

● (1610)

On voit bien qui ils sont allés consulter. Sont-ils allés demander au travailleur moyen quelle serait la meilleure façon de mettre sur pied un financement hypothécaire qui permette d'acheter une maison à un coût raisonnable? Non. Ils sont allés consulter des investisseurs et la haute finance pour leur demander ce qu'ils pourraient faire pour rendre le financement hypothécaire encore plus alléchant pour eux. Ce bill incorpore toutes les idées que leur a suggérées le monde financier.

Jeudi de la semaine dernière et lundi de cette semaine, nous avons tenu un débat sur l'inflation et le coût élevé de la vie. Les trois principaux éléments à l'œuvre en ce domaine qui ont été mis en lumière furent le coût élevé de l'alimentation, le coût élevé du vêtement et le coût élevé du logement. C'est le coût du logement qui s'est classé au premier rang. C'est le coût du logement qui est le premier responsable du coût de la vie et de l'inflation. N'est-il pas surprenant qu'on hésite à passer en revue les tristes réalisations du gouvernement libéral en matière de logement? Depuis mon arrivée ici en 1965, le gouvernement n'a songé, en matière d'habitation, qu'à ouvrir et à fermer la vanne selon les caprices de la conjoncture économique. Ainsi, nous avons assisté à toute une succession d'augmentations, puis de diminutions, des mises en chantier, ce qui a donné lieu dans l'ensemble à une rareté de maisons à prix abordable pour le Canadien moyen.

Dois-je rappeler à la Chambre toute la peine que le gouvernement libéral s'est donnée afin de relever le taux d'intérêt bancaire? Je me souviens des arguments du ministre des Finances d'alors qui prétendait que si on enlevait le plafond de 6 p. 100, il y aurait plus d'argent sur le marché et la concurrence ferait son jeu. Ainsi, les taux seraient aussi bas sinon inférieurs. Ce qui est arrivé, c'est une hausse du taux hypothécaire de 6 à 10 ou 11 p. 100. Je rappelle aussi à la Chambre que lorsque le taux était de 6 p. 100, les banques refusaient d'assumer leur rôle social en matière d'habitation et d'investir dans ce genre d'entreprise. Par conséquent, le gouvernement a été obligé d'enlever le plafond de 6 p. 100. Le même gouvernement a également modifié la période d'amortissement des hypothèques accordées en vertu de la loi nationale sur l'habitation. Il fut une époque où l'emprunteur pouvait escompter que l'amortissement de son hypothèque s'échelonnerait sur 20 ou 25 ans. Puis les magnats de la finance ont convaincu le gouvernement de réduire l'amortissement à cinq ans. En langage financier recherché, il s'agissait d'appliquer le principe du renouvellement.

Puis, succombant aux pressions, le gouvernement accepte de modifier la formule d'établissement des taux applicables aux prêts hypothécaires consentis aux termes de la loi nationale sur l'habitation par l'entremise de la SCHL en la rattachant au rendement des obligations. Je me souviens avoir entendu le député de Trinity (M. Hellyer) me dire au comité, au moment du rappel de la formule, qu'il prévoyait un afflux de dollars sur le marché et un abaissement des taux d'intérêt. Combien il était dans l'erreur et combien sa déclaration était irréfutable! Le gouvernement libéral, ayant placé toute sa confiance dans les entrepreneurs et les financiers privés, s'est fort bien mal acquitté de ses responsabilités dans le domaine du logement.

Nous avons aussi à déplorer chez le gouvernement libéral les concessions fiscales qu'il a consenties aux lotisseurs partout au Canada. Dans mon discours sur le bill C-133, j'avais montré comment les sociétés de lotissement, non seulement à Toronto, Winnipeg et Vancouver mais d'une

Financement des hypothèques

extrémité à l'autre du pays, avaient accaparé le contrôle des terres dans les principaux centres et les vendaient à des prix déraisonnables. Le gouvernement leur facilita la tâche en leur accordant certaines concessions fiscales à l'égard de l'application des taux d'intérêt, relatifs à leurs achats fonciers et des amortissements rapides. Est-ce étonnant que les Canadiens aient perdu confiance dans les efforts du gouvernement pour remédier à la crise du logement? Ayant été témoins de ce qui se pratiquait, les investisseurs de fonds hypothécaires demandent encore davantage. C'est ainsi qu'ils raisonnent. Bien qu'actuellement le coût des maisons n'ait jamais été aussi élevé au Canada, que les taux des intérêts sur les hypothèques et le prix des terrains soient sans précédent, ils veulent encore plus d'argent. Ils veulent obtenir davantage et le gouvernement veut bien satisfaire leur appétit.

Nous avons cinq reproches à faire au bill. D'abord, le bill C-135 prévoit que la fourniture et le contrôle des fonds hypothécaires pour la construction domiciliaire seront déterminés par le jeu des forces commerciales. La Bourse fédérale d'hypothèques ne tentera pas d'intervenir directement dans le commerce des hypothèques avec l'idée de stabiliser les prix ou l'allocation de fonds hypothécaires. C'est ce que le ministre a déclaré dans son discours. Cela signifie que la situation restera la même: les taux d'intérêt et les frais de logements continueront à grimper. Le ministre reste sagement assis et déclare que le gouvernement n'interviendra pas dans le jeu des forces commerciales.

Le Nouveau parti démocratique affirme que le gouvernement fédéral doit prendre des mesures pour garantir suffisamment de fonds hypothécaires. Il doit, de concert avec les provinces, déterminer les besoins de logement, fixer des objectifs annuels et exiger que les institutions financières s'engagent à satisfaire les besoins de logement. C'est le seul moyen d'obtenir une baisse du prix du logement et des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires.

Deuxièmement, le bill C-135 vise à rendre plus attrayants les placements hypothécaires aux yeux des institutions financières et des caisses de pension. L'objet du bill devrait être de réduire au minimum le coût du financement hypothécaire de la construction domiciliaire. Les avantages fiscaux accordés aux actionnaires des sociétés de placements hypothécaires ainsi que la résolution de rendre les hypothèques plus attrayantes tendront à enrichir les actionnaires aux dépens de ceux qui achètent des maisons.

Je n'ai pu m'empêcher de sourire devant les larmes versées par le député de Peel-Sud sur le viol dont sont victimes les investisseurs de chez nous. Ne se préoccupe-t-il pas de ceux qui achètent des maisons? S'intéresse-t-il au financier qui consent des prêts hypothécaires plutôt qu'aux Canadiens qui veulent acheter une maison? Il a voulu convaincre le ministre d'État chargé de l'habitation qu'il fallait faire quelque chose pour les pauvres investisseurs hypothécaires, parce qu'on était en train de les plumer. Il se trompe de personne. Celui qui viole est l'investisseur de fonds hypothécaires; la victime du viol est la personne qui achète une maison ou désire en acheter une. Mais je suppose que sa déclaration est conforme à la théorie du parti libéral et du parti conservateur sous ce rapport.

● (1620)

La troisième raison pour laquelle nous trouvons à redire au bill à l'étude, c'est que l'établissement de compagnies de placements hypothécaires, en vertu du bill C-135, n'assurera pas des fonds hypothécaires suffisants pour les