

# Chapitre 14

## Habitation et construction

### 14.1 Habitation

#### 14.1.1 Aide de l'État à l'habitation

##### 14.1.1.1 Aide fédérale

L'activité fédérale en ce qui concerne l'habitation s'accroît sans cesse depuis l'adoption en 1935 de la première loi permanente à ce sujet. Le gouvernement fédéral s'était déjà occupé d'habitation en 1918, quand il avait mis des fonds à la disposition des provinces en vue de l'octroi de prêts aux municipalités pour la construction résidentielle, mais c'est en 1935 qu'il devait adopter la première loi générale sur l'habitation intitulée Loi fédérale du logement. Vinrent ensuite les lois de 1938 et de 1944, puis en 1954 la Loi nationale sur l'habitation, actuellement en vigueur, destinée à «encourager la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie». La Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL), organisme de la Couronne constitué par le Parlement en 1945, applique la Loi nationale sur l'habitation et coordonne l'activité fédérale en matière d'habitation. La Société exerce diverses fonctions intéressant l'avenir éloigné et les besoins immédiats de la construction résidentielle. Elle peut assurer des prêts hypothécaires, prêter ou investir des fonds publics, faire fonction de garant et acquérir des propriétés et autres biens. Elle effectue également des recherches dans des domaines associés à la construction résidentielle et elle aide les provinces et les municipalités à résoudre certains problèmes d'expansion urbaine. Le gouvernement fédéral, par ses lois sur l'habitation, a voulu stimuler et élargir le marché de l'habitation plutôt que d'assumer des responsabilités directes qui appartenaient de droit à d'autres gouvernements ou dont l'entreprise privée pouvait se charger avec plus d'efficacité. Il a cherché dans chaque cas à augmenter le volume des prêts hypothécaires et à encourager les prêteurs à accorder de meilleures conditions aux futurs propriétaires. Sur à peu près six millions de logements qui existent actuellement près de la moitié ont été construits depuis l'adoption de la première Loi en la matière, le tiers environ étant financés, sous une forme ou sous une autre, aux termes des Lois sur l'habitation.

En vertu de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation et des modifications ultérieures (S.R.C. 1970, chap. N-10), le gouvernement fédéral accorde l'aide suivante.

**Prêts assurés.** Des prêts assurés sur hypothèque sont accordés pour la construction de logements destinés à l'occupation par le propriétaire ou à la location. Ce sont généralement des prêteurs agréés qui accordent ces prêts au futur propriétaire, à l'entrepreneur qui construit pour vendre ou pour louer, à des groupements spéciaux comme les coopératives d'habitation ou aux exploitants agricoles. Il est également possible d'obtenir un prêt assuré pour l'achat, l'amélioration, le refinancement ou la vente de logements existants. Les conditions régissant l'octroi des prêts en vertu de la LNH sont définies dans le Règlement concernant lesdits prêts.

Lorsqu'il présente sa demande, l'emprunteur verse à la SCHL \$35 par unité de logement pour acquitter les dépenses relatives à l'étude des plans et devis, à l'évaluation de l'emprunt et aux inspections faites pendant la construction. Le prêteur agréé exige que le propriétaire ou l'acheteur fournisse lui-même 5% de la valeur de la maison. Le propriétaire peut fournir la somme complète en argent ou une partie en argent et une partie en terrain et en travail; l'acheteur doit payer la somme en argent ou en travail. Le règlement prescrit que l'amortissement brut de la dette, soit le rapport entre le remboursement du capital et des intérêts plus les taxes municipales d'une part et le revenu de l'emprunteur d'autre part, ne doit pas dépasser 27%, bien que dans certains cas on puisse admettre un pourcentage plus élevé. L'emprunteur paie un droit d'assurance ajouté au montant du prêt et réparti sur la durée de l'hypothèque. Ce droit varie entre 7/8% et 1 1/4% du prêt, suivant le genre de logement et la durée de l'hypothèque. Le taux d'intérêt pratiqué aux termes de la LNH varie en fonction de la situation sur le marché libre.

Dans le cas des habitations neuves, y compris celles destinées à l'occupation en