



LA BANQUE ROYALE DU CANADA

BULLETIN MENSUEL

SIÈGE SOCIAL: MONTRÉAL, OCTOBRE 1955

La construction de votre maison

LE TEMPS n'est plus où les Canadiens ne voyaient dans une maison qu'un simple toit érigé au-dessus de leur tête. Nous voulons nous créer un foyer, une demeure qui nous soit propre.

Avoir une maison à soi, c'est construire un abri sûr où notre famille trouvera la paix au milieu du tumulte international; où l'art de vivre ensemble engendre la collaboration aussi bien que des sentiments d'affection.

La possession d'une maison procure de grandes satisfactions quand le projet est soigneusement conçu et bien exécuté. La plupart des ennuis que comporte la construction ou l'achat d'une maison découlent de l'ignorance et de l'insuffisance des plans. Quand on sait exactement ce qu'on désire, on peut éviter les ennuis et profiter de tous les avantages.

Une bonne maison doit être assez grande pour tous les membres de la famille et procurer le maximum de confort pour ce qu'elle coûte. Elle doit être selon les moyens de la famille, en rapport avec le rang que celle-ci occupe dans la société et, autant que possible, capable de s'adapter aux changements éventuels dans le nombre de membres et la composition de la famille.

La première chose à faire est d'étudier les besoins et les désirs de chaque membre de la famille, ce qui ne saurait manquer d'être intéressant, pour s'ingénier à les contenter dans la mesure du bon sens.

Tous les gens ne sont pas propriétaires par affaire de sentiment, quoique le désir de se sentir chez soi y compte pour beaucoup. Les uns deviennent propriétaires parce que cela les pose aux yeux de leurs amis. D'autres considèrent que c'est le seul moyen de conserver leur famille intacte et d'élever les enfants selon les anciens principes de l'autorité paternelle.

Un grand nombre de gens en voient les avantages économiques. Une maison libre d'hypothèque, ou dont l'hypothèque est en grande partie remboursée, est un rempart contre l'adversité. C'est une possession précieuse dans la vieillesse.

Quand bâtir?

Quand un homme en arrive au point où il juge qu'il a absolument besoin d'une maison à lui pour le bonheur de sa famille, il commence à penser au prix. En a-t-il les moyens? On a suggéré beaucoup de manières pour s'en assurer, mais elles ne s'appliquent pas à tous les cas. Ce qu'il y a de certain, c'est que la réponse ne viendra pas toute seule. Il faut aborder le problème.

En général, si vous êtes capable de faire le premier versement demandé, et si le montant mensuel de l'intérêt sur l'hypothèque et des frais d'entretien de la maison ne dépasse pas votre loyer actuel, le placement est dans la mesure de vos moyens.

Il est bon de calculer aussi précisément que possible ce que cela va vous coûter. Prenez garde que l'entreprise ne soit au delà de vos moyens, ce qui est la cause la plus commune des insuccès. Ne vous fiez pas à l'idée généralement répandue que vous êtes capable d'acheter une propriété si son prix ne dépasse pas deux fois et demi votre revenu annuel. Ne croyez pas non plus, comme vous l'entendrez dire, qu'on peut affecter jusqu'à concurrence de 25 pour cent du montant brut de son revenu annuel au remboursement de l'hypothèque et de l'intérêt, impôts compris. Calculez ce que vous pouvez payer en tenant compte de vos autres frais, de vos plans d'avenir pour votre famille, du train de vie que vous avez en vue avec les dépenses qu'il impose, et du coût de la vie.

Si vous tenez à éviter les tracas et les déceptions, posez-vous les questions suivantes avant d'acheter une maison: est-ce que votre source de revenus est raisonnablement stable et assurée? Vos revenus sont-ils suffisants pour acheter une maison qui convient aux besoins présents et futurs de votre famille? Avez-vous une réserve en cas d'imprévu et de malheur? Tenez compte également des habitudes de votre famille, de ses ambitions et de ses espérances, des

dépenses probables auxquelles seront soumis les membres de la famille, et des économies qu'ils seront capables de faire.

