

Le logement—Loi

les arriérés d'intérêt que l'organisme de prêt pourrait réclamer en cas de défaut de paiement, dissuadent celui-ci de reporter les poursuites contre ceux qui ne payent pas quand les emprunteurs connaissent des difficultés provisoires. En résumé, par conséquent, la Société est tenue par des restrictions législatives qui l'empêchent de jouer son rôle, à savoir s'assurer que les marchés hypothécaires fonctionnent bien et que les mécanismes financiers hypothécaires existants facilitent la propriété et l'investissement dans les logements locatifs.

Les modifications législatives permettront à la Société de mieux répondre aux besoins du consommateur et de tenir compte des préférences et des préoccupations du secteur des organismes de prêt, des promoteurs et des spécialistes du domaine hypothécaire. Elles permettront à la SCHL d'élargir le choix des méthodes de financement disponibles pour l'acheteur et l'investisseur. C'est dans une grande mesure en modifiant les méthodes de financement que nous réussirons à trouver une solution aux problèmes actuels qui se posent dans le secteur du logement.

En 1954, le gouvernement a fait preuve d'initiative en instaurant des assurances hypothécaires contre les prêts à taux élevés, pour permettre à un plus grand nombre de particuliers de construire leur maison et à un plus grand nombre d'investisseurs d'ériger des immeubles de rapport. Aujourd'hui, il faut que nous fassions preuve du même sens de l'initiative que nos prédécesseurs l'ont fait il y a 25 ans à la Chambre des communes. Évidemment, la conjoncture est très différente de celle de leur époque et, par conséquent, les solutions le seront aussi. Les techniques de financement hypothécaire évolueront au cours des années 1980.

L'assurance hypothécaire constituera un élément essentiel de cette évolution, mais ce mécanisme ne pourra jouer son rôle que si la loi est suffisamment souple. S'il est vrai que c'est surtout l'accession à la propriété et les difficultés liées au renouvellement des hypothèques qui ont retenu l'attention dernièrement, nous savons tous que les difficultés dans le secteur locatif sont énormes. Or, étant donné les sommes importantes nécessaires au financement des grands projets locatifs, les assurances hypothécaires publiques jouent un rôle particulièrement important.

Le principal obstacle dans ce domaine, c'est que les investisseurs sont obligés, étant donné les primes en vigueur actuellement pour les assurances de recouvrement des fonds, de faire des paiements incroyablement élevés en puisant dans leur argent. En d'autres termes, l'investisseur doit faire une mise de fonds inacceptablement élevée. Or, dans les circonstances actuelles où les logements à louer sont extrêmement rares, la Société doit pouvoir garantir des prêts, de façon que les investissements locatifs soient matériellement possibles.

● (1720)

Du fait que les investisseurs ne sont pas disposés à financer les logements locatifs, il y a une demande accrue de fonds publics à cette fin. La possibilité de fixer les primes en fonction du risque va donner plus de souplesse à la Société pour aménager les conditions de ses polices, sans frais pour le contribuable.

Des considérations de même nature s'appliquent du côté propriété. Outre la facilité d'accès, le degré d'incertitude intervient pour beaucoup dans la décision des acheteurs. Avec un peu d'imagination, il est possible de mettre au point des

mécanismes qui reportent sur le prêteur hypothécaire une partie des risques afférents aux taux d'intérêt supportés par l'acheteur d'une maison individuelle. Je pense que cela est extrêmement important. Le risque du prêteur peut ensuite être assuré par le gouvernement contre une prime adéquate.

L'assurance-hypothèque existe parce que le prêt hypothécaire a toujours été une entreprise risquée. Il va le demeurer. Le bill à l'étude a pour but de faire en sorte que l'immobilier ne manque pas d'argent, afin que l'acheteur d'une maison individuelle ait le plus large éventail possible de choix quant à la façon dont il va emprunter et aux conditions de remboursement.

M. Blenkarn: Monsieur l'Orateur, j'invoque le Règlement. Le secrétaire parlementaire permettrait-il une question? Je ne pense pas qu'il ait épuisé son temps de parole.

L'Orateur suppléant (M. Ethier): La Chambre est-elle d'accord?

Des voix: D'accord.

M. Blenkarn: Le secrétaire parlementaire pourrait-il me dire si l'un des programmes envisagés dans la loi consiste pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement à garantir un taux d'intérêt fixe sur cinq ans, contre le versement d'une prime d'assurance adéquate?

M. MacLellan: Monsieur l'Orateur, je répondrai au député qu'il s'agit là d'un point de vue que nous pourrions examiner en comité.

M. Joe Reid (St. Catharines): Monsieur l'Orateur, je me réjouis de ce que des députés d'en face aient présenté un projet de loi visant à modifier la loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la loi nationale sur l'habitation. Les députés auront maintenant l'occasion d'étudier sérieusement les problèmes que doivent affronter les propriétaires d'un océan à l'autre.

Dans son exposé, le ministre a parlé de l'urgence du projet de loi et de l'occasion qu'il fournira aux jeunes de s'acheter une maison. Je crois aussi à l'urgence et à la nécessité d'une mesure législative qui permette à ceux qui ont déjà une maison de la garder. Toutefois, je ne vois rien dans les amendements à l'un ou l'autre projet de loi qui facilite l'achat d'une maison à qui que ce soit, jeunes ou vieux.

Le ministre a exposé catégoriquement et en termes plutôt élogieux la façon dont les dispositions rendront possible l'achat de maisons aux propriétaires canadiens grâce à la souplesse de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Mais l'amendement qui a été proposé ne fait que refléter un budget périmé qui a été présenté le 12 novembre dernier, budget vraiment catastrophique et décevant aux yeux de la plupart des Canadiens.

J'espère que la dose de souplesse qui, au dire du ministre, caractérisera cette mesure législative, permettra à ceux qui ont acheté une maison en vertu du Programme d'aide à l'accession à la propriété il y a cinq ou six ans à des taux hypothécaires abordables, de rester chez eux. J'espère que cette souplesse permettra à ces propriétaires de maisons de bénéficier de conditions analogues à celles qui seront offertes aux hommes d'affaires. Même si ces propriétaires de maisons ne peuvent pas bénéficier des avantages prévus par les dispositions de l'allocation-logement accordés à ceux qui paient plus de 30 p. 100 de leur revenu pour se loger, j'espère qu'ils pourront au