

Economics

IN FOCUS

June 20, 2023

S'ils viennent, vous pourrez construire — la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction au Canada

par Benjamin Tal benjamin.tal@cibc.com

L'estimation de l'ampleur de la pénurie de logements au Canada est en train de devenir rapidement un sport national. Les estimations fondées sur différentes méthodologies et hypothèses ne manquent pas. En réalité, il n'y a pas de chiffre exact. Cela dépend vraiment de ce que vous essayez de mesurer. Mais ce qui est commun à toutes ces estimations, c'est qu'elles sont toutes importantes. La SCHL laisse entendre que nous aurons besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici 2030 pour rétablir l'accessibilité, et la province de l'Ontario demande de doubler le rythme annuel de construction de logements dans la province pour atteindre 150 000. Et la réalité est que, aussi importants que soient ces chiffres, l'écart réel est encore plus grand, car les chiffres officiels (sur lesquels ces estimations sont fondées) sous-estiment considérablement la demande de logements des étudiants et des résidents non permanents, comme nous l'avons illustré dans des recherches antérieures. Pire encore, l'écart se creuse chaque jour qui passe sans que des mesures concrètes soient prises.

Le problème est multidimensionnel et nécessitera une réflexion originale, des politiques réalisables et un niveau élevé de coordination entre tous les niveaux de gouvernement et le secteur privé. Il est facile d'établir un objectif d'approvisionnement pluriannuel sur le papier, mais cet objectif ne sera pas atteint sans des politiques visant à ce que le secteur de la construction ait la capacité d'atteindre cet objectif. La pénurie de main-d'œuvre en général et la pénurie de travailleurs qualifiés en particulier constituent un problème important.

Besoin urgent d'aide

Il y a actuellement un peu moins de 1,6 million de travailleurs de la construction au Canada, représentant près de 8 % de l'emploi total, répartis également entre les secteurs de la construction résidentielle et non résidentielle. C'est environ 200 000 travailleurs de moins que dans le secteur manufacturier. Bien

que le secteur de la construction ait gagné près de 80 000 nouveaux emplois depuis le début de la pandémie, cette progression n'a été que moyennement plus forte que dans l'ensemble de l'économie. En fait, malgré l'essor du marché de l'habitation au cours de la dernière décennie, la part de l'emploi dans le secteur de la construction dans l'ensemble du marché du travail n'a pas augmenté de façon conforme à cette croissance (Graphique 1).

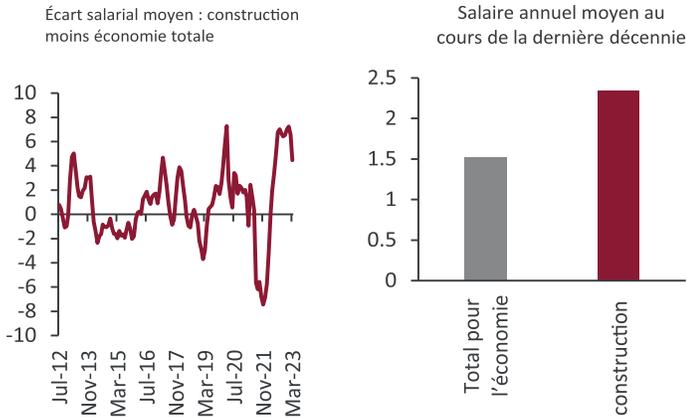
Ce n'est pas un secret que le secteur a besoin de plus de travailleurs, et rapidement. Posez des questions à tout promoteur au sujet des problèmes d'approvisionnement : la disponibilité de la main-d'œuvre arrive habituellement en tête de liste. Et les statistiques ne manquent pas à cet égard. Avec un taux d'inoccupation d'au moins 80 000 postes dans le secteur, le taux de postes vacants est à un niveau record et dépasse d'un point de pourcentage la moyenne nationale. Plus de la moitié de cette demande concerne des entrepreneurs spécialisés. Le mécanisme des salaires reflète manifestement cette réalité, les salaires moyens dans le secteur de la

