

*Le logement—Loi*

aux besoins de la population, mettre en chantier en moyenne de 220,000 logements par année, de 1981 à 1986.

Examinons de près les projections de la SCHL relatives à nos besoins d'ici à la fin du siècle. Dans la période quinquennale allant de 1976 à 1981, les besoins ont été établis à 222,000 mises en chantier par année, tant pour les logements locatifs que pour les maisons. De 1981 à 1986, la société estime nos besoins à 210,000 mises en chantier. De 1986 à 1991, elle les situe à 181,000, ce qui témoigne de la baisse progressive de la demande. Toutefois, le projet de loi ne prévoit absolument rien pour la période critique allant de 1981 à 1986, car si l'on compare les besoins par rapport au nombre réel des mises en chantier, tout devient très clair. Par exemple, en 1981, il n'y a eu que 178,000 mises en chantier, alors que pour répondre à nos besoins, il en aurait fallu 222,000. Il s'agit bien sûr du déficit dont il a été question dans la lettre des deux ministres et des huit députés. Nous en aurons long à dire sur ces projections et sur l'ineptie du gouvernement face aux besoins prévus par M. Paul Hellyer à l'époque où il a déposé le rapport de son groupe de travail.

Quant au nombre de logements disponibles et aux parcs immobiliers, je voudrais relire un autre passage tiré de la page 19 du document ministériel:

Le niveau actuel des taux d'intérêt enlève tout attrait à l'investissement dans le secteur du logement locatif. Alors que la moyenne du loyer dans une grande ville s'établit à \$400 selon le document, les frais de l'investisseur s'élevant à \$750 pour l'hypothèque et l'impôt foncier d'un logement neuf financé à 70 p. 100.

Il ajoute:

L'investissement dans le secteur du logement locatif finira par disparaître complètement sur la plupart des marchés. Même quand il n'y aura plus de logements vacants, il n'y aura aucune nouvelle construction tant que les frais d'investissement ne correspondront pas de plus près au loyer exigé pour ces nouveaux logements. Cette harmonisation des loyers et des frais ne viendra que lorsque nous aurons connu les listes d'attente et que les locataires n'auront pratiquement plus de choix. Le taux de vacance sur la plupart des marchés sera ramené à zéro d'ici à 1983.

● (1620)

Au rythme où vont les choses, monsieur l'Orateur, nous en arriverons à un taux de vacances nul dans la plupart des principales agglomérations du pays avant la fin de l'année en cours. En fait, on en est presque arrivé à cette triste situation dans la région métropolitaine de Toronto, et ce taux a été atteint dans la ville d'Oshawa avant la fin de l'année dernière. On n'a qu'à examiner la situation qui règne d'un bout à l'autre du pays, en commençant par Vancouver jusque dans l'Est, à Halifax ou à Saint-Jean de Terre-Neuve, pour constater que la situation n'est guère meilleure.

Or, quel remède le gouvernement se propose-t-il d'apporter à la pénurie de logements locatifs? Voyons un peu ce qu'il a fait. Il a commencé par supprimer le programme IRLM, auquel on doit 25,000 mises en chantiers l'année dernière, pour le remplacer par une mesure prévue dans le bill et en vertu de laquelle 15,000 logements seront admissibles à un prêt libre

d'impôt de \$7,500. Ce qui représente, bien sûr, 10,000 mises en chantier de logements locatifs de moins pour cette année.

Outre cela, monsieur l'Orateur, quand on examine le budget pour savoir ce qu'il adviendra des logements sociaux, on constate une diminution à 25,000 logements sociaux contre les 30,000 mises en chantier que l'on a comptées l'année dernière, soit une baisse nette de 5,000. Cela revient à dire qu'il y a une réduction nette de 15,000 mises en chantier dans le secteur des immeubles locatifs à cause de ce budget.

En prévoyant des prêts sans intérêt de \$7,500 pour la construction de 15,000 logements dans tout le Canada, nous ne faisons que compenser ce manque. Le document de la SCHL souligne d'ailleurs, et c'est une prédiction qui est en bonne voie de se réaliser, qu'aucun immeuble locatif ne sera mis en chantier au Canada cette année, sauf ceux qui sont subventionnés par l'État. La raison en est bien simple. Compte tenu des taux d'intérêt en vigueur actuellement, il faut que les revenus des immeubles locatifs soient alignés davantage sur les coûts de construction pour être rentables.

Par exemple, si un investisseur doit louer \$750 par mois un appartement d'une chambre à coucher pour payer les intérêts sur son prêt et la taxe foncière, il est évidemment pris à la gorge—et à ce propos, je félicite le ministre, car il a abordé la question avec ses homologues provinciaux—car aujourd'hui, cet appartement se loue environ \$450 dans tous les grands centres urbains du Canada. Cette situation est due à la régie des loyers.

Je crois qu'il faut songer sérieusement à régir les loyers. Je conviens avec le ministre que si l'on veut donner libre cours aux forces du marché, il faut examiner l'influence de la régie des loyers sur le marché. A ce compte-là, il faut de toute évidence venir en aide à ceux qui n'ont pas les moyens de payer les prix du marché.

Je regrette que le ministre ne veuille pas entendre parler d'allocations de logement. Selon moi, c'est une méthode que nous devrions envisager; nous devrions instaurer un programme d'allocations de logement.

**Une voix:** Sans régie des loyers.

**M. McGrath:** Nous devrions mettre sur pied un programme d'allocations de logement pour permettre au marché de fonctionner convenablement; nous pourrions alors commencer à construire des logements locatifs. Sinon, comme le ministre le prédit aussi dans son document, il se créera un marché noir au Canada, ce qui donnerait lieu à des pas de portes et à toutes sortes de choses affreuses.

Nous savons ce qu'est un pas de porte. Ce phénomène se produit lorsqu'il y a un marché noir. Il y a eu un marché noir du logement pendant la Seconde Guerre mondiale. Il fallait donner un pot-de-vin au concierge pour visiter un appartement vacant. Si l'on décidait de louer l'appartement, il fallait donner de l'argent au concierge pour chaque mois de location. C'est ce qu'on appelle un pas de porte.