

pales et d'installations. Conduites et installations sont financées en grande mesure par la municipalité, mais le coût des branchements peut être financé par la municipalité ou capitalisé dans le prix du terrain et payé au moyen des fonds hypothécaires ou des épargnes de l'acheteur. Si ce sont les municipalités ou les prêteurs hypothécaires qui en assurent le financement, la fourniture de ces services est limitée par la situation du marché des capitaux. Si, d'autre part, le coût en est payé comptant, tout dépend des disponibilités de l'acheteur du terrain.

Deux facteurs, ces derniers temps, ont eu tendance à hausser le coût des services de ville. Le programme de construction, au Canada, après la guerre, s'est appuyé en grande partie sur la demande suscitée par les dispositions particulièrement avantageuses des prêts hypothécaires. De plus, l'automobile particulière a permis à une multitude de citoyens de se loger dans des maisons unifamiliales. C'est pourquoi une très grande partie de la construction domiciliaire, après la guerre, a consisté en maisons de ce genre. L'extension spatiale a été l'élément le plus distinctif de la construction d'après-guerre au Canada. La croissance des villes, il va de soi, a eu lieu à la périphérie, mais elle a requis beaucoup d'espace. La croissance urbaine au Canada est marquée non seulement par la prédominance des maisons unifamiliales, mais aussi par le grand nombre de maisons à un seul étage, au lieu d'un étage et demi et de deux étages. On a rarement tenté d'alléger le coût des services de ville en construisant en masses plus compactes; on a plutôt construit en zones plus excentriques où les terrains sont assez vastes pour permettre l'utilisation de puits et de fosses septiques au lieu de conduites d'eau et d'égout. On croit généralement que ce genre de développement, en étendant outre mesure les distances à servir, rend la construction plus coûteuse aux propriétaires et à la collectivité. La collectivité ne pourra peut-être pas ainsi fournir autant de nouveaux logements pourvus des services de ville que s'il y avait plus de maisons en rangée et de logements multiples et emploi moins prodigue de terrains pour les maisons unifamiliales.

La croissance urbaine au Canada durant le prochain quart de siècle promet d'être plus grande encore que durant les douze dernières années. La demande devrait se maintenir les dix prochaines années, puis augmenter par suite du rythme accéléré de la formation des familles et de l'accroissement naturel de la population. La construction domiciliaire a prouvé qu'elle pouvait répondre aux besoins. De nouvelles techniques augmenteront sans doute sa productivité, et, grâce à la concurrence plus vive, amélioreront aussi ses produits. Les facteurs critiques seront le flux de fonds hypothécaires et la somme de terrains pourvus des services de ville. Une politique flexible devra garder en équilibre la demande de fonds hypothécaires et les attraits offerts par d'autres genres de placements. On estime qu'il faudra d'ici 1980, aménager environ 900 milles carrés pour loger la nouvelle population urbaine du pays.

D'après des relevés récents, le nombre d'automobiles au Canada continuera d'augmenter vivement durant les quelques prochaines décennies, mais il est encore trop tôt pour prédire quelle en sera la répercussion sur le mode de vie des Canadiens. De même, le prêt hypothécaire plus facile qui permet à un plus grand nombre de familles de posséder leur propre maison est d'origine récente. Ce sont là deux facteurs nouveaux qui n'ont pas encore exercé tous leurs effets. L'un des principaux problèmes qui se posent dans le domaine de l'habitation consiste sûrement à trouver comment faire jouer au mieux ces deux facteurs.