

L'habitation—Loi

communiqué émanant du cabinet du ministre. Je ne vois pas très bien où cela peut mener.

De toute manière, pour en revenir à ce que je disais, le coût du programme pourrait grimper en flèche car, je le répète, si les gens prennent l'assurance lorsque les taux d'intérêt sont à la hausse, ils ne la prennent certes pas lorsqu'ils sont à la baisse. Les acheteurs miseraient sur une hypothèque à court terme. C'est au moment de renouveler leur hypothèque à un taux plus faible qu'ils prendraient l'assurance. Le coût de ce régime risque certainement d'augmenter. Cela ne veut pas dire que moi ou mon parti nous y opposons, mais le fait qu'il risque de coûter de plus en plus cher nous préoccupe.

● (1650)

Il y a aussi le fait que les primes seront les mêmes indépendamment de la durée de renouvellement. On a laissé entendre que cela aiderait les prêteurs à fournir des prêts pour une plus longue période et encouragerait les souscripteurs d'hypothèques à signer un contrat pour plus longtemps. Ce n'est pas toujours une bonne idée.

Imaginons que je renouvelle mon hypothèque aujourd'hui à un taux d'intérêt de 15 p. 100, ce qui est à peu près le taux à l'heure actuelle. Je devrais voir combien l'assurance coûterait et ne pas oublier que les taux devront monter à 17 p. 100 avant que je devienne admissible. Si les taux dépassent 17 p. 100, j'obtiendrai une indemnisation pour les trois quarts du montant que je devrai payer en sus. Si les taux atteignent 18 p. 100, j'obtiendrai une indemnisation de trois quarts de 1 p. 100. Si les taux passent à 19 p. 100, j'obtiendrai une indemnisation de 1½ p. 100 ou de trois quarts de 2 p. 100. Vu tout cela, je devrais peut-être accepter une hypothèque à court terme et miser sur une baisse des taux hypothécaires dans un an. Ce ne serait pas une mauvaise idée vu les hausses et les baisses cycliques des taux hypothécaires récemment. Je me demande donc pourquoi le taux est le même pour une hypothèque d'un an que pour une hypothèque de cinq ans. Voilà ce que je trouve difficile à saisir.

Je me préoccupe aussi des règlements d'exécution de la loi. Plus que toute autre mesure que nous ayons vue récemment, le projet de loi à l'étude dit que tout sera précisé dans les règlements. A mon avis, nous devrions pouvoir examiner certains de ces règlements avant l'étude au comité. Je sais que c'est une chose que l'opposition réclame régulièrement, mais nous devrions avoir entre les mains une partie de ces règlements avant l'étude au comité et nous devrions certes les avoir reçus à ce moment-là. Puisque nous nous posons des questions au sujet du coût de l'assurance et que nous nous demandons si le jeu en vaut la chandelle, nous pourrions voir ce qui en est si nous avons l'occasion d'examiner tous les règlements. J'ai prêté mon guide des intérêts hypothécaires à mon collègue pour qu'il puisse faire quelques calculs à cet égard, mais il n'a pas pu me dire si la mesure permettrait au souscripteur d'une hypothèque d'économiser quelque chose. C'est très difficile de s'en rendre compte sans avoir vu les règlements.

Certains analystes de ce domaine ont dit que ce serait peut-être préférable de réduire la taille de l'hypothèque. A-t-on mis un programme au point pour examiner les règlements? Le

ministre me reprendra si je me trompe, mais je crois qu'on peut encore obtenir une hypothèque d'un an à un taux d'environ 13¼ p. 100. Un tel programme peut-il être utilisé dans ce cas pour déterminer à quel point cela vaut la peine de payer le prix d'une assurance hypothécaire dans l'espoir que les taux d'intérêt baisseront? A quel taux vaut-il la peine de payer le prix de l'assurance? A quel point vaut-il la peine pour le gouvernement, quand quelqu'un qui a souscrit une hypothèque à un taux de 12 p. 100 doit la renouveler à 17 et 18 p. 100, de dire au prêteur que s'il doit lui-même subventionner l'hypothèque pendant les trois ou cinq prochaines années, le prêteur devra contribuer un certain montant de son côté? Même si l'emprunteur doit payer quelque chose, le gouvernement paiera un montant important et, de toute évidence, ce sera plus que le prix de l'assurance. A quel moment le gouvernement peut-il payer une partie du capital pour ramener le montant des versements au niveau de ce que paie déjà l'emprunteur sans que le prêteur réalise des bénéfices énormes à cause des taux d'intérêt élevés?

Il faut se montrer très prudent à cet égard, car il est évident, et ce fait a été mis en lumière durant le colloque dont je parlais tout à l'heure, que les institutions de prêt hypothécaire préfèrent de loin un marché stable, où les taux d'intérêt demeurent sensiblement les mêmes pendant longtemps. En effet, lorsque les fluctuations ont trop d'amplitude, ces institutions et leurs déposants courent des risques et leurs bénéfices diminuent.

Il est difficile de faire ces calculs rapidement; en fait, il faudrait probablement un ordinateur pour calculer s'il existe un point à partir duquel il serait préférable que le gouvernement fédéral réduise le principal d'une hypothèque au lieu de verser des paiements au prêteur pendant un certain nombre d'années. Toutefois, je soupçonne que ce serait rentable à partir d'un certain point.

Enfin, je voudrais exposer certaines questions qui ne sont pas abordées dans le bill. Le ministre se rappellera que, dernièrement, le gouvernement fédéral a supprimé toute son aide aux municipalités pour la construction des réseaux d'égout et autres services. C'est son ministère qui était en cause. Je crois que le gouvernement fédéral aurait bien pu continuer à s'intéresser à ce dossier et à aider financièrement les municipalités. Normalement, je verrais plutôt les gouvernements provinciaux s'occuper de ce secteur, mais il se trouve que, à titre de maire de Belleville, j'ai déjà bénéficié des largesses du gouvernement fédéral dans ce domaine.

Le deuxième grief formulé par les entrepreneurs en construction au cours du colloque concerne le coût des services publics. A Belleville, cela coûte environ \$5,000 de plus par parcelle que dans d'autres municipalités semblables, en partie à cause du terrain rocheux et en partie à cause de l'intervention tatillon des bureaucrates locaux. Quand ces programmes fédéraux étaient en vigueur, ils contribuaient à réduire le coût de ces terrains et tout allait mieux. Je vois, monsieur le Président, que vous me faites signe et qu'il est 5 heures. J'avertis le ministre que, lors de l'étude au comité, il devra être prudent, car beaucoup de gens auront une foule de questions à lui poser.