

importance très grande. Je pense que nous devons demander aux provinces leur opinion et de nous faire connaître leurs besoins et de nous dire jusqu'où elles sont prêtes à travailler avec le gouvernement fédéral pour réaliser un objectif, en soi très noble, et c'est celui d'aider des centres ruraux et des catégories de personnes qui, d'après le ministre, connaissent des problèmes de logement et de qualité de logement. Le ministre nous fait part du fait qu'il y a 600,000 maisons en mauvais état au Canada. Je ne conteste pas ces chiffres-là, monsieur le Président, mais je pense que nous devons favoriser des politiques qui verraient à restaurer ces maisons-là. Il est bien beau de parler de nouvelles maisons! La restauration et la conservation de certaines maisons, on sait que ça pourrait souvent être moins coûteux, surtout quand cela en vaut la peine. Là-dessus, il n'y a aucun doute que nous favoriserons, bien sûr, une aide très particulière à ces secteurs aussi particuliers. Mais nous insisterons, monsieur le Président, sur ce que pensent les provinces, sur la possibilité d'amener les provinces à des consensus par rapport au respect que nous avons pour le système dans lequel nous vivons actuellement. Si une loi nationale sur l'habitation a une pertinence très directe sur l'aspect social, nous ne pouvons pas faire autrement que d'inviter toutes ces administrations provinciales à participer à ce projet de loi qui devrait avoir en tout cas des conséquences intéressantes pour l'ensemble de la population.

Au cours des dernières années, monsieur le Président, deux sérieux problèmes de logements se sont posés: le prix et la disponibilité. Les principales causes de ces problèmes sont les taux d'intérêt élevés, l'instabilité du climat économique et le chômage élevé. Si la production de nouvelles unités de logement n'égale pas la demande, il en résulte une pénurie, et cela tout le monde le sait.

La structure démographique actuelle de la population canadienne indique des besoins de logement de l'ordre de 210,000 unités par année pour la première moitié de la décennie. Mais la construction résidentielle a été nettement inférieure aux besoins au cours des dernières années—159,000 unités en 1980 ont été construites; 178,000 en 1981; 126,000 en 1982; probablement 163,000 en 1983 et à peu près le même montant en 1984 selon les prévisions. Il en résulte une pénurie de 200,000 unités sur les prévisions.

A cause de la hausse des coûts, il n'est plus rentable de construire de nouveaux immeubles à logements. En Ontario, pour parvenir à payer un immeuble neuf financé au taux actuel, un propriétaire devrait exiger 800 dollars par mois.

L'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain craint que même en tenant compte de l'accroissement de l'aide à la construction des logements locatifs offerte dans le dernier Budget, le loyer que le constructeur devrait exiger pour faire ses frais sera trop élevé pour rendre l'entreprise viable.

Les économistes situent généralement à 3 p. 100 le taux de vacance souhaitable des logements locatifs. Les données sur les besoins en logements proviennent d'une étude faite en 1981 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le terme «unité de logement» s'applique à tous les genres de logements, qu'il s'agisse d'appartements, de maisons individuelles, de maisons jumelées, etc.

Les données sur les taux de vacance visent les immeubles à logements de plus de 6 unités ou plus, appartenant au secteur

privé. La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son enquête sur les taux de vacance en avril et en octobre. Les chiffres pour avril 1983 seront publiés à la fin de mai 1984.

Les taux d'intérêt hypothécaires élevés ont eu un impact sur le prix du logement au Canada, monsieur le Président. Au quatrième trimestre de 1983, le prix de vente moyen d'une maison au Canada était de 76,800 dollars. Si l'on prend un versement initial de 10 p. 100 et des taxes foncières de 1,200 dollars, en partant du principe que le total des paiements pour le principal, les intérêts et les taxes ne devraient pas dépasser 30 p. 100 du revenu brut, il faut maintenant un revenu familial de 36,200 dollars pour se payer une maison d'un prix moyen au Canada. A Toronto, il faut un revenu familial de 46,000 dollars, monsieur le Président, pour se permettre une maison de prix moyen de l'ordre de 100,300 dollars, maison qui coûte 114,000 dollars à Vancouver et nécessite donc un revenu familial de 52,000 dollars.

Les taux hypothécaires ont connu une baisse sensible depuis l'automne 1981, mais cela apporte peu de réconfort à ceux qui ont été forcés de vendre leur maison ou qui paient une hypothèque pouvant atteindre 22 p. 100. D'ailleurs, les taux hypothécaires ont augmenté de .75 p. 100 depuis le début de mars.

Les données sur les prix proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble. Les données sur les revenus se fondent sur une hypothèque de 20 ans à 13.75 p. 100. Le calcul pour d'autres endroits sera fait sur demande.

Quand je livre ces quelques commentaires, monsieur le Président, c'est pour dire dans quelle situation nous nous trouvons actuellement et cela est très onéreux pour l'ensemble des Canadiens.

Alors, et je le répète, monsieur le Président, la proposition que nous fait le gouvernement ne peut pas être rejetée du revers de la main, c'est évident. J'ai l'impression que ce projet de loi devra, dans un délai assez court, retourner au comité permanent ad hoc, il n'y a aucun doute là-dessus, où une étude très approfondie pourra être faite. A partir de cette recommandation, de cette proposition, nous devons garder à l'esprit que le travail que nous aurons à faire au comité permanent ad hoc nous permettra de recevoir les observations pertinentes du secteur de la construction, de l'Association des propriétaires, probablement, voire même, je l'espère, des provinces. Au cours de ces discussions au Comité, nous pourrions trouver des modifications qui permettraient de faire mieux, de faire plus pour atteindre les objectifs que le gouvernement recherche et que nous recherchons nous aussi, et dont la preuve qu'il faut les atteindre a été faite depuis longtemps.

Monsieur le Président, étant donné les circonstances, je puis assurer le gouvernement que nous n'avons pas l'intention de lui faire perdre du temps en agissant comme des personnes irresponsables au sujet du projet de loi qui est débattu à la Chambre. Mais nous insisterons probablement davantage sur la pertinence des observations que nous pouvons recueillir au Comité. Monsieur le Président, nous exigeons que les intéressés dans le secteur de la construction et dans le secteur du financement... Nous essaierons, de façon très objective, de chercher avec le ministre et le gouvernement la possibilité d'améliorer ces propositions que nous avons à la Chambre ce