

L'accroissement de la population, l'urbanisation et l'évolution sociale, de même que l'immigration et le remplacement des logements vétustes seront donc les facteurs qui détermineront les besoins en matière de logement dans les années à venir.

Pour faire face à ces demandes de logements, le gouvernement fédéral a effectué des études approfondies visant à évaluer les besoins à long terme et a entrepris en 1975, grâce aux investissements et à l'initiative privés, la construction d'environ un million de nouvelles unités d'habitation, construction devant se poursuivre jusqu'en 1980. Il en a confié la responsabilité à la Société centrale d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.), société de la Couronne créée en 1945 pour veiller à l'application de la Loi nationale sur l'habitation.

Le pourcentage de propriétaires est élevé

Le Canada a un lourd héritage agraire. Le pays a été colonisé par des agriculteurs-propriétaires plutôt que par des fermiers, de sorte que les tenures à bail et les hypothèques viagères, si répandues en Europe, étaient à peu près inconnues ici. Il n'est donc pas étonnant que les données statistiques de 1971 sur la population révèlent un fort pourcentage de propriétaires. Plus de 60 p. cent de l'ensemble des logements, soit environ 6 millions d'unités, sont occupés par leurs propriétaires.

Le prix d'une maison représente approximativement trois fois le revenu annuel du Canadien moyen; aussi, seules les personnes privilégiées peuvent se permettre d'en faire l'achat comptant. L'acquisition d'une maison se fait d'ordinaire grâce à un prêt à long terme consenti sur la garantie de la propriété elle-même. Ces prêts hypothécaires sont consentis par diverses institutions financières, entre autres les banques, les sociétés d'assurance-vie et les sociétés de crédit et de fiducie. Les coopératives de crédit ou caisses populaires, les sociétés d'entraide et, dans certains cas, les particuliers peuvent aussi prêter sur hypothèque. Le gouvernement fédéral et la plupart des gouvernements provinciaux ont également des plans d'aide pour les particuliers qui veulent acquérir une maison. De fait, 20 p. cent des 3.5 millions d'habitations mises en chantier depuis 1954 — soit plus de 650 000 — ont été financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Au cours des dernières années, l'aide du gouvernement fédéral