

les institutions financières de s'acquitter de leur rôle. Nous n'espérons pas grand-chose d'une telle promesse. Une mesure législative s'impose pour régler ce problème urgent.

La cherté de l'habitation se traduit aussi dans les taux d'intérêt élevés. Ce sont les plus malhonnêtes qu'on puisse exiger des Canadiens. C'est de l'usure. Ces taux doivent baisser. Le président de la Huron and Erie Trust a déclaré que les sociétés de fiducie et d'assurances tenaient à réaliser sur une hypothèque un bénéfice de 1½ à 2 p. 100. C'est dire à quel point il faut faire baisser les taux d'intérêt sur les hypothèques. Le ministre devrait songer sérieusement à demander aux banques de diminuer les taux d'intérêt sur les dépôts bancaires. Les banques prétendent qu'elles doivent payer des taux d'intérêt élevés sur leurs emprunts et que, si leur profit doit être de 1½ à 2 p. 100, il leur faut demander des taux de 8, 9 et 10 p. 100.

Je ne pense pas que les fonds hypothécaires soient rares. Ils ne le sont que lorsque les institutions de prêts détournent leurs capitaux vers d'autres secteurs. Nous n'avons pas à dépendre des capitaux étrangers pour financer le logement au Canada. La plupart des capitaux attribués au logement sont des capitaux canadiens, provenant des dépôts bancaires et des primes d'assurance. Je ne veux pas entendre un seul député ministériel dire que les taux d'intérêt versés à l'égard du logement sont dictés par les investisseurs étrangers. Ce serait absolument faux.

• (5.00 p.m.)

Je voudrais proposer au ministre une formule touchant les taux d'intérêt. On peut dire que la plupart de mes commettants, comme ceux des autres députés, gagnent entre \$4,000 et \$6,500 par année. Le plus qu'un homme marié ayant deux enfants, et se rangeant dans cette catégorie puisse payer pour le logement est \$100 par mois. Là-dessus, \$75 devraient être attribués au paiement du principal et de l'intérêt et le reste, aux réparations, assurances, etc. L'hypothèque la plus élevée que cette personne puisse obtenir serait \$8,600, comportant un intérêt de 7 p. 100, pendant 20 ans, sans dépasser ce chiffre de \$75.

Si la formule était 40 ans, et 4 p. 100 d'intérêt, le montant s'élèverait à \$16,000. Au taux d'intérêt de 4 p. 100, un prêt de \$8,600 pourrait être porté à \$16,000, montant moyen requis pour une personne qui veut financer une hypothèque de nos jours. Ma recommandation au ministre est celle-ci: instituer immédiatement des prêts à 4 p. 100 pour les personnes dont le revenu est situé entre \$4,000 et \$6,500; quant aux revenus dépassant \$6,500, les taux d'intérêt pourraient s'élever progressivement à 6 et à 7 p. 100 au maximum; ce serait un plafond. De la sorte, les

gens à faible revenu auraient la chance d'acheter leur propre maison.

Jusqu'ici, j'ai recommandé une subvention de 50 p. 100 sur les taux d'intérêt dépassant 6 p. 100, ce qui coûterait au gouvernement de 30 à 40 millions de dollars par an, jusqu'à ce que les taux d'intérêt baissent. Je demande donc au ministre de faire déterminer par les hauts fonctionnaires de la SCHL le coût des hypothèques à 4 p. 100 pour les gens à faible revenu, entre \$4,000 et \$6,500; cette information devrait être transmise au comité permanent qui approfondira l'étude du présent bill.

Il y a un troisième moyen de baisser les taux d'intérêt: que le gouvernement fédéral, les provinces et les municipalités consolident des obligations aux fins de l'habitation, et que les taux d'intérêt puissent se déduire de l'impôt sur le revenu. Voilà trois méthodes de résoudre le problème du prix élevé des maisons, provenant des forts taux d'intérêt.

Le troisième élément de la cherté des maisons vient du coût élevé des terrains. Il est exorbitant dans la plupart des grandes villes du pays. Quand je lis que la commission d'étude recommande l'établissement de réserves foncières, je ne peux m'empêcher de penser au projet Malvern, à proximité de Toronto, où les autorités fédérales et provinciales ont acheté conjointement de vastes terrains en 1953, mais où on a encore rien construit en 1969. Ce qui ne veut pas dire qu'il faut renoncer à cette idée de réserves foncières. J'espère que le ministre persuadera les provinces et les municipalités de bénéficier des amendements qu'il propose et d'acheter des terrains afin d'en faire baisser le prix.

Je recommande également au ministre d'incorporer immédiatement l'impôt sur les plus-values de capitaux recommandé par le rapport Carter et de hausser l'évaluation des terrains vacants au cœur et à la périphérie des villes qui appartiennent à des lotisseurs qui attendent que l'aménagement urbain s'étende en dehors des villes.

Je voudrais dire maintenant quelques mots au sujet des logements sociaux. Un des pires services que pouvait rendre l'ancien ministre des Transports chargé de l'habitation...

M. l'Orateur suppléant (M. Badanai): A l'ordre. Je regrette d'interrompre le député, mais son temps de parole est expiré.

Des voix: Laissez-le continuer.

M. Gilbert: Je voudrais remercier les députés de leur obligeance. Je ne parlerai encore qu'environ cinq minutes et je tenterai d'abrégéer mon discours autant que possible. Je disais donc qu'un des pires services rendus par l'ancien ministre a été d'immobiliser la construction de logements sociaux et de chercher à les dénigrer. Par suite des critiques