Graphique 1: Part des travailleurs de la construction dans l'emploi total



Source: Statistics Canada, CIBC

Graphique 2: Les salaires dans la construction augmentent plus rapidement



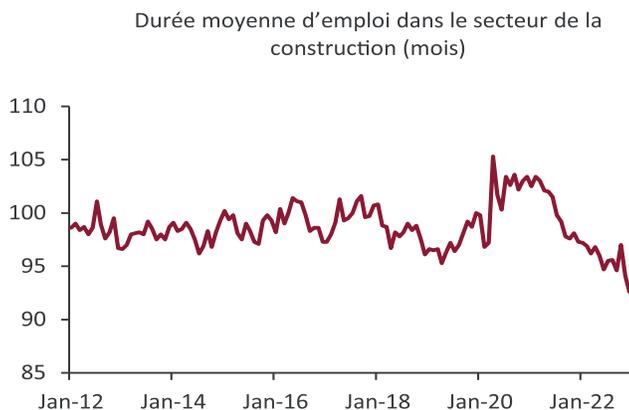
Source: Statistics Canada, CIBC

construction augmentant considérablement plus rapidement que dans l'ensemble de l'économie (Graphique 2). L'amélioration du pouvoir de négociation de la main-d'œuvre dans le secteur est aussi évidente dans les statistiques sur la durée d'emploi, où la durée moyenne de l'emploi a chuté à un creux record (Graphique 3), ce qui reflète la volonté accrue des travailleurs de changer d'employeur afin d'avoir une rémunération plus élevée ou de meilleures conditions de travail.

Faible productivité

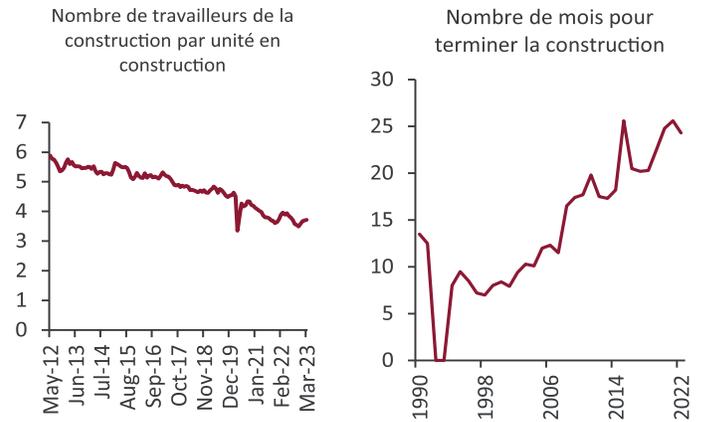
Cette pénurie de main-d'œuvre a une incidence considérable sur la capacité du secteur à fonctionner efficacement. Le nombre moyen de travailleurs par unité en construction est passé de 6 à 4 au cours de la dernière décennie. Cette répartition sous-optimale de la main-d'œuvre entraîne une augmentation notable de la durée moyenne d'achèvement, ce qui fait grimper nettement le coût de construction et, au bout du compte, les prix unitaires (Graphique 4). De plus, le manque

Graphique 3: Durée moyenne d'emploi dans la construction (mois)



Source: Statistics Canada, CIBC

Graphique 4: Moins de travailleurs par unité en construction, ce qui entraîne un délai d'exécution plus long



