

L'habitation—Loi

que c'est la solution que préfèrent la plupart de mes électeurs, et c'est pourquoi je m'intéresse à cette question plus qu'à d'autres, notamment aux coopératives d'habitation. La propriété d'une maison est la solution que préfèrent les électeurs de la circonscription de Winnipeg-Birds Hill tout comme moi-même et les membres de ma famille qui vivent dans la circonscription.

Une maison est ordinairement le seul placement important que fait une famille durant son existence. La plupart des familles dans Winnipeg-Birds Hill ne se préoccupent guère de la Bourse ou des diverses autres sortes de placements. Elles se préoccupent tout d'abord de devenir propriétaires d'une maison. Je me dis parfois que je dois vivre dans un monde à part quand j'entends d'autres députés parler des diverses sortes de placements, du fisc et de ses lois. Pour la plupart des gens que je connais, leur maison représente leur seul investissement d'importance. Ils ne connaissent pas, ne tiennent pas à connaître, n'ont pas les moyens de connaître les complexités du marché boursier ou de quelque autre mode d'investissement. Par conséquent, leur maison représente le seul placement qu'ils feront de leur vie. Et à supposer que ce ne soit pas le seul, c'est sûrement le plus important. Il faut donc qu'il soit sûr. Ce ne doit pas être un coup de dés. C'est pourtant ce qu'il est devenu à cause des politiques gouvernementales depuis le milieu des années 60, au moment où le gouvernement a décidé de changer le mode de financement hypothécaire ainsi que sa politique en cette matière.

• (1210)

J'ai entendu nombre d'électeurs âgés, parmi ceux que compte la génération de mes parents, me parler d'un renversement de situation qu'on observe dans la circonscription de Winnipeg-Birds Hill ainsi que dans d'autres régions. Beaucoup de ceux qui ont atteint la maturité au cours des années 40 avaient connu une enfance de privations à cause de la crise des années 30. Après la Seconde Guerre mondiale, ils ont connu une période où, au contraire, il y avait le plein emploi ou presque, des taux d'intérêt hypothécaires stables à long terme et la sécurité économique dont ni eux ni leurs parents n'avaient pu rêver auparavant. Voilà la génération qui, il faut le comprendre, rappelait souvent à ses enfants la misère des années 30.

À l'inverse, les enfants, eux, ont connu dans leur jeunesse la sécurité économique de l'après-guerre. Leurs parents savaient ce que seraient leurs paiements hypothécaires jusqu'à la fin de leurs jours. Leurs pères occupaient des emplois stables. Tout était prévisible et certain. À défaut d'affluence et de richesse, on avait tout de même la sécurité économique. Ces enfants qui ont grandi dans une atmosphère de sécurité économique sont, devenus adultes, aux prises avec l'insécurité qui résulte des politiques gouvernementales et des changements apportés aux formules de financement hypothécaires.

J'ai souvent entendu des parents me parler des difficultés qu'éprouvent leurs enfants propriétaires, eux qui ont depuis longtemps payé leur hypothèque de 25 ans à 6 p. 100. Beaucoup d'entre eux ont maintenant pris leur retraite, et d'une certaine manière, par rapport à leurs enfants, ils s'en tirent assez bien, car leurs enfants ne peuvent espérer liquider leur hypothèque. D'une année à l'autre, ils ne savent pas quels

seront les taux d'intérêt. Et ils ont un gouvernement qui accepte volontiers que durent l'incertitude et la confusion.

Voyons un peu comment a évolué la politique du gouvernement en matière d'hypothèque. En 1967, les libéraux ont libéré les taux hypothécaires qui étaient alors fixés à 6 p. 100. En 1969, sur l'avis du ministre libéral Paul Hellyer qui, depuis, a été entre autres conservateur et chercherait maintenant, dit-on, à se porter candidat libéral, on a supprimé le plafond de 6.5 p. 100 prévu dans la loi nationale sur l'habitation pour que puissent jouer les forces du marché. Je suis certain que cela satisfait les conservateurs, qui applaudissent toute initiative visant à libérer les forces du marché. De nouveau en 1969, sur l'avis de M. Hellyer, on a introduit l'hypothèque quinquennale qui permettait de renégocier le taux d'intérêt tous les cinq ans. Avant cela, le taux d'intérêt hypothécaire était fixe pour toute la période d'amortissement, c'est-à-dire, en règle générale, 25 ans.

En 1973, le gouvernement libéral, avec l'appui des conservateurs, a fait voter la loi sur le financement des hypothèques grevant des propriétés résidentielles. L'objectif ultime du projet de loi était de favoriser les placements dans le domaine des hypothèques. La libération des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires a incité les constructeurs et les spéculateurs fonciers à s'intéresser particulièrement aux maisons à prix élevé qui procurent des bénéfices accrus et à délaisser le marché des habitations à prix faible et modéré.

En 1974, les libéraux ont introduit le Programme d'aide pour l'accès à la propriété, de PAAP, un autre de ces programmes libéraux qui sont d'extraordinaires réussites! L'objectif était de permettre aux gens qui avaient un revenu faible ou moyen mais qui pouvaient espérer l'augmenter considérablement d'accéder à la propriété en leur offrant des logements à prix modéré et à des taux d'intérêt bonifiés. Cet effort visant à rendre abordable la propriété a été un échec lamentable. Ce programme d'accès à la propriété pourrait aussi bien s'appeler programme d'accès à la pauvreté, compte tenu du grand nombre d'ex-propriétaires qui ont perdu leur maison. Dans certaines régions, la moitié des maisons vendues dans le cadre de ce programme sont maintenant inoccupées, à la suite de renonciation ou de défaut de paiement. C'est le cas dans ma propre circonscription. Beaucoup de mes électeurs m'ont exposé des problèmes de ce genre. Actuellement, le gouvernement coupe l'herbe sous le pied des propriétaires de logements subventionnés en revendant des logements saisis à un prix inférieur de jusqu'à \$10,000 au prix initial. Les hypothèses de base étaient fausses et, dans certaines catégories, on a construit trop de logements à cause de ce programme. On a laissé les taux d'intérêt grimper à un niveau déraisonnable. Les hypothèques consenties dans le cadre du PAAP n'étaient nullement protégées contre les hausses exorbitantes à l'échéance de la période de cinq ans, et les revenus n'ont pas augmenté au même rythme que le coût de la vie. Les propriétaires de logements subventionnés par le PAAP n'étaient aucunement protégés contre les fluctuations désordonnées du marché.

En 1978, le gouvernement a introduit le prêt hypothécaire à amortissement progressif, qui est assuré par la SCHL mais pas offert par cette société. Ce type d'hypothèque a tous les défauts du PAAP puisque les versements initiaux ne couvrent que le loyer de l'argent, de sorte qu'après six ans, l'emprunteur