

L'habitation—Loi

Le président suppléant (M. Guilbault): Des questions, des observations? Le député de Burlington a une question à poser.

• (1610)

M. Kempling: Non, monsieur le Président, j'ai une observation à faire.

M. Hovdebo: J'ai une question à poser, monsieur le Président.

M. Kempling: Allez-y.

Le président suppléant (M. Guilbault): La parole est au député de Prince-Albert (M. Hovdebo).

M. Hovdebo: Monsieur le Président, je voudrais demander au député de Hamilton Mountain (M. Deans) de nous expliquer un peu dans quelle mesure ce projet de loi permettra aux économiquement faibles, à qui nous devrions fournir les logements dont ils ont besoin, de se loger à un prix abordable? Ce projet de loi va-t-il leur permettre d'obtenir plus facilement un logement?

M. Deans: Monsieur le Président, mon collègue vient, bien sûr, de poser une question fondamentale. Il a demandé si ce projet de loi contribuerait à accroître le nombre de logements à la disposition des économiquement faibles et, bien sûr, la réponse est non. Il n'augmentera pas le nombre de mises en chantier pas plus que le nombre de familles capables d'acheter une maison.

A l'heure actuelle, pour pouvoir assumer une hypothèque, il faut être en mesure d'y consacrer environ 30 p. 100 de son revenu. Cette règle demeurera vraie une fois ce projet de loi adopté. Ceux qui ne répondent pas aux conditions requises pour le moment, à cause des taux d'intérêt en vigueur, n'y répondront pas davantage. Ce projet de loi ne fait absolument rien pour accroître le nombre de logements disponibles au Canada.

Mme Mitchell: Monsieur le Président, je voudrais poser une question à mon collègue. Il nous a dit assez clairement que ce projet de loi risquait davantage de faire grimper les taux d'intérêt hypothécaires que de les maintenir, comme le souhaiteraient certainement la plupart des gens qui achètent une maison. Je voudrais demander au député s'il pense, compte tenu de ce qu'a été la politique du logement, que le gouvernement devrait en revenir à sa politique d'antan?

Le député se souvient peut-être de l'époque des hypothèques à long terme et des taux d'intérêt fixes qui permettaient aux gens de planifier l'avenir de leur famille, de rembourser leur hypothèque pour se retrouver finalement propriétaires de leur maison alors qu'ils étaient encore jeunes. Le député estime-t-il qu'il est possible d'en revenir à ce genre de politique et que pourrait-il conseiller au gouvernement à cet égard?

M. Deans: Monsieur le Président, je pense que je parle au nom de l'ensemble du parti, mais j'estime que, d'abord, le

financement des hypothèques doit être traité différemment des autres sortes de financement. Cela n'a rien de nouveau et je le précise au secrétaire parlementaire du président du Conseil privé (M. Evans) qui me regarde d'un air interrogateur. Il le sait pourtant aussi bien que moi. Par exemple, au Canada, nous avons mis de l'argent à la disposition de certains secteurs à des taux d'intérêt divers, selon des modalités différents et des périodes de remboursement différentes également. Le gouvernement se livre couramment et systématiquement à cette pratique. Je dirais au député que, dans ce cas, c'est nécessaire.

Nous devons considérer les avantages qu'il y aurait à accorder des fonds au secteur du logement et les comparer à ceux qu'on retirerait en les injectant dans d'autres domaines. Lorsque l'on investit de l'argent dans le logement, le risque de perte est considérablement réduit. Dans ce domaine, l'avoir, c'est-à-dire la maison elle-même, existe toujours. Ce n'est pas un avoir que l'on peut emporter sous son bras. Par conséquent, le risque est beaucoup plus faible que pour tout autre achat que l'on puisse faire.

Vous vous rendez sans doute compte, monsieur le Président, comme les autres, qu'il est beaucoup plus risqué de financer certains articles de luxe qui peuvent être achetés à des taux d'intérêt qui sont, dans certains cas, plus faibles que ceux que l'on impose actuellement pour les hypothèques. Je dirai tout d'abord que dans le domaine des hypothèques, les pertes réelles représentent un très faible pourcentage. Dans la grande majorité des cas, les débiteurs hypothécaires honorent leurs obligations. Surtout, même ceux qui ne le font pas ne peuvent pas emporter l'avoir avec eux, de sorte qu'il peut être revendu.

Nous devons admettre que chaque sou investi dans le logement est récupérable de différentes façons et parfois au-delà de sa valeur réelle. L'argent est récupéré tout d'abord au moyen des versements hypothécaires mêmes, auxquels s'ajoutent les intérêts; il y a aussi les loyers que versent les locataires, dans le cas de logement loué. L'argent est recouvré sous la forme de taxes municipales sur la plus-value des propriétés sur lesquelles on a fait construire un immeuble à appartements ou une maison unifamiliale. Il peut être récupéré sous forme d'impôts sur le revenu que l'on perçoit auprès des promoteurs immobiliers.

Les personnes en chômage à l'heure actuelle pourraient être affectées à la construction de ces logements et elles paieraient donc un impôt fédéral et provincial équivalent à 30 ou 35 p. 100 de leurs revenus. Cet argent est récupéré par les impôts que paient les entreprises du bâtiment, qui construisent les logements dont nous avons besoin. Il nous revient sous forme de taxe de vente prélevée sur les matériaux de construction. Ainsi, le capital investi dans la construction d'une maison rapporte des bénéfices considérables. Non seulement on récupère jusqu'au dernier cent investi dans la construction d'une maison, mais les retombées sont aussi considérables.