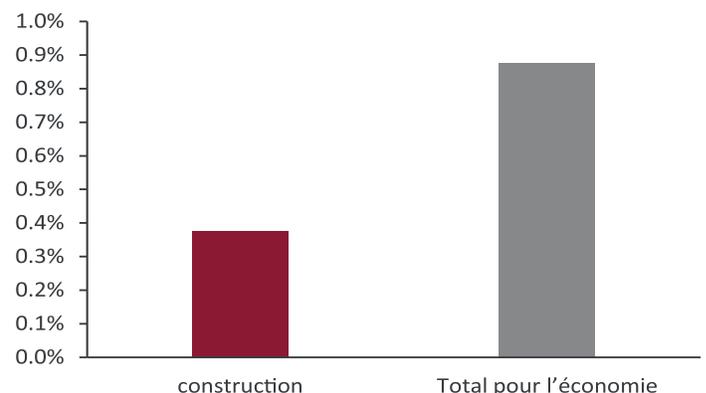
Source: Statistics Canada, CMHC, CIBC

de main-d'œuvre sur les chantiers mène à une situation où le secteur dépend de plus en plus d'une nouvelle main-d'œuvre non qualifiée, ce qui ajoute au problème d'inefficacité, et la sécurité devient rapidement une grande préoccupation pour de nombreuses entreprises de construction. Il n'est donc pas surprenant que la croissance de la productivité dans le secteur accuse un retard important par rapport à la moyenne nationale (Graphique 5).

Vieillessement plus rapide

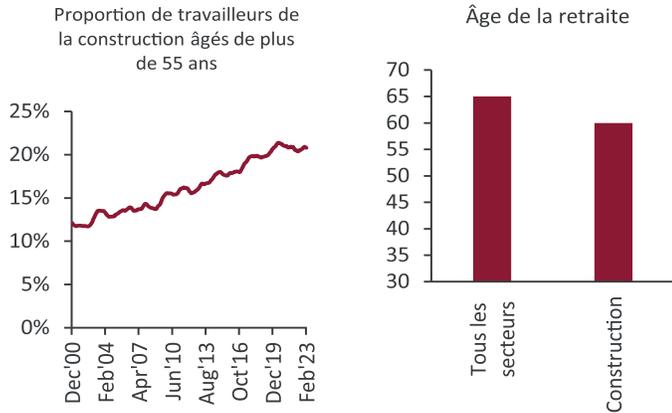
Et la situation risque de s'aggraver. Le marché du travail canadien vieillit et le secteur de la construction ne fait pas exception. La proportion de travailleurs de la construction de plus de 55 ans atteint maintenant un sommet record, et comme l'âge moyen de la retraite dans le secteur de la construction est nettement inférieur à celui observé dans le reste de l'économie, le problème démographique est beaucoup plus prononcé

Graphique 5: Variation annuelle moyenne de la productivité du travail au cours de la dernière décennie



Source: Statistics Canada, CIBC

Graphique 6: Vague de départs à la retraite dans le secteur de la construction à venir



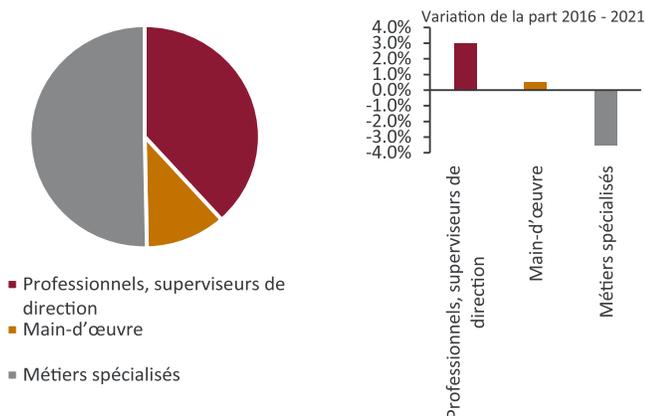
Source: Statistics Canada, CIBC

(Graphique 6).

Selon la répartition par âge dans le secteur de la construction, nous estimons qu'au moins 300 000 travailleurs de la construction prendront leur retraite au cours de la prochaine décennie. Parallèlement, même si nous présumons qu'il n'y a pas eu d'accélération de l'activité d'investissement résidentiel par rapport au rythme observé au cours de la dernière décennie, la pénurie de main-d'œuvre déjà importante augmentera de 60 000 postes d'ici 2033.

