

Dans la plupart des régions urbaines, les terrains pourvus des services de ville au début de l'après-guerre étaient assez nombreux. Le boom de la construction domiciliaire durant les années 1920 avait cessé avant de répondre pleinement aux espérances des lotisseurs et plusieurs villes avaient pourvu des services d'eau et d'égout des zones qu'elles jugeaient appelées à un développement immédiat. Beaucoup de ces terrains, demeurés inutilisés durant les années 1930 et durant la guerre, se trouvaient disponibles dans les dernières années 1940.

Les fonds hypothécaires ne constituaient pas un gros obstacle. Les sociétés qui fournissent la majeure partie des fonds hypothécaires étaient toutes disposées, à la fin de la guerre, à regarder d'un œil favorable le domaine hypothécaire. Leur portefeuille contenait beaucoup de titres publics à faible rendement et beaucoup moins de titres hypothécaires. Tant que les prix des obligations fédérales restaient stables, ces institutions étaient disposées et même cherchaient à les convertir en d'autres placements, y compris les hypothèques. De plus, la loi nationale de 1944 sur l'habitation, principal moyen d'action du gouvernement dans le domaine du logement, assurait un débouché tout indiqué aux fonds hypothécaires. La loi permettait à l'emprunteur d'obtenir, moyennant un paiement comptant relativement bas, un prêt remboursable en mensualités égales pendant 20 ou 25 ans. Au prêteur la loi offrait un rendement intéressant et des garanties qui diminuaient considérablement les risques. La loi prévoyait le financement de la construction d'habitations à bas loyer par les compagnies de logement à dividendes limités, des allocations aux municipalités pour la suppression des taudis et des prêts aux industries primaires en vue de logements destinés à leurs employés; elle affectait aussi des fonds destinés à stimuler les recherches publiques et privées dans le domaine de l'habitation au point de vue social, économique et technique. La Société centrale d'hypothèques et de logement, constituée par une loi du Parlement en 1945, est un organisme de la Couronne qui applique la politique du gouvernement en matière d'habitation. Une nouvelle loi nationale sur l'habitation a été adoptée en 1954.

La demande est demeurée ferme durant toute la période et, les premières années d'après-guerre exceptées, la capacité de l'industrie de la construction domiciliaire et de ses fournisseurs n'a pas limité la production. Les limites imposées à l'industrie, surtout depuis 1950, proviennent plutôt de la contraction du marché des capitaux ou de la rareté des terrains pourvus des services de ville. Ces restrictions reflètent directement les deux problèmes fondamentaux qui se posent en toute période: sur quelle échelle bâtir et où bâtir.

Les montants investis en hypothèques chaque année dépendent de la masse de l'épargne disponible, au pays et à l'étranger, et de la concurrence des autres placements. Sur le marché financier, les hypothèques et par suite l'habitation devaient subir la concurrence des autres débouchés de placement. D'importantes modifications ont été apportées en 1954 à la loi nationale sur l'habitation pour permettre aux emprunteurs au titre de la loi de mieux concurrencer les autres emprunteurs. Les banques à charte du Canada et les banques d'épargne de Québec ont reçu le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires au titre de la loi. De plus, les garanties accordées aux prêteurs contre la perte ont été attachées à l'hypothèque plutôt qu'au prêteur primitif afin de rendre l'hypothèque plus aisément négociable. Cette disposition a pour but de faciliter la vente de ces hypothèques afin que les épargnes qui ne le pouvaient auparavant trouvent un débouché dans le placement hypothécaire. Quelle que soit la liberté des institutions ou des particuliers en matière de placements, le marché hypothécaire se ressentira toujours de la situation du marché des capitaux et subira forcément les répercussions des investissements des entreprises, des institutions et du gouvernement dans d'autres domaines. La rareté des fonds hypothécaires ne constitue pas nécessairement le principal frein à la construction d'habitations, mais c'est l'effet qu'elle a exercé durant une grande partie des sept dernières années.

La somme de terrains à bâtir dépend aussi de la disponibilité des fonds de placement. La plupart des zones domiciliaires dans les centres canadiens doivent être pourvues de services d'eau et d'égout et de voies d'accès qui supposent un ensemble de conduites princi-