

Le logement—Loi

l'individu. Ce n'est pas la seule distinction—de nombreuses coutumes, lois et institutions sont aussi importantes—mais les Canadiens ont toujours été fiers d'être propriétaires.

Il est indubitable que les taux d'intérêt records ont causé un grave préjudice au logement au Canada. Beaucoup de Canadiens ont vu leur rêve de devenir propriétaires de maisons s'évanouir en fumée, en grande partie à cause de la politique du gouvernement, ou du défaut d'une telle politique. Deux problèmes majeurs ont pris naissance au Canada ces deux dernières années dans le secteur du logement, soit la rareté des logements disponibles et l'incapacité de les payer et, dans les deux cas, ce sont surtout les taux d'intérêt élevés qui sont à blâmer. Quand la production d'unités d'habitation est inférieure à la demande, il y a pénurie de logements. On estime que le Canada a besoin de 220,000 nouveaux logements chaque année; or, en 1980, on en a construit seulement 159,000, et en 1981, 178,000. D'après les prévisions qu'a faites le Conference Board en novembre 1981, on n'en construira que 180,000 durant l'année en cours. De ces chiffres il ressort un manque à gagner de 143,000 unités d'habitation en trois ans. De nos jours, les investisseurs, étranglés par les taux d'intérêt, hésitent beaucoup à investir dans le bâtiment. Par conséquent, la construction d'appartements est presque stoppée. Le taux national de vacance est tombé de 2.8 p. 100 en avril 1980 à quelque 1.2 p. 100 en octobre 1981, et il continue de baisser. Comme on l'a signalé à la Chambre ce soir, ce taux est presque à zéro dans certaines régions. De nombreux centres urbains de notre pays connaissent de sérieuses pénuries du fait que de plus en plus de gens se disputent les quelques logements à louer qui existent. De nos jours, ce ne sont pas que les propriétaires de maisons qui ont des problèmes, il y a aussi les locataires pour qui le marché du logement est sombre. Or, cette situation va continuer tant que ne s'opérera pas un renversement des tendances actuelles.

On a peine à croire que dans un pays comme le nôtre qui a autant d'espace, de ressources, et de possibilités lui donnant un niveau de vie incomparable, nous ayons des problèmes de logement. Il appartient au gouvernement de notre pays de mettre en œuvre des programmes destinés à réduire les taux d'intérêt dans le secteur afin d'assurer à nos concitoyens une offre suffisante de logements, lesquels sont essentiels à la stabilité d'un pays. Le gouvernement devrait se rendre compte qu'il est difficile de demander aux Canadiens de faire face aux difficultés économiques graves qui sévissent aujourd'hui si en plus ils doivent se battre pour satisfaire le besoin vital qui consiste à avoir un toit sur la tête. Il faut que nos concitoyens aient un sentiment de sécurité pour leur famille et qu'ils puissent assurer leur subsistance, se loger et se vêtir. Pour cela, il faut que nous luttons contre l'inflation, les taux d'intérêt, le chômage et l'augmentation rapide des coûts énergétiques.

Les taux hypothécaires élevés ont évidemment des répercussions sur le nombre de logements disponibles. Au cours du troisième trimestre de 1981, le prix moyen des maisons dans notre pays était de \$77 900. En partant du principe que pour acheter une maison, on fait une mise de fonds de 10 p. 100 du prix d'achat, que la taxe foncière est de \$1 000 par an et en faisant le calcul approximatif que le montant total englobant le remboursement du principal, les intérêts et les taxes ne doivent pas dépasser 30 p. 100 du revenu net, une famille doit donc avoir aujourd'hui un revenu de \$45 000 pour se payer une

maison d'un prix moyen. Les propriétaires de maisons ou ceux qui souhaitent le devenir ont dû ou doivent faire face à des hausses de prix énormes à cause de la flambée des taux d'intérêt et de l'augmentation du prix des maisons au cours des dernières années, répercussions qui se font sentir aujourd'hui.

● (2120)

D'après la SCHL, quelque 40,000 familles canadiennes vont peut-être perdre leur maison à cause des taux d'intérêt élevés. La plupart de ces gens-là sont de bons travailleurs qui essayent d'assurer leur avenir, mais leurs efforts sont annihilés par l'économie stagnante que nous devons à l'indifférence du gouvernement et à sa politique de taux d'intérêt. Environ 1,200,000 familles canadiennes devront renouveler leur hypothèque d'ici deux ans et absorber, dans bien des cas, une hausse considérable des paiements mensuels. Déjà passablement serré, leur budget subira des compressions presque insupportables. Se trouver et se payer un logement représentent deux problèmes très graves qui méritent, qui exigent des mesures immédiates et efficaces de la part du gouvernement si nous voulons rétablir la situation normale.

S'attendant à un soulagement sous la forme de solutions raisonnables aux problèmes économiques qui affligent leur pays, les Canadiens ont été amèrement déçus par les récentes propositions budgétaires. Elles offrent bien un peu d'aide aux constructeurs de maisons de rapport, mais pas assez pour que la majorité d'entre eux puissent assurer la rentabilité de leur exploitation.

Le programme IRLM, qui a permis la construction de quelque 25,000 logements locatifs l'an dernier, a été annulé et le gouvernement réduira en 1982 son apport dans le domaine du logement social subventionné de 30,000 à 25,000 logements. C'est une baisse de 5,000 logements. Cette double décision politique aura donc nettement pour effet de priver la population canadienne de quelque 15,000 nouveaux logements pourtant si nécessaires. Soumis à des critiques constantes tout l'été et une partie de l'automne, le gouvernement avait promis de soulager quelque peu les propriétaires en difficulté, confrontés à des hausses énormes du taux d'intérêt de leur hypothèque à cause de la politique gouvernementale des taux d'intérêt élevés. Le soulagement prévu dans le budget, si l'on peut parler de soulagement et pour peu qu'on puisse vraiment parler de budget, n'est rien de plus qu'un programme qui permet aux gens de garder leur maison en s'endettant davantage.

Le programme de renouvellement des hypothèques proposé dans le bill C-89 contribue bien peu à résoudre la crise actuelle du logement au Canada. Pour une maison de prix moyen au Canada aujourd'hui, au taux d'intérêt exigé sur une hypothèque de durée normale, le gouvernement canadien garantit le paiement différé de l'intérêt ou, pour ceux qui sont admissibles à une subvention, la remise maximale est de \$3,000. Voilà qui est vraiment très minime et ne constitue pas une solution véritable à un problème aussi grave. Le régime proposé doit prendre fin le 11 novembre 1982 et s'applique aux hypothèques qui sont venues à échéance à partir du 1^{er} septembre 1981. L'efficacité de cette mesure à court terme qui, aux dires du ministre responsable de la SCHL, «offre aux Canadiens l'aide dont ils ont besoin pour traverser cette période difficile», est douteuse, étant donné que près de trois mois après la présentation du budget fédéral, aucune amélioration ne semble poindre dans les domaines de l'économie et de l'habitation.