

la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ils se rapportent au taux d'intérêt de 6 p. 100 et à ce qu'il signifie pour l'emprunteur. On m'a dit qu'à cause de la façon dont le taux d'intérêt est calculé sur tout emprunt obtenu en vertu de la loi nationale sur l'habitation, cet intérêt atteint \$919.42 pour chaque \$1,000 d'emprunt. Si nous appliquons ce taux à un prêt moyen de \$10,960,—c'est la moyenne de 1957,—nous constatons qu'une personne se trouve immédiatement en dette pour \$21,000 environ au sujet d'une maison qui lui a probablement été vendue \$11,000 ou \$12,000.

La construction de maisons peut être envisagée de deux façons différentes. On veut satisfaire ou bien au besoin de maisons, ou bien à la demande. En ce domaine nous avons eu tendance jusqu'ici à tenir compte de la demande réelle plutôt que des besoins. La demande réelle a été interprétée comme représentant le nombre de nouvelles maisons que les gens sont disposés à acheter et peuvent se payer. Certes, en 1933, 1934 et 1935, et plus tard aussi en d'autres années, on avait besoin de nouvelles maisons et de nouveaux aménagements en matière de logement, mais il n'y avait pas de demande réelle, à cause de la situation économique de la nation. Les petits salariés ne créent guère une demande de logement; ils n'ont tout simplement pas les moyens de s'acheter une maison. Or je suis persuadé que les petits salariés, qui gagnent moins de \$3,000 par année et forment 62 p. 100 de notre population, ont besoin de logement.

Le gouvernement actuel devrait reprendre l'examen de la question pour que la loi sur l'habitation réponde aux besoins et il devrait cesser de considérer la demande effective de telles maisons.

Je suis sûr que le ministre n'a pas besoin qu'on lui rappelle cette question particulière. Étant donné qu'il revient tout juste d'une visite dans la plus belle région du Canada, je suis sûr qu'il sera de meilleure humeur encore, et qu'il se montrera encore plus généreux en la matière. D'une façon ou d'une autre, nous devons faire en sorte que les gens qui ont besoin d'une maison puissent passer dans le groupe de la demande réelle. Ils ne sont peut-être pas en mesure d'acquiescer un taux d'intérêt annuel de 6 p. 100 ou un taux semestriel de 6 p. 100, comme on devrait l'appeler, et ils ne voient pas comment ils pourraient se tirer d'une telle dette encourue pour l'achat d'une maison. Le gouvernement peut accomplir plusieurs choses, étant donné qu'il est le principal participant au programme de construction d'habitations, en vue de répondre aux besoins des petits salariés.

[M. Howard.]

On a proposé une diminution des taux d'intérêt. J'en suis. Je crois qu'un taux d'intérêt de 6 p. 100 est attendre beaucoup trop d'une personne à qui on prête son propre argent pour qu'elle puisse acheter une maison.

Voici l'argument que le ministre a invoqué. Si nous réduisions le taux d'intérêt, nous ferions tarir la source des prêts des particuliers; les institutions financières privées, y compris les compagnies d'assurance, les banques et autres institutions de prêts, estimeraient qu'il n'est pas profitable de prêter de l'argent à des fins de construction d'habitations à moins de 6 p. 100 et, en conséquence, elles engageraient leur argent ailleurs.

Nous pouvons offrir ces taux d'intérêt moins élevés et, s'il le faut, nous pouvons accorder un taux moins élevé encore aux petits salariés, à ceux qui ne peuvent pas emprunter d'une manière ou d'une autre, que ce soit aux banques, aux sociétés de crédit privées ou à la Société centrale d'hypothèques et de logement à cause des taux d'intérêt, et aussi parce qu'ils gagnent peu. Au fait, je pourrais dire que cette proposition émane d'un certain nombre d'organisations intéressées au logement.

Nous pourrions augmenter notre participation aux subventions au logement. Nous pourrions certainement étendre les entreprises de construction à dividendes limités, et supprimer les restrictions qui subsistent. Mais en plus de tout cela, et ce qui est plus important encore que toutes ces propositions que l'on a faites de temps en temps, je pense qu'une des faiblesses les plus manifestes de la loi nationale sur l'habitation surtout depuis deux ans, c'est que les conditions qui existaient au moment où elle a été adoptée ne sont plus les mêmes. Il faudrait donc modifier le principe, modifier aussi le point de vue du gouvernement, de ceux qui appliquent la loi, puis modifier la loi elle-même.

Je crois qu'une rénovation complète de notre loi du logement s'impose, à la lumière des conditions nouvelles. Peu importe que cela soit fait par une commission royale, par un comité mixte des deux Chambres, par le ministère ou par la Société centrale d'hypothèques et de logement, à condition que cette rénovation ait lieu et que la loi soit renouvelée, et pourvu que nous appliquions la loi en tenant compte des besoins et des désirs des Canadiens, en particulier des petits salariés. C'est la seule manière de nous en occuper convenablement. Nous ne pouvons le faire maintenant avec la loi actuelle et la façon dont elle est appliquée.

Je dirai que je ne suis pas le seul à penser que la loi est démodée. Ce point de vue est aussi celui de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Elle le proclame dans son rapport annuel de 1957 à la page 9.