Brochures utiles

Tous ceux qui songent sérieusement à bâtir une maison auront avantage à consulter les livres et les brochures qu'on peut se procurer gratuitement.

Des épures contenant des modèles illustrés de jolies maisons conçues par des architectes canadiens à l'intention de Canadiens sont distribuées gratis par la Société centrale d'hypothèques et de logement ou par les prêteurs autorisés. La brochure sur les bungalows et les maisons à mi-étage contient des gravures et des plans pour 72 maisons, et celle sur les maisons à deux étages et à un étage et demi 47 plans et gravures. Vous pouvez obtenir également la brochure Building Standards. Une liste de publications disponibles offre 28 brochures et dépliants sur les méthodes à suivre pour se construire une maison à soi. Vous obtiendrez également, dans toutes les succursales de la Banque Royale du Canada, des brochures et des renseignements sur la manière de financer votre nouvelle maison ou d'améliorer celle que vous possédez, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, 1954.

En outre, on peut se procurer un grand nombre de brochures utiles en s'adressant aux maisons qui vendent de la quincaillerie, du bois, du ciment, des appareils électriques, des meubles, des articles de plomberie et de construction. L'étude de ces brochures, avant de vous mettre à l'oeuvre, vous économisera de l'argent et rendra votre maison plus agréable.

Collaboration du Gouvernement

L'insuffisance de maisons n'a pas cessé d'augmenter depuis le début du siècle, mais elle n'est devenue intense que depuis les dix ou douze dernières années. Notre taux de natalité, qui était de 20.4 par mille durant les cinq années qui ont précédé la guerre, n'est pas tombé au-dessous de 27 par mille depuis 1945, et a augmenté constamment au point d'arriver à 28.5 par mille en 1954, ce qui le porte à environ 3 pour cent chaque année au-dessus du chiffre des États-Unis.

Aux nouveaux ménages qui ont besoin d'espace pour vivre, est venue s'ajouter l'immigration, mais les mariages et les naissances, ainsi que l'immigration ne sont pas les seules raisons. Les gens ne se plaisent plus dans leurs logements actuels. La nouveauté des matériaux et des méthodes de construction rend les nouvelles maisons plus attrayantes. Il y a plus d'espace aux alentours de la ville et de bonnes routes en rendent l'accès facile. La prospérité économique et les facilités de paiement mettent l'acquisition d'une maison à la portée de milliers de gens qui, à une autre époque, n'auraient jamais songé à bâtir et le Gouvernement

du Canada a fait des efforts remarquables pour encourager la construction.

Il a commencé en 1935 par la Loi fédérale du logement, qui offrait d'aider financièrement ceux qui désiraient bâtir une maison pour l'occuper. La mesure avait un double but: bâtir plus de maisons, et donner du travail aux ouvriers. La Société centrale d'hypothèques et de logement a été incorporée comme Compagnie de la Couronne en 1945 pour administrer la Loi nationale sur l'habitation; entreprendre conjointement avec les gouvernements provinciaux l'aménagement de terrains et la construction de projets de logements; être propriétaire de logements à loyer construits pour les ouvriers de guerre et les anciens combattants, et les administrer; mener des enquêtes dans le domaine du logement et coordonner l'aménagement des collectivités au Canada. Plusieurs gouvernements provinciaux ont également aidé la construction.

Il y avait 58,000 nouvelles unités de logement en cours de construction pendant les six premiers mois de cette année, soit 25 pour cent de plus que l'an dernier à pareille époque. Une grande partie de l'augmentation est due au fait que beaucoup de gens qui gagnent moins d'argent ont profité de l'occasion pour devenir propriétaires et que les banques sont maintenant autorisées à prêter sur hypothèque.

