

*Habitation—Loi*

problèmes de liquidité, et j'estime que ces programmes apportent de nombreuses réponses à ce sujet.

Il me paraît important que ce programme vise le logement des personnes à revenu modeste et moyen. Plusieurs députés l'ont déjà remarqué. J'ai de fortes inquiétudes quant aux situations décrites et qui ressemblent à celles de ma circonscription; les choses se passent peut-être différemment dans des villes plus petites, dont l'orateur précédent a parlé, ou dans les grandes métropoles que représente le critique du Nouveau parti démocratique. Cependant, dans la communauté de Brampton-Bramalea, où je demeure, je constate un énorme accroissement des logements, surtout pour décongestionner Toronto. Telle est la situation pour l'ensemble des grosses municipalités, et dans un avenir proche il leur sera sans doute impossible de survivre avec les seules taxes municipales.

Ce qui se passe, c'est que les citoyens qui ont un revenu plus élevé déménagent dans des endroits comme Brampton-Bramalea. Contrairement à bien d'autres, ils ont peut-être les moyens de s'offrir un logement plus coûteux et la localité devient alors vraiment un dortoir pour une ville plus grande. L'objectif d'un bon équilibre entre l'évaluation résidentielle et industrielle pour garder les taxes municipales sous un certain contrôle est très difficile à atteindre parce que le coût du logement devient si élevé que les industries ne sont tout simplement pas intéressées à s'établir dans ces endroits parce que les travailleurs qu'elles aimeraient y attirer ne peuvent tout simplement pas se permettre d'y vivre. Nous constatons qu'il y a toute une ceinture qui entoure la plupart des grandes villes et qui se compose de municipalités où vivent ceux qui travaillent dans les villes. Ce programme action-logement établi par le gouvernement y répond en obligeant ou en encourageant la construction d'un grand nombre de logements destinés aux gens à revenu faible et moyen et que ces derniers peuvent se permettre.

Un autre point qui cause une très vive inquiétude est la grande opposition tant chez les municipalités que chez des groupes à l'intérieur des municipalités à la construction de ce genre de logements. Les municipalités s'y opposent parce que, pour la plupart d'entre elles, la construction d'autant de nouveaux logements se solde par une perte d'argent. C'est pourquoi je suis heureux que le programme action-logement permette au gouvernement de verser aux municipalités des paiements basés sur le nombre d'unités pour leur permettre de ne pas y perdre. Sans cet octroi, ou les municipalités feraient face à un grave problème de taxes dans les années à venir ou, ce qui est encore plus grave, elles pourraient tout simplement refuser de construire ce genre de logements, et les besoins de bien des gens resteraient tout simplement insatisfaits.

Ce qui m'inquiète le plus, c'est la grande pénurie de logements à louer que connaît ma région. Il est en effet étrange que, malgré l'existence de notre industrie du bâtiment, beaucoup de gens soient forcés de louer. D'après les statistiques, la moitié des habitants de Toronto sont des locataires. L'industrie des logements locatifs a de réels problèmes. Dans bien des régions que je connais, on ne construit pratiquement pas de logements à louer. Le climat économique ne s'y prête pas tellement, et les propriétaires de maisons unifamiliales sont farouchement opposés à toute construction de logements multiples proches de chez eux parce que cela les dérange.

Il existe en ce moment un autre sujet de réelle inquiétude—je crois que, grâce au programme, le problème perdra de son acuité—il s'agit des hausses faramineuses des loyers, dont beaucoup de locataires sont frappés. Ces

majorations ne s'acceptent pas facilement. Beaucoup ont du mal à les comprendre, mais, d'abord et avant tout, elles sont attribuables au fait que les logements loués en Ontario ont été, pour la plupart, construits il y a peut-être cinq ans ou un peu plus, avec un crédit à très court terme, des hypothèques de cinq ou dix ans. J'ai bien peur qu'il n'en soit ainsi dans tout le Canada. A l'époque, les taux hypothécaires étaient de 6, 7 et 8 p. 100. Ces constructions ont dû être refinancées, peut-être à l'heure actuelle, avec de l'argent qui, comme nous ne le savons que trop bien, est beaucoup plus cher. Aussi, pour que les propriétaires parviennent à assurer le refinancement de leurs propriétés, ils sont forcés de répercuter sur leurs locataires une partie de l'augmentation des taux d'intérêt en relevant sensiblement les loyers. On a réagi en réglementant les loyers, ce qui a ralenti le rythme de la construction. La situation relative aux loyers, dans la plupart des municipalités, est donc extrêmement grave, j'en suis convaincu.

Au cours de ce débat, tous les députés de ce côté-ci de la Chambre applaudiront sans doute avec enthousiasme le programme de soutien aux locataires, mais les députés d'en face diront qu'il ne va pas assez loin. Je pense que les deux points de vue sont exacts. Le programme est valable, mais je crains qu'on n'ait pas assez d'argent pour le financer, et donc l'appliquer de manière convenable. Je ne sais quel est le montant qu'il faudrait y investir, car le besoin qui se fait sentir est aigu. Une des modifications importantes du programme est l'approche adoptée en ce qui concerne les prêts et la disposition de report grâce à laquelle l'argent prêté à l'un est remboursable et réutilisable par d'autres au terme de l'hypothèque, si le bâtiment est vendu ou doit être refinancé.

Le programme d'aide pour l'accession à la propriété est probablement l'un des programmes de logement les plus réussis, car il permet au moins aux gens de se loger. J'ai déjà dit que je m'inquiétais de ce que dans un pays comme le Canada, qui dispose de tant d'espace et qui offre tant de possibilités sur le plan de construction domiciliaire, il existât cependant un tel pourcentage de Canadiens qui sont locataires. Ce pourcentage est d'ailleurs en augmentation constante, surtout parce que les gens ne peuvent épargner assez d'argent pour obtenir le premier versement nécessaire à l'achat d'une maison et ne peuvent, au début de leur mariage se permettre de devenir propriétaires. De tous les avantages du PAAP, c'est certainement là le plus grand, puisque l'année dernière, il a aidé plus de 16,000 personnes à s'acheter une maison.

Je dis au ministre et au gouvernement qu'il faudrait étudier avec la plus grande attention l'établissement des prix maximums des maisons aux termes du programme d'aide pour l'accession à la propriété. A l'heure actuelle, les limites sont fixées d'une manière assez floue. Elles sont peut-être basées sur une ville, et celle-ci peut englober une banlieue assez grande. Je demande instamment au gouvernement et au ministre de songer très sérieusement à établir les maximums ville par ville, si c'est possible. Il peut y avoir une collectivité dans un rayon d'une trentaine de milles d'une grande ville, où les forces qui jouent sur le marché sont en fait actionnées par les fluctuations de l'industrie du bâtiment de la ville voisine. Par contre, il peut y avoir une autre agglomération, à peut-être 50 ou 60 milles de la même ville, dont le marché est tout à fait indépendant et où les mouvements du marché sont complètement différents. Ainsi, je pense qu'aux termes des lois actuelles, les limites applicables à de vastes régions peuvent se révéler acceptables dans telle localité mais totalement inadéquates dans une autre située à proximité.