

niveau de 1986. La diminution du prix des maisons qui a accompagné la récession, ainsi que la baisse des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires ont facilité l'accessibilité à la propriété résidentielle en 1987. La vigueur de la demande pour les maisons individuelles a eu pour effet de prolonger la phase de reprise des marchés de location, où l'activité a été plutôt faible. L'offre excédentaire d'unités de location dans plusieurs marchés urbains a contribué à maintenir à un faible niveau la construction d'immeubles à logements multiples, domaine où 1 295 unités ont été érigées en 1987, ce qui constitue une diminution de 2% par rapport au niveau de 1 316 unités construites l'année précédente. Cependant, des signes de redressement pointent à l'horizon dans certains marchés de location, où l'on a enregistré une diminution des taux d'inoccupation et une augmentation du niveau de location à la fin de 1987.

En Colombie-Britannique, le nombre de logements mis en chantier est passé de 20 687 unités en 1986 à 28 944 en 1987, ce qui représente une hausse de 40%. Il s'agit de la plus forte augmentation du nombre de mises en chantier de logements pour l'ensemble des provinces. Une croissance marquée de l'activité est survenue dans le domaine de la construction de logements en copropriété, qui représentaient à peu près les deux tiers des 11 729 maisons en rangée et immeubles à appartements mis en chantier. L'augmentation de la construction d'unités de location a été favorisée par les faibles taux d'inoccupation observés dans plusieurs centres urbains du sud de la province. En 1987, la Colombie-Britannique a été la province qui a connu la plus forte croissance économique et elle a bénéficié d'un taux élevé de création d'emplois dans l'industrie de l'exploitation forestière ainsi que d'une émigration interne qui a stimulé la demande de logements.

7.2.2 Prêts hypothécaires

La valeur des prêts hypothécaires approuvés par les principaux établissements financiers a augmenté de 22% en 1987 pour atteindre un niveau de 43,3 milliards de dollars. La forte croissance du financement hypothécaire traduit la fermeté sous-jacente du marché de l'habitation. Au total, 713 852 unités de logement, nouvelles ou existantes, ont fait l'objet d'un financement, ce qui est à peu près le même nombre qu'en 1986. Les unités de logement existantes représentaient 83,9% du total, ce qui constitue une légère diminution par rapport au niveau de 86,1% enregistré l'année précédente. Les nouvelles unités de logement correspondaient à 16,1% des financements hypothécaires en 1987, comparativement à 13,9% en 1986.

Parmi les principaux établissements financiers, les banques à charte étaient celles qui détenaient la plus importante part de ces activités de financement. Leur part du marché représentait 54,0% du nombre total de prêts approuvés en 1987, ce qui constitue une augmentation par rapport au niveau de 51,5% enregistré l'année précédente. Par contre, les compagnies d'assurance-vie ont vu leur part du marché diminuer en 1987; en effet, elles ne détenaient plus que 6,2% des créances hypothécaires, une baisse par rapport au niveau de 7,6% observé en 1986. Cependant, ces établissements ont continué à dominer le marché du financement de la construction non résidentielle.

La part de marché que détiennent au total les sociétés de prêt et de fiducie a diminué très légèrement au cours de l'année pour s'établir à 37,4%, comparativement à 37,9% en 1986. Toutefois, cette part a sensiblement diminué depuis 1985, année où elle se situait à 41,8%.

La baisse progressive observée au cours des dernières années quant à la proportion des prêts hypothécaires assurés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) par rapport au nombre total de prêts approuvés semble avoir ralenti en 1987. Les prêts accordés en vertu de la LNH représentaient 20,3% du total, ce qui ne constitue qu'une très légère diminution par rapport au niveau de 20,5% enregistré en 1986; ce genre de prêts composait cependant 39% du total en 1984.

Les principaux développements survenus dans le secteur du financement hypothécaire ont surtout touché le marché secondaire. Les émissions de titres hypothécaires en vertu de la LNH ont atteint 456,1 millions de dollars en 1987, la première année complète où ce genre de financement était disponible. De tous les titres émis, environ 90% portaient sur des garanties hypothécaires de cinq ans, le reste étant constitué de prêts hypothécaires à échéance de 10 ans. Environ 80% des émissions de titres ont été acquises par des investisseurs du marché de détail. Les titres hypothécaires émis en vertu de la LNH entraînent en concurrence avec les autres titres de placement semblables émis par des établissements privés.

7.3 Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral chargé de l'application de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). C'est une société de la Couronne ayant un conseil d'administration qui est comptable à un ministre responsable devant le Parlement.

En vertu de la LNH, la Société est autorisée, au nom du gouvernement, à établir un système