

Loi sur l'habitation

sur les provinces, cesse d'exister. Le gouvernement fédéral, du moins, dans ses déclarations, semble ignorer qu'au Québec, par exemple, une société d'habitation remplit les mêmes fonctions que la Société centrale d'hypothèques et de logement, au niveau fédéral, et ce, parce que la province de Québec est consciente de ses responsabilités, tant dans les villes et les municipalités que dans les régions rurales.

Si le gouvernement fédéral veut réellement jouer son rôle en coopération avec les provinces, qu'il leur rende justice en redistribuant l'argent qu'il est autorisé à percevoir pour elles. Et s'il veut leur accorder des prêts, il faut qu'au moins les taux d'intérêt n'excèdent pas le coût d'administration. Le gouvernement fédéral doit cesser de jouer au millionnaire avec les provinces.

En définitive, le gouvernement encourage, incite, invite les provinces à collaborer, en offrant de leur prêter l'argent qui leur revient de droit. Et le ministre nous en donne encore un exemple quand il lance son programme d'aménagement de terrains. A la page 2 de son texte, on peut lire ce qui suit:

Le prix des terrains constitue l'un des facteurs les plus critiques du coût du logement. Tous les gouvernements doivent être disposés à agir en vue d'augmenter l'approvisionnement de terrains munis des services si le logement doit continuer d'être mis à la disposition des Canadiens et de leur être financièrement accessible. Une stratégie d'ensemble est nécessaire à l'égard des terrains et, à cette fin, les gouvernements provinciaux ainsi que les administrations municipales seront encouragés à devenir plus actifs dans l'acquisition et l'équipement de terrains par des organismes publics. Le gouvernement fédéral va engager au moins 100 millions de dollars par année au cours de cinq prochaines années en vue de l'aménagement public de terrains, y compris l'aide aux collectivités nouvelles.

On propose de modifier les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation qui portent sur l'aménagement des terrains de façon à les rendre plus utiles et plus attrayantes pour les gouvernements.

L'arrangement relatif aux prêts pour l'aménagement de terrains (article 42) qui a expiré selon la loi le 31 mars 1972, sera élargi et établi à titre de programme continue dont les prêts à 90 p. 100 du coût seront disponibles à n'importe quelle fin relative au logement.

Le nouvel arrangement permettrait d'utiliser des débiteures ou obligations non gagées aussi bien que des hypothèques comme garanties du prêt fédéral. De plus, lorsque la province ou la municipalité aura l'intention de donner le terrain en location et d'en maintenir ainsi la propriété publique, la période d'amortissement du prêt sera prolongée à partir de la durée ordinaire de 25 ans jusqu'à 50 ans. Le remboursement sera possible au cours de la période d'amortissement du prêt ou au moment de l'aliénation du terrain, selon les termes convenus.

Monsieur l'Orateur, je crois que j'ai suffisamment appelé l'attention du ministre sur cette question des relations fédérales-provinciales; je suis certain que le ministre va songer à deux fois avant de lancer de nouveaux projets sans en discuter au préalable avec les provinces.

• (1240)

Un point m'a beaucoup intéressé: c'est celui prévoyant que la Société pourra effectuer un paiement directement à l'acheteur pour lui permettre de terminer la construction de sa maison, lorsque le constructeur ne l'a pas fait. Cela m'intéresse au plus haut point, parce qu'on m'a justement présenté un de ces cas hier. Le ministre d'État chargé des Affaires urbaines (M. Basford) subira certainement le «rebondissement» de cette affaire à son bureau, puisque je me propose de faire appel à ses fonctionnaires.

Il s'agit d'une «maison mobile» achetée grâce à un prêt de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et dont la construction et les réparations sont arrêtées depuis des mois. Il s'agit d'un prêt de \$14,000 pour l'achat d'une «maison mobile» qui fut payée \$8,000 par la Société.

[M. Gauthier (Roberval).]

Pour les fondations et tout le reste, le propriétaire a déjà déboursé au constructeur \$2,800 comptant, plus un billet promissoire de \$2,500 pour une avance, parce qu'il n'avait pas l'argent nécessaire pour effectuer les travaux.

Le propriétaire a noté tout ce qui manquait ou était défectueux dans cette construction, et en a fait rapport aux responsables de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Tout est au point mort, et le directeur local de la Société prétend qu'il ne peut remettre la balance du prêt aussi longtemps que la maison ne sera pas terminée. La dernière solution offerte au nouveau propriétaire, c'est de s'engager un avocat et d'aller plaider son cas à la cour, pour savoir s'il peut obtenir quelque chose de son constructeur.

Peut-on croire, monsieur l'Orateur, que ce propriétaire a les moyens de dépenser de \$500 à \$1,000 pour traîner son constructeur devant les tribunaux. Il me semble que la Société devrait avoir l'autorité nécessaire pour ordonner de faire terminer les travaux en se servant de la balance du prêt.

Je comprends que lorsque la loi aura été modifiée, il sera beaucoup plus facile d'intervenir dans des cas semblables, et je crois que c'est à cela qu'a pensé le ministre, relativement à l'article en cause.

La Société se devrait aussi de protéger davantage les petits propriétaires grâce à des diminutions de taxes et d'intérêt. Le ministre a beau nous répéter qu'il s'agit de logements ou de maisons à prix modique; il est très difficile de s'en convaincre quand nous y regardons de plus près. La plus petite maison coûte aujourd'hui \$20,000. Il faut bien songer que, sur ce montant, le propriétaire aura à payer 8 p. 100 de taxe provinciale, 11 p. 100 de taxe municipale, la taxe fédérale sur les matériaux de construction, ce qui signifie que le 10 p. 100 comptant qu'on exige aujourd'hui du propriétaire sert simplement à payer les taxes.

Le taux d'intérêt sera souvent de 9 à 12 p. 100, selon la capacité de payer de l'emprunteur. Plus il est pauvre, plus il va payer cher. Ajoutons à cela les taxes municipales, les taxes scolaires, l'assurance contre l'incendie, l'assurance sur le prêt lui-même, et si l'on échelonne les versements sur 40 ans, on constatera que ce pauvre propriétaire à «faible revenu» a dû payer le prix de cinq maisons pour en obtenir une vieille de 40 ans. Et tout cela, c'est quand le propriétaire a réussi à s'assurer les services d'un entrepreneur consciencieux, et des inspecteurs judicieux qui n'étaient pas de connivence avec l'entrepreneur pour le «rouler» et l'obliger à effectuer des réparations à très brève échéance.

De tels exemples, je crois que mon collègue le député de Portneuf (M. Godin) en a cités dans son discours, que tous ont pu lire aux pages 1478 et 1479 des Débats de la Chambre du 20 février 1973, et dans lequel il énumérait les nombreuses plaintes portées dans sa circonscription.

En voici un extrait:

Étant donné les plaintes formulées par les citoyens de Ville Bélaïr, de Val Saint-Michel, de même que de Ville Vanier et d'autres endroits de ma circonscription, je suis porté à me demander à quel niveau les études ont été faites et dans quel but? Qu'est-ce que les études ont rapporté? Est-ce que les études visaient à améliorer la qualité des maisons, ou simplement à en diminuer la qualité?

... le président de l'Association des propriétaires de Place Pierre-Bertrand disait: Comment se fait-il que les gouvernements concernés puissent accepter que les mêmes problèmes se produisent à la chaîne?

Au fait, les habitants de projets du même genre à Montréal et Châteauguay sont aux prises avec les mêmes vices de construc-