

Habitation—Loi

J'ai quelques renseignements ici que j'aimerais faire connaître. Il s'agit d'un article du *Globe and Mail* paru au cours du mois d'août dernier, avant que le gouvernement fédéral ne bloque les prix et les salaires, et qui exhorte les gouvernements provinciaux à contrôler les loyers. Je suis absolument d'accord avec l'observation qui suit:

Les loyers, comme les autres prix, montent parce que les coûts montent. Il n'existe aucun bouclier magique pour protéger les propriétaires de maisons contre l'inflation. Si le taux de taxation monte, si le prix du combustible monte, si le coût des matériaux, des appareils ménagers, des hypothèques, de l'électricité, de l'eau et des salaires montent tous aussi, comment le loyer, qui est fondé sur tous ces coûts, peut-il demeurer le même?

Ensuite, l'auteur pose la question suivante:

Comment les activistes, ou, à la vérité, les locataires eux-mêmes peuvent-ils attendre tranquillement le contrôle de leurs propres salaires?

Il devait être au courant des politiques que ce parti prônait en 1974, parce qu'il poursuit en disant:

Ils ont répondu à ces questions au cours de la campagne électorale fédérale de 1974.

Les idées semblent avoir quelque peu évolué. En Colombie-Britannique, nous avons une régie des loyers. L'an dernier, le plafond avait été fixé de façon assez réaliste, je pense, à 10.6 p. cent. En tout cas, toutes les preuves présentées au gouvernement de la Colombie-Britannique démontreraient que toute augmentation supérieure à 10.6 p. cent aurait été exagérée. La Colombie-Britannique a, au moins jusqu'à la semaine prochaine, un gouvernement populaire.

M. Nystrom: Cela continuera après la semaine prochaine.

M. Clarke (Vancouver Quadra): Mon honorable ami à gauche pense qu'il n'y aura pas de changement de régime en Colombie-Britannique. Un député d'en face a clairement dit aujourd'hui que le prochain premier ministre serait un nommé Gibson, mais je pense qu'il vaut mieux attendre le résultat. Évidemment, il y a plus de locataires que de propriétaires au Canada, or les locataires votent, et c'est à ces votes que certains politiciens mesurent leur popularité. Heureusement, notre parti n'a pas ce problème: les principes sont la mesure de nos succès.

Le gouvernement de la Colombie-Britannique estime maintenant qu'il est exagéré de laisser augmenter les loyers de 10.6 p. cent, et il a décidé de fixer à 8 p. cent le nouveau taux pour 1976. Donc, le règlement change pour 1976. Dans cette province, la loi sur les propriétaires et les locataires ne s'appliquait qu'aux immeubles résidentiels où les loyers étaient de \$500 maximum par mois. Il n'a pas fallu plus de deux ans au gouvernement de la Colombie-Britannique pour comprendre que si l'on réglementait les loyers des édifices résidentiels, les investisseurs ne chercheraient plus à placer leurs capitaux dans la construction domiciliaire mais se tourneraient vers l'immobilier commercial. Le gouvernement de la Colombie-Britannique a donc décidé ce mois-ci d'étendre la régie des loyers aux locaux commerciaux, ce qui veut dire au moins que les hommes d'affaire auront autant de mal à trouver un local à louer que les locataires de maisons.

Je pense aussi que le gouvernement fédéral mérite quelques critiques, madame l'Orateur. Les initiatives fédérales ont dissuadé, sinon empêché le secteur privé de fournir des logements. J'ai parlé tout à l'heure de la suppression des stimulants fiscaux pour l'habitat locatif. A une certaine époque, on incitait des gens au Canada pour diverses raisons à investir dans l'immobilier locatif, et ils se débrouillaient fort bien. Le gouvernement fédéral a main-

tenant décidé qu'ils étaient injustement avantagés, à son avis, et il a supprimé ce stimulant. Évidemment, il n'a pas anticipé les suites de sa décision, et ne s'est pas rendu compte qu'elle ferait chuter les investissements dans le secteur de l'immobilier locatif et la création de locaux à louer au Canada.

Je tiens le gouvernement actuel directement responsable de l'ensemble de l'inflation qui sévit au Canada. Je pense que le gouvernement en accepte la responsabilité dans une certaine mesure, la preuve étant la présentation, à l'autonne, du bill C-73 que la Chambre vient d'adopter.

On a beaucoup parlé des taux d'intérêt. Plusieurs députés ont parlé des taux d'intérêt élevés que les Canadiens sont obligés de payer. Je voudrais savoir si le gouvernement n'a pas simplement obligé tous ceux qui avaient de l'argent à l'investir pour obtenir un taux d'intérêt élevé? Statistique Canada révèle que le taux d'inflation dépasse les 10 p. 100. Peut-être est-ce même 11 ou 12 p. 100; je n'ai pas toujours les derniers renseignements, mais de toute façon il dépasse sensiblement 10 p. 100. On devrait tous se rendre compte qu'étant donné l'impôt sur le revenu et la nécessité de rester au-dessus du taux d'inflation, les taux d'intérêt ne peuvent être inférieurs à 12, 13 ou 14 p. 100.

Il fut un temps dans notre pays où il existait ce que certains appelleraient un taux d'intérêt réaliste, et c'était quand l'inflation était presque inexistante. Je l'ai déjà dit à la Chambre et je pense qu'il convient de le répéter. En 1936, le gouvernement du Canada a émis des obligations perpétuelles à un taux de 3 p. 100. Un bon nombre de ces obligations furent vendues. A cette époque-là, l'inflation étant nulle, les financiers estimaient qu'un taux de 3 p. 100 convenait à des tirs de l'État. De nos jours, pour tenir tête à l'inflation et acquitter tous les impôts, les financiers doivent exiger ce qui semble être des taux d'intérêt énormes.

Un autre projet récent du gouvernement qui a fait l'unanimité parce qu'il paraissait valable, c'est le régime enregistré d'épargne-logement annoncé dans le dernier budget. Ce régime devait inciter les Canadiens à économiser en vue de l'achat d'une maison. Je suis sûr qu'il suscitera des économies, mais il ne fera rien pour l'habitation. Bien que l'objectif soit d'encourager les gens à acheter des maisons, on ne les incite pas à acheter une maison puisqu'ils peuvent économiser de l'argent, sans payer d'impôt, pendant dix ans. C'est alors qu'ils retireront leur argent et qu'ils achèteront une maison. Faisant encore une fois preuve d'imprévoyance, le gouvernement semble ne pas avoir tenu compte du fait qu'il n'était pas obligatoire d'utiliser l'argent pour acheter une maison. La seule condition pour bénéficier d'une exemption fiscale jusqu'à concurrence de \$1,000 par année, c'est de n'être pas propriétaire de maison.

● (2100)

Dans une famille, si la maison est au nom de l'un des conjoints, cette loi donne à l'autre le droit d'économiser pendant dix ans en vertu du régime enregistré d'épargne-logement, sans payer d'impôt, puis d'aller acheter \$10,000 de meubles et les mettre dans la maison de son époux. Ce n'est pas cela qui va stimuler l'achat de logements, mais je suis sûr que l'industrie du meuble a trouvé le gouvernement bien aimable.

Bien sûr, si cela les ennuie d'avoir à payer l'impôt au bout de dix ans, ils peuvent toujours transférer la maison au nom de l'autre époux et recommencer.

Quand je suis arrivé dans la capitale, j'ai vu un terrain vacant, pas bien loin de la colline parlementaire. Il l'est toujours. Je crois qu'on l'appelle LeBreton Flats. Si j'ai