

Loi sur l'habitation

année d'exécution du programme. De toute évidence, la réfection domiciliaire va être vite expédiée lors de la mise en application de cette loi. Il y aura des milliers de propriétaires à petits et moyens revenus désireux de réparer leurs logis selon des normes d'entretien minimales et qui ne pourront devenir admissibles tout simplement à cause du trop peu de crédits affectés à ce programme.

Ce programme est censé être meilleur que l'ancien inauguré en juin parce qu'il ne restreint plus nécessairement les subventions de réfection domiciliaire aux maisons situées dans une région désignée aux fins d'amélioration de quartiers. Néanmoins, pour sortir de ces régions désignées, il faut un décret du gouverneur en conseil établi de concert avec la province, ce qui signifie que les contraintes institutionnelles inhérentes vis-à-vis des prêts de réfection seront importantes. Le programme met encore l'accent sur les régions. Voilà encore un exemple de paternalisme. Il sera presque impossible d'obtenir des prêts ou des subventions de réfection pour des endroits isolés situés à l'extérieur des centres-villes ou dans les anciennes banlieues ou même les régions rurales qui dans bien des cas méritent aussi d'être considérées.

Autre faiblesse de ce programme: il s'adresse uniquement aux logements familiaux. Les personnes âgées vivant seules, les étudiants qui ont besoin de chambres d'hôtel et les handicapés qui ont besoin de logements spéciaux semblent exclus de ce programme. De plus, il y a des doutes quant à la possibilité d'obtenir des prêts pour transformer de grandes maisons en habitations à logements familiaux multiples au compte d'un prêt par chaque logement créé à la suite de cette transformation.

La plus grande faiblesse de ce programme de réfection est sans doute, toutefois, le plafond de \$2,000 imposé au montant du prêt qui peut être remis. Même si ce montant devait être assorti d'une somme égale accordée par le gouvernement provincial—ce qui heureusement n'est plus une condition du prêt fédéral comme dans le bill de l'an dernier—la somme de \$4,000 est tout à fait insuffisante pour rendre la plupart des vieilles maisons conformes aux normes d'habitation minimales, compte tenu de ce qu'elle doit acquitter le coût des travaux de plomberie, de chauffage et d'électricité de même que toute réparation éventuelle de la charpente elle-même.

• (2130)

A mon avis, il ne serait pas déraisonnable de fixer le maximum du prêt fédéral à \$8,000, à un taux d'intérêt avantageux, avec une remise allant jusqu'à \$4,000 sur la durée du prêt, selon le revenu de l'occupant. Avec ce genre de maximum, les plafonds de prêts et de subventions pourraient varier selon l'état et les dimensions du logement et selon le nombre de personnes qu'il peut contenir.

Pour terminer, j'aimerais parler de certaines répercussions des programmes de restauration dont n'ont apparemment pas tenu compte les auteurs de ce bill. N'aurait-il pas été possible, par exemple, de prévoir au moins, dans le cadre des accords fédéraux-provinciaux, s'il en est, que les provinces et les municipalités doivent appliquer des moratoires fiscaux de 5 à 10 ans sur les propriétés qui n'ont pas été remises en état. Autrement, un accroissement important de l'impôt foncier peut très bien constituer un obstacle psychologique important pour les familles à faible revenu ou à revenu moyen visées par le programme. En conséquence, en ce qui concerne les prêts de remise en état accordés à des propriétaires, le bill aurait pu être plus précis et fixer une période minimale de

contrôle des loyers et de restrictions pour la revente, au lieu de laisser régler ces questions au moyen de contrats particuliers avec la Société.

Pour passer à un programme connexe, le programme d'amélioration des quartiers remplace heureusement les anciens projets de rénovation urbaine à coups de bulldozer, comme l'a fait remarquer le ministre jeudi dernier. Depuis peu, on insiste sur la participation des citoyens ainsi que sur l'établissement et l'application de normes d'occupation et d'entretien des bâtiments. C'est une très bonne chose, bien que la définition de ces termes puisse prêter à confusion. Je suis pas mal certain que le ministre se rend compte de la confusion qu'il a provoquée par l'absence de définition de ces normes d'occupation et d'entretien.

Le fait que la participation fédérale à l'amélioration des services municipaux et à la relocalisation des installations nuisibles se limite à 25 p. 100 est une faiblesse du programme; en effet, il s'agit à mon avis, d'une dérogation à la formule générale de partage des frais qui constitue la base du programme. Il n'y a apparemment aucune raison pour que les constructions domiciliaires situées à l'extérieur des secteurs d'amélioration des quartiers et destinées à l'acquisition et à la démolition, fassent l'objet d'une participation fédérale de 25 p. 100 seulement au lieu de 50 p. 100. Il est également significatif que pour la démolition d'édifices situés à l'extérieur des secteurs d'amélioration des quartiers, le gouvernement n'ait pas jugé nécessaire d'exiger que la province ou la municipalité fassent participer les citoyens. Cela ne se trouve malheureusement pas dans le bill à l'étude.

Une mise en garde s'impose ici au sujet du rôle dominant et paternaliste de la Société centrale d'hypothèques et de logement aux termes de l'article 27 du bill. D'après cette disposition, il semble que la Société fera valoir le droit du plus fort dans les décisions sur les aménagements locaux vu que les accords entre la Société et la province détermineront les critères servant aux choix des quartiers à remettre en état et prescriront la manière d'en arriver à ce choix. En outre, ces accords prévoient une contribution fédérale de 50 p. 100 pour l'élaboration et la sélection des plans devant être mis en œuvre dans le quartier, ce qui, à mon sens, signifie un contrôle direct de la part de la Société centrale d'hypothèques et de logement dans ce processus. S'il y a un domaine où la décision revient aux gens d'une localité donnée, c'est bien celui de l'aménagement d'un quartier. Et pourtant, ce programme garantit pratiquement l'intervention fédérale. La présence omnisciente et les autorisations suprêmes de la Société centrale d'hypothèques et de logement ne seront que trop manifestes. En pratique, c'est la méthode du haut en bas de l'échelle poussée à l'extrême.

D'autre part, j'applaudis à la disposition concernant les prêts jusqu'à concurrence de \$10,000 pour des améliorations commerciales dans le quartier. Elle va être précieuse pour les nombreux propriétaires de petites entreprises obligés de s'installer ailleurs, par suite de la démolition de leur établissement, ou désireux d'agrandir leur commerce dans un secteur en voie d'amélioration. C'est une façon judicieuse de concevoir l'amélioration des quartiers.

Permettez-moi maintenant de poser quelques questions sur le joyau par excellence du programme de logement, soit le programme de réserves foncières. J'aimerais que le ministre nous dise quelle proportion des 100 millions de dollars par année sera prêtée pour acquérir et équiper des terrains à bâtir au milieu des villes. Le gouvernement va-t-il approuver les réserves foncières à l'intérieur des