

pour 1980, soit un million de logements de bonne qualité et bien conçus. Combien en voudraient-ils? Deux millions, trois millions? Notre objectif est réaliste et tient compte de l'accroissement de la population et de nouveaux foyers. Je pense que nous avons assez bien réussi dans ce domaine et que nous tenons compte de la capacité de rendement réelle de l'industrie.

J'ai dit l'an dernier que 210,000 logements seraient un objectif réalisable pour 1975 et en dépit de tout ce scepticisme, nous allons y arriver. Quant au million d'unités qui doivent être mises en chantier, la plupart à prix modique, nous atteindrons notre but sans sacrifier la qualité. A ce propos, j'aimerais aviser la Chambre que le 17 décembre se tiendra une réunion des responsables provinciaux, des acheteurs, entrepreneurs en bâtiments et bailleurs de fonds; on s'efforcera de prendre des mesures pour offrir des garanties à l'acheteur. A la dernière réunion fédérale-provinciale sur l'habitation, les provinces se sont déclarées assez en faveur d'un régime national appliqué par un conseil indépendant. J'espère que nous réussirons vite à triompher des obstacles qui subsistent.

Lorsque nous parlons d'investissements de capitaux privés, on nous répond toujours que les prêteurs n'engageront pas d'argent, qu'ils mettront des bâtons dans les roues à un moment ou à un autre. Certains députés ont proposé de faire voter une loi régissant les investissements des prêteurs. Ce serait une solution. Nous pourrions l'adopter, mais j'ai discuté de la question avec des prêteurs et je ne crois pas que nous ayons de problèmes. En fait, j'irai même jusqu'à dire que j'en suis certain. Après tout, nous ne leur demandons pas de jeter leur argent par la fenêtre. Ils sont persuadés que ce changement de priorités non seulement sera utile à la société, mais constituera également une sage décision. Même sans cette directive, le simple fait d'offrir ces programmes les a amenés à comprendre, dans la deuxième moitié de cette année, qu'il s'agissait là de décisions valables. Ils ne l'avaient réellement pas compris avant le mois de juillet. J'ai demandé aux députés à ce moment-là, et je leur demande de nouveau aujourd'hui, d'aider la Chambre à adopter cette loi, parce que nous sommes en retard et que nous devons reprendre le temps perdu. Chaque semaine, chaque mois de délai retarde la mise en œuvre de ce programme.

Nous convenons que les taux hypothécaires sont trop élevés, et la Chambre vient juste d'adopter une loi très importante qui aidera considérablement à combattre les principales causes qui font que les taux d'intérêt sont élevés. Un député m'a suggéré de résoudre le problème des taux d'intérêt élevés en annonçant aux institutions financières que les taux d'intérêt allaient être ramenés à 8 p. 100. Je puis assurer le député que si c'était aussi facile, je n'aurais pas un instant d'hésitation. Je serais même tenté de les ramener à 6 p. 100. Pourquoi pas? Mais il se trouve que la plupart des créanciers ont une marge de 1¼ p. 100 à 2 p. 100 entre leur taux d'emprunt et leur taux de prêt. Rares sont les gens qui seraient prêts à accepter des taux d'intérêt de 4½ p. 100 sur leur compte bancaire pour permettre aux taux des prêts hypothécaires de descendre à 6 p. 100.

Tant que les institutions financières devront verser des intérêts de 10 p. 100 pour attirer les dépôts à terme, je doute que l'on puisse s'attendre que nous les obligions par une loi à prêter des fonds à un taux inférieur à celui auquel ils empruntent, et en plus à payer elles-mêmes leurs frais administratifs. Je doute que les travailleurs soient prêts à faire diminuer le montant de leur pension et à investir leur argent à des taux complètement aberrants dans le contexte

Habitation—Loi

économique actuel. On ne peut pas leur demander une chose pareille, et ils ne l'accepteraient pas. Entre-temps, nous aidons les gens qui en ont le plus besoin à payer leurs hypothèques. Nous augmentons les subventions directes du gouvernement aux familles à revenu faible ou modéré pour leur permettre d'acheter une maison sans avoir de versements mensuels supérieurs à 25 p. 100 de leur revenu. Nous offrons aux gens qui n'ont pas d'enfant ou dont la situation est moins précaire une aide temporaire pour leur permettre de s'installer, un prêt qui sert à ramener leur taux d'intérêt à 8 p. 100, qui doit être remboursé par la suite, mais sans aucun intérêt pendant les cinq premières années. C'est tout de même un beau geste. Nous aidons les gens à s'installer. Nous aidons des jeunes gens à fonder leur foyer, et lorsqu'ils remboursent leur emprunt, c'est de l'argent qui va aux autres contribuables, à leurs concitoyens. Ils doivent le rembourser, mais nous ne leur demandons en aucun cas de verser plus de 25 p. 100 de leur revenu.

Un député affirme que les facilités de crédit que nous offrons à certaines personnes les amènera à s'endetter au-dessus de leurs moyens. Ce n'est pas le cas. Les emprunteurs devront exposer leur situation financière aux prêteurs et se conformer aux règlements de la loi nationale sur l'habitation. Nous croyons que lorsque les gens savent à quoi ils s'engagent, ils prennent une décision sage et raisonnable. Nous faisons confiance au bon sens du simple citoyen. C'est peut-être la raison pour laquelle il nous appuie.

Nous allons conclure des accords semblables avec ceux qui s'engageront à construire de bons logements locatifs à un coût raisonnable. En retour de l'aide gouvernementale, ils devront conclure avec nous une entente concernant la location et d'autres questions comme l'entretien, les normes, etc. A propos des domaines critiques, je considère que la question des logements à loyers en est un et, comme l'a dit le député de Waterloo-Cambridge (M. Salzman), se loger ne signifie pas toujours être propriétaire, c'est aussi une question d'aménagement et de loyer. Pour certaines personnes, le logement locatif est la meilleure solution et c'est une solution que dramatisent notre situation inflationniste et certaines des restrictions que le député a mentionnées aujourd'hui.

Quelques députés ont mentionné que les limites de prix fixées dans le PAAP sont trop basses dans beaucoup de localités et c'est peut-être vrai. Nous ne cessons de réviser ces prix en fonction du marché et d'ici quelques jours je ferai une déclaration à ce sujet. Cependant, il est étonnant de constater ce que les constructeurs peuvent réaliser quand ils doivent le faire. Nous pouvons les amener à construire des logements bien conçus et confortables selon les normes du PAAP. Nous essaierons de ralentir la hausse des prix au lieu de suivre simplement les mouvements du marché. Quand j'ai commencé à m'intéresser à la chose, des gens disaient qu'ils ne pouvaient acheter des maisons à pareils prix et ils avaient raison. Les entrepreneurs disaient qu'ils ne pouvaient bâtir de maisons à pareils prix, mais ils avaient tort. Quand nous étions les seuls à agir, quand nous étions la seule source de fonds hypothécaires, les entrepreneurs savaient qu'ils pouvaient bâtir d'excellentes maisons à de tels prix.

Dans certaines régions, les montants du PAAP permettront d'acquérir une maison détachée unifamiliale; dans certains endroits, ce sera une maison en bande ou un condominium. Aucune de ces possibilités n'entraîne une situation terriblement difficile, surtout si elle permet à des gens qui ne pourraient pas autrement le faire, de devenir propriétaires. Ils obtiennent une sécurité de logement