

# PRÊT DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL POUR LOGIS

## MÉMOIRE ADRESSÉ AUX GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX

Le gouvernement désire que les provinces profitent, le plus tôt possible, du prêt de \$25,000,000.

Etant donné que le prêt fédéral établi pour fins d'habitation se proposait, entre autres objets, de stimuler les opérations de construction durant la période transitoire de la guerre à la paix, et de procurer du travail et des logis aux soldats de retour, le gouvernement fédéral désire vivement que les provinces profitent du prêt, le plus tôt possible, cette année.

Ce désir est exposé dans un rapport général publié par l'hon. N. W. Rowell, le président du comité ministériel des habitations, lequel rapport est annexé à un mémoire adressé à chacun des gouvernements provinciaux. Ce rapport énonce les conditions auxquelles on peut prendre part au crédit de \$25,000,000 et formule des recommandations relatives au développement du projet, en ce qui concerne les provinces elles-mêmes.

Les conditions et les principes généraux énoncés dans le mémoire ont déjà été soumis aux gouvernements provinciaux, et toutes les propositions faites en leur nom ont été étudiées à fond et généralement adoptées.

### RAPPORT GÉNÉRAL.

Comme l'un des objets du gouvernement fédéral est de stimuler les opérations de construction dans la période transitoire de la guerre à la paix et de procurer du travail et des habitations aux soldats de retour, il est important qu'on profite du prêt, le plus tôt possible, pendant l'année.

Dans certaines provinces, on nomme des fonctionnaires spéciaux en qualité de directeurs du projet d'habitation et d'établissement de villes, tandis que, dans d'autres, on se propose de confier à une commission spéciale l'administration de ces questions. Dans chaque province, il semblerait opportun d'exercer quelque action de cette nature, en vue de faciliter l'œuvre de préparation et d'exécution des projets, et d'assurer l'adoption de mesures prochaines dans l'utilisation du prêt projeté.

Le comité ministériel d'habitation a conclu avec M. Thomas Adams, le conseil de la Commission de conservation, au sujet du projet d'habitation et d'établissement de ville, des arrangements en vue de coopérer avec les fonctionnaires des gouvernements provinciaux pour dresser et favoriser les projets. Les projets généraux dressés par les gouvernements provinciaux, ainsi que les communications des autorités provinciales à l'égard de tous détails, peuvent être transmis à M. Thomas Adams, à Ottawa. Les municipalités et les particuliers devraient adresser leurs communications à leurs propres gouvernements provinciaux, ou à leurs propres fonctionnaires.

Il est espéré qu'on pourra trouver la division fédérale d'administration utile aux différentes provinces, à titre de chambre de compensation pour les informations comparatives concernant les détails des projets, le mode de typification des habitations, les frais de construction, les opérations des projets d'établissement de villes, les modes d'expropriation des terrains nécessaires aux projets, les plans modèles des maisons, les statistiques ayant trait aux montants et aux périodes de remboursement des prêts, etc.

Les conditions et les principes généraux énoncés dans le mémoire annexé

ont été soumis aux gouvernements provinciaux, et toutes les propositions formulées au nom de ces derniers ont fait l'objet d'une étude approfondie et été généralement adoptées.

N. W. ROWELL,

Président.

Ottawa, 1er février 1919.

### AVANT-PROPOS.

(1) L'objet du gouvernement, en établissant un prêt de \$25,000,000 à 5 pour cent, au profit des gouvernements provinciaux, aux fins d'habitation, est de: (a) favoriser la construction d'habitations modernes pour décongestionner la population dans les cités et villes; (b) procurer aux travailleurs, surtout aux soldats de retour, l'occasion d'acquérir leurs propres terrains et maisons à un prix raisonnable, écartant ainsi les profits du spéculateur; (c) contribuer à la santé et à la prospérité publiques de la société, en encourageant les projets appropriés de maisons d'habitation et d'établissement de villes.

(2) En tant qu'on peut la considérer comme un service public, la procuration de maisons est une question du ressort des provinces et des municipalités, et, dans les circonstances ordinaires, la question des règlements à établir et du système à adopter, au sujet de l'administration des projets d'habitation, relève de ces gouvernements.

Comme le gouvernement fédéral prêtera l'argent sur la garantie générale de chaque province, il n'est pas nécessaire d'établir des règlements financiers régissant les moyens à employer pour sauvegarder les prêts.

