

formule a porté à 8½ p. 100 le taux d'intérêt en vertu de la loi nationale sur l'habitation, tandis que le taux à l'égard des prêts courants varie de 8 à 9 p. 100. Cette hausse des taux d'intérêt hypothécaire ne provoquera pas nécessairement un accroissement des mises en chantier, mais comme nous l'avons constaté, elle viendra s'ajouter au coût d'une maison. Dans le cas de l'hypothèque maximale de \$18,000, portant un intérêt de 8½ p. 100, le débiteur hypothécaire lorsque l'hypothèque est enfin purgée, a payé une somme de \$42,000. Si l'hypothèque est une hypothèque ordinaire de 8½ à 9 p. 100, la somme finalement payée va de \$45,000 à \$50,000.

Le gouvernement compte beaucoup sur le prêteur à titre privé pour résoudre la crise hypothécaire. Nous pouvons dire sans ambages, monsieur l'Orateur, que ce sont les organismes de prêt privés et leur indifférence à l'égard de leurs responsabilités sociales dans la question du logement qui sont en grande partie à l'origine de la crise hypothécaire. Ils se sont tournés vers des marchés dont la rentabilité était plus attrayante. Ils ont prêté leurs fonds pour la construction de grands hôtels et motels et d'immeubles à appartements de luxe et ils n'ont pas fait de prêts en vertu de la loi nationale sur l'habitation.

Plus particulièrement, la Société centrale d'hypothèques et de logement a failli au rôle pour lequel elle avait été créée. Aujourd'hui, monsieur l'Orateur, l'emprunteur qui désire contracter un emprunt hypothécaire auprès de cette société doit faire état d'un revenu de \$8,000. Cela signifie que les deux tiers environ de la population peuvent faire leur deuil de tout emprunt par son entremise. Pis que cela, les gens dont les revenus sont de \$5,000 ou moins sont complètement exclus. C'est une des raisons de la grave crise de logement dont nous souffrons aujourd'hui.

A mon avis, après avoir présenté son programme quant au nombre de mises en chantier nécessaires pour l'année, le gouvernement devrait consulter les organismes de prêt. Il serait bon qu'il obtienne des engagements définitifs, de manière à assurer un volume annuel de mises en chantier, en fonction duquel il pourra ajuster son programme. Si les institutions de prêt privées ne donnent pas leur accord, le gouvernement devrait légiférer et faire en sorte qu'une partie du portefeuille de ces sociétés soit investie dans la construction d'habitations. Somme toute, monsieur l'Orateur, c'est l'épargne des Canadiens que les banques, les compagnies d'assurance et les sociétés de fiducie ont accumulée; les Canadiens devraient donc avoir leur mot à dire sur la manière dont ces capitaux doivent être investis.

Il n'est pas nécessaire de faire de différence entre les capitaux entrant au Canada

et les autres. Les capitaux américains investis au Canada sous forme de crédit hypothécaire sont tout à fait insignifiants, comme l'a souligné un de nos dirigeants de compagnie d'assurance les plus en vue.

Quatrièmement, nous devrions nous occuper du regroupement des parcelles et des lotissements. Malheureusement, on a très peu recouru à l'article 35 de la loi nationale sur l'habitation qui permet aux trois échelons de gouvernement d'acquérir des terrains à frais partagés et de les aménager en vue de leur utilisation. Les gouvernements fédéral et provinciaux doivent contribuer au financement de vastes projets d'aménagement, encourager et aider les municipalités à munir ces terrains des services municipaux, contribuer à la construction d'écoles, de routes, d'égouts, d'installations pour les loisirs et à d'autres fins. Ils doivent être des grossistes fonciers.

Le coût de la construction domiciliaire a augmenté surtout à cause de l'accroissement du prix des terrains dont les spéculateurs sont responsables. Les membres du Nouveau parti démocratique tireraient pleinement profit de l'impôt de 50 p. 100 sur les plus-values de capitaux, recommandé par la Commission Carter, pour décourager les spéculations sur les terrains.

Cinquièmement, nous établirions une société de construction d'État qui présenterait des soumissions pour tous les grands projets de logements sociaux, de façon à normaliser les coûts de construction et à favoriser le progrès de la technologie, en matière de construction. La construction de petites habitations, des méthodes désuètes et l'inefficacité sont le propre de l'industrie du bâtiment. Nous utiliserions aussi le nouveau service créé par le ministère de l'Industrie, connu sous le sigle BEAM, pour accroître la productivité et le rendement dans la fabrication et l'utilisation de matériel, d'accessoires et de matériaux de construction.

Sixièmement, le gouvernement devrait se servir davantage des dispositions concernant les dividendes limités de la loi nationale sur l'habitation en matière d'habitations publiques, de logements à loyer modique, de logements en fonction du revenu, et de logements destinés aux citoyens âgés. La limite actuelle de 5 p. 100 n'est pas suffisante. Nous recommanderions que le rendement de dividendes soit de 8 à 9 p. 100. Si nous faisons cette recommandation, c'est qu'à l'heure actuelle le savoir-faire dans l'industrie du logement appartient aux constructeurs privés qui regroupent les terrains et disposent d'ouvriers professionnels. A notre avis, on devrait les encourager à se servir des dispositions de la loi. Au moins 25 p. 100 de tous les logements qu'ils construisent devraient être loués à prix réduit. Il faut aussi aménager ces