

Section 3.—Habitation*

Sous-section 1.—Aide de l'État à l'habitation

Aide fédérale.—L'activité fédérale en matière d'habitation a toujours progressé depuis l'adoption de la première loi permanente à ce sujet en 1935. Le gouvernement s'était déjà occupé d'habitation en 1918, quand il avait mis à la disposition des provinces des sommes à prêter aux municipalités pour fins de construction domiciliaire, mais la première loi générale sur l'habitation a été celle de 1935. Vinrent ensuite les lois de 1938 et de 1944 qui ont abouti, en 1954, à la présente loi nationale sur l'habitation destinée à favoriser «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 (S.C.H.L.), 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 est chargée de pouvoirs et de responsabilités à l'égard d'une foule de fonctions intéressant l'avenir éloigné et les besoins immédiats de la construction domiciliaire. Elle est autorisée à assurer des prêts hypothécaires, à prêter ou à investir des fonds publics, à faire fonction de garant et à acquérir des propriétés et autres biens. Elle peut aussi effectuer des recherches dans des domaines assimilés à la construction domiciliaire et aider les provinces et les municipalités dans plusieurs aspects de l'urbanisme.

Le gouvernement fédéral, par ses lois sur l'habitation, a voulu stimuler et élargir le marché de l'habitation plutôt qu'assumer des responsabilités directes qui appartiennent de droit à d'autres gouvernements ou qui sont davantage du ressort de l'entreprise privée. Il a cherché dans chaque cas à augmenter le courant hypothécaire et à encourager les prêteurs à accorder de meilleures facilités aux particuliers.

Le volume de construction domiciliaire au Canada depuis 1935 a été énorme. Près de la moitié du stock actuel de maisons (environ 5,000,000) ont été construites depuis l'adoption de la première loi sur l'habitation; le tiers environ a été financé d'une façon ou d'une autre en vertu des 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 neuves ou à loyer et de maisons existantes situées dans les régions approuvées de rénovation urbaine, 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, compagnies d'assurance-vie, sociétés de fiducie et de prêt). L'emprunteur paie \$35 par logement à la S.C.H.L. 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 lui-même 5 p. 100 de la valeur de la maison. Le particulier 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 municipales d'une part et le revenu de l'emprunteur d'autre part,—ne doit pas dépasser 27 p. 100, bien que dans certains cas, on peut admettre 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; le droit varie de 1½ p. 100 à 2½ p. 100 du prêt, suivant le genre de maison et la durée des avances hypothécaires.

* Rédigé à la Division de l'information, Société centrale d'hypothèques et de logement, Ottawa.