



La construction de logements

se trouvaient toujours à l'autre extrémité de l'échelle. La comparaison des statistiques de 1961 et de 1971 montre aussi que la proportion des logements encombrés (2) est plus élevée dans les régions rurales que dans les agglomérations urbaines et qu'elle tend à baisser à mesure que la population d'une telle agglomération augmente. Ce n'est pas que les habitations des villes soient plus spacieuses que celles des campagnes, mais le nombre des ménages comprenant une ou deux personnes seulement y est plus élevé.

Mises en chantier

L'augmentation des mises en chantier au cours de la période 1951-1971 est étroitement liée à un certain nombre de facteurs démographiques et économiques.

La comparaison des statistiques quinquennales, portant sur les mises en chantier, d'une part, sur la croissance de la population, d'autre part, établies par régions, est très instructive à cet égard : la construction de logements neufs va de pair avec l'accroissement de la population dans chacune des provinces. Cependant, l'accroissement du nombre des chantiers a été particulièrement sensible dans les provinces des Prairies bien que la croissance démographique ait été plus forte en Ontario ou en Colombie-Britannique. Cette anomalie s'explique sans doute par un fort mouvement d'urbanisation dans les Prairies.

2. Selon les normes canadiennes, un logement est « encombré » s'il compte une personne ou plus par pièce.

Les conditions du marché du crédit, qui déterminent à la fois l'offre et la demande de fonds hypothécaires destinés au logement comptent aussi parmi les éléments qui influent grandement sur le volume de la construction. Toute hausse des taux d'intérêt entraîne une régression du marché. Des analystes canadiens ont estimé que, de 1951 à 1967, une augmentation de 1 point du pourcentage du taux d'intérêt hypothécaire aurait réduit d'environ 12 p. 100 la demande de



logements à court terme. Cette conclusion ne donne cependant pas d'indication quant aux effets à plus long terme et ne s'applique pas nécessairement aux années de la décennie 70. Les prix et les taux d'intérêt présentent depuis quelques années une propension considérable à la hausse, non pas seulement au Canada, mais dans le monde entier. La structure des revenus et des dépenses des ménages évolue et le récent niveau d'activité de la construction de logements montre que les promoteurs comme les ménages se sont résignés à des taux élevés d'intérêt hypothécaire.

Le revenu est un autre facteur déterminant du nombre des mises en chantier. Il n'est pas douteux que l'augmentation du nombre des mises en chantier par personne tient pour une bonne part au fait que les familles peuvent consacrer plus de ressources au loge-

ment, mais ce qu'il est surtout intéressant de savoir c'est dans quelle mesure les revenus ont augmenté en comparaison du coût du logement. D'après les données des recensements de 1961 et de 1971, le revenu médian des familles et des personnes seules a crû d'environ 90 p. 100 au cours de ces dix années. Pendant la même période, les coûts du logement ont augmenté d'environ 75 p. 100, cette hausse n'étant d'ailleurs pas entièrement imputable à celle des prix, mais aussi à l'amélioration de la qualité des logements. Le gain existe donc et il est même plus élevé réellement que ne l'indiquent les différences entre les augmentations exprimées en pourcentage des revenus et des coûts du logement. Les données statistiques établissent que la situation s'est améliorée pour toutes les tranches de revenus.

La demande

D'après les estimations officielles, il faudra construire 2 500 000 logements au cours de la décennie 1971-1981 pour remplacer les logements vétustes, loger les deux millions de ménages nouveaux qui se constitueront au cours de cette période, pour permettre enfin aux familles qui partageaient auparavant leur logement avec d'autres d'habiter leur propre maison ou appartement.

C'est en Ontario que les besoins sont les plus grands (environ 1,1 million d'unités d'habitations), puis au Québec (environ 634 000). Il est plus difficile d'estimer les besoins des grandes zones métropolitaines, car leurs limites varient et l'expansion industrielle accuse souvent un mouvement de va-et-vient entre plusieurs villes au cours d'une décennie. On peut cependant prévoir, à condition que les tendances actuelles de la formation des ménages se maintiennent, que Toronto aura besoin de 510 000 logements de plus en 1980, Montréal de 450 000 et Vancouver de 195 000. Le besoin de logements dans les quatorze « zones métropolitaines » du Canada représente environ 75 p. 100 de l'ensemble des besoins en logements du pays.

L'industrie canadienne du bâtiment ne devrait pas avoir de difficulté à construire assez de logements pour satisfaire à ces besoins, mais la question qui se pose est de savoir s'il y aura suffisamment de logements à la portée des ménages à faible revenu. Les ana-