

## Habitation—Loi

Il appartient au ministre d'État chargé des Affaires urbaines de se mettre en rapport avec les provinces et les municipalités pour améliorer la situation. Il pourrait profiter de la prochaine conférence tripartite sur le logement et les affaires urbaines pour le faire.

Je ne préconise évidemment pas une mise en valeur effrénée, sans garanties pour la collectivité, mais tous ceux qui ont eu des contacts avec les organismes d'approbation actuels savent qu'il lui reste beaucoup à faire pour rendre leur système efficace.

Malgré ces deux paliers gouvernementaux, le ministre d'État chargé des Affaires urbaines pourrait unifier considérablement ses programmes de logement. En raison de la multitude de programmes d'assistance qu'il annonce, de nombreux acheteurs éventuels de maisons hésitent à essayer de s'y retrouver sans recourir à un avocat, et nous savons tous que de nos jours ils font payer cher leurs services.

Il n'est pas possible que le ministre soit satisfait du fouillis actuel. Il doit mettre sur pied un programme complet et il doit le faire vite. Les promoteurs ont des dépenses supplémentaires du fait qu'ils doivent essayer de s'y retrouver dans la confusion qui entoure la politique gouvernementale en matière de logement, et j'emploie le mot «politique» dans un sens très libre. Cela ne les encourage pas à risquer d'importantes sommes d'argent dans des projets qui risquent d'être retardés excessivement.

Je voudrais citer un article récent intitulé «Le nouvel indice du logement révèle des hausses imprévues». Cet article fait état de données de Statistique Canada et se lit comme il suit:

Pour la première fois, Statistique Canada publie des données sur la tendance des prix des maisons neuves dans six régions métropolitaines du Canada.

Le nouvel indice confirme ce que chacun savait déjà: que le prix des maisons neuves à Toronto a augmenté de presque 80 p. 100 au cours des trois années se terminant en août dernier, dernier mois pour lequel les données sont connues.

Le prix des maisons neuves de qualité égale à Montréal a augmenté de 82.5 p. 100 au cours de la même période, et plus de la moitié de cette hausse s'est produite l'an passé.

Les données confirment également que l'élément «maisons neuves» de l'indice des prix à la consommation a grandement sous-évalué la montée réelle des prix, ce qui signifie que l'indice des prix n'a pas manifesté la hausse réelle du coût du logement dans les centres urbains au Canada.

L'élément «maisons neuves» de l'IPC indique une hausse de 40.3 p. 100 dans tout le Canada, pour la période de trois ans, et de 12.5 p. 100 pour l'année terminée en août dernier. C'est à peine la moitié de l'augmentation que révèlent les données publiées hier.

Cet écart s'explique du fait que l'indice des prix des maisons neuves est fondé sur le coût de la main-d'œuvre et des matériaux et ne comprend pas le prix des terrains, principal facteur de la hausse des prix du logement.

Pour les travailleurs syndiqués dont les salaires sont indexés au coût de la vie, les augmentations de la prime de vie chère ne couvrent pas la hausse du prix des maisons qui s'est faite ces trois dernières années.

Il y a eu également des critiques à l'endroit des programmes de logement du gouvernement lors d'une réunion récente à Ottawa, des ministres provinciaux chargés du logement. D'après le *Citizen* d'Ottawa du 30 janvier dernier, ceux-ci auraient déclaré à cette occasion:

Reprenant une demande présentée il y a deux ans par l'Ontario et quelques autres provinces, les ministres provinciaux demandent de pouvoir disposer librement, de la manière dont ils l'entendent des crédits affectés au logement.

D'après eux, la Société centrale d'hypothèques et de logement... devrait distribuer les crédits fédéraux destinés à des programmes de logement que les provinces jugent nécessaires chez elles.

[M. McKenzie.]

Actuellement, le gouvernement fédéral participe directement à un certain nombre de programmes de logements sociaux, précisant les règles élémentaires applicables à l'emploi des crédits du gouvernement fédéral.

