

Les crédits

devient passablement difficile et le gouvernement ne fait rien pour l'améliorer.

Je tiens à bien faire comprendre la situation, car 3 p. 100 peut paraître très bon dans certains endroits. À Toronto, le taux de logements vacants s'établit à 0,7 p. 100; à Hamilton, il est de 0,9 p. 100; à St. Catharines il est de 1,9 p. 100; à Kitchener, il est de 1,3 p. 100; à Sudbury—qui n'est pas exactement une métropole—une ville de travailleurs, de mineurs et autres exploitants de ressources naturelles, les gens ont du mal à trouver un logement; Sudbury a en effet le taux le plus bas, soit 0,6 p. 100. À Oshawa, où General Motors a des usines, le taux est de 1,6 p. 100. Il n'y a pas suffisamment de logements à Oshawa pour que les taux de roulement et d'inoccupation y soient raisonnables.

Dans la région d'Ottawa-Hull, le taux d'inoccupation est de 2,3 p. 100; à Vancouver, il est de 0,9 p. 100 et à Victoria, de 0,7 p. 100. Il n'y a tout simplement pas suffisamment de logements locatifs disponibles, et pas seulement en Ontario ou à Toronto.

On ne déplore pas seulement un problème de pénurie de logements décente pour les gens, mais aussi un problème de pénurie d'emplois.

• (2040)

L'Association des constructeurs d'habitations a fait remarquer qu'au sommet du récent cycle du marché du logement, en 1987, le secteur du logement procura 165 000 années-personnes d'emploi dans la région de Toronto. Mais en 1990, ce chiffre a diminué de moitié et le secteur offre moins de 88 000 années-personnes d'emploi. En fait, c'est un peu moins de la moitié.

L'Association prévoit donc pour cette année moins de la moitié des emplois que le secteur du logement fournissait directement et indirectement il y a trois ans. Il s'agirait de la pire année depuis la récession de 1982. Étant donné qu'on ne prévoit vendre que 8 500 logements en 1990, l'Association prévoit que le nombre des emplois diminuera encore beaucoup en 1991. On ne peut pas obtenir de grandes recettes fiscales, que soit au moyen d'un impôt sur le revenu ou d'une taxe sur les produits et les services touchant plus durement les personnes à faible revenu, si les gens n'ont pas de revenu. La chute du nombre des emplois de la construction se fera sentir dans les recettes fiscales.

L'Association des constructeurs d'habitations est très catégorique sur ce qui, à son avis, est la principale cause de cette chute. C'est la politique de taux d'intérêt du gouvernement qui nuit à l'industrie de la construction. Les constructeurs ont donné des avertissements à ce sujet, et

leur document d'information nous montre maintenant des chiffres plutôt raides.

On pourrait toujours soutenir que d'autres coûts sont également responsables de la situation. Bien sûr, le gouvernement du Canada et celui de l'Ontario sont prêts à laisser les coûts des terrains monter de façon extravagante parce qu'ils ne veulent pas imposer une taxe sur la spéculation, comme le gouvernement de l'Ontario l'avait fait pendant trois ans, au milieu des années 70, mesure qui avait bien réussi à ralentir l'augmentation des prix des terrains. D'une façon générale, c'est le coût de construction des maisons qui est devenu prohibitif.

Les constructeurs montrent dans leur tableau que lorsque les taux d'intérêt sont à 8 p. 100, 34 p. 100 des gens peuvent acheter des maisons. Lorsque ces taux montent à 10 p. 100, seulement 24 p. 100 des gens peuvent acheter des maisons. À 12 p. 100, ce nombre diminue à 16 p. 100. À 14 p. 100, seuil que nous avons maintenant dépassé, seulement 10 p. 100 peuvent acheter des maisons. Lorsque les taux atteindront 16 p. 100, car nous n'avons aucune garantie qu'ils n'atteindront pas ce niveau, 7 p. 100 des gens seulement pourront acquérir une maison.

Ce que les constructeurs ont souligné, c'est que le taux actuel d'environ 14 p. 100 a réduit de plus de la moitié le nombre des personnes qui pourraient acheter une première maison de 150 000 \$ dans la région de Toronto. Je peux vous dire qu'il n'y a pas beaucoup de maisons de ce prix là-bas. C'est une maison relativement bon marché dans cette région. La politique de l'argent cher est donc la principale cause de la réduction de l'offre d'habitations et d'emplois dans le bâtiment.

L'Association des constructeurs d'habitations l'exprime autrement. Elle a établi un graphique que je ne peux pas montrer parce qu'il est trop petit, mais aussi parce que c'est contraire au Règlement. Je signale qu'en 1981 et 1982, quand les taux d'intérêts étaient élevés, il ne s'est pas vendu beaucoup de maisons neuves. Les années suivantes, en 1983, 1984 et 1985, les taux d'intérêt ont baissé, et les ventes de maisons neuves ont repris. En 1986, 1987 et 1988, les ventes ont été bonnes quand les taux d'intérêt sont restés bas, exception faite d'un petit ralentissement au milieu de 1987.

Depuis 1988, les taux d'intérêt grimpent, et les ventes de maisons neuves se font rares. Quand les taux d'intérêt montent, les ventes de maisons diminuent. C'est la tendance indiquée très clairement sur ce graphique. Dans ce secteur, l'avenir n'est pas très prometteur non plus. Gordon Thompson, président de l'Association des constructeurs d'habitations, a prédit:

... que ce qui est arrivé au Canada au début des années 1980 pourrait se reproduire.