

Financement des hypothèques

c'est-à-dire celui qui traite avec l'entrepreneur, touche lui aussi 30 p. 100. L'agent d'immeubles touche 30 p. 100 sur ses revenus. Que reste-t-il pour la propriété? Pourquoi vend-on cette maison \$20,000? Parce qu'il faut en donner à tous les échelons: \$3,500, \$4,000 et jusqu'à \$5,000 par maison en impôts directs et indirects. C'est ce qui fait augmenter l'indice du coût de la vie actuellement.

Dans le bill C-135, on peut lire, à l'article 3, et je cite:

La présente loi a pour objet d'accroître la possibilité de commercialiser les hypothèques consenties sur des propriétés résidentielles situées au Canada et de rendre plus efficace la participation du secteur privé de l'économie au financement des habitations du Canada.

La Banque du Canada a augmenté la semaine dernière le taux d'escompte de ½ p. 100. Si j'étais un type qui fait du placement avec intelligence, je ne placerais pas mon argent en première hypothèque à 10¼ ou 10½ p. 100 sur une propriété, avec des risques, à moins que les assurances contre le feu ne soient en ma faveur et payées à date. Je placerais mon argent au Trust général du Canada à 9 p. 100, puis je dormirais sur mes deux oreilles. Qu'est-ce qui a créé cette situation? C'est la hausse du taux d'escompte sur l'argent prêté par les banques à charte.

Si la construction suit la tendance qu'elle manifeste depuis trois ans, nous verrons la construction ralentir, sinon disparaître, car un ouvrier ne pourra plus acquérir une maison. La raison en est qu'il a à sa charge tous ceux qui passent avant lui, et doivent payer énormément d'impôt. Il a également à sa charge les services que les municipalités doivent assurer. Quand on sait qu'aujourd'hui, les canalisations coûtent \$75 le pied si le terrain mesure 100 pieds de largeur, il en coûte donc \$7,500, seulement pour les services. Cela entraîne un déboursé de \$62 par mois pendant dix ans, soit \$750 par année.

Considérons maintenant le taux d'intérêt exigé des municipalités. La province de Québec dit: Il s'agit de dépenses non justifiables. On joue au chat et à la souris. D'autre part, au gouvernement fédéral, on dit: Nous, nous sommes plus ouverts, nous voulons relancer l'économie. La province dit: A Bromptonville, Windsor,—dans la circonscription de Richmond—ou à Asbestos, il s'agit de dépenses non justifiables. Vous avez assuré trop de services aux nouveaux quartiers, nous ne marchons pas. Nous allons vous accorder \$25,000, puis \$300,000 pour défrayer l'enfouissement des canalisations. Puis on dit: C'est le contribuable qui paie. C'est toujours le contribuable qui paie!

Ensuite, on adopte de belles mesures comme le bill C-135, qui est à l'étude. Nous nous y opposons, car il ne règle rien du tout. Nous sommes contre ce bill, parce qu'il aide encore les gars qui tripotent avec des dollars, et exigent un intérêt de 9½, 10 ou 12 p. 100. Je défie qui que ce soit à la Chambre de dire qu'un ouvrier des usines de produits textiles à Drummondville, Magog, Valleyfield ou ailleurs, qui gagne en moyenne \$5,800 par année, peut payer un intérêt de 10¼ p. 100, pour acquérir une maison. Pourtant ce taux d'intérêt a reçu la bénédiction de la Chambre des communes.

A présent, il y a un autre problème que ce bill ne prévoit pas: c'est le «trop-prêté» aux entrepreneurs qui construisent des taudis bien «habillés». Je m'explique: les taudis bien «habillés», ce sont des maisons de rapport de 10, 12, 15 ou 20 étages comme on en trouve à Montréal et à Toronto.

