

accroître leurs bénéfiques que tout autre secteur de l'entreprise privée.

Aujourd'hui, les taux d'intérêt atteignent le sommet sans précédent de 10 p. 100 ou plus. Leur croissance a débuté en 1969, alors que le député de Trinity (M. Hellyer), maintenant conservateur, était libéral et ministre chargé de la politique de l'habitation, et a permis la hausse des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires, qui avaient été fixés à 6½ p. 100. Il avait prétendu qu'en supprimant la limite de 6½ p. 100 sur les hypothèques, la concurrence qui s'ensuivrait ferait baisser les taux d'intérêt et partant, plus de fonds seraient affectés au logement. Les faits ont prouvé que le député de Trinity était dans l'erreur en 1969. Le fait qu'il soit devenu conservateur ne signifie rien, parce que les conservateurs appuient la proposition actuelle, qui était fautive en 1969 et l'est encore aujourd'hui.

La preuve que le gouvernement connaît les vices fondamentaux de nos programmes d'habitation, c'est qu'il a désigné une commission pour étudier tous les aspects de la politique de l'habitation. Cette commission était présidée par le P<sup>r</sup> Michael Dennis, de Toronto. Après avoir fait des études exhaustives et détaillées de divers aspects de la politique de l'habitation et rédigé un rapport, M. Dennis et ses collaborateurs ont vu le gouvernement décider soudainement que le rapport constituait une critique tellement dévastatrice du gouvernement actuel et des précédents qu'il valait mieux ne pas le publier. Ce n'est que lorsque le document est tombé d'une manière ou d'une autre entre les mains des députés de l'opposition et des journaux que le gouvernement en a permis la publication et la diffusion.

Le professeur Dennis a été chargé par un gouvernement libéral d'examiner la politique dans le domaine de l'habitation. Sauf erreur, il travaille maintenant à plein temps pour le maire de Toronto qui est, me dit-on, conservateur. Le professeur Dennis a non seulement rédigé ce rapport, mais il a comparu devant le comité permanent de la santé, du bien-être social et des affaires sociales le 10 avril 1973 où il a fait un exposé dans lequel il analysait le bill C-133 que le comité examinait alors. Certaines de ses observations pourraient s'appliquer également au projet de loi à l'étude. Il avait déclaré:

Je recommande instamment que la loi nationale sur l'habitation soit modifiée de façon à stipuler que la ligne de conduite du gouvernement fédéral est de veiller à ce que des logements convenables soient accessibles à tous les Canadiens moyennant un prix convenable et de réaliser une répartition aussi équitable que possible de nos ressources nationales en matière d'habitation.

Du fait que les taux d'intérêt sont portés à 10 et à 10.5 p. 100, j'estime que peu de gens ont les moyens de se faire construire une maison convenable. De plus, les prix des terrains ayant monté de 200 p. 100 depuis 1960 dans les grandes villes, comme Toronto et Vancouver, pour ne mentionner que celles-là, 85 p. 100 des Canadiens n'ont pas les moyens de devenir propriétaires. Les critiques et les remarques que le professeur Dennis a faites devant le comité de la Chambre des communes en avril, concernant le manque d'une politique globale du logement propre à satisfaire les besoins des Canadiens sont toujours aussi valables. Le gouvernement a négligé de fournir des fonds hypothécaires à un taux que les citoyens ordinaires peuvent payer. C'est la grande question dont la Chambre est saisie. Le gouvernement a négligé de fournir des terrains à des prix équitables, il a échoué sous presque tous les aspects de la politique de logement.

Je voudrais consigner au compte rendu l'évaluation du professeur Dennis et de sa commission d'étude sur la disponibilité de terrains viabilisés dans quatre villes. Il

### Financement des hypothèques

considère que six des principaux aménageurs dans 10 villes canadiennes possèdent la moitié des terrains destinés à l'habitation. Voilà pourquoi le prix du terrain a augmenté à ce point. A Calgary, les aménageurs possèdent la totalité des 7,500 lots viabilisés. Dans la région Ottawa-Hull où il y a environ 8,100 lots, les aménageurs en possèdent 7,000. A Vancouver, sur 8,000 lots les aménageurs en possèdent 6,900, et à Winnipeg, où j'habite, ils possèdent 6,150 des 8,000 lots non encore aménagés.

Je ne m'opposerais pas à ce que les aménageurs y parviennent avec leur propre argent, monsieur l'Orateur, mais ils le font avec des deniers publics, car le gouvernement actuel, et le gouvernement conservateur qui l'a précédé, ont permis aux aménageurs de s'adresser aux banques et autres institutions de prêt auxquelles on va accorder plus de protection conformément aux dispositions de ce bill, pour emprunter de l'argent, non seulement pour cette année et l'an prochain, mais probablement pour les dix ou 20 prochaines années, et d'obtenir un dégrèvement d'impôt sur le revenu des sociétés pour les intérêts sur ces emprunts qui seront considérés comme frais d'affaires légitimes. En d'autres mots, on leur a permis de se servir de fonds publics pour augmenter le prix exigé des gens qui ont besoin d'une maison.

● (2010)

Quand nous avons étudié cet autre bill il y a quelque temps, le député de Peel-Sud (M. Blenkarn) s'est porté à la défense des institutions financières du pays.

**Une voix:** Il le fait toujours.

**M. Orlikow:** Oui, il le fait toujours. Quel effet aura ce bill, monsieur l'Orateur? Je le répète, ce bill n'est qu'une façon de replâtrer le système. C'est une autre excuse pour ne pas s'occuper des problèmes réels en fournissant aux Canadiens les logements dont ils ont besoin. Comme je l'ai déjà dit, les chiffres publiés par le *Globe and Mail* révèlent que les sociétés de fiducie et de prêt ont réalisé pour le premier trimestre de 1973 des profits de 14½ p. 100 supérieurs à ceux qu'elles ont réalisés pour la même période de l'année précédente. Mais ce bill leur dit que si elles craignent que les prêts consentis pour l'habitation soient trop risqués, le gouvernement et les Canadiens leur fourniront, par ce bill, une façon sûre et certaine d'éliminer les mauvais risques.

Le gouvernement ne se préoccupe pas des bons risques qu'elles prennent; elles peuvent garder tous les profits excessifs qu'elles font. Il n'y a pas, à ma connaissance, d'hypothèques qui constituent à la longue de mauvais risques, mais s'il y a de mauvais risques à court terme, le présent bill assure aux sociétés toute la protection voulue en prenant les risques en charge. Voilà qui augmentera la liquidité et la flexibilité des risques pour les sociétés de prêts hypothécaires et de fiducie dans le domaine du logement et qui leur permettra de faire plus d'argent que jamais.

Cette proposition démontre comme toujours que le gouvernement ne veut pas ou ne peut pas contrôler comme il se doit toutes les rentrées d'argent dont il a besoin pour établir les programmes sociaux nécessaires à la population. Il y a des milliards de dollars pour les grands aménageurs qui, comme l'a dit plus tôt le député de Broadview (M. Gilbert), veulent construire des immeubles à bureaux pour les sociétés canadiennes, avec bureaux du dernier cri, moquette, climatisation et tout le tralala, quitte à les faire payer par le contribuable dans une proportion de 50 p. 100 par voie d'impôt sur les sociétés. Il y a des milliards de