

dans celui des prêts hypothécaires. La Chambre a certes manifesté cette préoccupation et ressenti cette nécessité cet après-midi en adoptant le bill C-133. Je remercie les députés de leur collaboration à l'occasion de l'adoption de ce bill cet après-midi.

Nous étudions maintenant un deuxième bill qui se rattache au logement. Les événements des derniers jours ont certes fait ressortir les problèmes auxquels est actuellement exposé ce secteur vital d'expansion nationale. Dans ce bill, nous avons l'occasion de montrer la voie et d'offrir certains allègements tout en garantissant qu'à l'avenir le commerce des hypothèques résidentielles au pays ne sera pas limité par un manque de fonds hypothécaires.

Il y a à peine quatre ou cinq ans, le montant total des investissements dans de nouveaux logements au Canada atteignait 2.7 milliards de dollars par année. Il représentait les fonds fournis par les institutions financières, les gouvernements et les particuliers, y compris les paiements initiaux sur les logements occupés par leurs propriétaires. Nous savons que depuis lors la construction de nouveaux logements au pays a rapidement pris de l'ampleur. Les mises en chantier l'année dernière ont atteint le chiffre record de 250,000 unités, dépassant toutes les prévisions. Nous savons à ce moment-ci de l'année que nous pouvons dire en toute confiance que ce chiffre de 250,000 sera dépassé en 1973 et que nous dépasserons nos prévisions en matière de construction. Nous savons aussi que pour activer la construction de demeures familiales et autres, ainsi que pour remplacer les logements qui disparaissent pour une raison quelconque, il nous faudra environ 2,400,000 nouveaux logis au cours de la décennie se terminant en 1981. Une entreprise d'une telle ampleur va exiger l'investissement de plusieurs milliards de dollars. Nous envisageons un investissement de plus 5 milliards de dollars par année dans le bâtiment. Pour atteindre un tel chiffre, il nous faudra favoriser et faciliter une offre plus considérable de capital privé dans les hypothèques domiciliaires. A cette fin—c'est-à-dire pour maintenir et intensifier l'offre de capital privé dans les hypothèques domiciliaires—le bill à l'étude aujourd'hui vise à répondre, par un apport direct, aux exigences en matière de logement en stimulant l'offre de fonds hypothécaires privés pour la construction de maisons.

● (2010)

En tant que ministre chargé du logement, les hausses des taux de prêts hypothécaires me préoccupent vivement. Je crois avoir bien fait comprendre, au cours du débat de cet après-midi sur le bill C-133, que les méthodes que nous adoptons pour répondre aux exigences des gens à revenu modeste en matière de logement vont inciter un grand nombre de Canadiens à exiger de nouveaux investissements directs de fonds ministériels. Ces fonds seront mis à leur disposition et nous recourrons, au besoin, aux subventions pour réduire les taux d'intérêt afin de permettre à un plus grand nombre de Canadiens à revenu modeste de payer les frais de financement. Pour atteindre le but envisagé dans la loi nationale sur l'habitation, relativement aux gens à revenu modeste, il importe au plus haut point que le gouvernement ne soit pas obligé de combler des lacunes dans le domaine des prêts privés. La majeure partie du marché du logement, pour les Canadiens à revenu moyen, dépend du financement privé et si on ne répond pas convenablement aux exigences de ce secteur, les nouvelles initiatives proposées dans les modifications à la loi nationale sur l'habitation n'aboutiront à rien.

Financement des hypothèques

L'offre de fonds hypothécaires privés a marqué un grand élan depuis quelques mois, mais sans les mesures qui s'imposent actuellement, nous ne saurions assurer les fonds voulus au marché du logement au cours des mois à venir. Il y a une forte demande de logements de la part de tous les Canadiens, quel que soit leur revenu, et le bill C-135 prévoit l'appui nécessaire pour que les mises en chantier continuent de répondre aux besoins dans un premier secteur, tandis que les fonds du gouvernement serviront au secteur que nous avons approuvé cet après-midi, c'est-à-dire à faciliter l'accession à la propriété, les réparations et la remise en état, l'aménagement des terrains, etc.

Voilà le problème que nous nous sommes mis en devoir de résoudre en présentant le bill sur le financement des hypothèques grevant les propriétés résidentielles. Son objet primordial est d'améliorer le mouvement des capitaux privés affectés aux prêts hypothécaires, et dans la mesure où elle réussira à atteindre cet objectif, elle apportera une aide à la construction domiciliaire de façon générale, en réduisant les coûts de financement qui comptent tellement dans le budget de ceux qui placent des capitaux dans l'habitation, qu'ils soient propriétaires d'immeubles loués ou propriétaires occupants.

Je le répète, monsieur l'Orateur, l'augmentation du nombre d'habitations financées par le secteur privé a le double avantage d'améliorer directement les conditions du logement tout en rendant plus facile au gouvernement fédéral, à titre de participant très important à l'entreprise de financement des propriétés résidentielles, de continuer à placer ses propres capitaux à l'avantage de ceux qui ont le plus grand besoin d'aide, à savoir les économiquement faibles.

Le projet de loi vise à créer des institutions qui fonctionneront en régime de concurrence sur le marché privé et à intéresser le secteur privé à investir davantage dans les hypothèques et dans l'immobilier. La création de ces sociétés devrait, en général, entraîner un raffermissement de l'offre de fonds hypothécaires privés par les détenteurs de capitaux. En outre, on prévoit une diminution relative des taux d'intérêt hypothécaire par rapport au rendement d'autres placements financiers qui concurrencent le crédit hypothécaire.

Bien qu'il soit très difficile de prédire l'importance de la variation éventuelle du rendement ou le montant net des capitaux qui s'orienteront vers le secteur hypothécaire, même un modeste mouvement en faveur des hypothèques représenterait des sommes d'argent considérables. Jetons un coup d'œil, par exemple, du côté des caisses de retraite en fiducie constituées par l'épargne des travailleurs canadiens, où s'annoncent les plus grandes possibilités. Plus de 500 millions de dollars seraient canalisés vers les hypothèques domiciliaires si ces caisses de retraite consacraient encore 5 p. 100 de leurs avoirs aux hypothèques domiciliaires.

Cette somme ne représenterait qu'un engagement de 15 p. 100 de leurs avoirs comparativement par exemple à plus de 50 p. 100 pour les sociétés d'assurance-vie et à près de 60 p. 100 pour les sociétés de fiducie. En somme, les caisses de retraite en fiducie investissent à peu près 9 p. 100 de leurs avoirs dans les placements hypothécaires immobiliers. Si ces 9 p. 100 étaient portés à 15 p. 100, ce qui demeure relativement modeste, plus de 500 millions de dollars seraient acheminés annuellement vers le secteur des hypothèques résidentielles. En recommandant ces mesures aux députés, j'ai l'assurance que les milieux financiers les accueillent favorablement et que l'on peut envisager un