

*L'habitation*

ments étaient en construction ou au stade de la planification. Il devrait s'agir là de bonnes nouvelles pour les députés qui siègent à ma gauche, mais il se trouve que je suis un peu au courant de la situation en Colombie-Britannique; les locataires, je peux le dire, n'ont guère aimé que le gouvernement augmente les loyers de 10 p. 100 à partir de 1975. Chose curieuse, cette mesure ne s'applique pas aux logements à loyer exploités par le gouvernement. Ces dernières semaines, le gouvernement de la Colombie-Britannique a, dans les logements qu'il gère, augmenté les loyers de 25 p. 100 pour 1975 et annoncé qu'ils augmenteraient encore en 1976 à cause, déclare-t-on, des coûts élevés d'exploitation.

Depuis longtemps, je soutiens que l'entreprise privée peut fournir des logements à un coût moins élevé que le gouvernement, ce qui soulève toute la question de l'opposition entre entreprises publiques et privées, question qui dépasse de loin notre débat. Cependant, je peux avancer en faveur de mon affirmation les déclarations de M. Robert Campeau, promoteur réputé à Ottawa depuis 25 ans.

**Une voix:** Et de Bill Teron.

**M. Clarke (Vancouver Quadra):** Cette personne fait autre chose maintenant. M. Campeau prétend qu'il faudrait confier à l'entreprise privée le soin de fournir des logements aux Canadiens. Il admet que c'est là une grande responsabilité.

Vous vous demanderez peut-être, monsieur l'Orateur, pourquoi j'accorde tant d'attention au logement locatif. La plupart des locataires aimeraient, j'en suis persuadé, habiter leur propre maison, mais le gouvernement ne leur facilite pas la chose. En certains endroits, Montréal par exemple, 80 p. 100 de la population vit à loyer. La province de Québec a établi le contrôle des loyers en 1973, afin de donner satisfaction aux deux-tiers de sa population qui ne possèdent pas de maison. Mais les locataires eux-mêmes ont fini par conclure que le contrôle des loyers avait complètement échoué.

Selon les journaux, le ministre québécois de la Justice (M. Choquette) déclarait récemment que la population du Québec devait s'attendre soit à une hausse des loyers, soit à l'éclatement d'une crise du logement dans quelques années. Car, a-t-il dit, les mises en chantier ont diminué en 1974 et la présence de la régie des loyers incite les promoteurs à chercher ailleurs. Ce phénomène va s'amplifier au fur et à mesure que l'État interviendra dans le jeu normal de l'offre et de la demande, qu'il s'agisse du logement ou d'autre chose. Pareil interventionnisme enrayer les mécanismes et, en fin de compte, c'est le locataire, l'acheteur ou inexorablement le contribuable qui soldent l'addition.

Je suis en mesure de démontrer que l'action de l'État, SCHL comprise, a rendu les choses plus difficiles pour les petits propriétaires et ceux qui cherchent à le devenir. Les politiques inflationnistes du gouvernement ont fait monter les taux d'intérêts. Voyez ce qui se passait en 1936. Le gouvernement pouvait écouler des obligations perpétuelles à 3 p. 100. En époque d'inflation comme celle que nous traversons, l'investisseur perd s'il prête son argent à un taux inférieur à la somme du taux de l'inflation, qui avoisine 10 p. 100, et du rendement de son capital. Il y a quelques mois, le président de la Banque de Montréal disait que l'épargne devrait rapporter 17 p. 100 par année pour que le contribuable moyen commence à y trouver son profit.

Le gouvernement parle de plus-values excessives réalisées par les spéculateurs dans le logement, et dit qu'il

[M. Clarke (Vancouver Quadra).]

faudrait des banques foncières. Les spéculateurs ne pourraient rien gagner s'il n'y avait pas de demande. La hausse du prix des terrains traduit uniquement l'évolution de la demande. A Ottawa actuellement, par exemple, les maisons se vendent moins cher que le printemps dernier. La cherté du crédit, le manque de fonds hypothécaires et diverses autres raisons ont fait tomber la demande. Vous savez ce que le gouvernement a alors décidé? D'accroître la demande de terrains en cherchant à se porter acquéreur. Il faudrait pour cela que l'organisme fédéral offre plus que tous les autres acheteurs éventuels. Pour la gouverne de ceux qui s'imaginent qu'il s'agit d'une hypothèse, je voudrais donner lecture d'un article paru dans un journal d'Ottawa en novembre dernier dans lequel on prétend que l'opposition à l'Assemblée législative de l'Ontario s'en prend au gouvernement de cette province parce que l'Ontario Housing Commission payait les terrains à des prix gonflés et contribuait en grande partie à faire monter les prix des emplacements convenables. Un député de l'opposition à l'Assemblée de l'Ontario a déclaré que, de toute évidence, la province jetait l'argent des contribuables par les fenêtres. Des situations de ce genre se produiront inévitablement si l'on permet de telles transactions.

Je peux donner d'autres exemples d'actes du gouvernement, qui ont fait grimper le coût de l'habitation. Il y a vingt ans, j'ai construit et occupé ma première maison. Devant, la route était recouverte de gravier, il y avait des fossés, une fosse septique et quelques autres commodités. A un moment donné, la SCHL décida qu'il ne fallait pas permettre aux gens de vivre dans des endroits qu'ils considéraient eux-mêmes satisfaisants, mais qu'il fallait plutôt les obliger à vivre selon les prescriptions de la Société. Par exemple, tous les nouveaux quartiers devaient être dotés de chaussées pavées, de bordures, de réverbères, de fils électriques enfouis et d'égoûts pluviaux et sanitaires avant qu'on puisse contracter un emprunt.

J'ai déjà expliqué comment ces coûts se répercutent sur l'acheteur. Qu'il me soit permis de lire maintenant ce que M. Campeau d'Ottawa a écrit il y a un an et demi pendant qu'il tentait de faire baisser les coûts de construction des maisons. Parlant des moyens de réduire les coûts, voici ce qu'il a dit:

D'abord, les terrains devraient être viabilisés par la municipalité et non par le lotisseur qui en passe le coût à l'acheteur. La municipalité pourrait emprunter l'argent à meilleur compte, soit 2 à 2½ p. 100 de moins, que ne réussit à le faire l'acheteur en empruntant sur hypothèque.

Le coût d'installation de services sur un terrain typique s'établit à environ \$4,000. Sur une hypothèque de 10 p. 100 un acheteur doit emprunter \$3,600 pour acquitter le coût des services sur son terrain.

● (1640)

Il entend par là un versement initial de 10 p. 100 et une hypothèque de 90 p. 100.

Un intérêt de 2 p. 100 sur cet argent peut s'accumuler si l'hypothèque est de 40 ans.

Puis il a soutenu que, si les municipalités voulaient prendre l'initiative et installer des services sur les terrains appropriés, elles réduiraient la pénurie des terrains à bâtir et maintiendraient leurs prix à la baisse. Il a cité en exemple la ville de Montréal, où les terrains sont beaucoup moins coûteux qu'à Ottawa. M. Campeau a aussi proposé la réduction du nombre d'organismes chargés d'approuver la subdivision et les autres projets. Il a allégué qu'il y avait environ 90 organismes et qu'il fallait à peu près trois ans pour obtenir l'approbation de tous.

Ceci m'amène à signaler un autre facteur du coût élevé du logement, madame l'Orateur. L'une des causes de