

Une telle situation a été aggravée par la hausse constante du maximum des prêts à consentir aux termes de la loi, lequel a atteint \$18,000. Les disponibilités ont naturellement servi à construire un nombre moins élevé d'unités de logement et beaucoup d'acheteurs qui, à vrai dire, n'avaient pas besoin de prêts aux termes de la loi nationale sur le logement ont eu accès à cette source de fonds hypothécaires. Ce maximum majoré a aussi, à mon avis, eu tendance à encourager les entrepreneurs et les prêteurs à se désintéresser des maisons modestes pour accorder la préférence aux projets de construction destinés à la classe moyenne, en raison des bénéfices que ce dernier genre de construction représente pour l'entrepreneur et de la meilleure garantie de remboursement pour le prêteur.

A cela, ajoutons naturellement les énormes répercussions qu'a eues la construction de grands immeubles à logements multiples qui atteint dans les villes une proportion d'environ 90 p. 100. En raison de leur importance, du coût des terrains et des installations de luxe qu'on y aménage, ce genre de construction eut tôt fait de dépasser de 10 p. 100 et même davantage les mises en chantier de maisons unifamiliales. En plus d'épuiser les prêts hypothécaires dont il existe un si grand besoin, cela a eu et a encore pour effet d'encourager les prêteurs à mettre tous leurs œufs dans le même panier, en faisant diminuer leurs frais de comptabilité, de formalité, d'inspection et le reste.

Mais le plus triste de tout cela, c'est que par suite de la demande considérable de prêts hypothécaires, pour les raisons précitées, les petites villes, les villages ou les régions rurales se trouvent dans l'impossibilité d'obtenir des fonds. Les futurs propriétaires de maisons doivent alors chercher à s'assurer des fonds hypothécaires par l'entremise des membres actifs de la *Mortgage Insurance Company of Canada*, mais ils n'y réussissent pas toujours, loin de là. La formule est onéreuse, souvent inabordable, et les villages et régions rurales sont incapables d'en assurer le financement. Les taux sont de 7½ p. 100 sur les montants allant jusqu'à 87½ p. 100 de l'évaluation de la *MICC*, dans le cas de la première et de la seconde hypothèques, si l'on ajoute à cela l'assurance hypothécaire de 2 p. 100, le droit d'inscription et les honoraires juridiques, on comprendra la difficulté sinon l'impossibilité de l'entreprise dans le cas des salariés dans les collectivités modestes.

Étant donné ce que je viens de dire, voici ce que je recommande au gouvernement:

Premièrement, que, dans le cadre de la loi nationale sur l'habitation, les hypothèques soient consenties de nouveau pour la maison

ordinaire plutôt que pour les demeures des classes moyennes ou riches comme c'est le cas aujourd'hui. (*Applaudissements*)

Deuxièmement, qu'on exige des compagnies d'assurance, qui cherchent des clients dans tout le Canada, de se faire un devoir d'investir des fonds hypothécaires dans les villes et les régions rurales.

Troisièmement, qu'on réduise les taux d'intérêt à 6 p. 100, ce qui permettra aux banques de participer à l'entreprise dans le cadre de la loi.

Quatrièmement, que le gouvernement se réserve chaque année des fonds suffisants pour répondre aux exigences approximatives de l'année, aux termes de la loi; comme ces fonds représenteraient une augmentation sensible sur le montant qu'il accorde aujourd'hui, les entrepreneurs pourraient dresser des plans pour une année entière, au lieu de voir leur champ d'activité restreint comme c'est le cas actuellement.

Tous les députés sont au courant des restrictions imposées aux entrepreneurs désireux de mettre leurs travaux à exécution de façon normale. Il serait inutile d'entrer dans ces détails. Nous savons tous comment la chose se passe dans nos circonscriptions. Il est clair, il est évident que le gouvernement devrait augmenter considérablement les montants destinés à cette fin, afin que la construction normale de logements à l'intention des Canadiens désireux de devenir propriétaires puisse se poursuivre au rythme voulu.

Que le gouvernement adopte ces modifications et notre objectif, très souhaitable, de faire de chaque Canadien un propriétaire de maison, se réalisera beaucoup plus rapidement. Il me semble qu'il ne saurait y avoir de plus belle initiative pour nous, législateurs, que de permettre à autant de familles que possible de posséder un foyer, surtout lorsqu'il s'agit de familles à revenus et à exigences modestes. (*Applaudissements*)

Rien ne favorise plus l'épanouissement d'une famille que de l'élever dans sa propre maison. Les enfants élevés dans ces foyers font de bien meilleurs citoyens que ceux chez qui l'intérêt familial se disperse au dehors. Nous reconnaissons tous qu'il faut faire l'impossible pour réaliser cet objectif louable.

Pour conclure, monsieur l'Orateur, j'incite fortement le gouvernement à renoncer à la politique d'argent serré qu'il nous a imposée et à permettre ainsi aux hommes d'affaires, aux cultivateurs, aux constructeurs et aux autres producteurs de mettre à exécution les projets qu'ils avaient envisagés en vue de l'expansion de leurs entreprises. S'il refuse, il suivra la voie adoptée au second semestre de 1956 et au début de 1957 et un ralentissement des affaires s'ensuivra sûrement, comme ce fut alors le cas.