

*Le logement—Loi*

Je constate d'après les chiffres qui ont été publiés le 3 février qu'au Québec, quelque 40,000 logement ont été vendus au prix total de 1.148 milliard de dollars. Par ailleurs, en Ontario, 41,500 ont été vendus pour un total de 1.628 milliard de dollars. Il est intéressant de constater en comparant ces deux chiffres qu'au Québec, où l'on a vendu environ le même nombre de logements qu'en Ontario, on en a repris, ou saisi, en tout 1,836 du PAAP pour un total de 53 millions de dollars, tandis qu'en Ontario, où seulement quelques logements de plus ont été construits, on en a repris 8,581 pour un total de 318 millions de dollars. J'ai l'intention d'examiner plus tard pourquoi les chiffres sont différents au Québec et en Ontario. Cependant, il importe de souligner que plus de 80 p. 100 de tous les logements construits sont restés entre les mains de leur propriétaire.

Il faut voir comment se décompose ce chiffre de moins de 20 p. 100. Environ 13 p. 100 représentent les logements abandonnés dont j'ai parlé plus tôt, c'est-à-dire ceux qui ont été repris, les propriétaires n'ayant pas conservé leur maison, et environ 6.5 ou 7 p. 100 des logements n'ont jamais été occupés. Ces deux chiffres donnent ensemble ce qu'on peut appeler un taux d'échec d'environ 19.5 p. 100. Il ne faut cependant pas oublier que parmi les 13 p. 100 de propriétaires qui ont abandonné leur maison, bon nombre y ont habité pendant une période pouvant aller jusqu'à cinq ans, effectuant ce qui était en réalité des versements mensuels subventionnés après avoir versé un acompte insignifiant et parfois même aucun. Cela veut dire qu'environ sept sur huit des familles qui ont occupé une maison dans le cadre du programme ont réussi à se loger, c'est-à-dire qu'elles ont pu devenir propriétaires de leur propre maison grâce au programme.

Il convient d'analyser les facteurs du marché qui ont causé le nombre élevé de cas de défaut de paiement dans le cadre du PAAP. Les réclamations proviennent surtout de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. De fait, 77 p. 100 des 9,000 logements du PAAP acquis par le Fonds d'assurance hypothécaire étaient situées dans ces deux provinces. Au Québec, le nombre d'acquisitions par le Fonds d'assurance hypothécaire ne représente que 2.8 p. 100 du nombre d'approbations, tandis que la proportion est de 9.7 p. 100 en Ontario et de 10.5 p. 100 en Colombie-Britannique.

• (2100)

Pour étudier la question des écarts importants entre l'Ontario et le Québec au niveau des défauts de paiement, dans le cadre du Programme PAAP, il faut examiner le genre de logements créés aux termes de ce programme dans les deux provinces.

Au Québec, sur 43,000 logements, à peine plus d'un millier étaient des logements en copropriété et 42,000 des logements en franc-fief et autres. Cependant, sur 50,000 logements, en Ontario, le partage était de 33,000 et 17,000 respectivement. Ainsi, bien que le taux de défaut de paiement pour les appartements en copropriété soit à peu près le même au Québec et en Ontario—10.6 p. 100 et 12.6 p. 100 respectivement—étant donné le nombre restreint d'immeubles en copropriété, par rapport au taux de défaut de paiement pour les autres logements—2.6 p. 100 au Québec et 3.8 p. 100 en Ontario—on constate que même si au Québec, ce taux est nettement inférieur à celui de l'Ontario, compte tenu de ce qui précède, le

taux de l'Ontario est presque quatre fois supérieur à celui du Québec.

Ces données révèlent un écart important entre les genres de logements créés dans les deux provinces. En Ontario, les maisons en rangées et les appartements en copropriété représentent deux tiers des logements créés aux termes du Programme PAAP, tandis qu'au Québec, plus de 95 p. 100 de ces logements étaient des maisons unifamiliales et mitoyennes en franc-fief. Le risque, aux fins d'assurance, est plus élevé pour les immeubles en copropriété que pour ceux en franc-fief et il n'y a donc rien de surprenant à ce que le taux de défaut de paiement, dans le cadre du Programme PAAP, soit nettement supérieur en Ontario qu'au Québec.

Le deuxième programme de logements sociaux qui a eu de lourdes répercussions sur le fonds d'assurance hypothécaire est le programme d'aide aux logements locatifs, dont les pertes accumulées se sont élevées à 186 millions de dollars, principalement à Montréal.

D'après les actuaires, le droit qu'il faut prélever pour l'assurance afin de couvrir le risque doit être de 8 p. 100 de la valeur assurée. Aux termes de ce programme, 123,000 logements locatifs ont été créés; je pense qu'il saute aux yeux de tous que si l'on avait ajouté 8 p. 100 au coût de l'hypothèque afin de couvrir le facteur risque calculé par les actuaires, il ne serait pas resté grand-chose de ces 123,000 logements. Pour évaluer les conséquences des répercussions du programme d'aide aux logements locatifs, il faut analyser les facteurs du marché qui ont provoqué ce taux élevé de défaut de paiement, dans le cadre de ce programme. À compter du 31 mars 1980, 78.3 p. 100 des 6,741 logements construits dans le cadre du Programme et acquis par le Fonds d'assurance hypothécaire, se trouvaient au Québec. Au cours de la première moitié des années 70, la demande de nouveaux logements locatifs, à Montréal, s'élevait en moyenne à 18,700 par an, alors qu'on n'en construisait que 14,000. Il en est résulté que le marché montréalais de la location s'est resserré de plus en plus. La demande de nouveaux logements locatifs décollait en partie du nombre important d'emplois créés dans la province. La croissance annuelle moyenne des emplois entre 1970 et 1976 était de 55,000.

Cette conjoncture économique favorable s'accompagnait d'un revirement de la tendance dans les mouvements migratoires. Au lieu d'une diminution nette de la population, il y eut une augmentation globale de la population entre juin 1974 et mai 1975. La pression énorme de la demande fit chuter le taux de vacance des logements de 8.2 p. 100 en 1970 à 0.6 p. 100 seulement en avril 1976; on se mit alors rapidement à construire des appartements à Montréal.

Toutefois, la conjoncture économique se détériora. En 1976, il n'y eut pas de croissance de l'emploi au Québec, et en 1977 il y eut une perte nette de 23,000 emplois. En outre, après l'élection du Parti québécois en novembre 1976, l'émigration de Québécois s'accéléra, passant de 9,600 émigrants entre juin 1976 et mai 1977 à 54,000 de juin 1977 à mai 1978. On estime que la baisse de la création d'emplois, alliée à l'accélération de l'émigration, a entraîné une chute de la demande de logements locatifs de 18,700 appartements en moyenne au cours de la première moitié des années 70 à 8,800 en 1976, puis à 4,500 en 1977 et, enfin, à 5,200 en 1978. Grâce à une reprise des mises en chantier d'immeubles, le nombre d'appartements achevés