

Le logement—Loi

Le ministre des Finances ayant accepté de prolonger jusqu'à la fin de 1981 les dispositions fiscales ayant trait aux IRLM, ceux-ci ont connu un regain de faveur au cours des derniers mois de l'année . . .

Des voix: Oh, oh!

M. Cosgrove: . . . et j'espère que ce mouvement se maintiendra jusqu'au printemps. A ce moment-là, le régime canadien de construction de logements locatifs prendra la relève pour maintenir le rythme des activités.

Je tiens à signaler que ces 15,000 nouveaux logements non seulement représentent un loyer abordable pour 15,000 familles, mais on estime que 35,000 nouveaux emplois seront créés dans l'industrie du bâtiment et les entreprises connexes.

Une voix: Fameux!

Des voix: Oh, oh!

M. Cosgrove: La nouvelle mesure législative contribuera à relancer la construction de logements locatifs en plus des 15,000 unités prévues. Elle permettra à la SCHL d'ajuster ses primes d'assurance hypothécaire tout en portant la valeur de ses prêts à un niveau beaucoup plus intéressant, sans mettre en péril la Caisse d'assurance hypothécaire. Autrement dit, la société sera en mesure de garantir des hypothèques qui représentent une partie beaucoup plus importante des frais totaux du projet, ce qui permettra à l'entrepreneur de lancer son projet sans devoir y investir une somme prohibitive.

Les modifications permettront également à la SCHL de mieux venir en aide aux propriétaires, notamment les jeunes couples qui achètent une maison pour la première fois. Le problème qui se pose, bien entendu, est celui des taux d'intérêt hypothécaire élevés. Nous chercherons à les diminuer, dans le cadre de notre lutte contre l'inflation et en vue de favoriser une saine croissance économique. Le problème, cependant, réside également dans les hypothèques proprement dites. L'hypothèque classique, qui nous a rendu de bons services depuis plus d'une trentaine d'années, n'est plus valable en cette époque de taux d'intérêt élevés et changeants.

Mme Mitchell: Pourquoi ne contrôlez-vous pas les intérêts, dans ces conditions? Faites quelque chose à ce sujet.

M. Cosgrove: Les organismes prêteurs ramènent la durée des hypothèques à un an, voire six mois, afin d'éviter d'être bloqués pour une plus longue période avec un taux d'intérêt qui risque de ne plus être rentable. Malheureusement, l'incertitude qui caractérise les tendances des taux d'intérêt se répercute très durement sur les propriétaires et les entrepreneurs qui veulent emprunter pour construire des logements locatifs. Ils n'ont aucune garantie d'une année sur l'autre, ni même d'un mois sur l'autre, qu'ils seront toujours en mesure d'effectuer leurs versements mensuels.

M. Ittinuar: Dites-le donc à Allan MacEachen!

M. Cosgrove: Ce qu'il nous faut, c'est un nouveau genre d'hypothèques, des dispositions qui nous permettront de lever en partie cette incertitude. Il en existe déjà un certain nombre, comme les hypothèques à taux variables, les hypothèques avec participation au capital et les hypothèques avec participation à la plus-value.

M. Ittinuar: Et pourquoi pas un nouveau genre de gouvernement?

M. Cosgrove: Certaines de ces dispositions contribueront sans doute à résoudre les problèmes auxquels se heurtent ceux qui achètent leur première maison. Nous voudrions leur donner la possibilité d'y avoir recours, s'ils le désirent.

Le gouvernement voudrait promouvoir l'adoption de ces solutions de rechange, et le bill à l'étude donnera à SCHL plus de souplesse pour fixer les primes, ce qui nous permettra d'atteindre notre objectif.

En qualité de mandataire du gouvernement, la SCHL a toujours eu un rôle important à jouer dans le domaine du logement. En même temps, en sa qualité de société commerciale, elle gère le Fonds d'assurance hypothécaire au nom du gouvernement et assure ainsi que les gens qui en ont besoin peuvent toujours compter sur une offre suffisante d'argent hypothécaire.

Lorsqu'il a été institué en 1954, le Fonds devait s'autofinancer. Les primes avaient été établies à un montant suffisant pour satisfaire aux demandes d'indemnité auxquelles on pouvait raisonnablement s'attendre. En fait, tout a fonctionné passablement comme prévu jusque vers la fin des années 70. Ces dernières années, cependant, les demandes d'indemnité ont augmenté considérablement, surtout à cause de la proportion élevée de défauts de paiement dans le cas des programmes d'aide pour l'accession à la propriété et de logement subventionné, le PAAP et le PLS.

M. Ittinuar: Cela devait arriver!

M. Cosgrove: Cette augmentation sans précédent des demandes d'indemnité ont créé un problème de liquidités et il a fallu emprunter un montant important du gouvernement pour rétablir les liquidités du Fonds.

Outre le problème des liquidités est apparu celui de la solvabilité du Fonds. Le problème réside essentiellement dans le fait que la prime fixée par la Société et celle qu'elle peut à son tour exiger pour l'assurance hypothécaire sont prescrites dans la loi nationale sur l'habitation et ne peuvent être modifiées que par une loi du Parlement. Les primes exigées pour assurer les hypothèques consenties en vertu des deux programmes que j'ai mentionnés étaient limitées par la loi à 1 p. 100. De l'avis des actuaires, il aurait été nécessaire de fixer à plus de 8 p. 100 la prime d'assurance hypothécaire afin d'éviter une grave érosion du Fonds.

Encore une fois, la solution à ce problème se trouve dans le bill dont nous sommes présentement saisis. Il autorisera la Société à modifier les primes d'assurance hypothécaire et à les fixer à un montant compatible avec le risque couru et suffisant pour payer les frais d'exploitation. En bref, la SCHL jouirait de la même liberté d'action que les assureurs privés au sujet des primes. Cet arrangement permettrait à la SCHL d'émettre des polices d'assurance nouvelles et novatrices qu'elle ne pouvait accorder sous le régime des primes fixes. Cela permettra également à la société de fixer le montant des primes à un niveau permettant d'assurer des hypothèques consenties sur des immeubles locatifs, et ce, selon un rapport prêt/valeur plus intéressant pour les entrepreneurs. Ces deux dispositions vont de pair, soit le rapport prêt/valeur et le prêt sans intérêt de \$7,500 par unité de logement.