

M. l'Orateur suppléant: A l'ordre. Comme il est 1 heure, je quitte le fauteuil.

(La séance est suspendue à 1 heure.)

REPRISE DE LA SÉANCE

La séance reprend à 2 heures.

M. Gilbert: Monsieur l'Orateur, avant l'ajournement pour le déjeuner, j'ai dit que la multiplicité des ministres qui ont été chargés de l'habitation au cours des huit dernières années, leurs attitudes à l'égard des politiques et leur improductivité ont eu sur l'habitation au Canada certaines conséquences. Monsieur l'Orateur, j'aimerais vous les exposer.

Premièrement, il y a eu une grave pénurie de logements, tout particulièrement pour les vieillards et les personnes à revenu faible ou modeste. Le marché des habitations au Canada est pitoyable et moins de 2 p. 100 des logements sont des logements sociaux. Voilà pour la première conséquence. Deuxièmement, le coût de nos maisons est le plus élevé au monde. Par exemple, dans la ville de Toronto, le coût moyen d'une maison est de \$32,000. Troisièmement, nos taux d'intérêt sont les plus élevés au monde et ils montent encore. Les journaux indiquaient hier que les taux d'intérêt dépasseront probablement 10 p. 100 encore une fois et que les hypothèques aux termes de la loi nationale sur l'habitation porteront probablement un intérêt de 94 p. 100 très prochainement.

Voyons, par exemple, le cas d'un jeune couple de 30 ans qui achète une maison avec une hypothèque d'une durée de 40 ans, au taux d'intérêt de 10 p. 100. Il finira de la payer à 70 ans, et alors, en raison du taux élevé de l'intérêt, il aura versé au moins trois ou quatre fois le prix d'achat initial. Quatrièmement, nos locations sont les plus dispendieuses au monde. On n'a pas à sortir d'Ottawa pour voir combien coûteux sont les loyers. Cinquièmement, les prix des terrains au Canada sont les plus considérables du monde. Sixièmement, les frais juridiques lors de l'achat d'une maison sont les plus hauts du monde. Est-il étonnant que le ministre actuel se soit acquis le titre de ministre de l'habitation la plus chère au monde?

D'autre part, nous n'avons pour l'habitation aucune politique nationale unifiée qui entraînerait des consultations aux trois niveaux de gouvernement. Ainsi seraient déterminés les besoins en logements, leur nature, les besoins de financement, et de nouvelles techniques de construction seraient inscrites dans une politique nationale du logement. Le ministre actuel ne nous a rien donné de cela, et je suis sûr qu'il ne nous promettra rien cet après-midi. Il reste que nous n'avons aucune loi pour protéger les acheteurs contre les entrepreneurs qui exécutent un travail bâclé et défectueux et qui utilisent des matériaux de qualité inférieure dans la construction des habitations. C'est déjà assez pénible d'avoir à payer une maison trop cher, mais se voir de surplus privé de toute protection contre la construction de pacotille, c'est un double affront pour les acheteurs de maisons au Canada.

Nous du NPD avons déjà exposé notre attitude devant ces problèmes, et cet après-midi, certains de mes collègues aborderont des domaines que j'ai effleurés. Je veux m'é-

[M. Gilbert.]

tendre sur le dernier point que j'ai signalé relativement au manque de protection dont souffrent les propriétaires de maisons contre le travail mal fait et les matériaux de qualité inférieure. Dans le numéro d'avril de *Canadian Homes*, le professeur William A. W. Neilson, qui enseigne à Osgoode Hall tout en étant attaché à l'université York, explique ce qui arrive quand les gens ne jouissent d'aucune protection à l'égard des maisons qu'ils achètent. Selon lui, les personnes qui achètent un téléviseur ou un aspirateur sont mieux protégés que l'acheteur d'une maison au Canada aujourd'hui. Il mentionne un cas à Burnaby, en Colombie-Britannique, où les acheteurs de maisons en rangées dans les condominiums se sont plaints de suintement dans les sous-sols, de l'absence de l'insonorisation promise, de l'humidité des vides sanitaires et du non-achèvement de l'aménagement paysager. Ils se sont adressés au procureur général de la Colombie-Britannique et aussi au ministre des Affaires municipales, mais on leur a dit qu'on ne pouvait rien faire. Un des acheteurs a déclaré qu'il avait alors compris ce que signifiait l'expression «*caveat emptor*» («Que l'acheteur prenne garde») à cause de leur triste expérience.

• (1410)

A Sudbury, monsieur l'Orateur, 20 propriétaires de maisons neuves ont dû les abandonner parce que les installations de plomberie et d'égout ont été condamnées et que rien n'a été fait pour y remédier. A Deep River, en Ontario, les gens ont éprouvé avec un entrepreneur les mêmes difficultés en ce qui concerne la construction et les matériaux défectueux et ils ont pensé s'adresser à la source des approvisionnements. Comme la Société centrale d'hypothèques et de logement avait consenti les hypothèques sur ces maisons, les propriétaires croyaient qu'elle s'intéresserait à leurs problèmes. Cette société les a avisés que les inspections faites en son nom visaient simplement à protéger la sécurité du prêt hypothécaire qu'elle avait consenti sur la propriété et que l'acheteur ne bénéficiait d'aucune protection de la part de la SCHL. C'est l'attitude que prend la SCHL à l'endroit des garanties. Ce problème se pose dans tout le Canada. Bien des cas se posent au Québec et les députés du Crédit social de même que les députés libéraux nous parleront, j'en suis sûr, des angoisses éprouvées par les acheteurs. Monsieur l'Orateur, j'ai été en rapport avec des habitants du groupe de logements Talvin à Hull (Québec) et l'un des acheteurs m'a donné une liste de 30 éléments défectueux soit par la construction ou par les matériaux. On n'a rien fait, ou très peu, à cet égard et beaucoup d'acheteurs ont été obligés d'aller devant les tribunaux pour essayer de faire annuler leurs contrats avec les constructeurs.

Quelle solution y a-t-il à cela, monsieur l'Orateur. L'Ontario Law Reform Commission a déclaré en 1968 que l'on doit rendre le constructeur responsable d'une qualité raisonnable des travaux et des matériaux pendant au moins six ans. En d'autres termes, monsieur l'Orateur, il devrait exister une garantie que la maison est propre à l'habitation, construite avec des matériaux appropriés et selon des normes de construction correctes et professionnelles, sans vices de construction. Je rappellerai au ministre qu'en Angleterre il y a une garantie de deux ans et un régime d'arbitrage pour le règlement des différends. Ce pays a imposé aussi une protection de dix ans contre des détériorations importantes de la structure et une assurance protège l'acheteur en cas de faillite du constructeur.