

Le logement—Loi

l'Ouest. Si cet excédent était en Ontario ou au Québec, il serait exporté; mais comme il se trouve dans l'Ouest, le gouvernement a décidé de ne rien faire d'autre pour aider cette région. C'est la seule raison pour laquelle nous n'exportons pas cet excédent de gaz. Les gouvernements provinciaux ont évalué à environ 2 milliards la valeur du gaz qui pourrait être exportée chaque année. Nous pourrions ainsi faire rentrer de l'argent au Canada. Nous pourrions laisser flotter notre dollar qui perdrait de sa valeur, mais si nous favorisons les exportations, il ne baisserait pas tellement. Et même si c'était le cas, notre industrie manufacturière deviendrait plus concurrentielle qu'à l'heure actuelle. L'Association des manufacturiers canadiens admettra qu'elle n'est pas aussi concurrentielle qu'elle le voudrait. Nous devons favoriser les investissements à long terme et non à court terme, mais pour y arriver, il faudra que le gouvernement renverse complètement sa politique.

Ce qu'il nous faut, ce que tout le monde demande, c'est un nouveau budget, car celui-ci ne s'attaque pas aux problèmes actuels. Il a été préparé il y a un an. Trente députés libéraux ont rencontré le ministre des Finances l'automne dernier pour lui dire que ce n'était pas un bon budget. Dix députés libéraux lui ont récemment écrit une lettre à ce sujet. Nous pourrions réduire nos taux d'intérêt de 3 ou 4 p. 100 ce qui ne ferait pas beaucoup de tort à notre dollar. Il ne tomberait pas en-dessous de 78c. ou 79c.

Je voudrais maintenant en venir au marché du logement. Nous devons nous contenter de colmater les brèches parce que le gouvernement refuse de reconnaître pourquoi les taux d'intérêt sont si élevés. Au printemps de 1980, le pourcentage de logements libres atteignait 1 p. 100 à Calgary, mais il n'est plus que de 0.2 p. 100 à cause du ralentissement dans le bâtiment. Dans de nombreuses régions du pays, y compris l'Alberta, le pourcentage de logements inoccupés est nul. Il n'y a pas de logements disponibles du tout. Une maison ordinaire coûte à l'heure actuelle \$111,000 à Calgary. Il faut gagner \$62,000 pour se permettre d'acheter une maison à Calgary. L'hypothèque moyenne se chiffre à \$50,000. Ce n'est pas à la portée du Canadien moyen.

● (2020)

Depuis trois ans, les frais d'intérêt sur une maison ont augmenté de \$2,000 à \$3,000 par année. C'est absolument grotesque. La faute n'en est pas attribuable aux sociétés de prêts hypothécaires ni aux banques, mais aux taux d'intérêt autorisés par le gouvernement actuel et approuvés par la Banque du Canada. Il nous faut à l'heure actuelle construire au Canada environ 220,000 logements; toutefois, d'après le Conference Board, on n'en construira peut-être que 180,000 l'année prochaine; il en manquera donc 40,000. Les perspectives pour les deux années suivantes ne sont pas meilleures. Il manquera plus de 100,000 nouveaux logements au cours des deux ou trois prochaines années, et le gouvernement actuel ne s'attaque pas au problème. Que propose le gouvernement? Il propose un programme destiné à venir en aide aux locataires et aux propriétaires de maison. En quoi consiste ce plan? Ce plan prévoit l'octroi de crédits de 350 millions de dollar étalés sur deux ans, soit 150 millions cette année et 200 millions l'année prochaine.

Si l'on procède à une ventilation, qu'est-ce que cela donne? Cela signifie que le gouvernement accordera une subvention à des prêteurs qui financeront d'au plus 15,000 logements loca-

tifs, à raison de \$7,500 par logement. Le gouvernement subventionne la construction de 15,000 logements alors qu'il en faut 100,000. Il a à peine effleuré le problème.

A quels genres de logements profitera cette aide? De nos jours, le seuil de rentabilité moyen d'un investissement dans le secteur locatif est de \$800. Lorsqu'un investisseur construit un immeuble de rapport, chaque logement doit lui rapporter \$800 pour qu'il rentre dans ses frais. Le logement subventionné moyen au Canada se loue \$400 par mois. Quiconque vit dans un logement subventionné paie en moyenne \$400 par mois de loyer. Le coût moyen pour tous les autres Canadiens est de \$800.

Que va faire le gouvernement? Il va accorder des stimulants aux prêteurs qui financent la construction d'appartements destinés aux citoyens qui se trouvent dans les tranches d'imposition supérieures et non dans les tranches inférieures. Là encore, les gagne-petit vont être laissés de côté, car aucun prêteur ne construira de maison subventionnée, à moins d'y être forcé. Comment les forcer à construire les logements locatifs les moins chers? C'est impossible.

Par conséquent, si l'on examine la subvention de \$150 millions offerte par le gouvernement, on constate que 15,000 unités de logement multiplié par \$7,500 donnent \$112 millions, et c'est cette somme que le gouvernement va consacrer à la construction d'immeubles locatifs. Il restera donc au gouvernement \$38 millions pour aider ceux qui sont dans une situation impossible à cause de leurs renouvellements hypothécaires. Il est évident que cela ne sera pas une grande aide. Quelqu'un qui renouvelle son hypothèque peut demander une garantie de prêt si 30 p. 100 de son revenu brut représente moins que le total des paiements pour le capital et les intérêts. A celui qui possède moins de 5 p. 100 de sa maison, le gouvernement peut consentir une subvention non renouvelable de \$3,000. Cependant, il faut pour avoir droit au prêt avoir renouvelé son hypothèque entre le 1^{er} septembre 1981 et le 12 novembre 1982.

Ces mesures ne semblent pas devoir être utiles à beaucoup de gens. Il est évident que la plupart des gens qui ont acheté leur maison il y a trois ou cinq ans possèdent plus de 5 p. 100 de sa valeur. Cette offre n'apporte rien à la plupart des Canadiens, c'est évident. En faisant un calcul précis, on constate que 15,000 personnes tout au plus seront aidées par ce prêt ou par cette garantie sur l'intérêt; par contre, 1.2 million de personnes devront renouveler leur hypothèque d'ici deux ans. Où est l'aide que le ministre a promise? Pas dans cette mesure.

Parlons un peu du programme IRLM qui n'est avantageux uniquement lorsque les taux d'intérêt sont élevés. D'après les entrepreneurs, ce programme n'était pas très intéressant lorsque les taux d'intérêt sont peu élevés, lorsqu'ils sont inférieurs à 13 ou 14 p. 100. Quand ils sont supérieurs à 16 ou 18 p. 100, les IRLM deviennent très intéressants.

M. MacKay: Allez à Whistler.

M. Wright: Qu'a dit là le gouvernement? Il a dit qu'il supprimerait le programme IRLM. En ce qui concerne les logements locatifs, le gouvernement qui subventionne à l'heure actuelle la construction de 25,000 logements n'en subventionnera plus que 15,000 dorénavant, soit 10,000 de moins. Par ailleurs, le gouvernement a décidé de subventionner la construction de 25,000 maisons au lieu de 30,000, soit 5,000 de