

Habitation—Loi

maintes reprises, mais j'ignore si la question a été abordée dans les entretiens tripartites.

Les promoteurs de la région de Toronto-Montréal ont insisté sur trois points. Tout d'abord, ils recommandaient que le gouvernement provincial finance l'installation des services d'eau et d'égout sur des terrains à bâtir privés, de façon à saturer le marché de terrains viabilisés et à casser le prix des terrains viabilisés qui atteint actuellement la moyenne record de \$22,000. Deuxièmement, ils proposaient l'aménagement, au moins dans certaines zones délimitées, d'une longue liste de restrictions dans le cas de nouvelles subdivisions, telles que taille minimale des lots, services locaux poussés, et normes de matériaux de construction limitatives. Troisièmement, élimination de la taxe de vente fédérale et provinciale sur les matériaux de construction, ce qui a été en partie réalisé.

Ce n'est pas rien pour un promoteur de dire que si l'on supprimait les formalités administratives, on pourrait construire des maisons à moitié prix de ce qui est exigé aujourd'hui! La plupart des maisons à des prix raisonnables sont de vieilles maisons, mais la hausse des taux d'intérêt dissuade de plus en plus les acheteurs potentiels. A Winnipeg, l'étude d'un prêt prend jusqu'à six semaines. Le temps de l'approuver, le taux d'intérêt est passé de 10% p. 100 à 11 1/4 p. 100. Et voilà le coût du logement augmenté d'autant.

Les entrepreneurs en bâtiment de la région de Winnipeg ont aussi souligné que le gouvernement n'a pas tenu compte d'un problème qui existe dans toutes les grandes villes, je veux parler de la détérioration des centres métropolitains. L'expérience a prouvé et les projets pilote ont démontré qu'il est possible d'y trouver une solution pratique et économique. Le programme fédéral est presque exclusivement restreint aux logements à densité moyenne, c'est à dire aux maisons en copropriété. C'est le seul modèle d'habitation qui ait été plus ou moins accepté dans les Prairies.

Le programme ne tient pas compte non plus de la nécessité d'avoir une politique du logement continue. Au lieu de cela, le gouvernement fédéral a mis l'accent sur les programmes unilatéraux d'habitation. Il n'y a donc rien d'original dans ces mesures. On nous a donné des programmes accélérés, élargis, renouvelés, mais le gouvernement n'a toujours pas reconnu qu'un logement satisfaisant est un droit élémentaire de tous les Canadiens.

M. John Gilbert (Broadview): Monsieur l'Orateur, le bill C-77 ne m'impressionne pas, car il ne suffira pas à satisfaire les besoins des Canadiens en matière de logement, et cela dans quatre domaines: d'abord la création d'un plus grand nombre de logements, surtout pour les gens à revenus modiques ou moyens; deuxièmement, le prix élevé du terrain; troisièmement, le taux élevé des hypothèques, et quatrièmement, la cherté des logements eux-mêmes.

● (1700)

J'estime que le ministre frappe à côté des quatre grands problèmes qui se posent aujourd'hui au pays. La mesure qu'il présente aura pour effet principal, suivant ce qu'en disait cet après-midi le secrétaire parlementaire, de verser des subventions au titre de l'assistance à l'acquisition d'une maison, de prêter sans intérêt aux promoteurs immobiliers pendant un certain temps, et d'autoriser l'amortissement du coût en capital des propriétaires d'habitations à loyer qui ne sont pas promoteurs. Mais cela ne résoudra pas les problèmes immédiats du logement. En fait, il est prouvé que les subventions augmentent le coût du loge-

ment. Elles n'augmentent pas l'offre, et elles diminuent encore moins le coût du logement.

En fait, je prétends que le bill présenté cet après-midi par le secrétaire parlementaire n'est rien d'autre qu'une promesse d'avantages faite par le ministre d'État chargé des Affaires urbaines (M. Danson), aux établissements de crédit, aux promoteurs et aux propriétaires d'immeubles locatifs qui ne sont pas promoteurs pour les convaincre de construire plus de maisons. Le ministre espère qu'en facilitant aux acheteurs la mise de fonds, ces derniers trouveront quelque part l'argent nécessaire pour s'acheter des maisons à très bas prix, et que cela va résoudre la crise du logement.

J'ai dit que le ministre frappe à côté des grands problèmes. Les établissements de crédit et les promoteurs n'ont qu'à s'en féliciter, car il n'a pas obligé les établissements de crédit à consacrer au logement un pourcentage donné de leurs placements. Il n'a rien fait pour plafonner les taux d'intérêt, il n'a fait que très peu pour augmenter l'offre de logements. Plutôt que des affaires urbaines, il faudrait dire que le ministre d'État est chargé des bonnes affaires, parce que c'est tout ce qu'il trouve à offrir quand il s'agit en fait de régler les graves problèmes immédiats.

Les députés du parti néo-démocrate, comme ceux du parti conservateur et ceux du parti libéral, et je pense que le député de Spadina (M. Stollery) sera d'accord avec moi là-dessus, estiment qu'il existe dans l'ensemble du pays un problème aigu du logement. Le ministre fait merveille quand il s'agit de dire qu'il y a une crise du logement. Il fait preuve d'une sympathie débordante à l'égard de ceux qui en souffrent mais lorsqu'il s'agit de trouver des solutions, il frappe à côté.

Il est plutôt ironique que le secrétaire parlementaire ait entamé le débat aujourd'hui parce que, samedi dernier, il a prononcé un discours à Montréal devant l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec et a reconnu, comme tous les autres députés, qu'il existait un grave problème de logement au Canada. J'aimerais lire quelques extraits de son discours pour prouver ce que j'avance. Il a signalé qu'il y avait de graves problèmes de logement pour les personnes âgées, les pauvres, les autochtones, les malades et d'autres, et que le gouvernement fédéral devait accorder la priorité à ces personnes. Je suis tout à fait d'accord avec lui. Il a aussi déclaré ce qui suit:

Il y a aussi autre chose qui aurait semblé impossible il y a à peine quelques années; bien des gens qui sont assez prospères ne peuvent plus se permettre d'acheter une maison. Je veux parler des personnes à revenu moyen, de ceux qui ont un revenu annuel de \$12,000 à \$18,000, et qui représentaient peut-être auparavant le secteur le plus actif sur le marché du logement. Il y a à peine quelques années, ces familles à revenu moyen, dont le revenu était alors équivalent à leur revenu actuel si l'on tient compte de l'inflation, avaient ordinairement les moyens d'acheter une maison. Le prix d'une maison modeste représentait alors environ le double de leur salaire annuel, les taux d'intérêt étaient bien moins élevés et les versements mensuels ne représentaient pas un pourcentage excessif de leur revenu. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

C'est bien vrai. Voici un autre extrait du discours:

Dans la plupart des centres urbains, l'augmentation du coût du logement due à l'inflation a bien devancé l'augmentation des revenus. Il est difficile et parfois impossible pour les familles à revenu moyen d'acheter une maison, dont le coût peut s'élever à trois fois leur revenu annuel et pour laquelle les taux hypothécaires sont plus élevés que jamais auparavant.

C'est la façon dont le secrétaire parlementaire a exposé le problème. Qu'a-t-il dit à propos des locataires? Il a déclaré ce qui suit:

Par exemple, il n'existe presque pas de logements à louer dans certaines villes canadiennes et le problème, déjà grave, empire constamment. Il faut se pencher sur cette situation.