### CONDITIONS DE L'OCTROI DE CE PRÊT.

Néanmoins, eu égard à la responsabilité assumée par le gouvernement fédéral dans l'octroi de l'argent et à l'objet du prêt d'argent projeté, les prêts seront consentis aux gouvernements provinciaux aux quatre conditions suivantes:

(1) Chaque province doit dresser et soumettre au gouvernement fédéral aux fins d'approbation un projet général d'habitation, énonçant les modèles à adopter et les conditions à remplir, en ce qui concerne les projets locaux d'habitation. Le projet général de chaque province doit comprendre une série de modèles minimum concernant le groupement de maisons, la réserve d'espaces libres, les dimensions et les types de maisons, les dimensions et les hauteurs des pièces, les installations d'éclairage et de ventilation, le chauffage, l'éclairage, la nature des matériaux, etc., qu'on se propose d'imposer comme étant le minimum des exigences d'hygiène, de bien-être et de commodité.

(2) Vu que l'objet du gouvernement fédéral est de faciliter la construction d'habitation à un coût modéré, à la portée des ouvriers, surtout des soldats de retour, il faut fixer un maximum de la somme qui peut être prêtée par habitation, et l'on a établi le maximum suivant, en tenant compte des conditions qui règnent dans les différentes provinces:

(a) Maisons détachées ou semi-détachées avec murs, en totalité ou en partie, en charpente, stuc recouvrant la charpente, brique (yeneer), y compris le montant du capital de l'emplacement et les améliorations locales nécessaires, avec quatre ou cinq pièces, à l'exclusion de la salle de bain et de la cuisine d'été, \$3,000; avec six ou sept pièces, sans compter la salle de bain et la cuisine d'été, \$3,500.

(b) Détachées ou semi-détachées, groupes de trois ou plus de trois maisons doubles (cottage, plein-pied), avec murs en brique, tuile creuse, pierre ou béton et matériaux à toiture à l'épreuve du feu, y compris le

montant du capital de l'emplacement et les améliorations locales nécessaires, avec quatre ou cinq pièces, sans compter la salle de bain et la cuisine d'été, \$4,000; avec six ou sept pièces, à l'exclusion de la salle de bain et de la cuisine d'été, \$4,500.

(3) Des deniers publics peuvent être avancés pour les fins de construction de maisons sur les emplacements appartenant:

(a) Au gouvernement provincial ou à la municipalité.

(b) Aux sociétés ou compagnies d'habitation comprenant les groupes ou les citoyens associés dans le but de favoriser la construction d'habitations appropriées, munies des améliorations voulues; ces sociétés ou compagnies ne devant pas avoir plus qu'une limitation statutaire de dividendes de 6 pour 100 payables sur les actions.

(c) Aux propriétaires de lots aux fins de construction pour leur propre occupation.

### CONDITIONS DE REMBOURSEMENT.

(4) Le prêt fédéral sera remboursable par la province et réparti sur une période de vingt ans. Toutefois, afin d'encourager la construction de maisons plus durables et de mettre les conditions financières à la portée d'un grand nombre d'ouvriers, la période de vingt ans pourra être prolongée à trente ans, à l'égard d'une partie quelconque du prêt que le gouvernement provincial pourra décider de reprêter pour les fins d'achat de terrain ou de construction de maisons, aux termes de la clause précédente.

Les remboursements par les provinces, relatifs aux prêts fédéraux, peuvent être trimestriels, si on le désire, ou d'autre manière, tel que convenu.

### MODÈLES RECOMMANDÉS.

Sauf les quatre prescriptions énoncées dans la partie II du présent mémoire, le gouvernement fédéral n'impose pas de conditions quant à la nature du projet, ou du modèle ou du genre d'habitations à construire; mais il recommande fortement de faire, dans l'élaboration des projets, l'étude des questions suivantes:

(1) Le succès de la campagne de logis dépend de l'acquisition de terrains convenables, d'une valeur raisonnable, et dont le coût soit à la portée des travailleurs. Il est donc indispensable que la province légifère et prescrive une manière rapide et peu coûteuse d'acquérir d'une façon obligatoire les terrains nécessaires aux fins d'habitation. Pour faciliter le projet voulu et assurer l'économie, en ce qui concerne les projets d'habitation, il faudrait, d'ordinaire, choisir des endroits relativement vastes afin de permettre un traitement général. Il faudrait que ces endroits fussent d'un accès convenable aux lieux de travail, aux moyens de transport, à l'aqueduc, aux égouts et aux autres utilités publiques.

(2) Dans les projets d'habitation, il faudrait bien déterminer les emplacements et les maisons, en vue d'assurer les conditions sanitaires, un voisinage salubre, ainsi que la plus grande économie. Il faudrait vendre le terrain moyennant certaines restrictions de construction, qui assureraient son usage pour les seules fins de domicile. Dans la suite, si l'on désirait utiliser un des lots ainsi vendus pour construire des magasins, ou pour d'autres fins commerciales, il faudrait, à l'égard de ce projet, utiliser pour les fins publiques la plus value de ces emplacements de commerce.

