

### Sous-section 2.—Construction d'habitations en 1956-1957

La construction d'habitations en 1957, bien que moins importante qu'en 1956, a continué à bonne allure. Les mises en chantier ont diminué durant le premier trimestre de 1957, mais ont considérablement augmenté durant le deuxième. La progression s'est continuée, mais à un rythme moins accéléré, durant le reste de l'année et on prévoyait que les mises en chantier totales de 1957 dépasseraient 120,000. La baisse sur 1956 (127,000) tient surtout de la rareté continue des fonds hypothécaires.

La disette de fonds a surtout été aiguë à l'égard des prêts au titre de la loi nationale sur l'habitation. En août 1957, le gouvernement a voulu améliorer la situation et a affecté 150 millions au bénéfice des habitations de prix moyen.

On prévoit que les habitations achevées, qui retardent d'environ six mois sur les mises en chantier, se chiffreront par environ 117,000 en 1957. En 1956, elles totalisaient 136,000, dont un report de quelque 79,000 logements inachevés mis en chantier l'année précédente, année exceptionnelle à ce point de vue.

**L'activité de la construction domiciliaire.**—Les mises en chantier ont commencé à diminuer durant la dernière partie de 1955, mais de façon modérée jusqu'au quatrième trimestre lorsqu'il y a eu baisse soudaine. Le recul s'est poursuivi durant le 1<sup>er</sup> trimestre de 1957. Le rythme de la construction s'est accéléré durant le deuxième trimestre et s'est maintenu le reste de l'année. Presque toute la diminution des mises en chantier durant 1956 et 1957 a eu lieu dans les centres urbains de 5,000 habitants ou plus. Dans les autres régions, la baisse n'a été que légère. Cette différence reflète les différences des méthodes de financement. L'activité relevant de la loi nationale sur l'habitation se concentre surtout dans les centres urbains. Comme la disette de fonds hypothécaires a affecté plus gravement les prêts consentis en vertu de la loi, la construction dans les centres urbains en a plus souffert qu'ailleurs.

La diminution de l'activité relevant de la loi nationale sur l'habitation s'est aussi reflétée dans le nombre d'habitations unifamiliales mises en chantier; elles représentaient 72 p. 100 du total en 1955 mais ont diminué à 68 p. 100 durant les neuf premiers mois de 1957.

Parallèlement au nombre record d'habitations achevées, les dépenses ont atteint un sommet de 1,574 millions de dollars en 1956, au regard de 1,499 millions en 1955. On estime la dépense de 1957 à 1,416 millions.

**Prêts hypothécaires.**—Le renversement, en 1956 et 1957, de la hausse qui a débuté en 1953 reflète en grande mesure les déplacements intervenus dans la demande de fonds de placement. De 1953 à 1955, les investissements non domiciliaires n'ont pas augmenté; aussi les fonds hypothécaires étaient-ils abondants et les mises en chantier ont augmenté de 35 p. 100. De la fin de 1955 à 1957, cependant, la demande de capitaux à long terme pour des fins non domiciliaires a grossi considérablement et offrait aux capitaux un rendement plus profitable que les prêts hypothécaires. Le volume des prêts hypothécaires a diminué et, de 1955 à 1957, les mises en chantier ont baissé de 16 p. 100 tandis que les investissements pour des fins non domiciliaires ont augmenté de plus de 50 p. 100.

Comme, relativement à l'offre, la demande de fonds hypothécaires a été plus faible en 1956 et en 1957 qu'en 1955, les institutions prêteuses ont moins prêté. En 1956, les institutions prêteuses (banques à charte, sociétés d'assurance-vie, sociétés de prêt et de fiducie) ont prêté 997 millions, soit 17 p. 100 de moins qu'en 1955. Durant les six premiers mois de 1957, la baisse sur l'année précédente a été de 33 p. 100. Les deux années, les prêts hypothécaires aux termes de la loi nationale sur l'habitation ont accusé la plus importante diminution; en 1956, toute la diminution tenait à ces prêts. En 1957, les prêts à l'égard des habitations existantes et des propriétés non domiciliaires ont aussi diminué. Les prêts hypothécaires ordinaires à l'égard de la nouvelle construction n'ont guère changé de 1955 à 1957. Les mises en chantier ont réussi à atteindre 127,000 en 1956 grâce à l'augmentation de la construction d'habitations financée sans l'aide des prêts hypothécaires. Deux facteurs ont contribué à la diminution des prêts consentis par les institutions: la hausse des taux d'intérêt et la situation des banques à charte à la fin de 1955.