Mais ce n'est pas tout. Même aux États-Unis, où les travailleurs nés à l'étranger sont plus susceptibles de contribuer à la construction que ceux qui y ont vu le jour, l'industrie est minée par une baisse de productivité du travail. Des recherches ont révélé que la productivité diminue ou, au mieux, qu'elle stagne depuis plusieurs décennies dans le secteur, ce qui laisse présager une baisse de l'efficacité de la transformation des intrants matériels en extrants et de l'allocation intra-industrielle (p. ex., le marché ne semble pas allouer l'activité vers les firmes et les États les plus productifs). D'autres travaux évoquent des économies d'échelle moindres dans une industrie dominée par les petites entreprises ou encore le contexte réglementaire (qui peut, par exemple, décourager les projets de production de masse, encourager les petits lots ou favoriser les acteurs déjà en place au détriment des nouveaux venus).

Le Canada n'est donc pas seul dans son bateau. Que peut-on faire pour améliorer les choses? Le tableau 5 illustre quelques-unes des innovations qui améliorent la productivité mises en place un peu partout dans le monde. Par exemple, la construction de maisons modulaires et usinées (qui seront rapidement assemblées sur place) permet une réduction des délais de construction grâce à des flux de travail parallèles. Selon

Tableau 5
Innovations rehaussant la productivité dans l'industrie de la construction

EXEMPLES
Bâtiments préfabriqués et modulaires (construction en usine)
Amélioration des processus d'approvisionnement en matériaux et gestion de la chaîne logistique
Stratégies d'aménagement compact
Plans de construction préapprouvés
Chantiers de construction utilisant l'Internet des objets (réseaux de capteurs, d'appareils et de logiciels)
Modélisation des données des bâtiments (Building Information Modeling, BIM)
Logiciels de gestion de la construction (Construction Management Software, CMS)
Utilisation de drones pour la cartographie, l'arpentage, l'inspection ou la modélisation 3D

Plan Radar, Global Construction Review, McKinsey, et Desjardins, Études économiques

une analyse de [McKinsey](#), les constructeurs résidentiels peuvent accélérer l'échéancier des projets de 20 à 50 % en utilisant la construction en usine. [Certaines entreprises affirment avoir réduit le temps de construction de moitié, voire plus](#). Des pays comme la Suède, le Japon et [Singapour](#) ont mis en place des incitatifs réglementaires pour la préfabrication en usine. En [Suède](#), environ 80 % des maisons sont usinées, du moins en partie, et l'augmentation de la productivité est estimée à 10 % par rapport aux méthodes conventionnelles. Au Japon, environ 15 % des maisons seules et des jumelés sont préfabriqués. En revanche, aux États-Unis, environ 6 % des habitations permanentes comporteront plusieurs éléments préfabriqués. Même si des statistiques comparables pour le Canada ne sont pas facilement accessibles, les chiffres sont probablement plus près de ceux des États-Unis que des autres pays mentionnés plus haut.

L'adoption des technologies numériques dans le secteur de la construction fait également partie de la solution. En fait, cette industrie est l'une des moins performantes à cet égard (selon [BDC](#)). Par exemple, elle pourrait utiliser des technologies de modélisation de l'information sur les bâtiments (BIM), à savoir des logiciels et des protocoles qui permettent à toutes les parties prenantes d'un projet de travailler sur un modèle 3D commun. Les logiciels de gestion des chantiers (CMS) sont une autre avenue. Il s'agit de solutions infonuagiques grâce auxquelles les équipes de construction peuvent gérer la planification, l'échéancier, les communications et la documentation d'un projet.

7. Conclusion

Le grave manque à gagner en matière d'offre de logements au Canada est maintenant bien établi, et nos travaux confirment que la disponibilité de la main-d'œuvre continuera de compliquer les choses. Le Canada devrait continuer d'améliorer l'efficacité des politiques d'accueil des nouveaux arrivants, qui peuvent aider à régler la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction. À l'heure actuelle, la voie d'immigration qui concerne les travailleurs qualifiés de la construction est [sous-utilisée](#). En effet, le programme fédéral des travailleurs de métiers spécialisés, qui inclut les travailleurs qualifiés de la construction, n'a accueilli que 455 nouveaux résidents permanents en 2022. Le gouvernement et l'industrie devraient aussi adopter des mesures d'envergure nationale pour attirer, former et conserver des talents qualifiés dans des emplois en forte demande. Mais l'intégration des travailleurs déjà sur place demeure difficile. Le Canada continuera d'adapter sa politique d'immigration pour atteindre ses objectifs d'offre de logements au cours des prochaines années. Dans le cadre de ce processus, il faudrait également réfléchir à des façons de réduire la discrimination et le harcèlement dans le secteur de la construction.

Mais l'assouplissement des contraintes de main-d'œuvre n'est pas une panacée pour le secteur de la construction résidentielle et n'éliminera pas les besoins en matière de nouveaux logements. Toute mesure devra être accompagnée de gains de productivité. La préfabrication peut notamment aider à cet égard. Le Canada peut compter sur les réussites d'autres pays pour orienter ses efforts dans ce domaine. Les entreprises de construction gagneraient également à mieux intégrer les technologies numériques.

Ultimement, les conditions macroéconomiques devraient entraîner des difficultés importantes au sein de notre industrie de la construction dans les années à venir, mais nous ne pouvons pas nous permettre de rater nos objectifs de construction résidentielle. Comme nous l'avons mentionné à plusieurs reprises, il faut que tous les paliers de gouvernement cessent de se renvoyer la balle et travaillent ensemble pour que le secteur dispose de la main-d'œuvre et du capital nécessaires pour prospérer. La réputation du Canada en tant que pays accueillant, abordable, vert et économiquement attrayant en dépend.