

● (2010)

Je me rends compte qu'il y a des hauts fonctionnaires de la Société ici ce soir; je ne prétends pas le moindrement qu'ils interpréteraient le projet de loi de façon à ce que l'objectif du bill ne puisse être réalisé. Toutefois, le personnel change. Récemment, on a nommé un nouveau président à la Société. Je me serais senti plus à l'aise s'il y avait eu quelque chose dans le projet de loi pour expliciter le but véritable du bill même, surtout en ce qui a trait aux taux d'intérêt, non seulement sur les prêts non assurés mais aussi sur les prêts assurés.

Le ministre ne me l'a jamais dit, mais je suis convaincu qu'il doit parfois avoir des difficultés—tous les ministres en ont—à propos de programmes présentés au cabinet. C'est pourquoi je me serais senti plus en sécurité si, quelque part dans le projet de loi, était énoncé le principe que tout Canadien aura la chance d'avoir une part de propriété dans une maison au Canada et que une fois dans sa vie, il possèdera une maison particulière sur un bout de terrain, s'il le désire. C'est certainement là l'ambition de tous les Canadiens et ce n'est pas trop demander dans un pays comme le nôtre qui regorge de ressources. La plupart du temps nous nous inquiétons d'excédents de ressources. Dans un pays où il y a un surplus de ressources, nous devrions pouvoir promettre à tous les Canadiens qu'ils auront cette chance.

J'aimerais souligner pourquoi je me préoccupe des taux d'intérêt. Actuellement, si un homme achète une maison de \$35,000—et ce serait la maison sans étage la plus modeste au Canada—\$10,000 comptant et une hypothèque de \$25,000 s'échelonnant sur une période de 40 ans, ce qui est accepté de nos jours—le gouvernement prétend l'échelonner sur une plus longue période—que coûterait cette maison à 6 p. 100 d'intérêt? Je l'ai calculé, et le tout a été vérifié par notre personnel de recherche et également, je crois, par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Je tiens à répéter que je parle d'une maison de \$35,000, c'est-à-dire d'une maison très modeste. Si le taux d'intérêt était de 6 p. 100, l'acheteur paierait \$75,520. Si le taux d'intérêt était de 9 p. 100—et, ce soir, le taux de la Société centrale d'hypothèques et de logement dans ma ville est, je crois $9\frac{1}{2}$ p. 100—il paierait \$101,080 pour une maison de \$35,000.

Des voix: C'est une honte!

M. Woolliams: Si le taux d'intérêt passait à 10 p. 100, il payerait \$110,080. Quel découragement doivent éprouver les jeunes de notre pays qui savent que la maison la plus modeste qu'ils pourraient acheter, s'ils pouvaient trouver les \$10,000 de versement initial—ce qui n'est pas le cas pour un grand nombre d'entre eux—coûterait \$75,000 à un taux d'intérêt de 6 p. 100, \$101,000 à un taux d'intérêt de 9 p. 100 et enfin \$110,000 à un taux d'intérêt de 10 p. 100.

Une voix: Il faut être un fils à papa.

M. Woolliams: Oui, et il vous faut un Père Noël.

Une voix: Une femme riche.

M. Woolliams: Oui, une femme riche. Considérons les mêmes conditions s'appliquant à une hypothèque s'étalant sur 25 ans. Il s'agissait auparavant d'une période de 20 ans. Avec une hypothèque sur 25 ans à un taux d'intérêt de 6 p. 100, la maison de \$35,000 coûterait \$47,991, ou, en arrondissant, \$48,000. A un taux d'intérêt de 9 p. 100, la même maison coûterait \$62,100. En d'autres termes, sur une

Loi sur l'habitation

somme de \$25,000, la différence entre une hypothèque à 6 p. 100 et une à 9 p. 100 est de \$14,000.

Une voix: Qui peut obtenir une aussi petite hypothèque à l'heure actuelle?

