

Nous voici donc encore en décembre 1975 à discuter d'un problème qui ne disparaîtra pas. Les faits démontrent clairement que nous n'atteindrons pas l'objectif de 210,000 logements que le ministre a établi à la fin de 1974.

M. Gauthier (Ottawa-Vanier): Que si.

M. Orlikow: Il faudrait un rebondissement extraordinaire pour y arriver.

M. Cyr: Le gouvernement est extraordinaire.

M. Orlikow: Oui, par le nombre d'erreurs qu'il peut commettre. Il y a lieu de signaler que ces commentaires sont ceux de deux ministériels du Québec.

M. Gauthier (Ottawa-Vanier): J'invoque le Règlement, monsieur l'Orateur. Bien que je sois francophone et heureux de l'être, c'est en Ontario que je suis né et que j'ai grandi, et c'est encore en Ontario que j'habite.

M. Orlikow: Le député prend si rarement la parole que je m'imagine toujours qu'il vient du Québec. L'observation que je tiens à formuler s'applique toujours, et c'est que le gouvernement s'est engagé à dépenser, conjointement avec le gouvernement du Québec et la ville de Montréal, plus d'un milliard de dollars en vue de cet folie d'une durée de deux semaines que seront les Jeux olympiques, dans une ville de 2.5 millions d'habitants qui continue à déverser ses égouts non traités dans le Saint-Laurent et qui, comme me le disait un membre du conseil municipal il y a moins d'une semaine, devra attendre de quatre à huit ans avant de pouvoir construire des installations de traitement, parce qu'elle a tellement emprunté d'argent pour les Jeux qu'elle ne peut plus en trouver pour financer ces installations.

Montréal est une ville où l'on voit s'élever chaque année d'élégants immeubles à bureaux occupés par des entreprises qui déduisent la moitié des frais de location aux fins de l'impôt au titre de dépenses d'affaires, une ville où l'on démolit chaque année plusieurs milliers de logements à prix modique que rien ne vient remplacer, de sorte qu'il devient de plus en plus difficile d'y trouver un logement à loyer raisonnable. C'est là le genre d'administration que des députés d'en face s'emploient à défendre. Je me réjouis de les voir agir ainsi, car je pense que les faits sont éloquentes, particulièrement dans cette province.

Il n'est pas étonnant que les mises en chantier ne soient pas aussi nombreuses qu'elles devraient l'être, puisque le gouvernement a refusé de s'attaquer directement aux facteurs qui influent sur la hausse du prix des logements. Nous pouvons être assurés qu'avec le programme de lutte contre l'inflation, les taux d'intérêts, qui représentent la fraction la plus importante du coût d'une maison et ne sont pas assujettis aux contrôles, continueront à demeurer élevés, et que le coût des terrains, qui représente la seconde fraction en importance du coût d'une maison, ne sera pas réduit à la suite de l'entrée en vigueur du bill ni de quoi que ce soit d'autre que propose le gouvernement. Il n'y a aucune disposition relative au remembrement foncier. Le programme anti-inflationniste ne prévoit aucune réglementation des gains provenant de la spéculation foncière. Par conséquent, nous faisons face à une hausse constante du coût du logement.

Parlons des taux d'intérêts. Mon collègue, le député de Broadview (M. Gilbert), dans son intervention d'hier, a exposé la situation dans la région de Toronto. On pourrait faire les mêmes calculs à Winnipeg, où j'habite, à Montréal ou à Vancouver. Le coût moyen d'une maison à Toronto

Habitation—Loi

est de \$57,500. En supposant qu'on puisse trouver \$17,500 pour le versement initial, il faut encore accepter un hypothèque de \$40,000. Le taux d'intérêt est actuellement de 12 p. 100, ce qui veut dire un versement mensuel de \$413, principal et intérêt compris, pendant vingt-cinq ans, ce qui porterait le coût de sa maison de \$57,500 à \$141,150, dont \$83,650 rien que pour l'intérêt.

Beaucoup de gens ont acheté des maisons il y a cinq ans, quand le taux d'intérêt était de 9 p. 100. A ce taux, ils ne pouvaient obtenir qu'une hypothèque de cinq ans, et ils doivent renouveler leur hypothèque au bout de cette période. Le taux actuel est de 12.5 p. 100 environ. Quiconque s'est acheté une maison il y a cinq ans, avec hypothèque de \$40,000 amortie sur une période de 25 ans, constatera que ses remboursements hypothécaires ont augmenté de \$96 par mois. C'est dire que \$1,152 par année du revenu dont il pouvait disposer ira à l'hypothèque, et cela sans compter la hausses des impôts fonciers, des primes d'assurance incendie et ainsi de suite.

Pas étonnant que dans les autres entreprises, telles les épiceries, les théâtres, les magasins d'appareils, on se demande où l'on trouvera des clients. La crise du logement est aussi aiguë aujourd'hui sinon pire qu'elle ne l'était il y a un an, lorsque le ministre annonçait son programme. Dans ma propre ville de Winnipeg, qui est loin de se situer au premier rang par son taux de croissance, et par conséquent qui est loin d'avoir des maisons aux prix en vigueur à Vancouver, Toronto ou Ottawa, la pénurie de logement est extrême. Au mois d'août, on pouvait lire dans le *Tribune* de Winnipeg un article intitulé «Crise du logement à Winnipeg». J'aimerais faire consigner au compte rendu quelques extraits de cet article de Nick Hunter, journaliste du *Tribune*. Voici ce qu'il a écrit:

● (1650)

D'après les promoteurs et des porte-parole du gouvernement, Winnipeg connaîtra une importante crise du logement le mois prochain, car il n'y aura pratiquement plus d'appartements libres.

D'après la dernière étude de la SCHL, en avril, 1.5 p. 100 des appartements de Winnipeg étaient libres, soit beaucoup moins qu'au milieu de 1974 où 2.6 p. 100 des appartements étaient libres et qu'en janvier 1972 où le taux était de 5.5 p. 100.

Dans un autre article, il a écrit.

Les ventes de maisons atteignent un chiffre record à Winnipeg, malgré la hausse vertigineuse des prix et des taux d'intérêt hypothécaire.

D'après le service d'affichage multiple de la commission immobilière de Winnipeg, le prix moyen d'une maison était de \$32,297 à la fin de juillet et de \$26,054 en juillet 1974.

Autrement dit, le prix a augmenté de \$6,000 en un an. Il dit ensuite dans le même article:

A la fin de juillet 1975, on a mis en chantier 1,415 maisons unifamiliales et semi-détachées à Winnipeg, ce qui représente une baisse de 30 p. 100 par rapport à la période correspondante de 1974. Il y avait 1,242 maisons complètement terminées, soit 26 p. 100 de moins que pendant les sept premiers mois de 1974.

Comme l'ont dit les députés d'en face, des progrès ont été réalisés, mais tout porte à croire que le nombre de logements construits à Winnipeg n'augmentera pas cette année et qu'il est loin de répondre aux besoins de la population. J'ai déjà dit que la principale cause du prix élevé des maisons est le coût des hypothèques. On pourrait penser que c'était inévitable, alors qu'en fait le taux hypothécaire a été fixé de propos délibéré par le gouvernement, de concert avec la Banque du Canada, de manière que les taux d'intérêt soient plus élevés au Canada qu'aux États-Unis. On serait porté à croire que les banques et d'autres sociétés prêteuses ne pouvaient tout simplement se per-