

Affaires urbaines

pements domiciliaires au Canada, ce qui a eu pour effet d'augmenter le nombre des sans-logis, qui attendent toujours d'avoir un toit, une maison bien à eux. Au Canada, il serait normal que chacun ait sa maison, même les plus pauvres.

● (1640)

De nombreuses études ont été faites depuis les cinq ou six dernières années pour savoir qui doit devenir propriétaire d'une maison, qui doit obtenir l'argent nécessaire pour acquérir une maison, et à qui on doit consentir un prêt pour l'achat d'une maison.

Cette question, monsieur le président, se divise en deux: d'abord, est-ce que le logement est une nécessité absolue, ou est-ce que le logement ou la nécessité d'avoir un logement doit servir à enrichir les plus riches?

Monsieur le président, depuis quelques années, surtout depuis que la construction domiciliaire semble être relancée, la demande étant de plus en plus forte, on semble vouloir promouvoir la construction de plus en plus intensément, les sociétés prêteuses en ont profité, avec la bénédiction du gouvernement, surtout avec celle du ministère des Finances, pour augmenter les taux d'intérêt, ce qui a eu pour effet d'augmenter énormément les revenus de ces sociétés prêteuses.

Je félicite mon préopinant, l'honorable député d'Oshawa-Whitby (M. Broadbent), qui a parlé des prêts sur les maisons à des taux de plus de 5, 5½ ou 6 p. 100. Aucun propriétaire, homme ordinaire ou salarié ne peut se payer le luxe de payer plus cher que cela en intérêt. J'abonde dans ce sens. Je dirais même qu'il faudrait que les municipalités, qui empruntent aussi aux sociétés de fiducie pour donner les services comme les égouts, l'aqueduc, l'asphaltage, les trottoirs, soient financées dans le cadre d'une nouvelle loi sur les banques ou que le gouvernement voit à verser aux provinces les crédits nécessaires au financement de ces services, afin que leur coût ne «tombe pas sur le dos» du nouveau propriétaire.

Monsieur le président, les services municipaux coûtent actuellement très cher. Par exemple, l'urbaniste qui doit dresser le plan d'urbanisation exige actuellement \$20 du terrain de 65 sur 100, dans un nouveau développement. L'arpenteur-géomètre exige \$80; les services d'égouts, d'aqueduc, d'asphaltage, les trottoirs, coûtent \$75 du pied linéaire; cela fait \$4,525 pour deux propriétaires, parce qu'on trouve un propriétaire de chaque côté de la rue. Donc, il en coûte \$2,262.50 pour chaque propriétaire. La municipalité doit demander le remboursement de ce montant dans 20 ans à un taux de 9¼ p. 100. Cela représente un coût de \$254.80 pour chaque nouveau propriétaire de chaque côté de la rue. Si un propriétaire paie \$325 ou \$328 par année en taxes scolaire et municipale pour une maison unifamiliale évaluée à \$17,500, il lui en coûte beaucoup plus que \$500 en taxes et en services. Monsieur le président, cela représente déjà environ \$50 par mois. Il est impossible pour un homme d'acquérir une maison, et de payer seulement en taxes et en service de rue \$50 par mois. Si on compte les coûts d'emprunt de la banque, de la société de fiducie ou de la Société centrale d'hypothèques et de logement, à 9¾ p. 100, et si l'acheteur a versé \$2,000 ou \$2,500, celui-ci s'est acheté une maison mais il n'en sera jamais propriétaire, parce qu'il ne vivra jamais assez longtemps pour payer sa maison. A moins que sa situation soit modifiée, qu'il ne subisse jamais de malchance, et que les choses aillent toujours très bien, il ne paiera jamais sa maison. Il pourra dire: je me suis acheté une maison. Après quatre ou cinq ans, je me suis fatigué et je l'ai vendue à un

autre, parce que les faits démontrent qu'un acheteur, dans presque à 100 p. 100 des cas, revend sa maison au cours des sept premières années. Le propriétaire est fatigué parce qu'il a pensé avoir une maison bien à lui, mais à un certain moment, il s'est réveillé, constatant qu'il faisait vivre les sociétés de fiducie.

Le taux d'intérêt, monsieur le président, a augmenté, je le disais tout à l'heure, de 8¼ à 9¾ p. 100, sans compter l'augmentation de ¼ de 1 p. 100 qui doit être annoncée ces jours-ci. Si le taux demeure 9¾ p. 100, comprenant les services d'assurance-vie pour couvrir l'hypothèque, il est entendu, même si l'honorable ministre met en œuvre n'importe quel programme d'étude, qu'on ne progressera jamais. C'est impossible, il n'y a rien à faire d'autre que de tourner en rond.

Je félicite le ministre et ses collègues du cabinet d'avoir mis un montant de 100 millions de dollars à la disposition de la Société centrale d'hypothèques et de logement, pour innover, pour chercher des solutions. Le ministre a dit tantôt qu'il ne s'agissait pas de recherche, mais je ne suis pas d'accord avec le ministre quand il dit cela, parce qu'il doit certainement y avoir une part de ces 100 millions qui est consacrée à la recherche.

Il a aussi dit qu'il s'attendait qu'on établisse une vingtaine de programmes de construction, qu'on fasse des évaluations qu'on donnerait en exemple en vue d'améliorer le système de construction. Je l'en félicite. Mais j'estime qu'il existe une échappatoire dans sa déclaration lorsqu'il dit: Il est difficile d'encourager et d'appuyer l'innovation. Ce fonds permettra de lancer diverses initiatives visant à incorporer des innovations souhaitables mais irréalisables sans cet appui supplémentaire. Pour cette raison, je demande que ce fonds ne soit assujéti à aucun programme fédéral actuel, mais qu'il soit plutôt utilisé de manière discrétionnaire, selon les occasions et les circonstances.

Il faudrait cependant que le ministre explique ce qu'il veut dire par le mot «discrétionnaire». Veut-il dire qu'il s'agira de projets déjà en marche, où l'on est aux prises avec la finition ou l'«accomplissement» du développement, ou s'il s'agira de nouveaux projets qu'on va choisir pour agir de façon «discrétionnaire»?

De plus, le ministre compte administrer le programme et le fonds de manière à mettre le plus possible l'accent sur l'innovation. Sur ce point, je suis bien d'accord. J'estime qu'au cours des prochaines cinq années, ce placement initial de 100 millions de dollars engendrera une gamme d'initiatives d'une valeur bien plus élevée. Je suis d'accord avec le ministre car si l'on se reporte aux études dont les conclusions nous ont été communiquées en décembre 1970, études spéciales sur l'habitation, et étant donné que depuis 1970 nous n'avons pas évolué au rythme auquel nous aurions dû évoluer dans le domaine de la construction, afin de bâtir des maisons pour ceux qui en ont besoin, je pense qu'il faut absolument, comme l'a dit le ministre, trouver de nouveaux débouchés ou de nouvelles façons de financer de nouveaux projets.

Cette étude, qui a été faite en 1970, et qui a été rendue publique par l'ancien ministre des Transports, le député de Trinity (M. Hellyer), a été très bien faite, et j'espère que le ministre s'y reportera. S'il l'a déjà lue, il la lira de nouveau afin de bien l'assimiler et d'améliorer cette situation. Cette étude traite des taudis des villes. Si l'on parlait quelques jours pendant les vacances parlementaires, et si l'on faisait l'examen des investissements garantis par la Société centrale d'hypothèques et de logement dans les grandes villes, on éprouverait une grande peur, monsieur le président.