

rais cela, pour être vulgaire ou pour être à la hauteur de mon bon ami, le ministre de l'Agriculture (M. Whelan), des petits «pors à cochons». C'est aussi simple que cela. Il n'y a rien, il n'y a pas de place pour aménager un jardin, ou pour planter un arbre. On obtient l'argent de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et c'est tout ce qui compte. On bâtit une maison. Après qu'on a réalisé un bon profit, peu importe qu'on la loue ou non. Pendant tout ce temps-là, l'argent du contribuable qui investit dans l'habitation se dépense d'une façon qui ne répond pas du tout à nos aspirations. On a de l'air, on a de la place au Canada; notre pays est un des plus grands au monde. La population s'élève à 22 millions d'âmes, mais on a cette manie de bâtir, tout le monde, l'un par-dessus l'autre, parce que nos sociétés financières, dont la Société centrale d'hypothèques et de logement, ne surveillent pas assez l'environnement, surtout dans nos villes.

Monsieur le président, je pense que le bill C-135 ne correspond pas du tout à la réalité. On ne pense pas du tout à ce qu'on fait des sommes d'argent provenant des banques, des contribuables, qui investissent avec l'approbation de la Société centrale d'hypothèques et de logement, dans la construction de maisons salubres, pour que demain nos familles puissent se reconnaître et pour qu'un homme et une femme puissent élever des enfants, s'ils le veulent, dans une société responsable.

[Traduction]

M. John Rodriguez (Nickel Belt): Monsieur l'Orateur, j'ai toujours été persuadé qu'il y avait quatre domaines dans lesquels le gouvernement devait assumer une responsabilité sociale. Ce sont l'habitation, l'alimentation, la santé et l'instruction. A mon avis, tout être humain a droit à un logement convenable, à une alimentation suffisante, à des soins médicaux appropriés et à l'instruction. Sur ces quatre, seul dans le domaine de l'instruction l'État a vraiment assumé sa responsabilité sociale au Canada.

Le projet de loi dont nous sommes saisis porte sur le logement qui est indispensable. De fait, il accapare de 25 à 30 p. 100 des revenus familiaux dans les régions urbaines du Canada. Il compte pour un tiers dans l'indice des prix à la consommation, mais en réalité, près de la moitié du revenu des gagne-petit qui ne vivent pas dans des logements sociaux est consacrée d'une façon ou d'une autre à leur assurer un toit quelconque. On dit en général que les pauvres paient davantage et cette règle semble s'appliquer au logement tout comme à d'autres biens. En comparaison de la famille moyenne, la tranche de 20 p. 100 qui se situe au bas de l'échelle des revenus consacre une proportion deux fois plus grande de son revenu au logement.

Les disparités sont aussi énormes. Non seulement en existe-t-il entre les familles à revenu moyen et à revenu modeste, mais il semble y en avoir entre les diverses régions au Canada et, à vrai dire, entre les différentes régions de l'Ontario. Ainsi, d'après les chiffres publiés récemment par la SCHL, il en coûte \$5,510 de plus qu'à Hamilton pour la construction d'une maison à Sudbury. Les frais de construction par pied carré sont plus élevés à Sudbury qu'en tout autre grand centre urbain au Canada. Les coûts varient entre un minimum de \$15.29 le pied carré à Toronto et un maximum de \$19.51 à Sudbury. Des 19 régions urbaines de l'Ontario visées par une étude de la SCHL, cinq des sept régions les plus coûteuses pour la construction se trouvent dans le nord de l'Ontario. Des disparités existent donc non seulement entre les familles à revenu modeste et à revenu moyen, mais aussi entre les régions. Les disparités régionales témoignent aussi du coût élevé de l'habitation.

Financement des hypothèques

M. Alexander: Allez voir dans le nord.

M. Rodriguez: C'est ce que j'ai fait. La loi actuelle sur l'habitation est conçue à l'avantage du prêteur et non à celui du consommateur. Par exemple, celui qui a la chance d'obtenir un prêt aux termes de la loi nationale sur l'habitation peut compter, au moins trois fois, pendant la construction de sa maison sur la visite d'un inspecteur qui vient constater les progrès des travaux. L'acheteur n'a aucune garantie quant à la qualité des matériaux et du travail. De plus, celui qui obtient ce prêt hypothécaire doit verser une prime de 1 p. 100 du montant global du prêt, prime qui est versée dans une caisse d'assurance hypothécaire gardée en fiducie et gérée par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Le consommateur paie cette prime et je suppose qu'il doit en bénéficier.

M. Alexander: Pourquoi payer cette prime?

M. Rodriguez: Je vais le dire au député. La caisse d'assurance hypothécaire protège le prêteur contre le défaut de paiement. Le consommateur paie la prime même si le prêteur détient l'hypothèque. Le *Financial Post* signalait en octobre 1972 que la caisse d'assurance hypothécaire enregistre maintenant la somme imposante de 300 millions de dollars, tandis que les créances à recouvrer ne s'élèvent qu'à 10 millions de dollars. Les consommateurs ont certes payé libéralement pour garantir les opérations des prêteurs d'argent aux fins d'hypothèques.

Le gouvernement actuel et le gouvernement précédent se sont appuyés sur la théorie suivante pour légiférer: plus il y aura de fonds pour les prêts hypothécaires, plus il y aura de mises en chantier et plus il y aura de nouveaux quartiers résidentiels. Cette théorie a joué en faveur de certains, mais de nombreux Canadiens n'ont pu en profiter. Les effets de cette politique ont commencé à se faire sentir au cours des années 60 et nous avons suivi avec intérêt les jongleries fiscales auxquelles s'est livré le gouvernement libéral en 1966 quand le taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires était bloqué à 6 p. 100. Le gouvernement voulait alors abolir le plafond pour les prêts hypothécaires et ses arguments se résumaient à peu près à ce qui suit: supprimons le plafond pour les taux d'intérêt et nous verrons alors un plus grand apport de fonds à la construction d'habitations comme la concurrence pour l'argent des consommateurs entraînera une réduction des taux d'intérêt. Nous connaissons la suite, monsieur l'Orateur. Ce fut l'escalade ininterrompue au détriment non du prêteur, mais des Canadiens à revenu faible. Les contribuables à revenu moyen commencent maintenant à sentir ces effets et ils protestent.

Il était évident, vers 1970, que la formule s'étayait sur un certain nombre de prémisses fausses. Le logement était censé être avant tout une question personnelle et on supposait que la famille moyenne devrait se débrouiller toute seule sur le marché de l'habitation. Il est clair maintenant que cette façon de penser doit céder la place à l'idée de la responsabilité sociale et à la création de collectivités bien ordonnées au lieu de se contenter d'une simple multiplication des logements.

Le financement de la construction domiciliaire a été considéré comme un moyen tantôt de ralentissement tantôt d'accélération de l'économie. Les mises en chantier ont servi d'indicateur économique. Les postulats et les pratiques d'autrefois ont favorisé davantage le prêteur que le consommateur. Cette situation ne se redressera pas d'elle-même dans un régime contrôlé par ce qu'on appelle par euphémisme «les forces qui s'exercent sur une écono-