Prêts sur Hypothèque

Il n'y a pas de déshonneur à avoir une hypothèque sur votre maison. Sur 1,654,045 maisons occupées par le propriétaire et dénombrées au recensement, 478,740 avaient une première hypothèque, et 38,265 une première et une deuxième.

Une maison coûte plus cher aujourd'hui, relativement, qu'il y a une vingtaine d'années, principalement parce que ce n'est plus seulement quatre murs. Songez aux commodités trouvées peut-être trop naturelles, ajoutées depuis: salle de bain, fils électriques, chauffage à l'huile, cuisine ultra-moderne, et ainsi de suite jusqu'au calfeutrage des fenêtres.

Il n'est plus facile, aujourd'hui, d'économiser l'argent nécessaire pour payer comptant, de sorte que si on veut une maison il faut l'acheter à crédit. En donnant la maison que vous vous proposez de bâtir et le terrain comme garantie, vous pouvez obtenir un prêt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation de la part d'un prêteur agréé par le gouvernement. Le prêt consiste en un montant égal à une grande proportion de la valeur de la propriété; il porte intérêt à un taux modéré et vous avez jusqu'à 25 ans et au delà pour le rembourser par des versements mensuels à votre portée.

Vous trouverez des détails et des exemples de paiement sur des maisons de différentes dimensions dans les brochures de la Banque Royale du Canada.

Comment s'y prendre

La construction d'une maison est plus compliquée que ne l'indique une gravure ou un devis de plancher. Il faut commencer par le bas et non pas par le toit.

Ni la Société centrale d'hypothèques et de logement ni le prêteur ne s'engage à recommander un entrepreneur. C'est à vous de vous enquérir si un entrepreneur fait du bon travail, si sa situation financière est solide et si ses anciens clients sont satisfaits.

Préparez un contrat indiquant le prix convenu et la méthode de paiement, la date exacte à laquelle tout devra être fini, les droits et les devoirs de chaque partie, les méthodes de règlement en cas de travaux incomplets ou défectueux, l'assurance contre les accidents du travail et tout autre détail que recommandera votre architecte ou votre avocat.

Il est important de mentionner clairement les modifications. Les plus petites modifications et additions peuvent faire monter énormément le prix; par exemple le déplacement d'un tuyau, l'agrandissement d'une fenêtre, la construction d'un autre placard dans la cuisine, ferrures spéciales, etc. Votre maison représente un gros placement, et il convient de faire tout votre possible pour éviter les mésaventures. Si vous êtes obligé de faire des compromis, sachez à quoi vous en tenir.

Que désirez-vous?

Réfléchissez soigneusement avant d'agir. C'est le moment de vous assurer que votre maison, votre terrain et le voisinage s'accordent autant que possible avec vos désirs.

Ne laissez pas vos besoins et vos désirs vous entraîner à la légère. La tradition, votre entourage et vos ambitions personnelles ne manqueront pas d'influencer votre décision, mais il ne faut pas qu'ils vous fassent oublier le bon sens. Ce qui vous intéresse principalement, c'est l'utilité de la nouvelle maison pour vous et votre famille. Elle devra cadrer exactement avec votre manière de vivre.

Voici quelques facteurs dont il faut tenir compte dans le choix de l'emplacement et du genre de maison: est-ce que le voisinage est attrayant et de belle apparence? les enfants auront-ils de la place pour jouer sans empiéter sur les parterres? vos enfants seront-ils satisfaits, dans leurs rapports avec les enfants du voisinage, de l'argent de poche, des habits et de l'ameublement qui sont dans vos moyens? serez-vous à l'aise parmi vos voisins? serez-vous capable de prendre part à la vie sociale du voisinage sans que cela vous entraîne à trop de dépenses?

Ce sont là des questions fondamentales, qui font intimement partie de la vie, et qui sont beaucoup plus importantes que la couleur des murs.