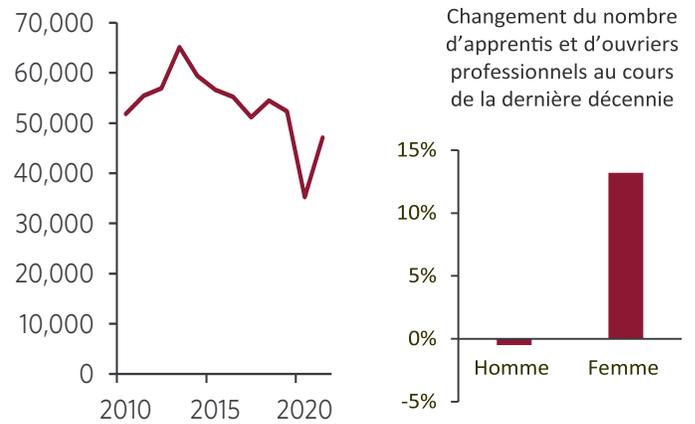
Cela sera particulièrement évident dans les métiers qualifiés. Selon les renseignements détaillés du recensement sur plus de 60 professions dans le secteur, le Graphique 7 donne un aperçu de la répartition de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction. Les métiers qualifiés représentent environ 50 % de l'emploi total, tandis que les professionnels et les professions de gestion et de supervision représentent près de 35 %. Les travailleurs représentent un peu plus de 15 %. De plus, la majeure partie de l'augmentation de l'emploi global dans le

Graphique 7: Part de la main-d'œuvre en construction par compétence (2021)



Source: Statistics Canada, CIBC

Graphique 8: Diminution du nombre d'apprentis et d'ouvriers professionnels inscrits



Source: Statistics Canada, CIBC

secteur entre 2016 et 2021 a eu lieu dans le sous-groupe professionnels/gestion/supervision, tandis que l'emploi dans les métiers qualifiés a diminué au cours de cette période.

Qu'est-ce qui se trouve dans le pipeline?

Le problème de la pénurie de main-d'œuvre est clair et réel, et il s'aggrave. Le secteur a désespérément besoin de travailleurs, principalement dans des métiers qualifiés. Les sources évidentes de main-d'œuvre sont les établissements de formation nationaux, les nouveaux immigrants et les travailleurs étrangers. Un coup d'œil rapide sur ce qui se trouve dans le pipeline n'est pas encourageant.

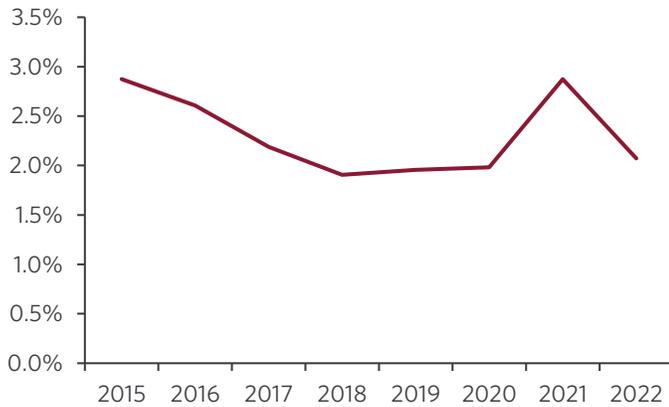
Le nombre d'apprentis inscrits et d'ouvriers professionnels au Canada a diminué de 15 % au cours de la dernière décennie (Graphique 8). Le seul élément positif ici, c'est que le nombre de femmes dans le domaine a augmenté de façon notable, mais à seulement 7 % du nombre total d'apprenties et d'ouvrières

Graphique 9: Proportion de femmes dans les métiers spécialisés faible, mais en hausse



Source: Statistics Canada, CIBC

Graphique 10: Proportion de travailleurs de la construction parmi les nouveaux immigrants

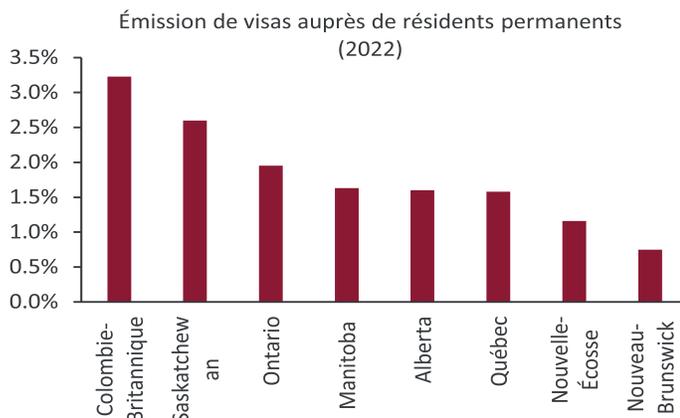


Source: IRCC, CIBC

professionnelles, cette importante source de croissance future de l'offre de main-d'œuvre est encore nettement sous-utilisée (Graphique 9).

