

*Habitation—Loi*

Le nouveau programme d'aide pour l'acquisition d'une maison aidera bien des gens à devenir propriétaires de leur propre maison, mais aussi il favorisera énormément la construction de demeures à prix modique. Comme les députés le savent, le programme s'applique uniquement à l'acquisition de maisons dont le prix ne dépasse pas certaines limites fixées par la Société centrale d'hypothèques et de logement dans chaque secteur du marché. Quand nous avons lancé le programme, bien des gens ont dit qu'ils ne pouvaient trouver de maisons aux prix fixés. Ils avaient raison. Par ailleurs, de nombreux entrepreneurs en construction disaient qu'ils ne pouvaient construire de maisons aux prix fixés. Cependant, ils avaient tort. Quand les fonds hypothécaires se sont faits rares et que le programme d'aide pour l'acquisition d'une maison est devenu le seul moyen de financement disponible, ils ont découvert qu'ils pouvaient construire de bonnes maisons confortables dans les limites fixées par le programme. Comme le ministre et moi-même l'avons constaté, bon nombre de ces maisons sont remarquablement bien construites et bien conçues. Le nouveau programme d'aide pour l'acquisition d'une maison nous aidera plus que jamais à construire des maisons à prix modique, bien construites, répondant aux besoins de la plupart des gens, plutôt que des maisons très coûteuses.

Le bill à l'étude vise à modifier la loi afin d'autoriser la Société centrale d'hypothèques et de logement à appliquer les dispositions du programme d'aide pour l'acquisition d'une maison aux logements existants. On recourrait à ces dispositions lorsque les fonds et le stock de logements semblent le justifier, mais nous n'avons pas l'intention de le faire immédiatement. J'ai toujours affirmé qu'on doit offrir aux Canadiens le choix le plus vaste possible quant au genre de demeure qu'ils occupent et quant à leur titre d'occupant: propriétaire, locataire ou membre de coopérative de logement. Par suite du ralentissement prolongé de la construction de logements locatifs, bon nombre de personnes qui préfèrent ne pas acheter une maison ou trouvent plus pratique pour diverses raisons de louer un logement à tel moment de leur vie, ne sont guère en mesure d'exercer ce choix.

● (1620)

[Français]

Le programme fédéral Action logement propose des mesures supplémentaires pour aider à établir une viabilité économique du marché locatif. Les hommes d'affaires ont hésité ces dernières années à investir dans le logement locatif, parce que d'après eux les loyers à percevoir, par rapport au prix de revient, ne produiront pas un rendement suffisant par rapport au capital investi. Des données statistiques dignes de foi indiquent qu'ils ont probablement raison.

Notre programme d'aide au logement locatif constitue une façon de mettre à la disposition des personnes à revenu modeste de bonnes possibilités de logements locatifs, tout en fournissant aux propriétaires un stimulant nécessaire à la construction. Ce programme est actuellement en voie d'amélioration grâce à l'augmentation de l'aide annuelle disponible pour les logements locatifs à prix modéré, sous forme de prêts récupérables et exempts d'intérêt. L'ensemble de l'aide continuera d'être soumis à une entente conclue avec la Société concernant les loyers et d'autres conditions. En plus d'un programme amélioré d'aide au logement locatif, les déductions pour l'amortissement prévues aux termes de la Loi de l'impôt sur le revenu se poursuivront pendant deux autres années. Ces dispositions permettent aux investisseurs, dont l'entreprise principale ne constitue

pas le logement locatif, de déduire de leurs autres revenus les pertes encourues sur leurs investissements dans les loyers. Ces mesures encouragent de nombreux professionnels ainsi que d'autres personnes avec des économies à investir dans l'entreprise de logements locatifs. Ces personnes ont toujours financé une bonne partie du stock locatif. Même s'il ne s'agit pas d'une question qui relève justement de la compétence du gouvernement fédéral, nous portons un vif intérêt à la question du contrôle des loyers étant donné qu'il se rapporte à nos efforts nationaux visant à contenir l'inflation et la hausse des prix et des salaires. A la suite de deux rencontres avec les ministres provinciaux en cause, je suis heureux d'informer la Chambre que tous sont d'accord pour établir une régie provinciale des loyers s'il n'en existe pas actuellement. Lorsque le ministre a lancé ce débat, il avait l'intention de s'assurer tout d'abord qu'il existerait partout au Canada des systèmes de régies des loyers en vue de la mise en application totale du programme de lutte contre l'inflation. En second lieu, nous tenions à ce que dans la mesure du possible ces programmes soient uniformes partout au pays. Étant donné le fait que certains systèmes sont déjà en place, et que toutes les provinces devaient faire face à leurs propres situations régionales, nous estimons que l'objectif a été atteint.

[Traduction]

S'il est vrai que de nombreux Canadiens ont des problèmes de logement, il reste d'une façon générale que nous comptons parmi les peuples les mieux logés du monde. Les députés qui ont eu l'occasion, comme le ministre, de se renseigner sur la qualité du logement en Europe et en d'autres parties du monde, confirmeront, j'en suis certain, ce jugement. Car non seulement de nombreux Canadiens sont bien logés, ils sont même très bien logés à bon compte. Beaucoup ont acquis leur maison il y a des années, grâce à une hypothèque à long terme, à un prix et à un taux d'intérêt qui sont bien inférieurs à leurs moyens. Leur maison constitue donc une valeur très considérable et quand ils désirent acheter une maison plus récente et plus vaste, ils peuvent présenter une offre sur-le-champ même si les prix sont astronomiques. Ce type de transaction perturbe gravement le marché en ce sens qu'il contribue à gonfler les prix et à créer une demande artificielle. On ne peut reprocher à quiconque de réaliser un bénéfice en vendant la demeure familiale, mais on ne peut plus faire servir une part énorme de nos ressources nationales pour satisfaire les aspirations de personnes déjà bien logées et qui sont surtout préoccupées de leurs placements immobiliers.

Le programme fédéral Action-logement contribuera à ralentir ces aspirations débridées en exigeant que les moyens de crédit les plus favorables—hypothèques représentant une forte proportion du coût, faible paiement initial—ne soient accessibles que pour les logements à prix modestes qui répondent aux normes des prêts de la loi nationale de l'habitation. Les gens qui cherchent de vastes et luxueuses maisons devront déboursier eux-mêmes au moins 25 p. 100 du montant requis.

Je me suis placé au point de vue des besoins, car le logement est essentiellement un bien social. Pour répondre convenablement aux besoins, il faut aborder ce problème dans une perspective économique nationale de même que d'un point de vue individuel et social.

Si nous faisons en sorte qu'il y ait assez de bons logements pour répondre à la demande d'ici 1980—en tenant compte de l'augmentation du nombre des loyers et d'un certain nombre d'autres facteurs—il nous faudra construire un million de nouveaux logements au cours des