

Le volume de la construction domiciliaire au Canada depuis 1935 a été énorme. Près de la moitié du stock actuel de maisons (plus de 4,730,000) ont été construites depuis l'adoption de la première loi sur l'habitation; le tiers environ ont été financées d'une façon ou d'une autre par l'entremise de ces lois sur l'habitation.

L'activité du gouvernement fédéral, en vertu de la loi nationale sur l'habitation (1954) et de ses modifications, est multiple.

*Assurance des prêts.*—Les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs agréés à l'égard de maisons particulières ou à loyer peuvent être assurés. Le futur propriétaire, l'entrepreneur qui construit pour vendre ou pour louer, l'investisseur immobilier ou des groupes spéciaux comme les coopératives d'habitation et les cultivateurs peuvent normalement obtenir ces prêts des prêteurs agréés (banques à charte, sociétés d'assurance-vie, sociétés de fiducie et de prêt). L'emprunteur paie \$35 par maison à la Société, lorsqu'il fait sa demande, pour payer les dépenses se rattachant à l'examen des plans et devis, à la détermination de la valeur d'emprunt et aux inspections de conformité. Le prêteur agréé exige que le propriétaire (ou l'acheteur) fournisse 5 p. 100 de la valeur de la maison. Le propriétaire peut fournir cette somme en argent ou partie en argent et partie en terrain et en travail; l'acheteur doit fournir la somme en argent ou en travail. Les règlements prescrivent que le service de la dette brute,—rapport entre les remboursements de capital, les intérêts et les taxes d'une part et le revenu de l'emprunteur d'autre part,—ne doit pas dépasser 27 p. 100. Le prêteur agréé et la Société peuvent admettre dans certains cas un pourcentage plus élevé.

L'emprunteur paie un droit d'assurance qui s'ajoute au montant du prêt et se répartit sur la durée de l'hypothèque. Si l'emprunteur est propriétaire, il paie 2 p. 100 du prêt si des avances hypothécaires sont versées durant la construction et 1½ p. 100 si le prêt total est accordé à l'achèvement. S'il s'agit d'une maison à louer, l'emprunteur paie 2½ p. 100 dans le premier cas et 2¼ p. 100 dans le second. Dans certaines régions, les prêteurs font faire eux-mêmes les inspections durant le cours des travaux.

Pour la construction d'une maison individuelle, les prêts peuvent atteindre 95 p. 100 des premiers \$12,000 de la valeur d'emprunt et 70 p. 100 du solde, mais ils ne doivent dépasser \$14,200 pour une maison de trois chambres à coucher ou moins et \$14,900 pour une de plus de trois chambres à coucher. Pour les maisons collectives, le maximum varie selon le genre de maison. Les prêts à l'égard de logements à louer peuvent atteindre 85 p. 100 de la valeur d'emprunt de l'habitation et sont assujettis aux maximums applicables aux divers genres de logements. Le prêt maximum dans le cas des maisons collectives est de \$8,750 par logement. Le remboursement d'un prêt accordé à un propriétaire s'étend sur au moins 25 ans (à moins que l'emprunteur ne demande par écrit une période moindre) et peut durer jusqu'à 35 ans si le prêteur y consent. Pour les logements à louer, la période de remboursement ne peut excéder 35 ans et, dans le cas de prêts pour fins de transformation, 15 ans (à moins que l'emprunteur n'en demande une plus courte). Le remboursement se fait par mensualités égales qui comprennent les intérêts et les taxes municipales. Le taux d'intérêt maximum est fixé par le gouverneur en conseil; le 30 octobre 1961, il a été réduit de 6½ à 6¼ p. 100 par année.

*Prêts.*—L'article 40 de la loi nationale sur l'habitation autorise la Société à effectuer tout genre de prêt que peut faire un prêteur agréé en vertu de la Partie I de la loi (propriétaire, ouvrier de la défense, société coopérative, constructeur, propriétaire d'habitations à loyer) ou de l'article 15 (entreprises d'habitations à loyer garanti) lorsque la Société croit qu'un emprunteur acceptable ne peut obtenir de prêt d'un prêteur agréé. Par décision du gouvernement, il n'y a pas eu, au cours des dernières années, de prêts directs au bénéfice d'entreprises d'habitations à loyer garanti. Dans le passé, les prêts au titre de la Partie I se sont limités de façon générale aux propriétaires des petits