Qu'en est-il des nouveaux immigrants? À l'aide de renseignements détaillés obtenus d'IRCC, nous avons calculé la part des nouveaux immigrants dans plus de 60 professions liées à la construction. Les résultats sont illustrés dans le Graphique 10. Non seulement la proportion de nouveaux immigrants dans le secteur de la construction est extrêmement faible (2 %), mais elle a tendance à diminuer au cours de la dernière décennie. La plus forte proportion de nouveaux immigrants dans le secteur de la construction se trouve en Colombie-Britannique, suivie de la Saskatchewan (Graphique 11). Bien qu'une récente étude du Service des études économiques CIBC suggère que les nouveaux immigrants jouent un rôle important dans l'augmentation du potentiel de croissance non inflationniste de l'économie en participant au marché du travail à un taux supérieur au taux de participation observé chez les personnes nées au Canada, la faible proportion

Graphique 11: Proportion de travailleurs de la construction parmi les nouveaux immigrants par province



Source: IRCC, CIBC

CIBC Capital Markets

Graphique 12: Proportion de travailleurs de la construction parmi les travailleurs étrangers



Source: IRCC, CIBC

de nouveaux immigrants dans le secteur de la construction est sous-optimale.

En ce qui concerne les travailleurs étrangers, en combinant les renseignements du programme des travailleurs étrangers temporaires et du programme de mobilité internationale (PMI), nous avons constaté que la proportion de travailleurs étrangers dans le secteur de la construction avoisine maintenant les 11 %, mais même ici, la tendance est manifestement dans la mauvaise direction (Graphique 12).¹

Le niveau élevé de postes vacants dans l'ensemble de l'économie pourrait être exagéré, car les pressions salariales actuelles ne cadrent pas avec le niveau de demande de main-d'œuvre déclaré. Toutefois, la main-d'œuvre du secteur de la construction fait exception. Ce problème n'est pas nouveau; il s'est aggravé avec le temps et se reflète entièrement dans les statistiques sur les salaires et la productivité. L'incidence de la pénurie de main-d'œuvre sur l'inflation dans le secteur du logement est directe et importante. Bien que nous constatons certains progrès dans le secteur des logements modulaires, la réalité est que, par rapport au secteur manufacturier, le secteur de la construction est très limité dans sa capacité à remplacer la main-d'œuvre par du capital à la vitesse nécessaire pour gérer efficacement la crise de l'accessibilité au logement au Canada.

Par conséquent, l'accent doit être mis sur le recrutement de main-d'œuvre en général, et de travailleurs qualifiés en particulier. Nous devons trouver des façons de tirer parti de la tendance positive actuelle observée chez les femmes dans les métiers qualifiés, et nous devons renverser la tendance négative observée dans les programmes d'apprentissage, tout

¹ Bien que la proportion de résidents permanents et de travailleurs étrangers temporaires (PMI et programme des travailleurs étrangers temporaires) occupant des emplois dans le secteur de la construction diminue, leur nombre absolu augmente. De plus, la part totale de visas émis à des employés du secteur de la construction dans le cadre du programme des travailleurs étrangers temporaires et du PMI ne prend pas en compte dans le nombre de détenteurs de visas occupant un emploi qui arrivent au pays dans le cadre d'un autre programme de l'IRCC, notamment les programmes relatifs aux étudiants étrangers et l'Autorisation de voyage d'urgence Canada-Ukraine (AVUCU), dans lesquels les codes de motifs ne sont pas disponibles.

en utilisant le régime fiscal comme outil. À titre d'exemple, le programme de remboursement d'impôt récemment lancé pour les métiers qualifiés en Nouvelle-Écosse est un pas dans la bonne direction. À seulement 2 %, la proportion de nouveaux immigrants dans le secteur de la construction est trop faible. L'inclusion récente des métiers qualifiés dans le programme Entrée express est une bonne nouvelle, mais il reste encore beaucoup à faire. Cela comprend des modifications au système de points d'immigration afin d'augmenter la contribution des nouveaux immigrants à l'atténuation de la grave pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction au Canada.