Vous êtes prêt maintenant à consulter un architecte. Il sera enchanté d'apprendre que vous avez des idées arrêtées sur ce que vous désirez. Ses conseils d'expert vous aideront à éviter des erreurs irréparables. Il vous exposera ses propres idées et vous montrera quelques plans. Ce qu'il vous dira au sujet de la possibilité de bâtir la maison de vos rêves vous causera peut-être un peu de désappointement, mais c'est le moment ou jamais de découvrir où vous faites fausse route.

Style et dimension

La plupart des propriétaires préfèrent les maisons individuelles (66.4 pour cent d'après le recensement). Quel que soit le style de votre choix, la maison devra être bien proportionnée et agréable aux yeux. Les matériaux devront se conformer aux types qui conviennent le mieux aux températures de votre région. Vous pouvez vous servir d'un plan modèle (les plans de la NHA coûtent à partir de \$10), et les garnitures et la peinture donneront de l'originalité à votre maison sans trop la faire sortir de l'ordinaire.

Il est sage de penser, avant de bâtir, aux besoins futurs de sa famille. Deux chambres à coucher pourront suffire pour le moment, mais supposons que vous ayez des enfants ou un parent à charge.

Une enquête, citée dans le livre *Homes for Canadians*, de Lillian D. Millar, publié en 1946, révèle qu'un tiers des propriétaires avaient fait des plans pour agrandir leur maison en cas d'accroissement dans la famille. Dans une maison urbaine sur huit, quelqu'un couchait ailleurs que dans une chambre; la plupart du temps le vivoir est transformé la nuit en chambre à coucher.

Il ne faut pas en conclure qu'on doit se préparer pour l'avenir au point de bâtir au début toutes les chambres dont on pourra avoir besoin plus tard. Mais on peut choisir un plan qui permettra d'ajouter des chambres sans nuire au style de la maison et sans trop de dépenses.

La maison est faite pour y vivre

Réfléchissez à tout ce qui se fait dans votre maison, et faites vos plans pour avoir l'espace nécessaire.

Les membres de votre famille ont des intérêts différents. Les uns sont bruyants, travaillent avec un marteau ou jouent du saxophone; d'autres aiment la tranquillité pour étudier, lire ou écrire, écouter la musique; d'autres encore aiment à jouer ou à danser. Plus vous arriverez à satisfaire jusqu'à un certain point tous les désirs, plus vous avez de chances de bâtir une maison où tout le monde sera heureux.

Votre cuisine est le centre de la vie de famille. Les uns recommandent une petite cuisine nouveau modèle où tout est à portée de la main, d'autres désirent plus de place. Mais, comme le disent Dunham et Thalberg dans leur livre *Planning your Home for better living*. "Il

est vrai que le cuisinier d'un wagon-restaurant peut faire des miracles dans son petit coin, mais il y a peu de femmes qui se contenteraient de ce genre de cuisine si elles pouvaient en avoir une plus grande."

Ce qu'il y a de certain c'est que les comptoirs et les placards sont utiles et que peu de femmes se plaignent d'en avoir trop. L'erreur fondamentale qu'on commet généralement est de ne pas calculer le nombre de placards dont on aura besoin, mais d'en mettre seulement où on trouve de la place. Pourquoi ne suivrait-on pas dans les plans d'une cuisine les méthodes applicables à la construction d'une usine ou d'un bureau?

Le débarras est le gros problème. Miss Millar dit que la plupart des nouvelles maisons ont des salles de bain à carreaux vernissés, des baignoires de marbre et des cuvettes à piédestal, mais pas assez d'espace pour serrer le linge et les effets, et les conserver en bon état. Beaucoup n'ont pas d'endroit pour mettre une voiture d'enfant, une boîte à ordures, un aspirateur de poussière. Quoique 80 pour cent des familles urbaines qui ont des tapis aient un aspirateur ou une balayeuse mécanique, seulement 15 pour cent ont un placard pour le ranger. Combien y a-t-il de maisons qui aient un endroit réservé aux bicyclettes et aux jouets des enfants? Ils encombrant le garage pendant que l'auto couche dehors. Dans le vivoir, il n'y a pas de place pour enfermer les tables de bridge, les disques, les cahiers de musique, les cendriers, les instruments de musique, les pots à fleurs vides et les jeux de salon.