M. Woolliams: Je ne fais que citer des exemples. Le problème existe. Comme je l'ai dit au début de mes observations, je propose quatre amendements qui ont été acceptés. Lorsque je reprendrai ma place, je ne parlerai pas au sujet des autres amendements, c'est pourquoi j'essaie de dire tout ce que j'ai à dire dans un seul discours. J'aimerais vous faire part de certains points signalés dans un article du *Time* du 11 juin 1973. Les recherches sont très bonnes. Voici ce que dit l'article:

Pour bien des jeunes couples, un versement initial de 10 p. 100 est devenu un objectif inaccessible. Selon Ian Dennis, de la *Cumberland Mortgage Corporation Ltd.* de Vancouver: «Je connais des secrétaires qui essaient de vivre sur le revenu de leurs maris et épargnent le leur pour se constituer un versement initial assez important. Mais elles n'y arrivent jamais. Le logement a augmenté de 17 p. 100 en un an. Où pourront-elles toucher un intérêt de 17 p. 100 sur leurs économies pour compenser?» Voici ce que déclare M^{me} Ann Broadfoot du *Real Estate Board* de Vancouver: «Je dis à mes enfants qu'ils ne posséderont sans doute jamais une maison particulière.» Bien des jeunes couples ont tout simplement cessé d'essayer, et ont emménagé dans des maisons mobiles, qui coûtent environ \$16,000 et qui se déprécient au lieu d'augmenter de valeur.

Calgary est un exemple frappant de la hausse du coût des logements. Un bungalow neuf de trois chambres qui coûtait \$23,000 il y a deux ans est passé aujourd'hui à \$33,000. Le terrain a augmenté de 20 p. 100, passant de \$5,000 à \$6,000. L'entrepreneur a ajouté \$1,000 à cause des normes imposées par la ville...

Et l'article n'en finit plus. Voyons ce que l'auteur dit de la spirale de l'inflation. Le prix de certaines catégories de bois de construction a augmenté de 300 p. 100 et la hausse générale est d'au moins 100 p. 100. Le gouvernement se tient coi, avec sa taxe de 11 p. 100 sur les matériaux de construction. On pourrait songer à l'écart entre l'effet de cet impôt à l'époque de Walter Gordon et ce qu'il représente aujourd'hui. Ainsi, il est certain que devant l'inflation actuelle, le grand perdant est le public alors que celui qui y gagne c'est le ministère du Revenu national. Il appartient au gouvernement de donner une orientation. Et l'article de continuer:

Il est clair qu'avec la hausse du coût des logements, il faudra faire plus pour abriter les gens qui ne peuvent la supporter. La tendance à avoir des familles moins nombreuses et des femmes qui travaillent pousse les Canadiens vers les appartements, ce qui remédie quelque peu à la situation.

Mais, même là, on ressent la hausse des loyers. Il arrive par exemple que l'on se mette d'accord le matin pour un loyer de \$130 par mois et qu'à midi on nous dise qu'il est de \$157. La tendance ne connaît donc pas de relâche. Si l'on envisage un instant la question de façon globale, on voit qu'il est certainement temps pour le gouvernement de reconnaître qu'il y a au Canada une véritable crise de logement. C'est pourquoi j'ai appuyé cet après-midi l'amendement du NPD. Je me rends compte, et mon parti aussi, que le moment est venu pour les municipalités d'entrer dans le jeu et je suis content de constater que si la Chambre adopte l'amendement, les prêts se feront directement. Ils seront directement consentis aux municipalités pour aider les gens qui ont besoin d'un toit.

Il nous faut maintenant une nouvelle politique nationale de logement non seulement en matière de taux d'intérêt, une politique où il soit question d'assistance financière directe du fédéral, de lutte contre le coût élevé des terrains viabilisés dont il y a pénurie, mais nous devrions avoir une politique prévoyant que tout Canadien devrait pouvoir, de plein droit, obtenir un logement convenable et raisonnable