

NOUVELLES TENDANCES DE L'HABITATION AU CANADA

L'habitation est un des plus précieux actifs du pays et la construction de maisons constitue l'une de ses plus importantes industries. Il va sans dire que la majorité des maisons, dans un pays développé, ont été construites à une autre époque et les logements construits durant une année ne représentent qu'une fraction du nombre total d'habitations. Tout le caractère des villes canadiennes a été formé par les générations antérieures et forme une partie de l'héritage du passé. Beaucoup de maisons canadiennes sont vieilles: près du dixième ont été construites aux environs de 1880 et près d'un demi-million datent de cinquante ou soixante-quinze ans.

Dans toute période de développement national, le grand nombre de nouvelles constructions appose irrévocablement sa marque sur la collectivité. Ce qui est vieux est démoli pour faire place à du neuf, les terrains sont affectés à d'autres fins et la physionomie de chaque localité évolue. La nature du problème domiciliaire se modifie sans cesse. Les changements ne sont peut-être pas aussi remarquables partout, mais il ne cesse de s'en produire. Non seulement le visage de la vieille ville change-t-il, mais d'autres villes naissent.

Chaque génération a laissé sa marque sur les habitations, mais la génération actuelle est destinée à y laisser une forte empreinte, résultat de la croissance massive de la population et de deux facteurs particuliers à notre temps: l'hypothèque à long terme et l'automobile. La première a encouragé la construction d'habitations unifamiliales en grand nombre; la seconde, en augmentant la mobilité des habitants, a permis le développement des banlieues qui est devenu le signe distinctif de la construction d'après-guerre.

On peut dire que ce sont ces deux facteurs qui ont avant tout déterminé le caractère de la croissance de la construction domiciliaire. Ils ont implanté dans le décor urbain du Canada une uniformité qui n'existait pas dans le passé. Hier encore, les villes canadiennes avaient chacune leurs particularités. Chacune était revêtue du sceau de l'époque où avait eu lieu sa plus grande expansion. Saint-Jean différait notablement de Québec; Montréal ne ressemblait pas à Edmonton ni à Calgary. Après la guerre, cependant, toutes les villes ont grandi en même temps et toutes en portent le signe.

A la fin de la seconde guerre mondiale, le stock domiciliaire au Canada était fort insuffisant: la dépression et la guerre en avaient retardé la croissance et le retour des combattants multipliait les besoins. De plus, un petit nombre seulement d'entrepreneurs et d'ouvriers possédaient une longue expérience de la construction (qui avait connu ses plus beaux jours durant les années 1920) et beaucoup de matériaux de construction étaient rares. Vers 1950, cependant, les pénuries étaient disparues et l'adoption de nouvelles techniques de construction, un plus grand emploi des outils mécaniques et l'avènement d'entrepreneurs construisant sur une grande échelle ont contribué à augmenter sensiblement la capacité de l'industrie.

Chose curieuse, même en cette période de grande disette de logements, on doutait généralement que la demande de nouveaux logements se continuerait longtemps. Au début, on considérait que le problème du logement serait résolu en répondant simplement à la demande insatisfaite et aux besoins des anciens combattants. En réalité, il a fallu bientôt chercher à suivre le rythme de croissance du nombre de familles et de la population en général. Les mariages et les naissances durant la période ont excédé de beaucoup les prévisions et l'immigration a été importante. De plus, la population agricole n'a cessé de quitter la ferme pour s'établir dans les villes.

Cependant, le Canada est entré dans la période d'après-guerre avec quelques avantages. Il existait assez de terrains déjà pourvus des services urbains pour permettre à la construction de se poursuivre rapidement, les prêteurs recherchaient les placements hypothécaires et la législation adoptée immédiatement avant la fin de la guerre permettait aux propriétaires éventuels de contracter d'assez gros emprunts à des conditions relativement faciles.