Dans l'ancien temps, on mettait au sous-sol et à la mansarde les vêtements et les meubles dont on n'avait pas besoin. Aujourd'hui, les mansardes ne sont qu'un petit réduit sous les combles, souvent sans escalier, et les sous-sols ont d'autres usages. Pour beaucoup de gens, le sous-sol est un lieu de récréation ou un atelier de bricolage. En vérité, Thoreau avait peut-être raison de dire au sujet de quelques propriétaires: "La maison n'est encore qu'une espèce de porche à l'entrée d'un terrier."

Qualité et durée

Une bonne construction dépend de la qualité des matériaux et de la main-d'oeuvre. Le propriétaire fera bien de s'assurer, par de fréquentes visites sur les lieux, qu'on lui en donne pour son argent.

Une maison est un assemblage d'environ 30,000 pièces de différents genres. Il y a des degrés de qualité dans chacune, tout comme dans les couvertures de laine et les meubles de bureau.

Vous n'êtes pas obligé d'acheter ce qu'il y a de mieux et de plus recherché, mais c'est à vous de prendre la précaution de vous assurer que c'est le meilleur pour le

prix. Vous hésitez peut-être à dépenser plus cher pour des choses qu'on ne voit pas, la plomberie et le chauffage, par exemple, mais c'est une économie à la longue parce que cela vous évitera l'ennui et la dépense de démolir une partie de la maison pour les remplacer.

Cela nous amène aux réparations qui sont un des soucis du propriétaire. L'entretien de la maison déplaît à certaines personnes parce que cela les dérange de leurs habitudes, tandis que d'autres y trouvent la satisfaction d'améliorer et d'embellir leur propriété.

Les réparations qui exigent des connaissances spéciales doivent naturellement être confiées à des gens du métier, mais on peut en faire beaucoup de petites soi-même quand on sait manier un outil.

Il y a des gens qui s'inquiètent outre mesure du "vieillissement" de leur maison. Il convient de choisir des matériaux durables et de les nettoyer et de les peindre en temps voulu, mais le vieillissement normal a ses charmes. Ce n'est pas un signe de détérioration quand le revêtement se décolore, quand les bardeaux se rayent et que les briques rougissent sous l'action du soleil. Une maison bien bâtie, occupée par une famille heureuse, est aussi bien capable de vieillir avec grâce qu'une jolie femme.

Il est sage d'examiner régulièrement les endroits et les appareils susceptibles de causer des inconvénients, afin de découvrir le mal à temps et d'y porter remède. D'après la brochure *Care and Repair of the House*, publiée par le Printing Office du Gouvernement des États-Unis, il y a 42 parties essentielles d'une maison qu'il faut inspecter périodiquement.

Une maison est plus qu'un abri

Votre maison n'est pas seulement un amas de briques et de bois qui forme un abri contre les éléments. C'est pour beaucoup de gens la réalisation d'un rêve, un nid de contentement et de sérénité.

Tous les rêves ne se réalisent pas tout d'un coup, ni toujours très vite. Ils demandent de la préparation et du travail de la part des architectes, des entrepreneurs, des artisans de toutes sortes, des prêteurs qui vous avancent les fonds, et de vous-même.

Pour arriver à vous bâtir la maison que vous désirez, il faut d'abord vous en faire une idée bien claire. Que ce soit une maisonnette rustique avec des dalles de pierre et des avant-toits, une cheminée pour l'hiver et un jardin pour l'été, ou une grande maison pour une nombreuse famille, au milieu d'une vaste pelouse et avec des installations luxueuses et des chambres d'amis, il faut en faire le plan. Nous espérons que ce Bulletin vous y aidera.