

est passé de 12,500 en 1976 à 18,600 en 1977, et le taux de vacance a augmenté rapidement à Montréal.

Dans les nouveaux lotissements, le taux d'occupation était d'environ 48 p. 100; en avril 1980, il est tombé à 27 p. 100.

En 1976, la migration nette a commencé à augmenter considérablement à cause de la dégradation de la situation économique dans la province et des bouleversements politiques. La migration a eu une forte incidence sur le nombre de défauts de paiement dans le cadre du programme d'aide au logement locatif. Les chiffres suivants donnent une idée de l'incidence de la migration nette sur le nombre de saisies. Dans la province de Québec, de 1973 et 1976, le nombre d'habitants a augmenté de 1,096; de 1976 à 1979, il a diminué de 103,992.

Monsieur l'Orateur, il est à mon avis très intéressant de lire un bref passage de la lettre que l'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain a envoyée au premier ministre (M. Trudeau) et aux membres du cabinet fédéral le 2 décembre 1981. Voici le passage en question:

Les loyers actuels sont tellement insuffisants par rapport aux frais de construction de logements locatifs que le problème des vacances n'a aucune chance d'être réglé si l'on n'offre pas des avantages ou des subventions supplémentaires.

L'HUDAC, c'est-à-dire l'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain, précise dans cette lettre que pour attirer les investissements dans la construction de logements locatifs, il faudrait augmenter les loyers de 60 p. 100 ou plus.

Je tenais à lire un extrait de la lettre de la principale association d'habitation du Canada à cause de l'importance de ces chiffres.

Lorsqu'on investit de l'argent dans une maison, on étudie les possibilités de payer l'hypothèque, certes, mais on compte également sur le fait que la maison devrait prendre de la valeur avec le temps grâce à l'inflation; de fait, dans la plupart des cas, la valeur des maisons a augmenté assez bien à la longue. Par contre, dans le domaine du logement locatif, la valeur de la propriété a peu d'importance. Ils n'ont qu'un seul souci: ce que leur rapporte leur investissement.

● (2110)

L'une des expériences pénibles pour le Fonds d'assurance-hypothèque a été de se rendre compte que même s'il est possible de construire un immeuble à appartements—j'ai ici un exemple d'un cas survenu non loin de ma circonscription—le coût peut atteindre les sept millions de dollars. Dans ce cas-ci, l'hypothèque dépassait légèrement les six millions. Si l'entrepreneur fait faillite, et cela l'expérience l'a déjà prouvé, la Société canadienne d'hypothèques et de logement devient propriétaire de l'immeuble; quand vient le temps de le vendre, la Société n'ayant aucune intention de rester dans l'immobilier, elle vend à un prix sensiblement inférieur au montant de l'hypothèque. Cela n'a rien à voir avec la valeur de la propriété du point de vue de la construction. C'est tout simplement parce que les loyers sont trop bas que l'investissement ne rapporte pas assez. L'achat d'une propriété semblable ressemble à celui d'une obligation: on n'a qu'à voir ce qu'il coûte et ce qu'il rapporte.

En examinant le projet dont j'ai parlé, j'ai noté avec intérêt que sur une période de quelque 19 ans, les revenus bruts n'ont dépassé les dépenses brutes que de deux millions de dollars, soit la différence entre un peu moins de 15 millions de dollars de revenus bruts et un peu moins de 13 millions de dollars de dépenses brutes. Au moment de la mise en œuvre du projet,

Le logement—Loi

l'intérêt hypothécaire était de 5½ p. 100. L'idée m'est venue de calculer combien on aurait pu toucher si on avait investi le montant de l'hypothèque à intérêt composé, et j'ai obtenu pour résultat plus de cinq millions de dollars. Nous constatons ainsi qu'un immeuble qui a coûté sept millions de dollars et qui comportait une hypothèque de six millions de dollars, a difficilement trouvé une offre de trois millions de dollars lorsqu'il fut mis en vente.

M. Stevens: Monsieur l'Orateur, j'invoque le Règlement. Je me demande si le député me permettrait de lui poser une question.

L'Orateur suppléant (M. Kempling): Le député de Vaudreuil (M. Herbert) n'a plus que deux minutes environ à sa disposition. S'il le désire, il peut accepter de répondre à une question.

M. Herbert: J'entends consacrer les deux minutes qui me restent à mon propos. Si j'ai encore quelques secondes, je répondrai à la question.

Je voulais faire remarquer qu'il faut examiner l'application du programme de logement subventionné par le Fonds d'assurance hypothécaire pour comprendre pourquoi on constate une telle perte dans l'administration de ce qui a été un excellent programme de logement doublé d'un excellent programme social. Je n'ai plus qu'une seule autre observation à faire dans la minute qui me reste. C'est à propos d'une réponse à une question écrite que j'ai obtenue le 17 juin 1981 et dans laquelle le ministre chargé de la SCHL faisait remarquer que le délai entre la date où un emprunteur est en défaut de paiement et la date où le titre est cédé à la SCHL, aux termes de la police d'assurance hypothécaire, est en moyenne de 414 jours de l'année civile. Je soutiens que ce délai moyen de 414 jours pour l'acquisition d'une propriété est trop long. Voilà pourquoi je me réjouis de voir que le bill prévoit, entre autres mesures, qu'il sera possible de procéder à cette acquisition beaucoup plus rapidement, ce qui réduira donc la perte pour l'assureur.

L'Orateur suppléant (M. Kempling): Le député de York-Peel (M. Stevens) veut poser une question. Si le député veut bien qu'on lui pose une question, il lui reste environ 45 secondes de son temps de parole.

M. Stevens: Le député nous dirait-il s'il a fait partie du groupe des dix qui a critiqué le budget du gouvernement et, sinon, pourquoi ne l'a-t-il pas fait?

L'Orateur suppléant (M. Kempling): A l'ordre. A mon avis, cela n'a pas de rapport avec le bill à l'étude.

Des voix: Bravo!

M. Bill Vankoughnet (Hastings-Frontenac-Lennox et Addington): Monsieur l'Orateur, je suis heureux de participer au débat sur le bill C-89 qui tend à modifier la loi nationale sur l'habitation et la loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le logement est un secteur qui revêt une importance cruciale au Canada et son maintien et sa croissance sont essentiels à un moment où de plus en plus de Canadiens sont en quête d'un toit dans un marché qui rétrécit comme une peau de chagrin et qui connaît de graves difficultés économiques. Notre société est fondée sur l'idée que l'accès à la propriété privée est une liberté fondamentale. A l'heure actuelle, les restrictions imposées à l'accès à la propriété suscitent un grave problème social au Canada. Le droit à la propriété privée marque la frontière fragile qui sépare l'État de