

D'après le rapport de la Commission d'étude sur le logement, on compte 5,500,000 logements au Canada et 5,700,000 familles et célibataires qui les occupent. Il nous manque donc 200,000 logements. D'après le rapport, 500,000 de ces 5 millions et demi de logements sont inférieurs au niveau moyen. En outre, 400,000 familles partagent leur logement avec une autre et 100,000 personnes ont inscrit leur nom sur les listes d'attente pour avoir accès aux logements sociaux. Je suis tout disposé à accepter les constatations du Conseil économique du Canada et de la Commission d'étude sur le logement. Il est clair qu'il nous faut 200,000 logements.

Examinons un peu le nombre des logements construits dans le passé. En 1966 on en a construit paraît-il 134,000; en 1967, le chiffre est porté à 164,000 et en 1968, à 196,000. Je constate cependant qu'il s'agit de mises en chantier. Du côté des logements terminés, la situation varie légèrement. Je parle ici des logements livrables avec la clé sur la porte. On constate qu'en 1967, on a terminé la construction de 149,242 logements et en 1968, de 170,993. J'insiste sur le fait que ces derniers chiffres ont trait aux logements dont on a terminé la construction.

Voyons maintenant le genre de maisons construites en 1968. Sur les 196,878 logements mis en chantier cette année-là, 111,425 étaient des immeubles de rapport ou des maisons de rangées, et 85,453 seulement, des logements unifamiliaux, des maisons jumelées ou des duplex. Comme le signalait le président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, dans son rapport annuel, c'était la première année que les logements privés représentaient moins de la moitié des mises en chantier. Ce n'est pas pour rien qu'il a été nécessaire de consacrer 170 millions de dollars à la construction de maisons particulières et en copropriété en septembre l'an dernier.

• (4.50 p.m.)

Je rappelle au ministre chargé de l'habitation que, dans le mémoire qu'elle a présenté, l'Union coopérative du Canada déclarait que, *grosso modo*, la construction domiciliaire devrait se répartir ainsi: 65 p. 100 de maisons unifamiliales et d'appartements, de 10 à 20 p. 100 de logements sociaux et 15 p. 100 de logements coopératifs. En 1968, 98.5 p. 100 de tous les logements étaient unifamiliaux, 1 p. 100, des logements sociaux et je crois être généreux en disant .5 p. 100, des logements coopératifs. C'est là le problème qu'affrontait l'ancien ministre lorsqu'il a présenté ses prévisions de dépenses au comité permanent de la santé, du bien-être social et des affaires sociales. Rien dans le présent bill n'est de nature à corriger le déséquilibre du logement.

D'après les membres de notre groupe, il existe une crise du logement au Canada, non

[M. Gilbert.]

seulement à cause de la pénurie de logements, mais à cause des coûts élevés des habitations, des terrains, du financement hypothécaire, des taux d'intérêt et des matériaux. J'aborderai chacun de ces aspects. Le coût des matériaux constitue un très faible facteur de l'augmentation sensible du prix des maisons. Les méthodes de production ont absorbé une grande partie des frais accrus de la main-d'œuvre.

Lorsque le ministre des Finances (M. Benson) a refusé de supprimer la taxe de vente de 11 p. 100, il a signifié ainsi son intention de retenir cet instrument financier. Notre parti avait alors proposé que si la taxe n'était pas abolie, elle devrait être défalquée du versement initial sur les maisons évaluées jusqu'à \$25,000. Ce ne sont pas les frais accrus de la main-d'œuvre et des matériaux qui ont surtout fait augmenter le prix des maisons. Comme l'a signalé le président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, c'est la seconde étape du financement hypothécaire qui suscite la plus vive inquiétude. A la page 11 du rapport annuel de la Société, le président déclare ce qui suit:

Il va falloir trouver quatre milliards de dollars au cours de chacune des cinq prochaines années pour répondre à tous les besoins d'habitations. Une partie des capitaux viendra des prêteurs traditionnels, une autre partie de certaines sources non encore intéressées au marché des prêts hypothécaires et enfin les gouvernements devront aussi faire leur part. Il est possible, cependant, qu'il reste un vide à combler si on ne veut pas que le manque de capitaux constitue un empêchement à la réalisation des objectifs fixés.

Il dit aussi:

Pour l'année 1969, il faut envisager de produire autant d'habitations.

En 1969, il faudra trouver quatre milliards pour répondre aux besoins en habitations. D'après les extrapolateurs, l'argent voulu proviendra, dans une proportion de 42 p. 100 des institutions de prêt, 40 p. 100 des versements initiaux et des sociétés privées de financement et 18 p. 100 du gouvernement. Un calcul rapide nous indique que 18 p. 100 de 4 milliards donne 720 millions de dollars. Le ministre dira sans doute que, selon l'avis du président de la SCHL, il pourra y avoir un écart dans les prêts hypothécaires de 720 millions que le gouvernement va affecter à l'habitation en 1969. Le gouvernement va s'assurer que cette somme sera utilisée pour les logements sociaux, les habitations coopératives, les résidences d'étudiants et les autres formes de logements dont il est responsable.

Le ministre m'a déçu en ne mentionnant pas que le gouvernement s'engagerait à fournir ces 720 millions de dollars. Il y a eu baisse l'an dernier dans les placements hypothécaires en commun des compagnies d'assurances. Le ministre promet d'essayer de convaincre