

Loi sur l'habitation

plus évident que de telles augmentations de prix sont le résultat du nombre inadéquat de terrains aménagés, non seulement dans ma région et dans celle de Toronto, mais dans la plupart des secteurs urbains du Canada.

Il est temps, monsieur l'Orateur, de s'attaquer de façon générale à cette montée des prix des terrains. Il me semble réaliste que tous les Canadiens puissent s'attendre à posséder, un jour, leur propre maison. Cependant, depuis dix ans et sous le gouvernement Trudeau actuel, cette expectative leur semble de moins en moins fondée. Lorsque le député de York-Ouest (M. Fleming) parle de s'attaquer résolument à ce problème, je pense qu'il aurait dû nous dire où il en est question dans le bill C-133.

J'ai mentionné que les prix des logements avaient augmenté d'environ 100 p. 100 en 12 ans soit depuis 1961. Comme nous le savons, les chiffres du coût de la vie sont publiés chaque mois et indiquent que le coût de la vie a augmenté d'environ 50 p. 100 depuis 1961. Près chez moi, le prix des maisons a doublé! L'augmentation du prix des logements n'est cependant qu'un aspect de cette tragédie et c'est là-dessus que j'aimerais insister, aujourd'hui.

En 1961, l'hypothèque que prévoyait la loi nationale sur l'habitation pour une maison moyenne de ma région était de \$13,125. Cette année-là, le taux d'intérêt était de 6½ p. 100 pour un remboursement portant sur 25 ans. Un homme pouvait imaginer avoir payé sa dette et avoir une maison libre de dettes, après avoir déboursé au total \$26,970. Aujourd'hui, par contre, l'hypothèque de la LNH serait d'environ \$30,000 et le taux d'intérêt courant de 9 p. 100. Pour avoir une maison libre de dettes après 25 ans, il devrait rembourser \$74,000 sous le gouvernement Trudeau.

En 1961, une personne aurait pu acheter la maison dont j'ai parlé en versant \$4,243 d'arrhes; aujourd'hui, ces arrhes se situeraient aux environs de \$7,000. De nos jours, pour posséder une maison que vous pensez rembourser en 25 ans, vous devez, le financement y compris, déboursier \$81,000, en comparaison de \$31,000 en 1961. En 12 ans, monsieur l'Orateur, l'augmentation est de \$50,000, c'est-à-dire 260 p. 100. Il doit y avoir une réponse plus satisfaisante, monsieur l'Orateur, et je dis à la Chambre qu'elle ne se trouve pas dans le bill C-133.

Des voix: Bravo!

M. Stevens: Quand le ministre a présenté son projet, j'ai été atterré en lisant sa référence aux problèmes que nous avions abordés, savoir les terrains viabilisés. Il ressort que le ministre sait très bien qu'il y a un problème mais si l'on se reporte au harsard, on constate qu'il a affirmé à peu près ceci: «C'est un problème, nous comptons l'étudier, nous allons organiser des conférences et des réunions tripartites et nous espérons pouvoir trouver des solutions.» C'est se moquer du monde, monsieur l'Orateur. Le gouvernement a eu dix ans pour établir des plans concrets afin de régler la situation. Quand le ministre se lève pour nous proposer un projet insignifiant, nous fait part de son espoir de le voir adopter et nous dit qu'entre-temps on tiendra des conférences et fera des études pour tenter de résoudre ce grand problème, à mon avis, c'est procéder à l'envers.

Par exemple, nous savons qu'il y aura près de 13 millions d'habitants de plus au pays en l'an 2000. Aux États-Unis, on a déjà envisagé diverses propositions sur les manières de loger la nouvelle population à laquelle on s'attend durant la même période. M. Robert S. DeVoy a écrit un article intéressant dans la livraison d'hiver 1973

[M. Stevens.]

de Real Estate Review. L'auteur est conseiller auprès du département du Logement et du Développement urbain aux États-Unis et je recommande instamment au ministre et à son personnel de lire cet article. On y traite des nouvelles collectivités et de la manière d'en tirer parti, et l'auteur précise ce point intéressant:

Les déboursés de capital nécessaires du développement de nouvelles collectivités approchent probablement \$15,000 par personne, si on tient compte du terrain, des aménagements, des services, des rues, des services d'utilité publique, de l'habitation, des immeubles commerciaux et industriels et du matériel connexe, des machines, de l'ameublement et de l'équipement (sauf les automobiles et autres véhicules). Le terrain et les bâtiments représentent au moins \$10,000 de cet investissement global.

Les autres \$5,000 servent littéralement à aménager les terrains pour les rendre propres à la construction. Comparons à cela maintenant la situation au Canada et nous constaterons que pour loger convenablement les 13 millions de Canadiens qui seront venus grossir notre population d'ici l'an 2000, il nous faudra dépenser environ \$5,000 par personne, uniquement pour les services de transport et autres qui permettront aux gens de se construire une maison sur leur propre terrain. Nous prévoyons donc au Canada une dépense annuelle d'environ 2 milliards et demi de dollars pour des services de ce genre. Il est grand temps que le gouvernement fédéral accepte cette ample responsabilité et dise aux gouvernements provinciaux et municipaux comment il leur aidera à financer ces 2 milliards et demi de dollars qu'il nous faudra dépenser en moyenne chaque année d'ici l'an 2000, si nous voulons remplir les conditions voulues pour assurer la viabilité des terrains.

• (1620)

Je ne vois qu'une mention dans le bill de l'aspect dont je parle. Le montant destiné au traitement des eaux d'égout passera de 200 à 300 millions de dollars, soit une augmentation de 100 millions. C'est une goutte d'eau dans la mer, si l'on songe à ce qu'il faut au pays pour remédier à ce problème. N'oublions pas que l'inaction du gouvernement a suscité des pressions sur la valeur des terrains au pays, qui aboutissent actuellement à des prêts hypothécaires pratiquement insupportables pour la plupart des Canadiens. Fait intéressant à noter, un psychiatre de l'Université de Washington, à Seattle, a établi ce qu'il appelle une échelle de tensions. Il a dressé une liste des diverses formes de tension imposés aux gens et un index pour montrer dans quelle mesure les gens sont atteints. Ainsi, une hypothèque de moins de \$10,000 correspond pour lui à une des formes de stress les moins considérables. Le facteur de tension marque alors 17 sur les cent degrés de l'échelle. Et si l'hypothèque s'élève à \$30,000, le facteur de stress est triplé. Une hypothèque de plus de \$30,000 correspond à l'une des plus grandes tensions qui soient imposées à un homme dans sa vie quotidienne; or, c'est actuellement le montant de l'hypothèque détenue par la SCHL sur une maison moyenne.

J'ai l'impression que le discours du ministre au sujet de ce bill est plus intéressant par ce qu'il omet que par ce qu'il exprime. Vous constaterez qu'il est question dans le bill d'augmenter le montant des hypothèques qui peuvent être assurées par la Société ainsi que le montant que la Société peut emprunter. Ainsi, ce montant pourra passer à 10 milliards et celui de l'assurance à 19 milliards de dollars.