

Permettez-moi de donner quelques exemples. A Calgary, une maison vendue \$23,000 il y a deux ans se vend maintenant \$33,000. Il est vrai que les coûts de construction ont augmenté, que le coût de la main-d'œuvre a augmenté, mais aucun de ces coûts n'a augmenté au point où l'on fait les prix des terrains. C'est à l'échec du gouvernement à proscrire la spéculation foncière et à sa répugnance à contribuer à la constitution de réserves foncières dans les municipalités, qu'il faut imputer cette hausse stupéfiante du coût des terrains. Le bill C-133, qui a été étudié récemment, semblait vouloir offrir une certaine aide dans le domaine des réserves foncières, mais cette mesure est très loin de répondre aux besoins. On croit à tort qu'une économie de marché libre peut répondre pleinement et justement aux besoins sociaux et il est grand temps de penser autrement.

J'aimerais maintenant parler du coût de financement d'une maison. La situation concernant les hypothèques est tout aussi déplorable. A un moment donné, le gouvernement avait fixé les taux hypothécaires à 6½ p. 100. Par la suite, en 1967, le gouvernement libéral, sur les conseils du ministre chargé de l'habitation d'alors, qui s'est depuis joint aux rangs des conservateurs et siège maintenant comme député de Trinity (M. Hellyer), a aboli ce plafond et laissé les forces du marché déterminer le taux hypothécaire.

● (1540)

Il s'ensuit que le taux d'intérêt sur les hypothèques a atteint le sommet inégalé de 10 p. 100 et on s'attend à ce qu'il atteigne 11 p. 100 d'ici quelques mois. C'est facile à comprendre. Le fait de n'imposer aucune réglementation aux intérêts hypothécaires, de les laisser libres dans une économie de marché, signifie que les sociétés motivées par le gain aménagent et construisent surtout des logements coûteux qui procurent les gains les plus considérables. L'activité est moins grande dans la construction des logements à revenu modéré et faible. C'est ce qui s'est passé. Et c'est le fruit de la confiance qu'ont les libéraux et conservateurs dans l'entreprise privée pour répondre aux besoins de logements au pays. Nous sommes maintenant au milieu d'une crise qui frise la catastrophe. L'opinion publique a obligé le gouvernement à agir au sujet du coût du logement. Nous avons adopté le bill C-133. Il facilitera dans une certaine mesure aux familles à moyen et à faible revenus l'achat de maisons. Le bill C-135 que nous étudions est censé les aider à financer les hypothèques. A mon avis, c'est une mesure timide qui ne répond pas aux besoins des Canadiens.

Pourquoi sommes-nous opposés à cette mesure? D'abord, elle laisse encore l'offre et le contrôle des fonds hypothécaires à la merci des forces du marché. J'espère avoir déjà prouvé que ce laissez-faire ne ferait qu'empirer la situation des acheteurs canadiens. Le gouvernement actuel n'a jamais tenté de stabiliser les prix ou l'offre de fonds hypothécaires. Il n'a jamais tenté de fixer le taux d'intérêt à 6 p. 100 pour permettre à la majorité des Canadiens de s'acheter une maison.

Deuxièmement, le bill accorde des dégrèvements fiscaux aux sociétés hypothécaires, aux banques et à leurs actionnaires afin d'attirer davantage de fonds sur le marché de l'hypothèque. Je crains que ces concessions ne maintiennent le niveau élevé des hypothèques et le prix élevé des maisons car, de cette façon, c'est pour les investisseurs que les bénéficiaires sont les plus élevés. Comment le bill résoudra-t-il le dilemme qui se pose au Canadien à revenu moyen qui désire acheter une maison et qui n'a pas la

Financement des hypothèques

garantie que le taux hypothécaire sera maintenu au même niveau? Pourquoi les banques ont-elles besoin d'autres stimulants? Les banques ont vu leurs bénéfices augmenter de 20 p. 100 par année depuis 1967. Elles ont eu des revenus supérieurs à ceux de tout autre secteur de l'économie. Les hypothèques sont garanties à 100 p. 100 par le gouvernement canadien. Pourquoi les banques ont-elles besoin de dégrèvements? Où est le risque dans ce genre de financement? Le gouvernement perpétue son régime de concessions aux grosses sociétés et cette fois-ci, c'est au détriment des acheteurs de maisons.

La troisième raison pour laquelle mon parti s'oppose au présent bill est que les sociétés hypothécaires auront l'autorisation de financer non seulement la construction de logements mais aussi la construction d'immeubles non domiciliaires. Je vois déjà ces sociétés investir leur argent dans des immeubles de bureaux, dans des centres commerciaux et ainsi de suite où les bénéficiaires sont nettement plus élevés que dans les maisons pour familles à faible ou moyen revenu. Le bill devrait accorder la priorité au logement et non à la construction non domiciliaire.

Quatrièmement, le bill ne garantit pas des fonds hypothécaires suffisants pour les régions rurales et les régions sales pauvres du pays. Je connais un habitant de Sault Sainte-Marie qui voulait construire en banlieue. Il n'y avait pas d'égout à cet endroit et alors il n'a pas eu droit à l'hypothèque en vertu de la loi nationale sur l'habitation. La seule façon pour lui d'obtenir de l'argent, serait d'aller trouver une petite société prêteuse qui lui consentirait une hypothèque à 15 p. 100. C'est scandaleux! Ce bill est une honte à cause de ses faiblesses à cet égard. Le Nouveau parti démocratique s'oppose en principe au bill à l'étude parce qu'il ne résoudra pas le problème du financement de la construction domiciliaire. Il va simplement aggraver la situation.

Les membres du parti conservateur qui, depuis quelques semaines, ont plaidé la cause des consommateurs en préconisant des contrôles, appuient maintenant le gouvernement à l'égard du bill à l'étude. Ils ont pourtant là l'occasion de préconiser une réglementation qui serait avantageuse pour le consommateur, une réglementation des taux d'intérêts hypothécaires, mais ils ont l'intention de voter avec les libéraux. Les Canadiens constatent que lorsqu'il s'agit de questions financières touchant des grandes compagnies ou des institutions financières, libéraux et conservateurs sont de la même clique. Ils ne voudraient ni compromettre, ni restreindre, ni refréner aucune des activités financières de ces compagnies qui exploitent le consommateur.

Si on donnait suite à la proposition du NPD, les taux d'intérêts baisseraient. En quoi consiste-t-elle? Que le gouvernement fédéral exige des banques et autres institutions financières à charte fédérale qu'elles affectent une partie appréciable de leurs investissements annuels à des hypothèques domiciliaires, à un taux ne dépassant pas 6 p. 100. Cela représenterait une économie annuelle d'environ \$1,000 sur les paiements hypothécaires d'une famille moyenne. Je connais tous les arguments voulant que les banques soient incapables d'affecter une plus grande partie de leurs fonds au marché hypothécaire. Leur portefeuille hypothécaire ne représente actuellement que 8 p. 100 du total de leurs avoirs. Un taux hypothécaire de 6 p. 100 réduirait bien peu leurs bénéfices. Les banques peuvent certainement se permettre de faire cela, puisque leurs bénéfices ont augmenté de 85 p. 100 depuis 1966. La proposition que j'ai exposée au sujet du financement hypothécaire est une solution réaliste.