

Le logement—Loi

148,336 logements relevaient de la loi nationale sur l'habitation, que ces logements loués appartenaient aux provinces mais étaient financés par la SCHL. La même réponse à la question du député de Saint-Jean-Est (M. McGrath) révélait que la SCHL, par l'intermédiaire de la caisse d'assurance hypothécaire, possédait le 30 septembre 1981, 9,538 logements vacants dont 1,882 étaient situés dans des régions où il n'y avait pas demande. Il restait donc 7,656 logements disponibles. Je voudrais vous lire le paragraphe suivant tiré du rapport annuel de la SCHL pour 1980:

Au début de 1980, le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de la SCHL, s'était engagé à fournir des subventions d'exploitation à long terme pour 225,000 logements. Il autorisait la SCHL cette année-là à prendre des engagements à l'égard de 26,750 logements supplémentaires. Durant l'année cependant, il a approuvé des engagements à l'égard de 5,000 nouveaux logements, afin de remédier aux marchés locatifs trop restreints dans des villes telles que Vancouver, Calgary et Toronto.

Cela signifie qu'on a promis de subventionner, dans le cadre de la loi nationale sur l'habitation, plus d'un quart de millions de logements sociaux. Le Canada peut être très fier du rôle qu'a joué la Société canadienne d'hypothèques et de logement en fournissant le financement ou la garantie de financement qui a permis de venir en aide à des millions de Canadiens.

Je voudrais maintenant parler du Fonds d'assurance hypothécaire. En 1978, pour la première fois depuis sa création en 1954, les avoirs du Fonds ont accusé une diminution. Une nouvelle baisse a été enregistrée en 1980, les avoirs étant passé de 512 à 314 millions. On a introduit l'assurance hypothécaire en 1954 en modifiant la loi nationale sur l'habitation pour permettre aux banques à charte de consentir des prêts dans le domaine domiciliaire. En les protégeant contre les risques de perte, on encourageait ainsi les prêteurs à investir dans le domaine des hypothèques. Les primes d'assurance hypothécaire payées à la SCHL par les courtiers sont versées dans un Fonds d'assurance hypothécaire. Les prêteurs peuvent présenter une réclamation au Fonds quand un emprunteur n'honore pas ses paiements et qu'une forclusion s'ensuit.

La SCHL a assuré plus de 40 p. 100 des 5 millions de logements bâtis depuis 1954. Depuis que la loi nationale sur l'habitation a été modifiée il y a plus de 25 ans, plus de 50 milliards de dollars ont été investis dans l'habitation.

Le 22 octobre 1980, le ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement m'a envoyé une lettre qui disait ceci:

Bien sûr qu'il serait injuste que la SCHL relèvent ses primes d'assurance hypothécaire pour récupérer les pertes qu'elle a subies en assurant des prêts aux termes du Programme d'aide pour l'accession à la propriété et du Programme d'aide pour l'accession à la propriété et du Programme d'aide au logement locatif.

Comme vous l'avez souligné dans votre lettre, il s'agit de programmes sociaux et leurs coûts incombent non pas à ceux qui souscrivent à une assurance hypothécaire aux termes de la loi nationale sur l'habitation, mais au gouvernement.

Monsieur l'Orateur, on n'a pas tenu compte à ce moment-là des programmes qui avaient été établis si bien que c'est le Fonds d'assurance hypothécaire qui court les risques et qui en fait les frais.

● (2040)

J'ai lu ce passage de la lettre du ministre car à cette époque-là, il était question de hausser le pourcentage imposé par la SCHL et, comme tout le monde le sait, à un moment donné, le Fonds d'assurance hypothécaire dépassait les 600 millions. Je voulais m'assurer que les nouveaux programmes de logement social rendus possibles grâce à ces fonds, ne seraient pas réalisés aux dépens de ceux qui avaient contracté une hypothèque.

Au milieu des années 70, la réserve du Fonds d'assurance hypothécaire dépassait donc les 600 millions. Ce montant dépassait de centaines de millions toutes les pertes possibles. Le gouvernement a eu recours à cet excédent pour élaborer deux programmes de logements sociaux: le programme d'aide pour l'accession à la propriété et le programme d'aide au logement locatif. Ces programmes étaient conçus pour faciliter l'accès à la propriété à un plus grand nombre et pour accroître le stock de logements locatifs. Plus de 200,000 unités ont été construites aux termes de ces programmes.

La Société devait assumer les frais de demande d'assurance hypothécaire pour lesquels elle recevait des droits. Au départ, ces droits s'élevaient à \$35 et ils ont été portés à \$100 l'année dernière. Cette somme n'a jamais suffi à couvrir tous les frais connexes. Les frais qui n'ont pas été imputés au Fonds d'assurance hypothécaire sont évalués à 75 millions de dollars environ. Si je mentionne ce chiffre c'est pour vous donner une idée de tous les frais imputés au Fonds d'assurance hypothécaire.

Les frais d'ouverture du dossier couvraient la réception et l'examen des demandes, l'établissement des droits et des primes d'assurance, l'enregistrement des renseignements relatifs à la police d'assurance dans les dossiers de la Société et les ordinateurs ainsi que les inspections et les évaluations. Ces inspections permettent de vérifier si l'immeuble est conforme aux normes.

Je voudrais parler un peu de l'inspection car cela me paraît important. J'ai toujours été intrigué de voir que la SCHL assurait des hypothèques et que la plupart des gens pouvaient obtenir des banques ou de l'établissement prêteur un taux préférentiel si la SCHL assurait le prêt. Comment se fait-il alors que des sociétés privées puissent lui faire concurrence? C'est notamment à cause de l'inspection.

Comme je suis dans le secteur du bâtiment j'ai voulu établir moi-même ce qu'il en est. J'ai visité un peu partout plusieurs chantiers de construction où les entrepreneurs avaient fait appel à la société privée qui assure les hypothèques. Dans la plupart des cas le consommateur ou l'occupant de la maison devait payer environ 1/2 p. 100 de plus. Les constructeurs n'étaient pas satisfaits des méthodes d'inspection de la SCHL. En fait, ils étaient surtout mécontents du fait que les inspecteurs de la SCHL imposaient des normes plus strictes que celles du secteur privé. Non seulement le propriétaire de la maison était protégé, mais il obtenait également un taux d'intérêt légèrement inférieur pour sa maison.