

problèmes financiers qui accablent le logement. Nous avons pensé en outre qu'il était doué d'une nature généreuse.

Quel est jusqu'ici le bilan de son activité? D'abord il présente ce changement mineur sous la forme du bill n° C-202 augmentant le chiffre de base pour les prêts garantis par le gouvernement. Deuxièmement, il a promis de supprimer le plafond actuel de 8½ p. 100 visant les prêts consentis aux termes de la loi nationale sur l'habitation. C'est sa seconde arme face à ce problème. Il n'ignore certainement pas que le taux actuel des prêts classiques dépasse de 1 p. 100 celui des prêts relevant de la loi nationale sur l'habitation. En supprimant le plafond, il fait en réalité monter le coût du logement.

Troisièmement, il a modifié le règlement, quant à la disposition relative aux hypothèques accordées aux bâtisseurs de maisons de rapport, concernant le remboursement des hypothèques par anticipation avant une période de 25 ans. Il a aussi promis que le gouvernement contribuerait surtout à la construction de logements à bon marché, ce qui laisserait le champ libre aux prêteurs ordinaires dans les autres domaines du financement par hypothèques. Son objectif, jusqu'à présent, ne dépasse pas 175,000 maisons, alors que le Conseil économique du Canada fixe le minimum à 200,000 maisons, soit 190,000 nouvelles et 10,000 en remplacement de vieilles maisons à démolir.

C'est là tout ce qu'il a fait jusqu'ici, mais aucune de ces mesures n'atteint le nœud de la crise du logement qui sévit au pays. Ces mesures révèlent le manque d'initiative quant à la collaboration avec les provinces afin d'évaluer les besoins en matière de logement et d'offrir les moyens financiers de les combler. Certains signes révèlent que le gouvernement met au rancart le projet de constitution d'un comité consultatif fédéral-provincial du logement et de l'urbanisation. Ce projet a eu un accueil plutôt froid à la conférence fédérale-provinciale. Les premiers ministres provinciaux ont signalé que les dirigeants des services administratifs du logement devraient tenir régulièrement des conférences avec le ministre qui s'occupe du logement.

Ces mesures révèlent que le gouvernement dépend des institutions de prêts pour le financement de logements au Canada, en dépit de leur façon d'agir ces quatre dernières années. Soit dit en passant, ces prêteurs, après avoir restreint leurs placements au domaine de l'habitation, après avoir affecté leurs fonds à la construction de centres d'achat, d'hôtels de luxe et de maisons de rapport et, dans certains cas, après avoir transféré certains de leurs fonds pour les placer aux États-Unis ont maintenant réussi à dire au gouvernement

que s'il leur accordait un taux d'intérêt plus élevé et ne s'intéressait qu'aux logements sociaux, ils affecteraient les épargnes des Canadiens à la construction de logements. Voilà ce que nous devons payer. C'est la façon de résoudre le problème du logement qu'admet le gouvernement.

Je voudrais maintenant parler des modifications découlant de la mesure que propose le gouvernement. Quelle en est la portée? Elle sera probablement avantageuse pour le futur propriétaire, dans une petite ville, où le coût d'une nouvelle maison s'échelonne probablement entre \$13,000 et \$19,000. La modification de la proportion augmentera la valeur du prêt d'environ \$1,500. C'est un grain de millet dans la bouche d'un âne.

Ce sont les seules personnes que les modifications proposées aideront. Enfin ces gens ont besoin d'être aidés, et le gouvernement nous a ainsi forcés à adopter cette mesure législative. Deuxièmement, le gouvernement nous a nettement montré comment il envisage le problème du logement. Il a dit qu'il ne participerait qu'aux logements sociaux et laisserait aux organismes de prêt le soin de financer la construction des autres logements au Canada. Voilà les deux choses qu'accomplit cette mesure législative.

Mais elle présente une lacune, monsieur le président, car elle ne fait rien pour ceux qui vivent dans les grands centres urbains où la valeur des maisons dépasse parfois \$25,000. A ce prix-là, l'écart entre le prêt hypothécaire de \$18,000 et cette valeur de \$25,000 ou plus est trop grand. L'acheteur qui n'a qu'une petite mise de fond se voit forcé de contracter un second emprunt, à un taux d'intérêt variant de 12 à 15 p. 100. A titre d'exemple, monsieur l'Orateur, le prix moyen d'une maison unifamiliale dans la région métropolitaine de Toronto s'élevait au 31 janvier 1968, à \$34,869, soit \$5,200 de plus que l'année dernière. Il y a trois ans, le prix moyen était de \$21,914. L'inflation prend des proportions astronomiques. Toute décision tendant à abaisser la proportion en question n'aide pas l'acheteur dans les grands centres urbains.

Deuxièmement, cette mesure législative n'aide pas à réduire le coût des terrains. A Toronto, un lot de 50 pieds coûte au moins \$10,000. Le prix des terrains y est le plus élevé en Amérique du Nord après avoir augmenté de 50 p. 100 depuis 10 ans. Je pourrais ajouter, monsieur l'Orateur, que nous retrouvons cette situation dans tout le pays. Le gouvernement de l'Ontario a payé \$6,800 du lot les terrains destinés à Bramalea, et il les a mis en vente à \$9,000 et plus. Cela indique que le gouvernement de l'Ontario lui-même ne fait à peu près rien pour restreindre la hausse du prix des terrains.