

Le logement

sur les taux d'intérêt hypothécaires. Elle n'en a pas nécessairement, et elle n'en a effectivement pas.

● (2020)

Il y a bien quelques dollars qui sont investis dans ce secteur, mais une part infime des capitaux étrangers qui entrent au Canada est destinée au marché des prêts hypothécaires. Je reconnais que des capitaux étrangers sont investis dans l'acquisition de propriétés, mais cela n'a pas de rapport avec notre sujet. Il entre bien peu de capitaux étrangers au Canada pour y être investis uniquement dans des prêts hypothécaires.

Compte tenu de ce fait, il me semble très clair que nous pourrions et que nous devrions, si nous en avons la volonté, ordonner à ces gens chargés d'investir l'argent du public de l'investir, ou du moins une partie raisonnable de leur portefeuille, dans des hypothèques à un taux prédéterminé d'intérêt que les Canadiens ont les moyens de payer. Par «ces gens», j'entends un certain nombre d'institutions diverses, depuis les sociétés d'assurance-vie jusqu'aux banques et aux caisses populaires en passant par toutes les autres formes d'institutions financières sans oublier le gouvernement. Ces institutions seraient tout naturellement tenues d'investir dans les hypothèques à un taux d'intérêt prédéterminé.

Et c'est sans compter les capitaux de risque ou les investissements d'une autre nature et les taux d'intérêt qu'il peut y avoir lieu d'imposer dans ce domaine. On obtiendra en fin de compte un rendement mixte ou un taux d'intérêt mixte, si je puis me permettre l'expression. L'intérêt tiré de ces épargnes et de ces investissements serait, somme toute, moins élevé qu'aujourd'hui. Néanmoins, il s'agirait d'une mise en commun de fonds provenant de sources différentes qui seraient prêtés dans des buts multiples et des sommes que la loi réserve au marché des prêts hypothécaires.

A mon sens, il n'y a rien de particulièrement répréhensible dans cette idée, mais ce qui me tracasse dans le marché d'aujourd'hui, c'est qu'il est possible d'obtenir un meilleur rendement sur un certificat hypothécaire, qui est absolument garanti, que sur un investissement comportant un élément de risque. Pour moi, c'est le monde à l'envers; il est complètement absurde qu'une personne puisse obtenir un meilleur rendement d'un investissement de bon père de famille plutôt que d'un investissement de spéculation.

J'estime que le premier principe qui doit régir une politique d'habitation est la reconnaissance du droit au logement. Pour fournir à la population des logements à prix abordable, il faut que toutes les institutions, qui s'occupent de gérer les deniers publics, y compris le gouvernement, s'unissent pour rassembler le capital nécessaire. Une grande partie de cet argent doit servir à financer des prêts hypothécaires à des taux raisonnables pour tous les Canadiens.

Si nous partions de ce principe-là, nous verrions quels avantages en découleraient. Si le gouvernement choisissait résolument cette orientation, nous pourrions commencer à construire des logements, en nombre suffisant, partout où le besoin s'en fait sentir. Et il ne s'agit pas uniquement de la construction de

maisons. Je n'apprends probablement rien au ministre qu'il ne sache déjà; il s'y connaît en logement autant sinon plus que moi. Il sait sûrement que, d'après presque tous les calculs, nous aurions besoin de plus de 200,000 nouveaux logements par année, pendant au moins cinq ans, pour répondre à la demande accumulée, si nous commençons à construire des maisons d'un prix abordable.

Le ministre sait aussi, j'en suis convaincu, que l'HUDAC a récemment ramené ses estimations de 220,000 à 200,000 unités. Ce n'est pas que les besoins soient moindres; c'est plutôt qu'il se trouve moins de gens qui peuvent se permettre d'acquiescer un logement. Le raisonnement de l'HUDAC est celui-ci: mieux vaut ne pas construire de maisons puisque les gens n'ont pas les moyens de les acheter. Je propose donc, précisément pour cette triste raison, que nous ne tenions pas compte de l'estimation de 220,000 logements et que, poursuivant l'objectif des 200,000 maisons, nous commençons par construire celles-là.

Dès la mise en chantier, chaque fois que nous creusons des fondations, nous engageons un processus qui crée 2.2 années-hommes de travail au Canada. Si nous construisions 220,000 logements, c'est 220,000 fois 2.2 années-hommes, ou plus de 400,000 années-hommes que nous créerions, selon un calcul approximatif. Il n'entre pas que la construction d'une maison dans ces 400,000 années-hommes, mais aussi la fabrication des tuyaux de cuivre, des carreaux de céramique, des appareils de salle de bain, de bardeaux pour les toits, des fenêtres et des portes. Ces articles seraient fabriqués partout au Canada, d'un océan à l'autre, que ce soit dans l'industrie du bois d'œuvre de la Colombie-Britannique, dans le secteur manufacturier de l'Ontario ou dans celui de la côte est. Toutes les régions auraient leur part de ces quelque 460,000 années-hommes qui résulteraient de la construction de logements dont les Canadiens ont besoin.

Si la construction des logements était la seule raison d'entreprendre ce programme, ce serait déjà suffisant: le besoin existe. Mais nous avons près d'un million et demi de chômeurs et, quand on songe que nous pourrions créer deux fois ou plus d'emplois que maintenant en répondant à la demande de logements, je ne comprends pas pourquoi le gouvernement s'entête à bloquer le développement et la construction domiciliaire.

Il ne s'agit cependant pas uniquement de logements destinés à des Canadiens qui veulent devenir propriétaires. Même si notre mode de vie nous pousse à épargner pour devenir propriétaire de notre maison, aspiration bien légitime qu'il faut encourager, le gouvernement doit aussi, à l'heure actuelle, encourager la construction de logements locatifs. Le ministre ne peut pas ignorer la crise aiguë du logement qui sévit dans les grands centres urbains. Les données qui sortent de son ministère sont, en effet, trop éloquentes. Que ce soit à Ottawa, où le taux d'inoccupation est à peu près nul, aussi bien qu'à Hamilton ou, encore, à Vancouver, il faut de toute évidence construire dans la plupart des grandes villes des logements locatifs.