

Le secrétaire parlementaire sait que, selon les chiffres publiés par la Société centrale d'hypothèques et de logement pour le mois de novembre, le taux de vacance est de 1.2 p. cent. Faut-il s'étonner que le secrétaire parlementaire et tous les autres députés s'inquiètent du grave problème du logement? Ce qui nous déçoit le plus, c'est la solution préconisée par le gouvernement. Je vais vous donner quelques chiffres, cités samedi dernier par le secrétaire parlementaire dans son fameux discours et, auparavant le 12 novembre, je crois, par le ministre d'État aux Affaires urbaines, devant le Property Forum, à Toronto. J'ai pris le temps de lire les discours de ces messieurs et, à mesure que je lisais, je me suis aperçu qu'ils se rendaient compte de la gravité des problèmes, mais, à mon tour, je me rends compte qu'ils ne peuvent les résoudre avec les méthodes actuelles. S'appuyant sur des chiffres ayant trait à l'offre, le secrétaire parlementaire a déclaré:

Il est vrai que la majorité des Canadiens ont accès à de bons logements ou au moins à des logements convenables, mais de récentes statistiques révèlent que beaucoup trop éprouvent de graves difficultés de logement. Par exemple, près de 825,000 familles canadiennes consacrent plus de 25 p. 100 de leur revenu au logement. En réalité, plus de 280,000 familles utilisent plus de la moitié de leur revenu pour se loger.

C'est-à-dire plus de 50 p. 100, monsieur l'Orateur.

On a peine à le croire, mais c'est la vérité, dans notre pays civilisé, quelque 460,000 logements n'ont pas d'installations sanitaires ou, s'ils en ont, elles sont communes aux logements voisins. De plus, près de 445,000 logements sont surpeuplés, même selon des normes minimales.

Enfin, on s'étonne que dans notre pays il y ait 120,000 logements qui soient à la fois surpeuplés et non dotés d'installations sanitaires propres.

Tel est le problème qui existe au Canada aujourd'hui. Le secrétaire parlementaire l'a très bien exposé cet après-midi, tout comme le ministre s'est montré convaincant, le 12 novembre, devant le Property Forum à Toronto. Nous avons défini le problème de l'offre, problème qui est vraiment grave. C'est un problème d'offre, de prix de terrain, du coût des hypothèques et du coût des maisons. En ce qui concerne le coût des terrains, il existe une grave pénurie de terrains viabilisés et les jours du petit constructeur sont comptés. Sa fin est proche. Ce sont les promoteurs qui possèdent les terrains et ils en disposent à leur guise. C'est-à-dire selon les bénéfices qu'ils peuvent en retirer. Ils en disposent, quand ils peuvent en obtenir le meilleur prix possible. Il n'y a pas seulement nous qui l'avons constaté, mais également un porte-parole de la SCHL, Peter Spurr, qui rapportait il y a quelque temps dans le *Globe and Mail* que le bénéfice minimum perçu par les promoteurs sur chaque acre de terrain s'élevait à \$89,000.

● (1710)

Faut-il donc s'étonner que les promoteurs immobiliers aient la haute main sur les terrains et ne les mettent sur le marché que lorsque c'est à leur grand avantage? M. Peter Spurr a également fait remarquer dans son rapport à la SCHL que dans la région de Toronto, 40,000 acres de terrain sont aux mains de 12 promoteurs. Je suis sûr que c'est une nouvelle qui aura scandalisé le député de Spadina (M. Stollery) car je sais qu'il se préoccupe de prix élevé des logements dans cette région. Dans la plupart des grandes villes du pays, les terrains sont aux mains des promoteurs immobiliers, qu'il s'agisse de Halifax, de Montréal, de Toronto, de Winnipeg, de Regina, d'Edmonton ou de Vancouver...

