

Ainsi, comme le ministre le prédit dans le document qu'il a présenté à ses collègues du Cabinet, bien des gens n'arriveront pas à trouver un logement à louer et devront habiter chez leurs parents ou chez des amis. Quelle situation désespérée! Nous faisons face à une situation vraiment désespérée au Canada.

Monsieur l'Orateur, le bill ne fait vraiment pas grand-chose pour répondre aux besoins du Canada. Les 15,000 unités réparties un peu partout au Canada qui seront admissibles au prêt de \$7,500 sans frais d'intérêt parviendraient à peine à satisfaire à la demande dans la région de Vancouver. Elles satisferaient à peine à la demande à Calgary. Le gouvernement veut supprimer le programme des IRLM. Par quoi le remplacera-t-il? Par 15,000 unités qui seront admissibles au prêt de \$7,500 sans frais d'intérêt.

Monsieur l'Orateur, la situation est désespérée et elle ne fait que s'aggraver. En 1979, on n'a construit que 58,000 unités locatives; en 1980, le chiffre a baissé de 10,000 unités pour atteindre 48,000; l'année dernière, en 1981, on a construit environ 52,000 unités locatives. Depuis 1978, on a construit 77,000 appartements de moins qu'il en aurait fallu, ce qui représente les besoins d'une année entière. Cette chute du nombre des mises en chantier se produit à une époque où le taux de vacance des logements locatifs approche rapidement du zéro, comme je l'ai déjà dit.

Monsieur l'Orateur, c'est ahurissant. Parallèlement au déclin des taux de vacance dans ce secteur, on note que les mises en chantier continuent d'être inférieures à la demande.

Pour reprendre les propos du ministre dans son document, nous approchons rapidement du taux de vacance zéro dans tout le pays. D'après les derniers chiffres publiés, le taux se situe à 0.4 à Toronto, à 0 à Oshawa, à 0.2 à Vancouver, et ainsi de suite.

Permettez-moi de parler brièvement de l'aspect financier qui n'est pas étranger à la question. Si vous ne pouvez trouver un appartement et si n'avez pas les moyens d'acheter une maison, que faites-vous, où allez-vous, comment allez-vous vous procurer un abri? Allez-vous habiter avec des amis si vous n'avez pas les moyens de vous procurer un logement au marché noir?

Voyons l'évolution de la situation depuis 1965. En 1965, à une époque où la plupart des familles canadiennes n'avaient qu'un seul revenu, une famille sur deux pouvait se permettre d'acheter une maison et d'absorber un prêt hypothécaire représentant 30 p. 100 de son revenu. En 1965, le Canadien moyen gagnait environ \$5000 par an, d'après Statistique Canada. Cette année-là, le taux d'intérêt hypothécaire s'élevait environ à 7 p. 100, selon les chiffres de la Banque du Canada. En 1965, on pouvait acheter un bungalow neuf de trois chambres à coucher pour une somme variant de \$16,000 à \$18,000. On pouvait se procurer une maison usagée pour moins. En 1981, le Canadien qui voulait s'acheter une maison se trouvait dans une situation bien différente.

En 1981, le salaire industriel moyen au Canada était d'environ \$18,468 par année. Les taux d'intérêt hypothécaires ont fluctué de 15.17 p. 100, en janvier, à un sommet de 21.6, en octobre, et à l'heure actuelle, ils oscillent autour de 18 p. 100. En outre, tous les analystes du marché nous assurent qu'ils vont remonter jusqu'à 20 p. 100 d'ici la fin de l'année. En 1981, le même bungalow à trois chambres, que l'on payait \$16,000 en 1965, coûtait environ \$74,000 à l'achat ou \$100,000, à construire. Entre 1965 et 1981, le prix de ce bungalow a

Le logement—Loi

augmenté d'environ 600 p. 100. Bien entendu, l'augmentation des salaires est loin d'avoir suivi; de 1965 à 1981, ils n'ont augmenté que de 300 p. 100 environ. Conséquence évidente de cet état de choses: posséder une maison est devenu un rêve impossible à réaliser. De même, entre 1965 et 1981, les taux d'intérêt hypothécaires ont augmenté d'environ 300 p. 100.

● (1630)

Voyons un peu comment le gouvernement a proposé de répondre à cette situation, dans son budget de novembre. Il a proposé d'allouer 50 millions de dollars, en 1982, pour venir en aide aux propriétaires qui doivent renouveler leur hypothèque et faire face à une augmentation des prix du mazout. C'est en effet un élément à considérer. Le gouvernement a formulé un plan de report des intérêts hypothécaires, mais en 1982, près de 900,000 Canadiens vont devoir renouveler leur hypothèque. Je le répète, 2 p. 100 d'entre eux environ auront droit à une aide du gouvernement. Si une personne fait partie des malchanceux qui ont dû renouveler avant septembre, alors que les taux d'intérêt hypothécaires étaient de 21 p. 100, il ou elle n'a pas de chance et n'est pas admissible à cette aide.

Ce régime de renouvellement des hypothèques, proposé par le gouvernement en vue de résoudre le problème, ne fera qu'endetter davantage les propriétaires, car il n'autorise que le report des paiements d'intérêt. Il est intéressant de se reporter au document du ministre pour voir ce qu'il pensait de la solution du report du paiement des intérêts. Le voici:

Des solutions comme le report des intérêts et la prolongation des périodes d'amortissement ne réussissent vraisemblablement pas à résoudre les problèmes auxquels se heurtent les ménages qui doivent renouveler leur hypothèque.

Quel dommage que le ministre n'ait pas jugé bon de suivre ce conseil!

M. Cosgrove: Cela s'appelle «la disposition relative aux subventions» du programme.

M. McGrath: Quand le bill sera renvoyé au comité, nous aurons l'occasion d'interroger le ministre au sujet de ses propositions. Il ne nous a pas dit grand-chose dans le discours de vingt-cinq minutes qu'il a fait à la Chambre. De toute évidence, nous devons attendre que le bill soit renvoyé au comité. Le ministre aurait pu adopter ou poursuivre le programme de crédit d'impôt à l'intérêt hypothécaire et à l'impôt foncier, ce qui aurait fait gagner \$1,500 à tous les détenteurs d'une hypothèque moyenne cette année, tout en diminuant leurs taxes foncières.

On aurait pu maintenir dans le budget le crédit d'impôt à l'énergie pour atténuer les effets qu'a sur les ménages canadiens la hausse du prix du chauffage domestique. Le gouvernement aurait pu offrir des indemnités de logement qui auraient facilité aux provinces la tâche de supprimer les contrôles des loyers. Le ministre ne peut se contenter d'invoquer la trop grande cherté des allocations de logement pour ne pas les offrir. A moins que le gouvernement n'accorde d'une façon ou d'une autre une indemnité de logement qui permettra de lever ou d'alléger les contrôles des loyers, je ne crois pas que la situation sera corrigée, car le marché n'aura pas la possibilité de fonctionner normalement. Avec la disposition des IRLM, plus rien n'incite à investir dans la construction de logements. Malheureusement, le ministre a parfaitement raison quand il prévoit dans son document que les seules unités de logements locatifs à être construites au Canada en 1982 seront celles que le gouvernement aura bien voulu subventionner.