

L'habitation—Loi

● (1700)

Il ne s'agit pas tant de protéger les débiteurs hypothécaires contre les taux d'intérêt élevés. Nous, de ce côté-ci de la Chambre, nous attendions réellement à ce que le gouvernement s'attaque à la cause des taux d'intérêt élevés dans le secteur domiciliaire. Nous, au Canada, n'avons pas encore reconnu que le logement dans une société industrielle moderne et civilisée comme la nôtre constitue un droit social. Nous prétendons l'avoir reconnu, mais nous ne l'avons pas du tout reconnu en réalité. Comme le vêtement et la nourriture, le logement est essentiel, surtout dans un pays comme le nôtre où la température peut descendre à moins 40. Les gens doivent avoir un toit, aussi est-ce un droit social. Le gouvernement parle de ce droit social, mais il a pris très peu de mesures dans ce sens. Ayant accepté ce principe, et reconnaissant que le problème dans l'industrie domiciliaire vient de ce qu'elle fluctue au même rythme que l'économie, c'est-à-dire que les taux d'intérêt et les taux hypothécaires augmentent ou baissent selon la tenue de l'économie, d'autres pays ont réussi à séparer le marché domiciliaire du reste du marché financier.

Je voudrais donner au ministre quelques exemples de mesures efficaces prises par d'autres pays en matière de logement. Il n'est pas rare, même à l'heure actuelle aux États-Unis, d'obtenir un taux hypothécaire fixe de 6 p. 100. Il n'est également pas rare en Grande-Bretagne, en France et en Allemagne d'obtenir des hypothèques d'une durée de 40 ou 50 ans à un taux fixe de 5 ou 5.5 p. 100. Comment ces pays s'y prennent-ils? Que font-ils que nous ne faisons pas? Ils reconnaissent que le logement est un droit social et que le propriétaire de maison est un citoyen productif qui paie des taxes et achète des meubles, des tapis, du matériel de construction et des plantes pour son jardin. Il ajoute à la richesse du pays. Presque tout le monde aspire à être propriétaire d'une maison. Il s'agit d'une forme de protection contre l'inflation qu'on peut transmettre à ses enfants. Mais que font ces pays? Voyons un peu certains des programmes qui ont été mis en vigueur aux États-Unis.

Le grand problème de pénurie de capitaux se pose parfois. C'est la raison pour laquelle la loi nationale sur l'habitation a été adoptée. Les banques et les établissements financiers de notre pays n'ont pas, pour je ne sais trop quelle raison, répondu aux besoins. Soit dit en passant, il nous manque près de 200,000 logements pour répondre à la demande chez nous. C'est, bien entendu, plus que nous n'en construisons chaque année. Au mois d'avril de cette année, on avait mis en chantier 37,000 logements de moins que l'année dernière. C'est terrible. D'autres pays savent que la construction domiciliaire stimule grandement l'économie. Le secteur du bois de construction, qui éprouve des difficultés à l'heure actuelle, serait, certes, stimulé par des programmes de logement plus efficaces. Il en va de même pour tous les secteurs de l'économie. Que pouvons-nous faire alors? Nous pouvons inciter les gens à investir non seulement dans leur propre maison, mais également dans le marché du logement en général.

Les Canadiens sont ceux qui ont investi le plus dans des dépôts à terme. C'est pourquoi les comparaisons entre le Canada et les États-Unis ne tiennent pas. Les Américains ont tendance environ 27 p. 100 d'entre eux à investir dans des actions boursières, ce que ne font que 7 p. 100 des Canadiens qui je suppose sont des investisseurs très prudents. Peut-être cela tient-il au fait que nous sommes moins au courant du

monde des affaires et de la Bourse? Eh bien, comment pouvons-nous inciter les gens à sortir leur argent de la banque pour l'investir dans le secteur du logement, de la petite entreprise ou tout autre secteur? La façon d'y parvenir dans le domaine du logement est de leur offrir des avantages fiscaux suffisants pour les inciter à investir dans ce secteur.

Ce n'est pas la première fois qu'on prend de telles mesures. Mieux, le gouvernement lui-même s'en est rendu compte, mais son ordre de priorités est complètement chamboulé. On peut investir de l'argent dans l'industrie cinématographique et le déduire de son impôt. On a du mal à croire combien de capitaux sont disponibles pour la production de films. Pourtant, ce n'est pas sorcier. Le ministre serait étonné de voir combien de capitaux on pourrait réunir du jour au lendemain si on trouvait les mesures nécessaires pour encourager les gens à placer leurs avoirs dans une bourse fédérale d'hypothèques. Le ministre a un tel instrument financier à sa disposition actuellement. On l'a adopté au Parlement en 1975, mais il n'en a jamais été plus question par la suite. On verse de l'argent dans une bourse fédérale d'hypothèques et l'intérêt perçu n'est pas imposable. Ce taux d'intérêt est évidemment de 6 ou 7 p. 100. L'épargne réalisée est mise ensuite entre les mains des constructeurs de maison et au bout du compte, les gains restent les mêmes. Lorsqu'on paie des impôts sur des gains réalisés à même les intérêts de 10 ou 11 p. 100 sur des dépôts bancaires, on gagne moins finalement que si on ne réalisait que 7 p. 100 d'intérêt non imposable sur un instrument financier comme celui dont je viens de parler. C'est un moyen parmi d'autres.

En 1979, nous avons proposé le programme de déductions hypothécaires. On pouvait déduire de son impôt une partie des intérêts hypothécaires. Cette mesure représentait une économie non négligeable pour les propriétaires de maison et aussi une baisse appréciable des taux d'intérêt en vigueur à l'époque.

Mais j'aimerais proposer au ministre un système encore plus efficace. Il a été mis sur pied en Grande-Bretagne il y a environ 150 ans. Ces gouvernements, une coopérative ou un syndicat permettent aux gens d'économiser pour s'acheter ensuite une maison. En Allemagne, ce sont principalement les syndicats qui gèrent ces sociétés d'épargne. Ce n'est pas nécessairement l'acheteur éventuel qui épargne. Les parents et grands-parents économisent au profit de leurs enfants ou de leurs petits-enfants. Quiconque veut mettre ses économies dans l'immobilier peut verser de l'argent dans un plan, et ensuite le donner à quelqu'un, ou même le vendre en réalisant un petit bénéfice.

● (1710)

On verse une partie de son revenu disponible dans une bourse d'hypothèques ou une société d'épargne. L'argent est garanti par l'État. Les taux d'intérêt sont très bas: 1 ou 2 p. 100. On ajuste son plan selon ses besoins. S'il faut à l'acheteur \$80,000 ou \$100,000 dans dix ans d'ici, il y aura un plan d'étudié pour lui. Dans dix ans, il aura épargné environ 25, 30 ou même 40 p. 100 de la somme. Pendant qu'il épargne, il ne touche qu'un intérêt très bas. Mais, à l'échéance, il obtient une hypothèque fixe pour la durée qu'il désire, et moyennant un taux d'intérêt qui est actuellement de 5.5 ou 6 p. 100 dans la plupart des cas. Cela se passe ainsi en Grande-Bretagne, en France, en Italie, en Autriche et en Allemagne.