

progressé de 50 % environ, soit cinq fois plus vite que le prix des maisons mêmes. Par contre, à Toronto, le prix des maisons a monté de 25 % comparativement à une hausse de seulement 2,5 % dans le cas des terrains. En 1982, la baisse du nombre de mises en chantier s'est accompagnée d'importantes chutes du prix des terrains, et c'est à Vancouver que le recul a été le plus considérable (-21,5 %).

Matériaux et main-d'oeuvre. En 1982, les frais de main-d'oeuvre ont augmenté aussi bien dans la construction résidentielle que dans les autres genres de construction. Les taux de salaire syndical applicables aux métiers de la construction résidentielle ont progressé de 9 %, soit un peu moins que l'augmentation moyenne de 9,3 % observée en 1981. Les prix des matériaux ont monté plus vite dans la construction non résidentielle; dans le secteur de la construction résidentielle, la baisse du nombre de mises en chantier a provoqué un accroissement des stocks de matériaux qui en a affaibli les prix. En 1981, les coûts des matériaux de construction avaient augmenté de 8 %.

7.1.3 Valeurs des maisons

Au recensement de 1981, la valeur moyenne des logements privés non agricoles occupés par leur propriétaire respectif atteignait près de \$74,000. Cependant, plus de la moitié (55,6 %) étaient évalués par leur propriétaire à moins de \$65,000, et un sur cinq environ à \$100,000 ou plus.

La valeur moyenne des maisons culminait en Colombie-Britannique, où 58 % des maisons étaient évaluées à au moins \$100,000 par leur propriétaire. Venait ensuite l'Alberta où la valeur moyenne s'établissait à \$94,000 environ. La plus faible valeur moyenne estimée par les propriétaires occupants a été enregistrée dans les provinces de l'Atlantique; elle variait de \$38,610 au Nouveau-Brunswick à \$42,995 en Nouvelle-Ecosse.

L'Ontario comptait 37 % de tous les propriétaires occupants du Canada en 1981, et la valeur moyenne escomptée par les propriétaires occupants de cette province se chiffrait à \$78,218, soit un peu au-dessus du chiffre national de \$73,955. Au Québec, au Manitoba et en Saskatchewan les propriétaires occupants estimaient, en moyenne, qu'ils obtiendraient un peu plus de \$51,000 pour leur maison. Au Yukon, la valeur estimative moyenne correspondante était de \$61,528 et, dans les Territoires du Nord-Ouest, de \$49,123.

7.2 Marché de l'habitation

7.2.1 Logements locatifs

Dans les grandes régions métropolitaines du Canada, le marché de l'habitation était caractérisé surtout par des taux relativement faibles d'inoccupation des logements locatifs. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a fait, aux mois d'avril et d'octobre, une enquête semi-annuelle sur les logements locatifs compris dans des immeubles de six logements ou plus.

Le nombre accru d'achèvements d'immeubles à logements multiples en 1982 a atténué quelque peu les pressions qui s'exerçaient sur le marché du logement locatif. Cela s'est traduit par un taux d'inoccupation moyen plus élevé, abstraction faite des stocks, qui est passé de 1,2 % en octobre 1981 à 2,1 % en octobre 1982. On s'attendait que le marché du logement locatif se détende davantage encore par suite d'une augmentation du nombre d'appartements achevés et d'appartements inoccupés à la fin de 1982.

Les analystes du logement affirment qu'il faut un taux d'inoccupation de 3 % afin que le marché de l'habitation fonctionne sans à-coups; on qualifie souvent ce taux de «frictionnel». A moins qu'il n'y ait un certain nombre de logements vacants, l'accès au marché de l'habitation et les mouvements à l'intérieur de ce marché sont contrariés.

Les niveaux de loyers sont en hausse, mais de nombreuses régions métropolitaines demeurent assujetties à une régie des loyers. Bien que la réglementation des loyers ne s'applique pas aux logements neufs, elle a tendance, par l'effet qu'elle exerce sur le niveau général des loyers, à faire baisser ceux des logements neufs. Cependant, après une période de grâce initiale, les logements neufs sont subordonnés aux règles des régies. La réglementation des loyers relève des provinces et ne présente pas de tendance uniforme à travers les pays.

Les entrepreneurs potentiels de bâtiments d'habitation ont eu le choix entre le rendement qu'ils pouvaient obtenir d'immeubles locatifs et la rémunération dont ils pouvaient bénéficier en plaçant leurs capitaux ailleurs. La création de logements locatifs n'a pas obtenu une cote favorable à cause des taux d'intérêt élevés et de la hausse des coûts de construction. Avant 1978, le programme gouvernemental d'aide au logement locatif (PALL) acquittait une partie de l'écart entre un rendement jugé économiquement acceptable et le niveau des loyers courants. Ce programme a été aboli, mais le gouvernement a maintenu, pour les immeubles locatifs, une incitation fiscale à l'investissement qui permet à l'investisseur d'imputer à un autre revenu ses pertes locatives, principalement dues à la dépréciation physique.

Sur les divers marchés, les problèmes ont été les plus aigus à Toronto et dans les régions en pleine croissance de l'Ouest canadien. En 1981, le taux d'inoccupation était de 0,3 % à Toronto, de 0,1 % à Vancouver et Victoria, et de 0,7 % à Calgary. La persistance des faibles taux d'inoccupation et les tendances à la hausse des loyers ont peut-être découragé la formation de nouveaux ménages, en particulier de ménages non familiaux composés de jeunes personnes qui vivaient antérieurement avec leurs parents.

7.2.2 Logements individuels non attenants

En général, les personnes qui achètent une maison pour la première fois n'ont pas beaucoup d'argent à verser en acompte, de sorte que leur aptitude à devenir propriétaire est en grande partie déterminée