Contacts:

Avery Shenfeld
avery.shenfeld@cibc.com

Benjamin Tal
benjamin.tal@cibc.com

Andrew Grantham
andrew.grantham@cibc.com

Katherine Judge
katherine.judge@cibc.com

CIBC Capital Markets
PO Box 500
161 Bay Street, Brookfield Place
Toronto, Canada, M5J 2S8
[Bloomberg @ CIBC](#)

economics.cibccm.com

CIBC World Markets Inc., CIBC World Markets Corp., CIBC World Markets Plc., CIBC Australia Limited and certain other corporate banking and capital markets activities of Canadian Imperial Bank of Commerce operate under the brand name CIBC Capital Markets.

This report is issued and approved for distribution by (a) in Canada, CIBC World Markets Inc., a member of the Investment Industry Regulatory Organization of Canada, the Toronto Stock Exchange, the TSX Venture Exchange and a Member of the Canadian Investor Protection Fund, (b) in the United Kingdom, CIBC World Markets plc, which is regulated by the Financial Services Authority, and (c) in Australia, CIBC Australia Limited, a member of the Australian Stock Exchange and regulated by the ASIC (collectively, "CIBC") and (d) in the United States either by (i) CIBC World Markets Inc. for distribution only to U.S. Major Institutional Investors ("MII") (as such term is defined in SEC Rule 15a-6) or (ii) CIBC World Markets Corp., a member of the Financial Industry Regulatory Authority. U.S. MIIs receiving this report from CIBC World Markets Inc. (the Canadian broker-dealer) are required to effect transactions (other than negotiating their terms) in securities discussed in the report through CIBC World Markets Corp. (the U.S. broker-dealer).

This report is provided, for informational purposes only, to institutional investor and retail clients of CIBC World Markets Inc. in Canada, and does not constitute an offer or solicitation to buy or sell any securities discussed herein in any jurisdiction where such offer or solicitation would be prohibited. This document and any of the products and information contained herein are not intended for the use of private investors in the United Kingdom. Such investors will not be able to enter into agreements or purchase products mentioned herein from CIBC World Markets plc. The comments and views expressed in this document are meant for the general interests of wholesale clients of CIBC Australia Limited.

This report does not take into account the investment objectives, financial situation or specific needs of any particular client of CIBC. Before making an investment decision on the basis of any information contained in this report, the recipient should consider whether such information is appropriate given the recipient's particular investment needs, objectives and financial circumstances. CIBC suggests that, prior to acting on any information contained herein, you contact one of our client advisers in your jurisdiction to discuss your particular circumstances. Since the levels and bases of taxation can change, any reference in this report to the impact of taxation should not be construed as offering tax advice; as with any transaction having potential tax implications, clients should consult with their own tax advisors. Past performance is not a guarantee of future results.

The information and any statistical data contained herein were obtained from sources that we believe to be reliable, but we do not represent that they are accurate or complete, and they should not be relied upon as such. All estimates and opinions expressed herein constitute judgments as of the date of this report and are subject to change without notice. This report may provide addresses of, or contain hyperlinks to, Internet web sites. CIBC has not reviewed the linked Internet web site of any third party and takes no responsibility for the contents thereof. Each such address or hyperlink is provided solely for the recipient's convenience and information, and the content of linked third-party web sites is not in any way incorporated into this document. Recipients who choose to access such third-party web sites or follow such hyperlinks do so at their own risk.

© 2023 CIBC World Markets Inc. All rights reserved. Unauthorized use, distribution, duplication or disclosure without the prior written permission of CIBC World Markets Inc. is prohibited by law and may result in prosecution.

The CIBC logo and "CIBC Capital Markets" are trademarks of CIBC, used under license.