

Loi fédérale sur le logement, 1935.—Avant août 1938, des facilités de prêt pour aider la construction de nouvelles habitations étaient fournies par la loi fédérale sur le logement, 1935 (voir pp. 487-88 de l'Annuaire de 1938). Des facilités encore plus grandes de même nature sont maintenant fournies par la partie I de la loi nationale sur le logement telle que décrite ci-dessous.

Loi nationale sur le logement, 1938.—Administrée par le ministère des Finances, la loi nationale sur le logement, 1938, a une double fin: (1) aider à l'amélioration des conditions d'habitation; et (2) aider à l'absorption du chômage en stimulant les industries de la construction et des matériaux de construction. La loi comprend trois parties distinctes.

La partie I décrète de nouveau les principales caractéristiques de la loi fédérale sur le logement, 1935, avec d'importantes modifications destinées à encourager la construction de maisons à prix modique et à l'extension des facilités de prêt aux petites collectivités éloignées. Le ministre est autorisé à faire des avances et payer les dépenses d'administration de cette partie jusqu'à \$20,000,000, moins les avances et les dépenses administratives déjà faites en vertu de la loi fédérale sur le logement, qui s'élèvent à environ \$5,500,000. Les prêts sont faits par l'intermédiaire d'institutions de prêt approuvées. Les prêts peuvent être pour une somme d'au plus 80 p.c. de la valeur hypothécable de la propriété. Les prêts ne peuvent dépasser 90 p.c. de la valeur hypothécable quand celle-ci est de \$2,500 ou moins et que la maison est construite pour un propriétaire-tenant. Les autres 20 p.c. ou 10 p.c., respectivement, doivent être fournis par l'emprunteur. Il y a également une stipulation relative aux prêts s'échelonnant de 70 p.c. à 80 p.c. lorsque la valeur hypothécable surpasse \$2,500 et aux prêts s'échelonnant de 50 p.c. à 90 p.c. lorsque la valeur hypothécable ne dépasse pas \$2,500. Afin d'encourager l'extension de la loi aux petits centres éloignés et à des régions spéciales dans les grands centres, le ministre est autorisé à garantir les pertes subies par les institutions de prêt approuvées pour une somme d'au plus 25 p.c. du montant des prêts par chaque institution de prêt. Le ministre s'est entendu avec diverses institutions de prêt qui fournissent des garanties variant d'un minimum de 7 p.c. à un maximum de 25 p.c. d'après les montants totaux et les classes de prêts faits par les institutions de prêt. Le taux d'intérêt payé par l'emprunteur sur tous les prêts en vertu de la partie I est de 5 p.c. Ceci est possible par le fait que le Gouvernement avance un quart de l'argent hypothécable sur une base d'intérêt à 3 p.c. Les prêts sont consentis pour une période de dix ans, renouvelables pour dix autres années moyennant revalorisation des titres et conditions satisfaisantes à tous les partis intéressés. Les intérêts, le principal et les taxes sont payables par versements mensuels. L'amortissement du principal est calculé à un taux qui permet le remboursement de l'emprunt dans 20 ans, mais l'emprunteur peut amortir sa dette plus rapidement. La loi exige des standards solides de construction.

Les résultats de la mise en vigueur de la loi fédérale sur le logement (octobre 1935-juillet 1938, inclusivement), et de la loi nationale sur le logement à la fin de décembre 1938 sont les suivants: