

une partie du capital et de l'intérêt couru sur le solde débiteur. Le montant du prêt consenti se trouve ainsi remboursé en entier à la date d'expiration de l'hypothèque. De plus en plus, on a tendance à prolonger les délais de remboursement. En 1972, plus de 85 % des hypothèques consenties aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont été amorties sur une période de vingt-cinq ans, alors que les délais de remboursement n'étaient que de cinq ou dix ans il y a quelques années. L'État et des particuliers consentent également des prêts hypothécaires pour la construction de maisons de rapport.

Depuis son entrée en vigueur en 1954, la Loi nationale sur l'habitation a subi des modifications importantes, et la portée de l'aide fédérale à la construction domiciliaire s'en est trouvée considérablement élargie. Vu l'augmentation et la complexité croissantes des besoins en matière de logements, la Loi englobe maintenant les logements subventionnés, les logements pour vieillards, les programmes de rénovation urbaine, l'aménagement de systèmes d'égout, ainsi que des résidences pour étudiants célibataires ou mariés. Les prêts accordés dans le cadre de la Loi nationale sur l'habitation pour de telles entreprises sont consentis à un taux d'intérêt de faveur.

Hypothèques prévues par la LNH

La Loi nationale sur l'habitation offre plusieurs avantages tant à l'emprunteur qu'au prêteur. L'hypothèque accordée aux termes de la Loi est garantie par le gouvernement et, comme elle peut s'élever jusqu'à 95 % de la valeur marchande de la propriété, le premier versement est généralement moins important que celui qu'on exige pour une hypothèque ordinaire. La mise de fonds de 5 % que chaque emprunteur doit verser de ses propres ressources peut consister en espèces, en terrain, en travail ou en une combinaison de ces éléments.

Les compagnies d'assurance, les banques, les sociétés de fiducie et d'autres institutions financières considèrent que les hypothèques accordées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation sont avantageuses car, en plus de la garantie du gouvernement, elles offrent un bon rendement et un marché comparativement stable. Lorsque le prêt est accordé, l'emprunteur verse à une caisse spéciale d'assurance un droit équivalant à environ 1 % du prêt. C'est sur cette caisse que la Société centrale d'hypothèques et de logement prélève les indemnités qu'elle s'engage à verser intégralement au prêteur si l'emprunteur manque à ses engagements. Dans ces cas, la propriété en cause passe aux avoirs de la caisse. Mais la chose ne s'est produite que très rarement depuis l'inauguration de ce régime en 1954.