**M. Hogan:** Et du Cap Breton peut-être?

**M. Gilbert:** ... et du Cap Breton. Les promoteurs font main basse sur les terrains et les mettent sur le marché une

#### Habitation—Loi

fois qu'ils sont sûrs de réaliser de gros bénéfices d'où la montée des prix des terrains. Le secrétaire parlementaire n'a pas su répondre à la question de la hausse des prix des terrains. Il n'a pas dit que le gouvernement fédéral injecterait de grosses sommes d'argent pour acheter des terrains de manière à en avoir le contrôle et à les affecter à la construction de logements destinés notamment aux économiquement faibles ou aux personnes à revenus modérés. On n'a donc pas du tout parlé d'aider à arrêter la hausse du coût des terrains.

Le troisième point que je désire soulever est le coût élevé des hypothèques. J'ai demandé il y a quelques jours au comité à M. Teron, président de la SCHL, quel serait le taux d'intérêt au cours des six prochains mois et il pense qu'ils seront de 11 ¼ à 12 p. 100. Il ne prévoit pas une baisse sensible dans les prochaines années et il a probablement raison à cet égard. L'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain, l'A.C.H.D.U., a déclaré le 14 novembre dans un article du *Globe and Mail* que, au cours des 18 prochains mois, les taux d'intérêt se situeraient aux environs de 12 ¾ p. 100. On y lisait notamment:

La persistance de l'inflation incitera les prêteurs à tenir compte de ce facteur lorsqu'ils établiront leurs taux d'intérêt.

Madame l'Orateur, le président de la SCHL s'accorde avec l'A.C.H.D.U. pour dire que le taux d'intérêt sera au moins de 12 p. 100. Ce n'est certes pas une situation très enviable pour la plupart des acheteurs de maisons. Cela me bouleverse, madame l'Orateur. Certaines de ces institutions financières, certains de ces prêteurs particuliers doivent se rendre compte qu'ils pratiquent tout simplement l'usure. Le problème que posent les taux hypothécaires élevés a été exposé le mois dernier dans un article du *Star* de Toronto. On y signalait qu'à Toronto le coût moyen d'une maison était de \$57,000 et que, si une personne faisait un premier versement de \$17,500, ce qui est exceptionnel, il resterait une hypothèque de \$40,000 à 12 p. 100. Elle paierait des mensualités de \$413 pendant 25 ans. La somme totale versée s'éleverait à \$141,150, dont \$83,650 en intérêts. Pouvez-vous imaginer cela, madame l'Orateur? Une personne qui achète une maison de \$57,500 aura versé après 25 ans \$141,150 dont \$83,650 en intérêts. L'article ajoute que pour assumer cette hypothèque, le revenu familial devrait en règle générale s'élever à \$19,804. Le revenu familial moyen à Toronto est seulement de \$15,742, madame l'Orateur.

Le même article offrait des solutions pour contrôler les taux d'intérêt. J'insiste encore une fois sur le fait que la mesure ne prévoit aucun contrôle des taux d'intérêt et en fait la Commission de lutte contre l'inflation ne fait rien à ce sujet. C'est l'une des raisons pour lesquelles nous sommes si nombreux à nous opposer au bill C-73. L'auteur nous suggère de prendre l'exemple de la Nouvelle-Zélande où l'intérêt est de 5.5 p. 100 sur une hypothèque de 30 ans. Dans aucun pays d'Europe de l'Ouest, les taux d'intérêt ne sont aussi élevés qu'au Canada; pourtant, le gouvernement ne fait rien ou presque rien.

J'ai dit tout à l'heure que le coût moyen d'une maison à Toronto en octobre était de \$57,500; il est passé à \$59,325 en novembre et le prix d'une maison en rangée en copropriété à Toronto est maintenant de \$48,609. Le secrétaire parlementaire et ses fonctionnaires à la tribune devraient en prendre note. Le député de Spadina se rend compte que le plafond aux termes du programme d'accession à la propriété est de \$43,000 dans la région de Toronto; lui-même et ses collègues libéraux doivent donc exercer des pressions auprès de la SCHL et du ministre pour relever les plafonds régionaux dans tout le Canada. A Ottawa, ce plafond est de \$35,000, ce qui n'est pas suffisant à l'heure actuelle. Le