

Habitation—Loi

dettes. La proposition ne fait que retarder la période de remboursement et elle ne garantit nullement que le consommateur aura moins de difficultés à rembourser dans cinq ans. En bref, il serait peut-être trop facile d'obtenir de l'argent et les Canadiens pourraient être portés à croire qu'ils ont les moyens d'acheter une maison alors que ce n'est pas le cas en réalité. Troisièmement, en orientant le programme d'aide pour l'acquisition d'une maison et les grandes possibilités de financement exclusivement sur les nouvelles maisons, le gouvernement reconnaît implicitement que l'habitation n'est rien d'autre qu'un régulateur économique, négligeant ainsi l'aspect social des politiques du logement.

Je vois trois conséquences dans l'encouragement du gouvernement à opter pour le marché des bâtiments à logements multiples. D'abord, l'acquisition d'une maison individuelle est bloquée par la loi plutôt que par le choix. Le Canada deviendra alors un pays de maisons en bandes. Ensuite, on est en train de mettre fin au processus de transmission qui a tant contribué à la stabilité des prix et à la mobilité sociale. Traditionnellement, lorsque les maisons vieillissaient et que leur valeur diminuait, elles étaient transmises à des familles dont les revenus allaient de plus en plus en diminuant. Comme la mesure proposée par le gouvernement n'encourage aucunement l'occupation des maisons existantes, les petits salariés seront forcés d'opter pour les habitations à loyers multiples, risquant d'être confinés dans l'avenir à un appartement, à cause des clauses de remboursement du programme cité plus haut.

Enfin, en insistant sur l'acquisition d'une nouvelle maison aux dépens des maisons existantes, le programme ne tient pas compte du fait que les prix en vigueur sur le marché des maisons existantes servent de modèle aux prix du marché des maisons nouvelles. Puisque le gouvernement ne prend aucune mesure pour réglementer le prix des maisons déjà construites, ce programme ne pourra pas freiner la hausse des prix des maisons en construction.

Le revenu maximum et le nombre d'enfants ne font plus partie des conditions d'admissibilité au programme d'aide pour l'acquisition d'une maison. Les parents qui ne peuvent limiter leurs mensualités à 25 p. 100 de leur revenu auront droit à une subvention d'au plus \$750, qui réduira l'intérêt à payer sur leur emprunt. Les autres bénéficieront de prêts sans intérêt suffisants pour payer la différence entre les taux d'intérêts courants et un intérêt à 8 p. 100, en vue de subventionner les paiements mensuels sur une période de cinq ans. Ces subventions seront remboursables à l'expiration de cette période, à des taux d'intérêt semblables à celui qui accompagne l'hypothèque du propriétaire.

En outre, au cours de ces cinq ans, les subventions seront réduites d'un cinquième chaque année, ou de \$20 par mois, ou le moins élevé des deux. On veillera d'autre part à ce que l'acheteur ne consacre jamais plus de 25 p. 100 de son revenu à ses mensualités totales (principal-intérêt-taxes). Ces prêts ne pourront être consentis par la SCHL que lorsque le futur acheteur ne pourra pas obtenir de prêt ordinaire. Cette partie du programme comporte des lacunes et des injustices évidentes et frappantes. Premièrement, en ne soumettant pas l'admissibilité au revenu ou à la taille de la famille, le gouvernement ne tient pas compte de l'inégalité des chances. En retour, le programme ne fait rien pour redresser ces inégalités. Une grande famille a évidemment besoin d'une grande maison qui coûte inévitablement plus cher et nécessite plus de fonds. Avec ce programme, une grande et une petite familles à revenu fixe sont sur un même pied.

[M. McKenzie.]

Deuxièmement, après l'expiration de la période sans intérêt de cinq ans, les familles avec enfants seront obligées de rembourser ce prêt dans la mesure où leurs versements réguliers et les remboursements du prêt ne dépassent pas 25 p. 100 de leur revenu. Cela signifie qu'une famille aux moyens limités qui devient admissible au programme d'aide pour l'acquisition d'une maison continuera de payer 25 p. 100 de son revenu pour le logement, même si son salaire augmente. Cela diminuera sans doute les possibilités d'une personne de faire des économies et ses chances d'améliorer sa situation financière.

Quant à la famille sans enfant, la situation est encore pire. Chaque année, les subventions peuvent diminuer de 20 p. 100. Si l'emprunteur ne peut pas rembourser son prêt avant la fin de la période de cinq ans, il doit payer une somme comprenant le principal, l'intérêt et la taxe, pour laquelle il ne reçoit aucune subvention, et en outre une dette sur laquelle il lui faut payer un intérêt élevé. Comme cette mesure ne fait que faciliter le crédit, elle aide aussi à contracter des dettes et rend l'épargne plus difficile. En un mot, après cinq ans, les emprunteurs peuvent avoir à faire face à des paiements absolument excessifs, étant donné leurs moyens. Troisièmement, le programme privé d'accession à la propriété n'a pas eu de succès jusqu'ici. Il n'a avancé que 66 millions de dollars en prêts hypothécaires cette année. Cependant le gouvernement déclare qu'il va substituer ce fiasco au programme public d'accession à la propriété et qu'il n'utilisera ce dernier programme, qui n'a remporté que de médiocres succès, qu'en dernier recours. Quatrièmement, ce programme d'accession à la propriété axé sur les prêts n'aidera pas ceux qui sont actuellement victimes de l'incapacité du gouvernement de régler la crise du logement. Les propriétaires actuels qui ont à payer des taux d'intérêt et des hypothèques excessifs ne bénéficieront pas du tout de ce programme.

Nous en venons maintenant à la question de la réduction des intérêts par des prêts. Les prêts visant à réduire les intérêts consentis au terme du programme d'aide aux locataires seront portés de \$900 à \$1,200 par unité par année. Ces subventions seront recouvrables, soit quand la propriété sera vendue ou refinancée, soit à la fin de la période d'amortissement de la première hypothèque. Cette mesure pourrait fort bien activer la construction d'appartements alors qu'une disposition spéciale visant à prolonger les exemptions fiscales pour l'amortissement pourrait débloquer les fonds hypothécaires. Toutefois, la situation concernant le remboursement entraînera sans doute certains effets secondaires.

Certes, le remboursement des prêts à la revente ou au refinancement maintiendra les loyers à de bas niveaux parce qu'il découragera la pratique de refinancer une hypothèque suivant l'avoir dans une structure existante. On s'est aussi servi de cette pratique pour justifier les hausses de loyers. Toutefois, parce que les constructeurs hésiteront à refinancer, il y aura probablement moins de fonds disponibles pour les nouvelles structures, d'où diminution de la construction et des taux de vacance, ce qui fera augmenter les loyers.

Les subventions étant remboursables à l'expiration de la période d'amortissement de la première hypothèque, les constructeurs se retrouveront alors avec une dette massive. Par exemple, un constructeur qui est propriétaire d'un immeuble de 100 unités et qui a eu droit à une subvention maximum devra 3 millions de dollars après 25 ans. Comme un constructeur doit maintenir ses taux de location très bas pour être admissible, minimisant ainsi ses profits, il est fort improbable qu'il sera encouragé à construire quand il