

tutions financières et aux caisses de pension pour les inciter à placer des capitaux dans l'habitation.

Si le gouvernement fédéral n'avait pas apporté une aide considérable à la construction domiciliaire dans la dernière moitié de 1970, l'activité de ce secteur aurait été lamentable. Je suis porté à croire qu'il faut plus que de la persuasion pour traiter avec les institutions financières et les caisses de retraite. Si ces organismes ne se laissent pas convaincre de conclure des arrangements financiers pour l'habitation, nous n'hésiterions pas à appliquer des lois qui exigeraient qu'ils consacrent une partie de leur portefeuille à la construction de logements. Il est temps qu'ils reconnaissent que leur capital vient des épargnes des Canadiens envers qui ils ont des obligations. Nous serions donc très fermes avec les institutions financières et les caisses de retraite à ce sujet.

Un des éléments importants du coût élevé de l'habitation aujourd'hui, ce sont les taux d'intérêt qui sont nettement usuriers. Lorsque les gens paient 9 à 10 p. 100 pour la première hypothèque et 12 à 20 p. 100 pour la deuxième, les Canadiens devraient avoir honte. Je le répète, le taux d'intérêt pour toute hypothèque ne devrait pas dépasser 6 p. 100 au Canada. Puis-je rappeler encore une fois aux institutions financières leur responsabilité sociale pour ce qui est d'assurer à tous les Canadiens des logements convenables et propres? Dans le cas des personnes gagnant jusqu'à \$7,000 par année, le taux d'intérêt devrait être fixé selon leurs revenus, et il incombe donc au gouvernement d'aider les économiquement faibles à payer leurs intérêts.

L'élément suivant du coût élevé de l'habitation, c'est celui du terrain. J'ai été surpris de lire qu'un constructeur bien connu d'Ottawa, M. William Teron, a déclaré qu'il est inutile de rêver d'urbanisme à moins de posséder le terrain. Il est grand temps de prendre des mesures en vue de l'acquisition, l'aménagement, la vente et la location à bail de terrains par les paliers tant fédéral que municipaux.

L'un des points les plus remarquables que l'honorable député de Trinity (M. Hellyer) a eu le mérite de percevoir est la nécessité de consentir des fonds fédéraux et des prêts directs aux municipalités afin de les aider à regrouper et aménager des terrains en vue de la croissance urbaine. C'est un des principaux échecs de ce gouvernement de n'avoir pas reconnu la nécessité d'accorder aux villes des emprunts directs afin d'acquérir et d'entretenir des terrains pour faire face à leur extension. Le ministre doit se dire que la loi nationale sur l'habitation dispose à cet effet. Puis-je rappeler au ministre que la participation sous l'empire de cette loi s'est révélée pitoyable. Une telle participation exige la conduite et l'initiative ministérielle en vue de réunir une conférence entre les trois paliers de gouvernement et d'avancer les sommes nécessaires pour acquérir et aménager des terrains en prévision de l'expansion urbaine.

Nous devrions aussi étudier de près la recommandation du groupe d'experts, qui serait de mettre fin à la spéculation foncière. Au cours des dix dernières années, des spéculateurs ont acheté du terrain qu'ils ont laissé dormir en attendant que les prix montent. La recommandation faite par les experts dans leur rapport était de fixer les taxes sur la propriété d'après ce que le propriétaire pouvait en faire plutôt que ce qu'il avait l'intention d'en faire s'il ne l'exploitait pas. Encore une fois, je rappelle à la Chambre la nécessité de mettre fin à la spéculation sur

la propriété foncière en imposant le plein impôt sur les gains de capitaux, plutôt que de s'en tenir à des demi-mesures comme celles du budget.

Pour que la situation urbaine soit acceptable, nous devons avoir une bonne variété de logements. Nous avons besoin de maisons unifamiliales, d'appartements, de coopératives, de condominiums, de maisons préfabriquées, surtout pour les habitants des provinces Maritimes et de Terre-Neuve, et de roulotte pour ceux qui préfèrent ce genre de logement. Nous devons répondre à ces besoins divers de toutes les classes de la société canadienne. Actuellement, monsieur l'Orateur, j'estime que ce besoin d'habitations diverses n'est pas comblé et les constructeurs et les institutions de financement s'orientent vers les maisons d'appartements où ils obtiennent un meilleur bénéfice et trouvent plus facile d'obtenir des hypothèques.

Pensons un moment aux jeunes gens qui se marient. Il leur faut se loger quelque part, puis, avec l'arrivée des enfants, ils ont besoin d'une maison. Finalement, au soir de la vie, lorsque l'homme et la femme ont vieilli, il leur faut un foyer pour personnes âgées ou encore une maison beaucoup plus petite.

M. Woolliams: Le gouvernement en est à son crépuscule.

M. Gilbert: C'est précisément le régime qui doit être mis sur pied par l'actuel ministre s'il veut pour les Canadiens une gamme satisfaisante d'habitations.

Puis-je dire quelques mots au sujet des logements sociaux. Il n'est pas rare d'entendre dire que les projets d'habitations sociales deviennent des ghettos pour les pauvres. On devrait plutôt assurer aux groupes de gens à faible revenu des habitations solides et confortables en s'inspirant du principe d'intégration selon lequel les habitations sociales s'entremêlent avec les autres genres d'habitation afin d'éviter la stigmatisation.

• (9.10 p.m.)

Le gouvernement fédéral est sûrement à blâmer, je pense, parce qu'il a négligé de développer le principe des logements sociaux et celui de l'intégration, en vertu desquels les unités de logements sociaux seraient proprement dispersées à travers la communauté. Au Canada, on a considéré les logements sociaux comme un vilain mot et il est grand temps que le gouvernement lance la promotion de ces logements afin de les rendre aussi attrayants au pays qu'ils le sont dans les pays européens où rien ne les entache. C'est au cours d'un voyage en Angleterre et à travers les pays d'Europe qu'on commence à se rendre compte de la fierté des gens qui possèdent leurs grands ensembles. Puis-je mentionner ici que le comité d'étude sur l'habitation a déclaré qu'il y avait au moins un demi-million de maisons d'un bout à l'autre du Canada qui ne répondent pas aux normes et qui auraient besoin de beaucoup de réparations et d'améliorations. D'après notre expérience, les prêts destinés à l'amélioration des maisons n'ont guère été satisfaisants. Les registres de la Société centrale d'hypothèques et de logement accusent depuis quelques années une baisse dans le nombre de prêts destinés à la rénovation des maisons; ce qui, paraît-il, serait attribuable au fait qu'on peut obtenir des banques des prêts au taux régnant et que la plupart des Canadiens qui possèdent des maisons de ce genre n'ont pas les moyens de payer des taux d'intérêt élevés.

[M. Gilbert.]