

tions pour les gens à faible revenu. Dans les programmes de recherche, nous accorderons une attention plus intense aux facteurs sociaux, économiques et psychologiques qui entrent en ligne de compte dans le logement subventionné et qui ont été si effectivement mis en lumière par le rapport de la Commission. Nous voulons formuler de nouveaux concepts afin d'améliorer nos techniques en vue de fournir ce genre d'assistance sociale.

Dans les dispositions de la loi actuelle sur l'habitation, il y a tous les éléments nécessaires pour augmenter la production de logements subventionnés et en améliorer la qualité. Cette loi nous permet d'examiner avec les provinces des programmes prévoyant l'achat d'habitations existantes plutôt que la construction d'unités tout à fait nouvelles. La province d'Ontario a déjà obtenu de bons résultats par cette façon d'aborder la question.

Nous sommes également disposés à envisager la possibilité d'approuver des logements subventionnés acquis en vertu d'un bail. Les baux de premier ordre pourraient être négociés par les sociétés provinciales d'habitation, et seraient à long terme ou à terme relativement court, soit par exemple, de trois à cinq ans.

Dans le cas d'une acquisition, les provinces peuvent choisir l'un ou l'autre des deux programmes actuels d'aide du gouvernement fédéral. En premier lieu, il y a l'association du gouvernement fédéral à celui d'une province. Dans ce cas, le gouvernement fédéral et la province en cause se partagent respectivement, à raison de 75 p. 100 et 25 p. 100, la propriété et le coût en immobilisations du programme à réaliser ainsi que les pertes qui découlent de son exploitation. La seconde méthode prévoit que le gouvernement fédéral prête 90 p. 100 des capitaux nécessaires, à un taux d'intérêt inférieur à ceux du marché. Dans ce cas, il n'est nullement propriétaire et paie 50 p. 100 des pertes d'exploitation. Comme je l'ai déjà dit, les provinces peuvent choisir de louer des habitations. Dans ce cas, le gouvernement fédéral peut accorder une subvention de 50 p. 100 à l'égard de l'exploitation de ces logements.

Nous nous rendons bien compte que ces deux techniques ne peuvent être employées avec succès que s'il y a sur le marché suffisamment d'habitations vacantes et acceptables. Ainsi, les occupants des maisons en question ne seraient pas forcés de déménager afin de rendre disponibles des habitations que le gouvernement pourrait ensuite acheter ou louer.

Ces mesures ne contribuent pas à augmenter le nombre total de logements disponibles, mais elles peuvent quand même contribuer à remédier immédiatement à la situation et per-

mettre de faire une meilleure répartition des logements disponibles entre les divers groupes de revenus et, enfin, de mieux intégrer les occupants des logements sociaux dans l'ensemble d'une collectivité. Nous voulons étudier avec les provinces le mérite de ces mesures dans les secteurs où leur application semble opportune. Il y a d'autres personnes à faible revenu qui ont besoin d'aide—je veux parler de celles dont les revenus sont trop élevés pour qu'elles puissent être admises dans des logements sociaux mais pas assez élevés pour leur permettre de se procurer un logement convenable sur le marché libre. J'éprouve donc un plaisir particulier à constater que le nouveau projet de loi permettra aux compagnies à dividendes limités et aux organismes sans but lucratif de contribuer encore davantage à fournir des habitations à des prix raisonnables.

Bien que l'article 16 de la loi soit en vigueur depuis des années et qu'un bon nombre d'ensembles d'une grande valeur aient été construits par des compagnies à dividendes limités, leur volume n'a jamais atteint des proportions suffisantes par rapport au besoin de ces logements. La même chose s'est produite à l'égard de l'article 16A, qui prévoit des prêts aux sociétés sans but lucratif. Au cours des années, ces genres de programmes d'habitations ont bénéficié d'un taux d'intérêt privilégié et d'une période de remboursement amplement longue.

• (3.20 p.m.)

Afin d'encourager encore davantage la poursuite de ces programmes, les nouvelles mesures contenues dans le projet de loi viseront à porter la proportion du prêt de 90 p. 100 à 95 p. 100 de la valeur. Elles permettront aussi que les habitations du genre foyer, pension ou résidence commune soient comprises dans ces ensembles, quel que soit l'organisme qui les patronne. En réalité, elles permettent à tout organisme, à toute corporation et à des particuliers de patronner la réalisation d'un programme de ce genre et d'obtenir l'aide financière nécessaire à cette fin.

Je crois que ces nouvelles dispositions contribueront à augmenter le volume d'habitations à loyer modique. De plus, c'est une occasion pour l'entreprise privée d'accorder tout son appui à nos efforts actuels. Alors que nous avons l'intention d'abolir la restriction de 5 p. 100 à l'égard des bénéfices possibles, cela n'influera aucunement sur l'échelle actuelle des loyers exigés parce que ceux-ci sont régis directement en vertu d'un contrat passé entre le promoteur d'un ensemble et la SCHL, de même que le revenu limite prévu pour les occupants de ces logements. Il faudra que ces loyers soient considérablement plus bas que ceux qui sont exigés pour des logements com-