

lors de la préparation du budget. b) La durée de la récession; l'honorable député de Hamilton-Ouest (M. Hudecki)—La santé—La mise sur pied d'un programme de vaccination contre la rougeole.

## ORDRES INSCRITS AU NOM DU GOUVERNEMENT

[Traduction]

### LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

MESURE MODIFICATIVE

La Chambre reprend l'étude de la motion du ministre des Travaux publics (M. Cosgrove): Que le bill C-89, tendant à modifier la loi nationale sur l'habitation et la loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement, soit lu pour la 2<sup>e</sup> fois et renvoyé au comité permanent des ressources nationales et des travaux publics.

**M. Russell MacLellan (secrétaire parlementaire du ministre de l'Expansion économique régionale):** Monsieur l'Orateur, en prenant la parole pour participer au présent débat, je voudrais rendre hommage à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le rôle qu'elle joue depuis 35 ans en contribuant à l'évolution du financement hypothécaire dans le domaine de la construction résidentielle au Canada.

La SCHL a institué l'assurance hypothécaire au Canada en 1954 afin de protéger les assureurs contre la perte, ce qui faisait ainsi de l'hypothèque un placement plus attrayant et permettait de mettre suffisamment de capitaux à la disposition de tous ceux qui voulaient construire des logements. Cette année-là, soit en 1954, la loi sur les banques était modifiée pour permettre aux banques à charte de consentir des prêts hypothécaires. Jusqu'à ce moment-là, on pouvait uniquement se procurer des prêts des compagnies d'assurance ainsi que des institutions de prêt et de fiducie.

● (1710)

La première année que la SCHL a offert une assurance hypothécaire, et elle a été la seule à le faire pendant longtemps, du moins à cette époque, les établissements de prêts ont approuvé des emprunts d'une valeur de 636 millions de dollars pour les nouveaux logements, ce qui représentait une augmentation de 70 p. 100 par rapport à l'année précédente. En 1966, la SCHL a commencé à assurer les hypothèques sur les maisons déjà construites et non plus seulement sur les nouveaux logements. Maintenant que les assureurs du secteur privé offrent la même chose, la SCHL assure encore près du tiers de tous les prêts consentis pour les logements nouveaux et anciens.

La Société assure actuellement pour 24 milliards de dollars d'hypothèques. Ses propres hypothèques représentent près de 9 milliards de dollars. La Société a réussi à jouer son rôle grâce à l'assurance hypothécaire qui a aidé les Canadiens à devenir l'un des peuples les mieux logés du monde, puisqu'elle permet d'utiliser des prêts à quotient élevé pour l'achat de maisons et la construction de logements locatifs.

### Le logement—Loi

La loi qui régit le programme d'assurance hypothécaire de la SCHL, en l'occurrence la loi nationale sur l'habitation, a vu le jour pendant une période prolongée de croissance relativement stable et de faible inflation. Comme nous le savons, la situation a changé soudainement au milieu des années 70. A cause de ce changement, les anciennes méthodes de financement du logement semblent dépassées.

A une époque de forte inflation et de taux d'intérêt élevés, ceux qui ont une hypothèque à versements fixes pour une période de cinq ans doivent faire des versements très élevés pendant les premières années de leur hypothèque. Cela empêche effectivement bon nombre de jeunes familles d'avoir leur propre maison.

Ces dernières années, les taux d'intérêt ont non seulement augmenté, mais ils sont devenus aussi beaucoup plus volatiles. A cause de cela, les Canadiens ont encore plus de difficulté à acheter une maison. La durée des hypothèques a diminué parce que les prêteurs ne peuvent plus obtenir de fonds pour de longues périodes. D'autre part, les emprunteurs ne veulent pas être obligés de continuer à payer des taux hypothécaires élevés si les taux d'intérêt viennent à baisser.

Comme nous le savons tous, bon nombre d'emprunteurs sont en difficulté parce qu'ils doivent tout à coup faire face à une forte augmentation de leurs versements au moment du renouvellement de leur hypothèque. Le Régime de renouvellement hypothécaire du Canada, que le bill autorisera, offrira au moins une aide temporaire à ceux qui éprouvent le plus de difficulté. Cependant, le plus inquiétant à l'heure actuelle, c'est qu'il est de plus en plus difficile de savoir comment évolueront les taux d'intérêt à l'avenir, et cela influe à la fois sur les prêteurs et sur ceux qui songent à s'acheter une maison. Cette incertitude cause un ralentissement de la demande de logements et de l'offre de capitaux d'investissement.

Il est temps, manifestement, d'examiner des solutions de rechange au renouvellement des hypothèques qui soient mieux adaptées à notre époque de taux d'intérêt élevés et fluctuants, et d'élargir le choix de l'emprunteur. Le gouvernement a le devoir de participer à ce processus. Le secteur privé ne manque pas d'idées. En raison des restrictions qu'impose la loi nationale sur l'habitation, cependant, le gouvernement ne peut pas jouer, comme il le voudrait, un rôle de soutien essentiel afin d'offrir un plus grand choix de possibilités d'emprunt et d'encourager les prêteurs à assumer une partie du risque pour les emprunteurs en difficulté.

Les restrictions dont je parle découlent des conditions dans lesquelles la SCHL peut assurer des hypothèques, les droits qu'elle peut exiger sur cette assurance et les méthodes qu'elle emploie pour obtenir le remboursement de ces hypothèques. Ces trois facteurs sont étroitement liés les uns aux autres. Les modalités énoncées en détail dans la loi empêchent la Société de tenir compte des autres instruments hypothécaires que proposent les promoteurs, les organismes de prêt et le public. Même si la Société avait une telle souplesse d'action, le fait que les primes soient déterminées dans la loi proprement dite l'empêcherait d'imposer une prime proportionnelle au risque couru. Par conséquent, elle ne pourrait pas assurer les instruments les plus novateurs sans effectuer de ponction sur le Fonds de revenu consolidé.

Enfin, les méthodes de règlement des réclamations prévues actuellement dans la loi, étant donné les limites imposées sur