

Le logement—Loi

Ces taux d'intérêt élevés dissuadent les Canadiens d'investir dans le secteur des logements locatifs. Ils ne peuvent pas réaliser le bénéfice normal et justifié que l'on est en droit d'attendre de ce genre d'investissement. Par conséquent, où en sommes-nous? On ne construit plus de logements locatifs. Certains jeunes couples et d'autres particuliers cherchent des logements à louer, mais on n'en construit pas, et les logements actuels sont déjà occupés.

Il est presque impossible de trouver un appartement acceptable à Toronto ou à Ottawa. Il est difficile de trouver un logement en bon état et habitable dans la ville de Charlottetown. A Vancouver, la situation est critique. Au Canada, le taux de vacance moyen était de 1.2 p. 100 en 1981, contre 2.8 p. 100 en 1980. A Halifax, en Nouvelle-Écosse—tout près de chez moi—il y a ½ p. 100 de logements libres, taux bien inférieur à la moyenne nationale de 1.2 p. 100. Dans ces conditions, les jeunes ménages s'aperçoivent qu'ils ont fort peu de chances de trouver un logement à louer, lorsqu'ils en cherchent un. Il n'y a pas d'appartements à louer, ni de maisons, unifamiliales ou en rangée. Les gens ne peuvent se permettre d'être propriétaires de leur maison à cause de la politique de resserrement du crédit appliquée par le gouvernement actuel. A défaut d'acheter une maison, ils cherchent à en louer une, mais il n'y en a pas.

● (1640)

Les mesures gouvernementales jettent littéralement les gens à la rue. Cela devrait peser sur la conscience de tous les députés libéraux à la Chambre. Ils devraient avoir la conscience très lourde. Ce sont eux, surtout les chiens savants qui siègent derrière les banquettes ministérielles, qui approuvent et applaudissent aveuglément à chaque fois que le ministre des Finances et le ministre chargé du logement tentent de justifier leurs mesures par des explications insensées. Cette réalité devrait asticoter la conscience des chiens savants, des libéraux d'arrière-ban. On les voit tous les jours, durant la période des questions, clapper de la langue à toutes les explications absurdes par lesquelles les ministres tentent de justifier cette politique impitoyable, à toutes les réponses que font invariablement à nos pressantes instances le premier ministre, le ministre des Finances, le ministre chargé du logement et tous les autres. On peut toujours compter sur les chiens savants libéraux d'arrière-ban pour applaudir à tout rompre à leurs propos.

Les économistes affirment que lorsque le taux de vacance est en-deçà du seuil des 3 p. 100, cela signifie qu'il y a crise dans le secteur des logements locatifs. Comme je le disais, ce taux est de ½ p. 100 à Halifax. Si un taux de 3 p. 100 est critique, que dire alors de ½ p. 100? C'est catastrophique. Le ministre chargé du logement se présente à la Chambre tout souriant, promettant d'accorder des emprunts de \$7,500 pour réduire, marginalement à mon avis, les \$800 que les investisseurs doivent réclamer en loyer chaque mois simplement pour recouvrer leur argent.

Cet emprunt de \$7,500 consenti par unité de logement jusqu'à un maximum précisé dans le projet de loi suffira à peine à payer les toilettes dans la plupart de ces unités. Le ministre nous a promis une politique du logement. Mais à la place, il nous donne une politique de toilettes. Cette politique mériterait d'ailleurs d'y être jetée. A mon avis, la majorité des Canadiens ne seraient pas désolés de réserver le même sort au ministre.

Déjà, on inflige aux Canadiens une politique du logement parcimonieuse et mesquine. Et, en plus, le gouvernement compte supprimer un des rares programmes véritablement bien conçu pour stimuler le secteur du logement locatif. Je veux parler de quelque chose qui existe depuis quelque temps déjà soit le programme d'aide à la construction des immeubles résidentiels à logements multiples, c'est-à-dire les IRLM. C'est là un stimulant fiscal destiné à encourager les investisseurs à construire des logements locatifs. Dans sa sagesse passée, le gouvernement avait compris qu'il fallait encourager les détenteurs de capitaux à investir dans la construction de logements locatifs et non pas dans l'achat d'obligations sûres ou d'autres formes d'investissement. Au lieu de laisser les capitaux dormir dans les banques où ils rapportaient des intérêts élevés, le gouvernement a lancé le programme de construction d'immeubles résidentiels à logements multiples pour inciter les propriétaires de ces capitaux à les faire fructifier au profit des Canadiens, en créant des emplois dans le secteur de la construction et en comblant la grave pénurie de logement qui touche les Canadiens de toutes les classes de la société.

Grâce aux IRLM, les propriétaires d'immeubles pouvaient déduire de leur revenu imposable les coûts annexes de la construction, c'est-à-dire les honoraires des avocats, des architectes et des concepteurs-projeteurs. Ces coûts annexes pouvaient être déduits de leur revenu imposable lors de la première année suivant la construction. D'après les représentants du secteur, qui connaissent beaucoup mieux que moi la question, ces coûts comptent pour environ 10 p. 100 du coût total de la construction de la plupart des immeubles.

En plus de se prévaloir de la disposition dont je viens de parler, les propriétaires pouvaient déduire chaque année, jusqu'à un maximum de 20 ans, 5 p. 100 du coût de l'immeuble à titre d'amortissement. La première année, ils pouvaient déduire 5 p. 100 du coût de l'immeuble, la deuxième 5 p. 100 du montant qui restait, et ainsi de suite jusqu'au maximum de 20 ans. C'était une concession fiscale, un encouragement si vous préférez, qui tenait compte du fait que les immeubles perdent de leur valeur tout comme n'importe quel produit ou bien. Bien sûr, les frais d'exploitation peuvent être déduits. Cela va de soi.

Le programme des immeubles résidentiels à logements multiples n'était pas parfait. Personne n'a jamais prétendu le contraire. A certains égards, il laissait à désirer. Une politique publique est rarement parfaite. D'autre part, c'était un pas dans la bonne voie, une solution assez novatrice et utile à la crise du logement à cette époque. Qu'avons-nous maintenant? Un gouvernement fédéral qui présente une nouvelle politique tout à fait insuffisante d'une part, et d'autre part, qui supprime le peu de mesures destinées à créer des emplois, à encourager l'industrie de la construction et à fournir aux Canadiens des logements locatifs.

Le gouvernement estime, et c'est son estimation et non la mienne, que ces \$7,500 vont favoriser la construction de 15,000 nouveaux logements au maximum. Il nous donne 15,000 logements et nous en enlève 25,000. Les experts ont établi que le programme IRLM favorise la construction d'environ 25,000 nouveaux logements par an. Le gouvernement instaure une politique qui va nous donner au maximum 15,000 nouveaux logements et nous en enlever 25,000. On ne peut même pas dire qu'il déshabille Saint-Pierre pour habiller