

avantageux que nous avons dans le passé et que nous avons perdus en raison de la crise croissante du logement.

M. Sinclair Stevens (York-Simcoe): Monsieur l'Orateur, après avoir écouté le ministre proposer la deuxième lecture du bill à l'étude aujourd'hui et après avoir lu le bill proprement dit, j'aimerais être aussi certain que le député de York-Ouest (M. Fleming) qu'il contribuera considérablement à réduire le prix des terrains dans nos centres urbains. Je dois admettre qu'en première lecture j'ai trouvé ce bill tout à fait intéressant. Il semblait de bien des façons être parfaitement capable d'apporter les grands allègements dont ont besoin nos villes en matière de logement. Par contre, en deuxième, troisième et quatrième lectures, et surtout après avoir lu l'exposé fait par le ministre à la Chambre en présentant le bill, je dois maintenant admettre que mon optimisme s'est considérablement atténué.

J'estime que le bill ne fait qu'effleurer cet énorme problème qu'est un manque total de lotissements viabilisés dans la majorité de nos villes et surtout dans la région d'où je viens, celle de Toronto. Depuis 1961, les prix des lotissements y ont presque quadruplé et, au cours de cette même période de 12 ans, les prix des maisons y ont approximativement doublé. Du fait de cette augmentation sans précédent, les prix des logements à Toronto sont maintenant les plus élevés du continent et je souligne le mot «continent», car si on prend les villes telles que Saint-Louis, Philadelphie, Dallas, Pittsburgh, New-York, Houston, San Francisco, Detroit, Boston, Minneapolis, Washington, Chicago et Los Angeles, on ne trouve pas une région où les prix des logements soient en moyenne supérieurs à ceux de la région de Toronto. En fait, il existe deux autres régions où les prix sont plus élevés que dans ces villes, c'est-à-dire Ottawa et Hamilton.

C'est au gouvernement fédéral qu'incombe l'énorme responsabilité de la situation où se trouve actuellement le propriétaire moyen. Par exemple, en 1961, la maison individuelle la plus coûteuse d'Amérique du Nord se trouvait à Los Angeles où le prix moyen était de \$19,247. Cette année-là à Toronto, une maison moyenne comparable financée aux termes de la loi nationale sur l'habitation s'élevait à \$17,368. Par contre, comme je l'ai dit, en 1971 les prix de Toronto sont devenus les plus élevés du continent. A l'heure actuelle, le prix d'une maison—et je souligne le fait qu'il s'agit de maisons financées dans le cadre de la loi nationale sur l'habitation—s'élève à \$32,567. Ottawa tient le second rang avec \$30,955, Hamilton le troisième avec \$28,429, et Los Angeles est en quatrième position avec \$27,950.

M. Stanbury: Dans quelles provinces se trouvent toutes les villes?

M. Stevens: Ceci dit, il importe de se rappeler que même si les personnes chargées de l'application de la loi nationale sur l'habitation et les responsables de la Société centrale d'hypothèques et de logement aiment donner l'impression qu'ils assument une énorme partie du financement hypothécaire dans notre pays, il n'en demeure pas moins que ce chiffre n'est pas si élevé si on le compare au financement hypothécaire total au Canada. Je n'ai pas les chiffres pour 1972, mais je fais allusion au fait que le financement hypothécaire de caractère domiciliaire au Canada était de 3,17 milliards de dollars en 1971 et que sur cette somme, 701 millions de dollars provenaient de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ce qui me déçoit le plus en étudiant ces chiffres, c'est de voir la tendance très nette qui se dessine dans les centres urbains

Loi sur l'habitation

canadiens, où la proportion des maisons mitoyennes unifamiliales diminue et celle des appartements augmente. A mon avis, cela prouve hors de tout doute et mieux que tout autre facteur que l'augmentation du prix des terrains est telle qu'elle ôte au Canadien moyen le droit qui lui revient de posséder sa propre maison.

En considérant ces chiffres, par exemple, nous pouvons constater qu'en 1961, le nombre des maisons particulières qui ont été financées était à peu près le même que celui des maisons multifamiliales. En 1971, cependant, deux fois plus de maisons multifamiliales ont été financées dans les centres urbains.

Mais revenons à la région torontoise. J'ai mentionné les prix moyens des maisons relevant de la Loi nationale sur l'habitation, mais ce n'est qu'un aspect de la question. L'an dernier, à Toronto, les prix des terrains ont fait un bond si sensationnel que le prix moyen du lot y est de \$22,000, tandis que la maison unifamiliale détachée dans la banlieue se vend en moyenne \$45,000. Je souligne de nouveau que la majeure partie des maisons dans la région de Toronto ne sont pas financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, mais par les prêteurs ordinaires. Par exemple, dans la banlieue qui comprend Markham, Richmond Hill, Stouffville et Vaughan, sur 989 transactions, 155 seulement ont été financées aux termes de la LNH en 1971. C'est que les prix des terrains et le coût des maisons ont tellement monté dans ces régions urbaines que la Loi nationale sur l'habitation ne peut guère servir à financer les maisons recherchées.

• (1610)

Pour être précis, il y a quelques mois encore, le prêt maximum aux termes de la loi était de \$25,000; récemment, la somme a été portée à \$30,000. Peu de gens dans la région de Toronto ont les moyens de payer \$45,000 pour une maison et de faire un dépôt initial de \$15,000. En conséquence, il ne reste à peu près que les prêteurs ordinaires pour fournir les capitaux hypothécaires requis. La plupart des députés le savent, et le ministre aussi, certainement, le taux d'intérêt que demandent les prêteurs ordinaires est d'environ 1 p. 100 supérieur aux taux prévus dans la loi. Cela signifie que la plupart des gens qui achètent aujourd'hui des maisons dans la région de Toronto sont obligés de verser 10 p. 100 d'intérêt sur leurs hypothèques s'ils ne peuvent obtenir le taux prévu dans la loi, qui est d'environ 9 p. 100.

Cette hausse sensationnelle du prix des maisons et des terrains viabilisés en particulier concerne ma circonscription de York-Simcoe, qui comprend, entre autres, les villes d'Aurora et de Newmarket. Par exemple, à la fin de la semaine dernière, un agent immobilier d'Aurora m'a dit que les prix locaux avaient grimpé d'au moins \$5,000 depuis six mois ou un an, et il m'en a donné un exemple. En octobre dernier, il a servi d'agent lors de la vente d'une maison à Aurora, construite il y a 75 ans, qui s'est vendue \$24,000. Il a admis que la maison s'était alors vendue à un prix trop élevé, mais, m'a-t-il dit, la semaine précédente, il avait vendu la même maison pour \$31,000, un bond de \$7,000 ou de 29 p. 100 en cinq mois.

Un agent immobilier de Newmarket m'a dit avoir acheté pour lui-même à Newmarket, en septembre dernier, une maison financée aux termes de la loi, au prix de \$29,800, et qu'aujourd'hui il vend la même maison pour \$37,900. Il me dit que le prix des terrains en est la cause; comme les prix montent à Toronto, ils montent à Newmarket où un lot situé dans la ville vaut maintenant \$15,000, prix néanmoins bien inférieur à ceux de Toronto. Il est de plus en