

Habitation—Loi

découvrira qu'un jour il sera pris avec une dette qui, dans certains cas, sera plus élevée que son prêt hypothécaire initial. C'est pourquoi, bien que ce programme puisse donner l'impression de stimuler la demande, il pourrait en vérité avoir un effet très négatif et ralentir la construction de logements à louer.

Nous passons ensuite à la question de faire de la Bourse fédérale d'hypothèques un organisme opérationnel d'ici le printemps de 1976. La mesure législative habilitante créant cette Bourse existe depuis trois ans. Le parti conservateur progressiste demande de rendre cet organisme opérationnel depuis presque aussi longtemps. Son but sera d'acheter et de vendre des hypothèques, ouvrant ainsi au petit investisseur le marché des hypothèques. Cette bourse pourrait faire beaucoup pour augmenter la liquidité de la deuxième hypothèque comme moyen d'investissement, mais elle manque un peu de crédibilité à ce moment-ci. On nous l'a promis depuis trois ans. Pourquoi penser que ce n'est pas une autre promesse vide? Le ministre responsable a déclaré que cet organisme aura un budget de 75 millions de dollars. C'est à la fois ironique et insignifiant quand on considère que, la Bourse n'étant même pas encore en place, son budget a été réduit de plus que cette somme dans le budget du 23 juin.

● (1650)

Je voudrais parler maintenant de la contribution de \$1,000 par logement familial accordée aux municipalités qui répondent aux critères de densité minimale prévus dans le programme d'accession à la propriété, et aux critères de limites de prix prévus par le programme d'aide aux loyers, et qui bénéficient par ailleurs de prêts pour les projets d'égoûts et d'approvisionnement en eau potable dans le cadre du programme d'aménagement des terrains. Les coûts prohibitifs et le manque de terrains viabilisés contribuent principalement à la crise du logement. Le parti progressiste conservateur voudrait la résoudre grâce à un budget supplémentaire de 500 millions de dollars. Si l'on considère qu'il faut environ \$30,000 à \$35,000 pour viabiliser un acre de terrain donnant en moyenne cinq habitations unifamiliales ou huit habitations multiples, il devient évident que la contribution gouvernementale de \$1,000 pour chaque logement familial n'arrivera nullement à développer les terrains viabilisés. La question des terrains viabilisés dépend aussi de considérations de juridiction. Les municipalités hésitent à consacrer des terrains à des logements à bas prix, parce qu'elles perdront des revenus fonciers en raison de la diminution de la valeur des propriétés.

Le problème est donc extrêmement complexe or le programme du gouvernement ne prévoit ni consultations ni collaboration avec les municipalités et les provinces. De toute façon, il est de plus en plus évident que les municipalités considèrent les restrictions et les décisions du gouvernement comme des mesures de coercition. Il en résulte qu'elles voudront fort peu collaborer à ce sujet.

On a fait remarquer au début de ce débat que le principe fondamental de la politique de logement était valable, puisqu'il essaie d'encourager la construction. L'allocation de fonds supplémentaires d'hypothèques, malgré ses limites, n'en reste pas moins une démarche valable. La Bourse fédérale d'hypothèques est un organisme que l'on attend depuis longtemps. Il est aussi essentiel de viabiliser plus de terrains pour faire diminuer les prix d'ensemble des constructions. Le problème est que, dans cet ensemble, le gouvernement a aussi grossi la demande relative à l'offre.

En somme, un grand nombre d'éléments du programme se contredisent, se détruisent mutuellement. En outre, les

autres programmes ne sont que du déjà vu. Le gouvernement a cru pouvoir résoudre le problème du logement par des moyens quantitatifs, c'est-à-dire en se contentant d'élargir ou d'étendre les programmes existants au lieu d'apporter des changements qualitatifs qui s'attaquent exclusivement aux problèmes réels avec des objectifs à long terme.

En ce qui concerne les coûts de construction, à l'heure actuelle, d'après notre expérience de l'année passée, ils augmentent au rythme de 2 p. 100 par mois. La limite maximale pour bénéficiaire du programme d'aide pour l'acquisition d'une maison à Winnipeg est actuellement de \$33,000. Le constructeur qui accepterait une commande aujourd'hui à ce plafond et commencerait la construction immédiatement se retrouverait dans six mois avec une maison terminée qui, clés en mains, coûterait \$36,960. Autrement dit, il aurait perdu \$3,960 dans cette transaction.

En vertu du nouveau programme fédéral en matière de logement, les subventions pour les locations accordées en vertu du programme d'aide au logement de location sont portés à \$1,200 par unité de logement et par an. Si j'ai bien compris, ces subventions sont sans intérêt pendant la période où elles sont versées. Par contre, elles doivent être remboursées au gouvernement fédéral lorsque l'immeuble locatif est refinancé et cela, moyennant un taux d'intérêt et une période de remboursement que le gouvernement fédéral n'a pas encore fixés. Grâce à ces subventions, le propriétaire peut demander à ses locataires des loyers moins élevés que ceux qui s'imposent normalement pour que l'entreprise reste rentable. Au bout de cinq ans, on estime à plus de 20 p. 100 la différence entre les loyers rentables et les loyers en vigueur sur le marché.

Au bout de cette même période de cinq ans, le prêt hypothécaire obtenu pour la construction de l'immeuble locatif doit être renégocié vu que ces prêts sont accordés sur une période de cinq ans. D'après l'expérience passée, il semble inévitable que le nouveau taux d'intérêt soit nettement plus élevé et cela veut dire une hausse immédiate du coût du service de la dette. Donc, au bout de cinq ans le propriétaire doit non seulement payer des intérêts plus élevés, mais il a un prêt de \$6,000 par unité de logement—\$1,200 par an pendant cinq ans—qu'il doit rembourser au gouvernement fédéral sans compter que les loyers qu'il touche peuvent être jusqu'à 30 p. 100 inférieurs au niveau de rentabilité.

Voici encore quelques-unes des craintes exprimées par les entrepreneurs de la région de Winnipeg. Ils déclarent que les entreprises privées ne sont pas incitées à contribuer au dénouement de la crise du logement. En fait, si les organismes privés de prêts ne suivent pas à la lettre les ordres du gouvernement, celui-ci a implicitement une attitude très répressive. Ils se plaignent de l'excès des démarches administratives nécessaires pour obtenir un permis de construction, et des retards que cela entraîne.

J'ai maintes fois soulevé cette question à la Chambre. Il y a deux ans, certains promoteurs de la région de Toronto ont déclaré que le coût de la construction pourrait diminuer de moitié si l'on supprimait les démarches administratives aux trois paliers de gouvernement. Ils précisait que l'on aurait pu construire dans le Toronto métropolitain et à l'extérieur des maisons unifamiliales pour la moitié du prix exigé actuellement, soit \$40,000 et plus, en moyenne, si le gouvernement avait accepté de collaborer avec les promoteurs au lieu de leur mettre des bâtons dans les roues ou de leur être carrément hostile. Je l'ai fait remarquer au ministre d'État chargé des Affaires urbaines (M. Danson) à