Les ministres provinciaux ont critiqué les changements apportés au milieu de l'année aux budgets de la Société centrale d'hypothèques et de logement, en particulier aux réductions de dépenses dans certains programmes.

«L'allocation de ces crédits prioritaires devrait être laissée à la discrétion de chaque province», disait la déclaration.

Un autre article, paru dans le *Globe and Mail* du 16 juin 1975 sous le titre «De nouvelles politiques fiscales pour relancer la construction domiciliaire», déclarait:

Le besoin de nouvelles mesures fiscales et monétaires se fait encore sentir, particulièrement dans l'industrie de la construction domiciliaire du Canada, puisque le récent budget, dans l'ensemble, aura tendance à décourager l'achat de maisons en 1975.

● (1710)

Sans doute la SCHL consent actuellement une subvention de \$500 à toute personne qui achète pour la première fois une maison neuve à prix raisonnable, mais le régime enregistré d'épargne-logement a sur la demande un effet négatif qui compense de loin cette mesure.

Ce nouveau régime permet de déduire \$1,000 de cotisations par an, jusqu'à un maximum de \$10,000, pourvu que cette somme serve à l'achat d'une maison. Les établissements de crédit bénéficient ainsi d'une réserve importante et croissante d'épargne. Malgré son intérêt, ce régime présente certains défauts, particulièrement au stade du lancement. C'est un généreux stimulant de l'épargne qui peut, dans l'immédiat, ralentir la demande. Mais, dans sa présentation actuelle, ce régime n'augmentera probablement pas de façon importante les fonds hypothécaires. De plus, il n'y a malheureusement aucune garantie ni aucun mécanisme assurant que ces fonds seront, en grande part utilisés dans le but souhaité, c'est-à-dire pour des prêts hypothécaires.

Dans un article publié récemment dans la *Gazette* de Montréal, voici ce qu'on pouvait lire:

Pour ce qui est de réglementer le volume des fonds fédéraux destinés au logement, Ottawa a certes l'obligation de prendre les choses en main. Il doit s'assurer qu'au palier provincial ou municipal on ne se laissera pas influencer par les intrigues de couloir d'un promoteur quelconque et que l'argent ne servira pas à développer des villes de banlieue qui souffrent d'un manque d'argent chronique.

Toutefois, pour les questions de politique, Ottawa ne négocie pas d'une position de force. Son manque de politique de logement entrave vraisemblablement les initiatives provinciales. Tant qu'il n'aura pas mis de l'ordre dans tout le mélémélo de programmes qui se sont accumulés au cours des années, le gouvernement fédéral devra s'attendre à des critiques continues à propos de ses politiques de logement.

Grâce à ce genre de système, on pourrait diminuer les paiements hypothécaires initiaux et les relever au fur et à mesure que les revenus du propriétaire augmentent au cours des années. Selon les économistes du MIT, cela a fait beaucoup pour stimuler l'industrie du logement aux États-Unis. Ce système pourrait également se révéler efficace chez nous.

Le président de l'Association des constructeurs résidentiels de Toronto a fait un certain nombre de suggestions pour faire baisser le prix des maisons. Je suis d'accord avec lui lorsqu'il dit que l'abaissement des normes est inacceptable, mais il suggère quand même d'abaisser la qualité des services dans les nouveaux quartiers. Il estime qu'il n'est pas nécessaire d'y construire des trottoirs et des caniveaux. Il serait plus économique d'avoir simplement de petits fossés et des routes asphaltées. Deuxièmement, les constructeurs pourraient bâtir des maisons de grandeurs différentes, mais pour cela, il faut la collaboration des municipalités. Troisièmement, si l'on réduisait la superficie des lots, on pourrait construire davantage de maisons sur un même terrain. Quatrièmement, les gouvernements municipaux pourraient contribuer à faire baisser les prix en accélérant la mise sur le marché des terrains. Cinquièmement, les gouvernements pourraient consacrer