

Je voudrais exposer brièvement la nature de cette crise et proposer des mesures constructives pour résoudre ce problème de plus en plus aigu. Il nous faut d'abord admettre qu'il y a eu une escalade des coûts de construction au Canada, ce que le gouvernement n'a jamais pris très au sérieux. Je ne donnerai que quelques exemples. A Toronto, en 1972, une maison moyenne coûtait \$31,357. En 1974, cette même maison se vend \$46,210, ce qui représente une augmentation de 50 p. 100 en deux ans. Un gouvernement qui prendrait au sérieux les besoins des Canadiens en matière de logement ne devrait pas tolérer ce genre d'escalade. Toutefois nous constatons que le prix des maisons continue aujourd'hui se s'élever. En 1975, le prix moyen d'une maison est de \$48,836 en Ontario, ce qui est au-dessus des moyens de la plupart des habitants de la province. Le premier aspect de la crise du logement est donc celui des prix prohibitifs.

Le second aspect est l'escalade du taux d'intérêt des prêts hypothécaires. Il n'y a pas si longtemps, l'intérêt maximal était fixé à 6 p. 100. Le gouvernement supprima alors la limite supérieure de cet intérêt et en autorisa le flottement. Bien vite, il est passé à 8, 9 et 10 p. 100. Actuellement, les prêts consentis aux termes de la loi nationale sur l'habitation portent intérêt à 11.25 p. 100 et, sur le marché ordinaire, les prêts consentis par les banques et autres organismes de crédits portent intérêt à 11.5 p. 100.

Dans ma circonscription, les habitants de Sault-Sainte-Marie sont venus me trouver et se sont plaints de ne pouvoir obtenir des hypothèques ordinaires. Ils ont un tel besoin de logement qu'ils sont obligés de recourir à d'autres organismes, par exemple les compagnies de prêts, et de payer des intérêts qui peuvent aller jusqu'à 15 p. 100. Dans notre société, c'est absolument criminel. Nous constatons également que les prêts hypothécaires sont de plus en plus difficiles à obtenir. Les organismes privés de crédits les réservent à l'achat de maisons neuves. Quand il s'agit de maisons déjà construites, les seules que la plupart des Canadiens à revenu moyen peuvent se permettre, il n'y a pratiquement pas de crédits hypothécaires disponibles. Ainsi, le deuxième aspect de cette question du logement est l'escalade du taux d'intérêt des prêts hypothécaires.

La troisième facette de cette crise est la hausse du prix des matériaux et des terrains. Le bois a augmenté de 45 p. 100 l'an dernier, les fournitures électriques de quelque 30 p. 100 et je pourrais continuer ainsi pour vous prouver que les prix ont augmenté d'une façon spectaculaire. Le prix des lotissements est maintenant prohibitif. Dans ma circonscription, des terrains viabilisés qui valaient de \$4,000 à \$6,000 il y a quelques années coûtent maintenant \$10,000 en moyenne. A Toronto, ils atteignent \$20,000. Le prix de la main d'œuvre s'est élevé lui aussi, mais pas dans les mêmes proportions que celui des matériaux et des lotissements. Chose curieuse, la main-d'œuvre utilisée dans la construction des logements ne reçoit dans l'ensemble que les deux-tiers des salaires des ouvriers des autres chantiers, surtout ceux qui construisent des immeubles commerciaux.

La quatrième facette de la crise à l'heure actuelle est que le nombre de mises en chantier a diminué. A la fin mars cette année, le chiffre annuel projeté pour les logements au Canada n'était que de 144,400, le plus bas depuis 1970. Le ministre s'est assigné un objectif de 210,000 logements pour cette année. Il ne faut pas compter qu'il atteigne son but dans les conditions actuelles. En fait, j'ai entendu dire à certains cadres de la SCHL, dont je tairai le nom, que le ministre pense sérieusement à remettre en

### Les subsides

question son objectif initial, à admettre son échec et à abaisser le nombre de logements à construire pour cette année à 186,000 seulement. S'il en est ainsi, le ministre aura admis avoir totalement échoué dans sa mission.

● (1600)

Le budget du ministère, exprimé en valeur réelle du dollar, est encore réduit à cause du taux croissant d'inflation. Tels sont les éléments et les caractéristiques de la crise actuelle de l'habitation. Cela signifie que la plupart des Canadiens n'ont pas les moyens d'acheter une maison même avec le programme dont le ministre est tellement fier lorsqu'il répond à des questions ou participe à un débat. Même avec tous ces programmes, la plupart des Canadiens sont incapables d'acheter une maison à un prix raisonnable.

Pour être admissible au programme d'aide pour l'acquisition d'une maison, l'intéressé doit gagner \$18,000 par an à Toronto, \$19,000 à Vancouver, \$15,000 à Halifax, et \$14,000 à Sault-Sainte-Marie, mais dans ma circonscription, le revenu moyen est d'environ \$10,000. Pour profiter du programme d'aide pour l'acquisition d'une maison à Sault-Sainte-Marie, comme l'argent est rare et le coût des maisons élevé, il faudrait gagner \$10,000 par an.

Comme 80 p. 100 des familles en Ontario tirent des revenus inférieurs à \$15,000 par an et 60 p. 100, à \$11,000 par an, on peut facilement se rendre compte que le dada du ministre, le programme d'aide pour l'acquisition d'une maison, n'est pas à la portée de la majorité des Ontariens, compte tenu de la crise du logement et des taux hypothécaires qui ont cours actuellement. Comme le salaire moyen au Canada est de \$9,000 par an, qui peut espérer avoir une maison?

Selon le gouvernement, un salarié n'est pas censé consacrer plus de 25 p. 100 de son revenu au logement, afin de pouvoir s'offrir les autres nécessités de la vie pour sa famille et lui-même. En Ontario, 560,000 personnes dépendent plus de la moitié de leurs revenus pour se loger. C'est scandaleux, injustifiable et tout à fait superflu si le gouvernement...

**M. Watson:** J'invoque le Règlement, madame l'Orateur. Je suis certain que le député de Sault-Sainte-Marie ne voudrait pas que soit consignée au compte rendu une affirmation inexacte. D'après lui, les familles de la région de Sault-Sainte-Marie qui gagnent \$14,000 par année et celles de la région de Toronto qui gagnent \$19,000 par année, ne seraient pas admissibles au programme d'aide à l'acquisition d'une maison. C'est exactement le contraire de ce que le député affirme. Les familles qui gagnent ces salaires y sont admissibles.

**L'Orateur suppléant (Mme Morin):** A l'ordre. C'est un sujet de discussion. Le député pourra y revenir s'il prend la parole plus tard.

**M. Symes:** Je suis heureux que le député de Laprairie (M. Watson) ait soulevé cette question. Quand il lira le *hansard* il verra ce que j'ai dit au sujet de Toronto et de Sault-Sainte-Marie. D'accord, ces familles peuvent être admissibles au programme d'aide à l'acquisition d'une maison en ce qui a trait au financement de logements actuels. Dans ma circonscription, il faudrait qu'elles puissent trouver une maison neuve qui coûte moins de \$30,000. Le revenu moyen étant ce qu'il est et le PAAM étant conçu pour aider les personnes dont le revenu s'échelonne entre \$9,000 et \$12,500, la majorité ne peut se permettre ces maisons. Il faudrait qu'elles gagnent plus de \$10,000 par