

J'ai ma petite idée en ce qui concerne la franchise de 2 p. 100, car j'ai naturellement tendance à me méfier de tous les programmes proposés par le gouvernement. Le moment est peut-être bien choisi pour parler de cette franchise. J'ai examiné l'évolution des hypothèques de cinq ans entre 1951 et 1984. J'ai remarqué qu'entre 1951 et 1955, les taux d'intérêt hypothécaires ont augmenté de moins de 2 p. 100. Entre 1955 et 1960, il y a également eu une hausse inférieure à 2 p. 100. Même chose entre 1960 et 1965. Entre 1965 et 1970, l'augmentation a été exactement de 3 p. 100 et ce genre d'assurance n'aurait donc pas servi à grand-chose à l'époque. Entre 1970 et 1975, la hausse a été inférieure à 2 p. 100. De 1975 à 1979, elle a encore été de moins de 2 p. 100.

La seule période pendant laquelle ce régime d'assurance serait entré en action, c'est quand les taux d'intérêt hypothécaires ont grimpé en flèche, passant de 13 à 21.5 p. 100 entre décembre 1980 et septembre 1981 alors que le gouvernement actuel était au pouvoir. Ce programme aurait alors été d'un certain secours. Toutefois, si quelqu'un avait contracté une hypothèque à 17 p. 100 en décembre 1981 et qu'en juillet 1982 le taux fût remonté à 19 p. 100, le régime d'assurance ne serait pas entré en action. Ensuite, les taux d'intérêt sont tombés en chute libre pour s'arrêter à 12.5 p. 100. Ils ont regagné maintenant à 14.75 p. 100. Le régime d'assurance-hypothécaire ne serait d'aucun secours en l'occurrence.

Je sais maintenant où le gouvernement est allé chercher cette franchise de 2 p. 100 d'augmentation. On sait que depuis 34 ans, les taux d'intérêt hypothécaire n'ont pas suffisamment augmenté pour qu'un régime d'assurance soit d'un quelconque secours sauf lors d'une très brève période lorsque les libéraux les ont fait grimper jusqu'à environ 21.5 p. 100. Nous avons tous eu l'occasion alors d'entendre de bien tristes histoires à la Chambre à propos de gens qui se sont retrouvés sur le pavé parce qu'ils n'avaient pas les moyens de payer des taux d'intérêt aussi exorbitants. Tout ce que le gouvernement fédéral trouve de mieux pour atténuer ce grave problème, c'est de proposer un programme de protection hypothécaire.

Mais j'ai d'autres sujets de préoccupation dont j'aimerais parler. Je pourrais peut-être faire certaines suggestions au ministre qui est maintenant parmi nous. Je suis content qu'il soit présent pour écouter ce débat. Premièrement, le montant maximal assurable est de \$70,000. Cette limite n'est pas sans appeler certaines réserves dans des régions de notre pays. Surtout dans les grandes agglomérations urbaines comme celle de Brampton. Ce n'est pas tant la partie de ma circonscription englobant Georgetown qui me préoccupe, mais celle de Brampton, de Mississauga, de Toronto, peut-être de Vancouver, voire d'Ottawa. Dans ces régions, cette limite de \$70,000 est trop basse. Voilà peut-être le premier problème qu'il nous faudra résoudre.

Le ministre devrait aussi songer à établir des limites différentes selon les régions comme c'est le cas pour l'assurance prévue dans le cadre de la loi nationale sur l'habitation. Ce régime d'assurance varie en fonction des différentes régions du pays. C'est donc un point à élucider car je doute que cette limite de \$70,000 soit réaliste dans certaines régions compte tenu du montant des hypothèques contractées.

Ce qui me préoccupe également, c'est que cette limite soit entérinée dans la loi. Autrement dit, on ne peut la modifier

### *L'habitation—Loi*

sans présenter à la Chambre un amendement à cet effet. Ce projet de loi prévoit déjà des règlements à 22 reprises. Dieu sait que cela m'effraie! Toutefois, je propose un autre règlement. On m'accusera probablement d'avoir un visage à deux faces, mais je voudrais signaler au ministre qu'il vaudrait peut-être la peine d'envisager que le maximum prévu dans les règlements puisse être rajusté à l'occasion. Comme il le sait, le secteur immobilier fait des estimations. C'est là la seule protection que les Canadiens ont contre l'inflation. Je demanderais au gouvernement d'en prendre bonne note.

● (1520)

Je voudrais ensuite traiter de la prime de protection. Cette prime est de 1.5 p. 100, que l'hypothèque soit de un, de trois ou de cinq ans. Elle ne varie pas. Cette assurance est donc plus avantageuse dans le cas d'une hypothèque de cinq ans. Ce n'est que logique. Cela causera des problèmes terribles aux investisseurs. Prenons par exemple une augmentation de taux de 1.5 p. 100 pour une hypothèque de un an. Si l'on renouvelle une hypothèque de un an et que l'on souscrive à l'assurance, on ne rentre dans son argent que si les taux d'intérêt hypothécaire augmentent de 5 p. 100 en un an. Avec une hypothèque de trois ans, les taux d'intérêt hypothécaire devront monter de 4 p. 100 au cours de cette période pour que soit épongée la prime de protection. Toutefois, il ne faudra qu'une hausse de 3 p. 100 des taux d'intérêt hypothécaire en cinq ans pour que l'assuré récupère sa prime d'assurance.

J'ai jonglé avec ces chiffres hier soir. Ils sont approximatifs, mais en général conformes à la réalité. Par conséquent, il est plus avantageux de renouveler une hypothèque pour cinq ans et de souscrire à l'assurance-hypothèque. Le problème, c'est que la prime ne varie pas selon le taux d'intérêt et la durée de renouvellement de l'hypothèque. Il s'ensuit des pressions énormes pour les compagnies d'assurance et les sociétés hypothécaires. La demande d'hypothèque de cinq ans sera de plus en plus forte pour les compagnies d'assurance.

Comme le sait le ministre, les prêteurs sur hypothèques s'efforcent d'équilibrer leurs prêts hypothécaires et leurs investissements à terme. Dans le cas d'une hypothèque de cinq ans, les sociétés hypothécaires essaient d'avoir une assurance de cinq ans. Cela m'inquiète et je crois que le gouvernement devrait y voir. Il pourrait prévoir une prime variable selon que l'hypothèque est de un an, de trois ans ou de cinq ans, afin d'alléger les pressions de plus en plus fortes auxquelles seront soumises les établissements financiers, les compagnies d'assurance. Si la demande d'assurances de cinq ans augmente, les primes augmenteront. Cela ne fait aucun doute. Si les primes montent, les taux hypothécaires monteront aussi. Je crois que le ministre et son ministère devraient se pencher là-dessus. Je crains une subite recrudescence de la demande d'hypothèques à échéance de cinq ans, ce qui poussera à la hausse de façon insensée les intérêts servis sur les certificats de dépôt. Cela se traduira par une hausse des taux hypothécaires, autre perspective inquiétante puisque nous ne souhaitons certes pas une augmentation de ces taux. Même si un programme d'assurance hypothécaire permet de se protéger contre cette augmentation, il faut éviter toute nouvelle hausse des taux.