On se demande si, dans la province de Québec, il y a encore des terrains! On construit de véritables taudis! La maison est belle, la brique est belle, c'est bien bâti, c'est bien droit, il n'y a pas de problèmes, c'est bien d'aplomb. Cependant, il y a une chose qu'on a oubliée: c'est que ces

taudis à rats—parce que seulement les rats peuvent y demeurer—ont une petite «galerie» ou un petit «porch»—pour parler plus «frenchie»—de trois pieds sur quatre. Pour voir le soleil, il faut sortir sur le balcon, au 17^e étage. Toutefois, il faut dire au petit: Ne fais pas trop de bruit, parce qu'au septième étage, on va t'entendre. Comme ces maisons ne sont pas insonorisées, il n'y a rien à faire. Au quatrième étage, on entend ce qui se dit autour.

● (2100)

Je pense que ces taudis que la Société centrale d'hypothèques et de logement consent actuellement à laisser bâtir dans nos grandes villes constituent une plaie nationale. Cependant, monsieur le président, je félicite la Société centrale d'hypothèques et de logement de la façon dont elle prête, actuellement, pour la construction de maisons unifamiliales et du discernement dont elle fait preuve pour exiger la construction de rues assez larges et de l'aération dans les milieux unifamiliaux.

Mais je parle actuellement des taudis de Toronto, de Winnipeg, de Montréal, de Québec, des autres grandes villes, où l'on entasse les ouvriers dans trois chambres et demie, tout en exigeant un loyer de \$235 par mois. Il ne s'agit pas de maisons, mais de «camps» de taudis. Il n'y a rien à faire, il n'y a pas d'aération, pas de jardin, rien du tout, si ce n'est un petit balcon de trois pieds sur quatre.

Pourquoi ces maisons-là sont-elles construites, monsieur le président? Je le sais, moi. Celui qui construit une maison, actuellement, s'en va à la Société centrale d'hypothèques et de logement. S'il est un peu intelligent, il doit payer ses comptes pour bénéficier du «cash discount» avant 30 jours; il fait \$20,000 sur 18 logements avant de vendre. Il ne veut rien savoir! Donc, il en bâtit comme des champignons. C'est toujours inscrit à la porte de ces mêmes «buildings»: logements de 1½, 2½, 3½ ou 4½ pièces à louer. Il ne les loue pas, et cela ne lui fait rien, car sa «piastre» est faite. Alors, l'individu forme trois sociétés. On en connaît, à Montréal; je n'ai pas à nommer personne, parce que j'aime bien respecter l'anonymat de ces sociétés, bien que je pourrais les nommer tout de suite. On bâtit des maisons; cela ne se loue pas, des cabanes! Notre argent est fait. On ne veut rien savoir; l'un fait faillite, l'autre prend sa place, toujours avec la bénédiction de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Où sont les entrepreneurs sérieux? Je me le demande. Où est la maison familiale qui respecte l'individu? Je me le demande. Sait-on ce que l'on fait? Mon entrepreneur, Jean-Denis Breton, de Magog, disait: Laissez bâtir les cabanes, les autres vont les remplir à coups d'annonces. Quand les locataires seront rentrés dans des 1½, 2½, 3½ pièces, on les sollicitera à l'aide d'une pancarte à la porte, et l'on écrira: Maison unifamiliale à \$15 ou \$20 meilleur marché par mois, c'est chez nous. On les vide toutes, il n'y a pas de problème. Mais l'individu n'est pas trop embêté; il a réalisé \$20,000 ou \$25,000 sur le prêt de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Et à ce stade, je voudrais que le ministre m'écoute. Ceci constitue une plaie épouvantable dans nos villes. C'est comme une chaîne, une pyramide. On invite «quelqu'un»—on dit «quelqu'un» dans mon «boutte»—à investir, pour acheter 10 acres de terrain. Qui est cet individu? On ne le connaît pas. Où s'est-il enregistré? On ne le sait pas. Cela fait rire mes collègues, mais c'est vrai. D'où vient-il? On ne le sait pas, on ne le connaît pas, il est un anonyme. Il achète quelque dix acres de terrain. On les subdivise en petits terrains, non pas en terrains de 90 pieds sur 120, monsieur le président, mais en petits terrains. J'appelle