(3) Lorsque les prêts sont consentis à des travailleurs, qui sont propriétaires de terrains, il faudrait s'assurer que l'endroit de construction projeté est sain et approprié, et qu'on peut y construire une habitation sanitaire et aménager des espaces libres.

(4) Dans le but de s'assurer que l'argent est prêté à ceux qui en ont le plus besoin, nulle personne dont le revenu dépasse \$3,000 par année ne peut devenir acheteur ou locataire d'une maison construite, grâce à la subvention du gouvernement dans tous projets exécutés par les gouvernements provinciaux, les municipalités, les associa-

tions d'habitation, ou les propriétaires de lots.

(5) Dans les cités et les villes, il faudrait, autant que possible, effectuer les améliorations locales, comprenant les égouts, les pavages, les trottoirs, les conduits principaux et les services d'éclairage nécessaires, avant ou en même temps que la construction des maisons, et il faudrait défendre l'occupation de tout logement, avant que ce dernier soit muni d'un bon système d'égouts, d'enlèvement des matières d'égouts et d'un service d'eau pure suffisant.

(6) Dans tous les projets de maisons d'habitation, il faudrait stipuler la réserve d'au moins un dixième de la superficie totale du terrain mis en valeur pour les fins de construction, et faire de cette réserve un espace libre destiné aux terrains de jeux, etc. En outre, il faudrait réserver des endroits convenables, en vue de la construction des établissements, édifices publics et magasins qui pourraient être nécessaires.

(7) Il faudrait faire des avances en vue de—

(a) L'achat d'un terrain convenable pour les fins d'habitation.

(b) L'exécution des améliorations locales nécessaires pour et relativement à la mise en valeur de ce terrain comme partie du projet d'habitation.

(c) La construction de maisons saines et économiques.

(8) Il ne faudrait pas, en général, que la proportion du montant prêté sur la valeur du capital de la nue-propriété (c'est-à-dire, indépendamment de toutes les améliorations locales ou de tous les autres services locaux procurés pour adapter le lieu aux fins de construction) dépassât un dixième et, dans aucun cas, elle ne devrait excéder un huitième du coût brut ci-dessus de l'habitation.

### EXEMPLE DE PRÊT.

En calculant la valeur de la nue-propriété, sous le régime de la présente clause, il faudrait déduire les améliorations effectuées. Par exemple, le prêt de \$3,000 pourrait se répartir comme suit:—

Coût de l'habitation . . . . .	\$2,400
Coût du terrain . . . . .	300
Coût au compte du capital des améliorations . . . . .	300
	\$3,000

Si l'estimation de la valeur de la nue-propriété dépasse un dixième (\$300), le supplément de coût est alors à la charge du propriétaire.

(9) (a) Rues.—Toutes les habitations bâties dans les cités et villes doivent avoir front sur les rues ainsi construites, de manière à avoir un accès sec et convenable à ces habitations, ou sur des cours approuvées, ayant ouverture sur ces rues, mais, dans aucun cas, sur des ruelles.

(b) Mesures sanitaires.—Dans les cités et grandes villes, il faudrait construire des égouts et des conduits principaux pouvant être reliés aux maisons construites; et dans les petites villes, villages et campagnes où il n'existe pas d'égouts, il faudrait un régime sanitaire approprié pour l'enlèvement des matières d'égouts, à la satisfaction du bureau d'hygiène ou de l'ingénieur sanitaire de la province.

(c) Aqueduc.—Il faudrait que toutes les maisons fussent reliées à un bon aqueduc d'eau pure, avant de permettre l'occupation aux fins d'habitation.

(d) Drainage des emplacements.—Il ne faudrait pas construire de maison sur un emplacement qui n'a pas été drainé, ou qui a été rempli de déchets imprégnés de matières fécales, ou de matières animales ou végétales, à moins et avant que ces matières n'aient été enlevées. De plus, le sous-sol de cette maison doit être asphalté comme il convient ou couvert de béton ou d'autres matériaux secs et durs d'une épaisseur d'au moins six pouces.

(10) (a) Espace autour des habitations.—Il faudrait stipuler l'aménagement de vastes jardins et d'un grand espace d'air autour des maisons à construire. Dans les cités et villes, chaque habitation doit occuper un lot d'une superficie d'au moins 1,800 pieds carrés et, dans les villages et campagnes, d'au moins 4,500 pieds carrés. Il faudrait aménager un espace libre d'au moins 50

[Suite à la page 11.]