

A mesure que la demande de capitaux s'est faite plus vive durant 1956 et 1957, les taux d'intérêt ont aussi augmenté pour atteindre leur grand sommet d'après-guerre. Le taux maximum d'intérêt exigible sur les prêts consentis en vertu de la loi nationale sur l'habitation a augmenté en 1956 et en 1957. En mars 1956, il a augmenté de $\frac{1}{4}$ p. 100 à $5\frac{1}{2}$ p. 100 et de nouveau à 6 p. 100 en janvier 1957. Malgré ces hausses, les prêts hypothécaires consentis au titre de la loi sont devenus moins attrayants que d'autres genres de placements. En 1957, plusieurs institutions prêteuses ont aussi accusé une diminution du taux de croissance de leur actif total et, par conséquent, de leur portefeuille hypothécaire.

Les banques à charte ont pénétré dans le domaine du prêt hypothécaire en vertu de la loi nationale de 1954 sur l'habitation. En 1954 et 1955, elles ont augmenté leur portefeuille hypothécaire, et cela grâce à la liquidité relative et à la croissance de leur actif. Cependant, en 1956 et 1957, leur actif n'a crû que modérément et elles ont dû, de plus, répondre à la grande demande de prêts d'ordre commercial. Par conséquent, les prêts hypothécaires des banques, au titre exclusivement de la loi nationale sur l'habitation, ont diminué de plus de 50 p. 100 de 1955 à 1956. En mars 1957, le gouverneur de la Banque du Canada a été assuré par les banques à charte qu'elles consentiraient des prêts hypothécaires d'un total de 150 millions en 1957, soit à peu près autant qu'en 1956.

En août 1957, le gouvernement, voulant remédier à la rareté de fonds destinés aux prêts en vertu de la loi nationale sur l'habitation, a affecté 150 millions aux petites habitations. Les prêteurs agréés devaient faire fonction d'agents de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

A la mi-novembre, les prêts consentis s'élevaient à plus de 132 millions et, en décembre, un autre 150 millions a été fourni. Comme les fonds hypothécaires privés disponibles diminuaient, il y a eu recours plus grand aux fonds publics, surtout en 1957. Les prêts consentis directement par la Société centrale d'hypothèques et de logement ont augmenté de près de 200 p. 100 de la moitié de 1956 à la moitié de 1957. Durant 1956 et 1957, les prêts aux compagnies de logement à dividendes limités ont augmenté sur 1955. En 1956, des prêts ont été consentis à l'égard de 1,620 habitations à loyer contre 1,419 l'année précédente. Durant les neuf premiers mois de 1957, les prêts ont visé 2,800 habitations et les prêts consentis aux producteurs primaires ont porté sur 416 habitations.

Coût de la construction.—Le coût de la construction d'habitations a augmenté de 8 p. 100 en 1956 et de 6 p. 100 en 1957. La plus grande partie de l'augmentation reflète le coût plus élevé de la main-d'œuvre; le prix des matériaux de construction a augmenté en 1956, mais n'a guère changé en 1957 et le coût des terrains a aussi continué à s'élever. En 1956, le prix des terrains destinés aux habitations unifamiliales construites sous le régime de la loi nationale sur l'habitation était de \$2,041 contre \$1,819 en 1955. Durant la première moitié de 1957, il a été de \$2,254.

Outre le renchérissement de la construction et des terrains, les frais se sont aussi accrus par suite de l'augmentation de la grandeur moyenne des nouveaux logements. Dans le cas des habitations construites sous le régime de la loi, l'aire moyenne est passée de 1,102 pieds carrés en 1955 à 1,138 en 1956 et à 1,169 durant la première moitié de 1957.

A la suite de tous ces changements, le prix total moyen des habitations (y compris le prix du terrain et de la construction) est passé de \$12,847 en 1955 à \$13,960 en 1956 et à \$14,598 durant la première moitié de 1957.

Réaménagement urbain et entreprises fédérales-provinciales.—On a continué à s'intéresser au réaménagement urbain en 1956 et 1957. Plusieurs villes ont demandé à la Société centrale d'hypothèques et de logement de les aider à étudier le problème. Halifax, Winnipeg, Saint-Jean (N.-B.), Toronto et Vancouver ont publié, en 1956 et en 1957, les résultats d'études déjà commencées.

En 1956, on a commencé la réalisation d'une entreprise fédérale-provinciale de 733 logements dans la zone de Regent-Park-South à Toronto. L'entreprise couvre 26 acres. La réalisation d'une autre entreprise (1,081 logements) est aussi commencée à Lawrence-Heights (Toronto). La démolition de maisons insalubres au centre de Montréal a débuté en 1957; le programme prévoit le déblaiement de 20 acres où seront construits 800 logements à bas loyer.