

même des renseignements en ce sens, je les communiquerai aussi immédiatement au directeur, sous l'autorité de cette loi.

L'HABITATION—LE TAUX D'INTÉRÊT DES PRÊTS DE LA SCHL

M. John Gilbert (Broadview): Le 23 juin j'ai adressé au ministre du Travail, duquel relève le logement, une question particulière au sujet de la modification de la formule régissant les taux d'intérêt en vertu de la loi nationale sur l'habitation. Voici ma question:

Vu la hausse probable des taux d'intérêt hypothécaire de la SCHL de 7 à 7½ p. 100 et vu une baisse sensible des mises en chantier jusqu'ici cette année, le gouvernement projette-t-il de modifier la formule servant à déterminer les taux de la SCHL pour encourager l'accroissement des mises en chantier et résoudre la crise actuelle du logement?

• (10.10 p.m.)

Ma question découle d'un article de Kenneth B. Smith, publié dans le *Globe and Mail* du 16 juin et intitulé: «Le taux de la LNH augmente—le crédit deviendrait sous peu plus facile.» L'auteur prédit que le taux pourrait changer et passer de 7 à 7½ p. 100. Il cite une remarque de David B. Kirkup, directeur des recherches du *Real Estate Board* de Toronto qui dit:

Il serait illogique de la part du gouvernement d'augmenter le taux de la LNH, au moment où la demande de prêts maximum aux termes de cette loi est en diminution, du moins sur le marché torontois.

Voici un autre passage de l'article en question:

D'après un rapport sur les conditions du marché hypothécaire publié en juin par la société immobilière A. E. LePage Ltd, les prêts hypothécaires consentis aux termes de la LNH, par l'intermédiaire de prêteurs approuvés, étaient très peu nombreux et pour les appartements et les maisons urbaines, inexistantes.

Les prêts hypothécaires ordinaires pour des appartements et des maisons urbaines se payaient à un taux variant entre 7½ et 8 p. 100, mais ils étaient extrêmement peu nombreux. Le même taux s'appliquait aux maisons vendues à l'avance et par spéculation.

C'est pour cette raison que j'ai posé ma question. Le ministre a laissé entendre dans sa réponse que la prémisses majeure sur laquelle s'appuyait la question était entièrement erronée. Le nombre de mises en chantier a considérablement augmenté cette année, a-t-il laissé entendre. Si on se rappelle que le nombre des maisons achevées en 1965 était de 166,000 et qu'en 1966 ce nombre était tombé à 134,000, soit une diminution de près de 20 p. 100, on se rend compte que les chiffres qui ont été dévoilés jusqu'à présent indiquent déjà une nouvelle diminution. Cela nous laisse prévoir ce que seront les prix des logements au Canada.

Ensuite, j'ai lu dans le *Star* de Toronto du 1^{er} juillet que le taux de la LNH avait aug-

[L'hon. M. Turner.]

menté de 7 à 7½ p. 100. L'article en question est intitulé: «Avec le relèvement du taux de la LNH, le prix des maisons augmente de \$840.» L'article poursuit dans ces termes:

Le Canadien qui achète une maison doit payer \$840 de plus aujourd'hui qu'hier lorsqu'elle est financée en vertu d'une hypothèque de \$18,000 assurée par le gouvernement et échelonnée sur une période de 25 ans.

La hausse—\$33.60 par an—est venue à un cheveu d'être le double.

Les prix ont monté parce que la Société centrale d'hypothèques et de logement a porté hier soir, de 7 à 7½ p. 100, le taux d'intérêt réclamé en vertu de la loi nationale sur l'habitation.

Je suppose que la Société a agi ainsi parce que le ministre croyait qu'il y aurait une augmentation du nombre des logements.

Voici des observations qui s'appliquent à cette hausse:

Un fonctionnaire de la SCHL à Ottawa a déclaré que cette hausse rendrait, espérait-on, les hypothèques consenties en vertu de la loi nationale sur l'habitation suffisamment attrayantes pour stimuler les prêts—et la construction.

Toutefois, John McCulloch, directeur de la SCHL à Toronto a déclaré que l'argent était si difficile à trouver pour n'importe quelle sorte de placement, que la hausse ne serait probablement pas efficace.

Il a dit que les hypothèques provenant des sources conventionnelles ou privées—habituellement des compagnies de fiducie ou d'assurance—atteignaient déjà de 7½ à 8½ p. 100.

M. Reg Ryan, vice-président de la Mortgage Insurance Company of Canada, dit que d'autres secteurs d'investissement—comme les obligations—étaient trop attrayants pour qu'une augmentation des prêts en vertu de la loi nationale sur l'habitation se produise prochainement. Il dit que très peu de cet argent assuré par le gouvernement est converti en hypothèques dans *Metro*.

M. Ryan, de la MICC, dit que la demande de prêts hypothécaires est beaucoup plus forte que l'offre et que cela signifie que le Canada s'engage dans une autre période douloureuse d'argent serré.

Harry Sadler, dirigeant de la Toronto Metro Home Builders Association, dit qu'il s'ensuivrait vraisemblablement une augmentation du prix des habitations au cours des prochains mois et d'un ralentissement de la construction.

Les constructeurs prédisent déjà que le Canada n'atteindra pas la construction de 170,000 unités prévues par la Société centrale d'hypothèques et de logement au cours de la période de 12 mois commencée le 1^{er} juin.

Donald Kirkup, le directeur des recherches du Toronto Real Estate Board, blâme les compagnies de prêts hypothécaires de contribuer à la cherté de l'argent en retenant leurs capitaux en prévision de l'augmentation en vertu de la loi nationale sur l'habitation.

Il y a, cependant, une consolation. Il pourrait s'ensuivre une plus grande disponibilité d'argent pour les hypothèques, mais nous craignons qu'il n'y ait pas autant de preneurs à cause de l'augmentation.

Il dit que c'était une «triste nouvelle» pour les jeunes familles à leurs débuts.

M. Kirkup dit que le prix moyen de nouvelles maisons dans le Toronto métropolitain est près de \$30,000, soit une augmentation d'environ \$5,500 en un an et que les ventes atteignaient environ \$24,000, une augmentation de plus de \$2,000.

Ce sont là des commentaires à l'égard de l'augmentation de la formule. Puis je cons-