

Le logement—Loi

politique aberrante de taux d'intérêt élevés qu'adopte le gouvernement et de ses promesses électorales non tenues envers les propriétaires aux abois.

Les députés de notre parti sont souvent accusés par le gouvernement et par les journalistes d'avoir adopté également une politique de taux d'intérêt élevés pendant la brève période où le parti conservateur était au pouvoir. L'actuel ministre de l'Industrie et du Commerce (M. Gray) s'inquiétait à tel point des effets dévastateurs de cette politique qu'il a fait le vœu de démissionner si les taux d'intérêt dépassaient 14 p. 100 sous un gouvernement libéral.

M. McDermid: Il est toujours là.

M. Reid (St. Catharines): Oui, nous avons effectivement adopté une politique de taux d'intérêt élevés mais, contrairement au gouvernement actuel et à l'actuel ministre de l'Industrie et du Commerce, nous avons tenu nos promesses électorales. Nous avons dit aux propriétaires que les taux d'intérêt seraient élevés, mais n'oublions pas qu'ils n'étaient à l'époque que de 12 et 14 p. 100. Nous avions pour politique de ne pas laisser les taux d'intérêt élevés détruire le marché ni empêcher les Canadiens de jouir du bonheur d'être propriétaires. Nous leur avons accordé une aide importante par le biais du programme de déduction des intérêts hypothécaires et des taxes foncières. Pour 1982, ce programme aurait ramené à 13.5 p. 100 le taux d'intérêt réel sur une hypothèque moyenne de \$40,000 calculée à 18 p. 100. Voilà ce que nous appelons aider les propriétaires. Contrairement à la proposition formulée dans le sinistre budget du 12 novembre, notre programme d'aide aurait aidé tous les propriétaires, et pas simplement 2 p. 100 de ceux qui renouvellent ou sont sur le point de renouveler leur hypothèque.

Un plaisantin m'a dit que la différence entre la politique du parti progressiste conservateur et celle du parti libéral était la même qu'entre louer et posséder un logement. Ce qui est triste, c'est que le gouvernement ne favorise pas les politiques de location en tant que solution de rechange efficace. Le bill C-89 a été rédigé à une époque où la SCHL elle-même prédisait un taux de vacance nul en 1983, un marché noir des logements à louer et un ralentissement critique de la construction des logements locatifs. Le bill C-89 a été rédigé en dépit de cela; depuis, la SCHL prévoit que le taux de vacance pourrait devenir nul dès cet été. En fait, dans bien des localités du pays, ce taux est déjà atteint.

Compte tenu de la crise du logement locatif qui nous menace, qu'entend faire le gouvernement? Il dit qu'il a annoncé sa première initiative le 12 novembre, lorsqu'il a enlevé au secteur privé tout stimulant qui aurait pu l'encourager à construire des logements locatifs. Il a éliminé la défalcation des frais annexes. Il a fait disparaître le refuge fiscal que constituait la disposition relative aux immeubles résidentiels à logements multiples et, en échange, il a offert des prêts sans intérêt pouvant atteindre \$7,500 le logement. Tout cela a eu pour effet de voir disparaître environ 1 milliard de dollars de nouvelles constructions en échange de 30 millions de dollars de nouveaux revenus fiscaux. Même le ministre des Finances (M. MacEachen)—dont le dossier est assez moche en matière de calcul—a pu se rendre compte qu'il ne s'agissait pas d'une très bonne affaire pour le Canada. Aussi le ministre a-t-il rétabli pour quelque temps encore l'amortissement des coûts annexes

et le programme IRLM, retardant ainsi encore un peu le moment de la véritable catastrophe.

Que donne l'aide de \$7,500 à la construction de logements locatifs? Les constructeurs estiment qu'elle permettra de mettre 15,000 logements en chantier, soit 10,000 de moins que l'an dernier en vertu du programme des IRLM. Le gouvernement pour sa part amplifie la crise en réduisant de 5,000 le nombre des logements sociaux qu'il avait promis de construire cette année. Les deux programmes ensemble vont réduire de 15,000 le nombre des locaux devant servir de logements.

Il est d'ailleurs impossible de prévoir combien il se construira de maisons et d'appartements parce qu'on ne peut pas encore dire quelles seront les répercussions des nouvelles propositions budgétaires. Je veux évidemment parler de l'imposition des gains de capital lors de la vente d'un bien, de la réduction de l'amortissement et autres mesures qui ont pour effet de décourager l'épargne. Les épargnes sont une source de fonds hypothécaires. En imposant un gain de capital au moment de la vente et non du paiement, le gouvernement provoque en fait une hausse considérable des arrhes à verser par l'acheteur parce que le vendeur aura besoin de l'argent pour payer l'impôt. Cette mesure fiscale est non seulement injuste et inéquitable, elle rend la propriété encore moins accessible pour le Canadien ordinaire.

Contrairement à ce que dit le ministre, les modifications que contient le bill n'apportent pas la souplesse qui peut faciliter aux Canadiens l'accession à la propriété parce que le programme est loin de mettre le prix d'une maison à la portée d'un grand nombre d'acheteurs éventuels. Le gouvernement, qui se vantait jadis d'offrir les déductions pour amortissement les plus généreuses du monde, vient de les réduire de moitié, et cette mesure ne pourra que faire augmenter les coûts de construction. Le constructeur, notamment le propriétaire qui fait construire un nouvel immeuble locatif, a déjà beaucoup de mal à offrir des logements à loyer raisonnable, et ces frais additionnels ne peuvent être absorbés: ils seront refilés au consommateur, au locataire éventuel. A notre époque de grande fluctuation des taux d'intérêt, ceux qui ont de l'argent à investir sont de moins en moins intéressés à investir dans les hypothèques. Pourquoi investir dans les hypothèques alors que le taux d'intérêt pourra avoir augmenté de cinq points le mois suivant? Beaucoup préfèrent investir dans les placements à court terme. Quiconque étudie le marché peut s'en rendre compte. La stabilité de l'offre de fonds hypothécaires était assurée grâce à l'épargne des gens, mais maintenant même cette source de fonds hypothécaire offerts par le truchement des compagnies d'assurance risque de se tarir avec l'application du budget du 12 novembre.

• (1740)

Les Canadiens, les travailleurs canadiens ordinaires, ne sont plus encouragés à investir dans leur propre régime enregistré d'épargne-retraite car ils ne peuvent plus déduire de leur revenu imposable les intérêts sur l'argent emprunté à cette fin. On s'en prend aux polices d'assurance-vie comme à une échappatoire à l'impôt, et cela découragera l'achat de polices permanentes, soit le genre de police qui assurerait une source d'argent permettant aux assurés d'emprunter.

Monsieur l'Orateur, compte tenu de ces sombres perspectives, l'aide proposée dans le bill C-89 pour le secteur locatif et l'accès à la propriété est carrément insuffisante. Il ne fait