

posent à Victoria et dans les environs, et je sais que cette région particulière de la Colombie-Britannique a surtout besoin d'habitations pour les personnes âgées, de logements publics et qu'au cours des récentes années elle a, phénomène intéressant, un besoin accru de maisons de rapport.

Ce besoin particulier de maisons de rapport me reporte à certaines allusions qu'a faites le député d'Esquimalt-Saanich à l'exposé du Conseil économique du Canada. On a parlé de celui-ci plusieurs fois, entre autre de la critique que j'avais formulée contre lui. Si l'on a interprété mes remarques de jeudi comme une critique, je vous dirai que je ne critiquais qu'un certain aspect de cet exposé. Je reconnais que sa préparation a nécessité un travail énorme. Très bien, mais à mon avis le Conseil a pour fonction non seulement d'étudier mais aussi de donner son avis. Si j'ai un point à lui reprocher c'est qu'il renferme bien certaines déclarations, mais pas de recommandations concrètes.

Je voudrais citer certains extraits de l'exposé car, à mon avis, c'est le moment de les mettre en relief. Ils figurent aux pages citées par le député d'Esquimalt-Saanich, mais on n'a pas lu tout l'extrait aux députés. Voici donc, à la page 26 de l'exposé, vers le milieu du deuxième paragraphe:

Étant donné la nature des marchés des capitaux —leur structure, les institutions en cause et leur comportement—le resserrement du crédit...

et non pas l'argent serré...

...a naturellement tendance à frapper différemment les divers secteurs de la demande et à atteindre de façon toute particulière celui de l'habitation. L'habitation devient ainsi, en fait un «régulateur de l'économique» employé pour remédier aux excès de la demande dans les autres secteurs.

Cette situation peut être attribuée, d'une part, aux effets du régime institutionnel sur le marché des hypothèques visant les habitations et, d'autre part, à la sensibilité de la demande de ce genre d'hypothèques aux divers taux d'intérêt. Depuis 1954, une forte proportion des maisons construites au Canada ont été financées au moyen de prêts assurés sous le régime de la loi nationale sur l'habitation.

Jusqu'à récemment, le taux maximum d'intérêt sur les nouvelles hypothèques consenties en vertu de la loi nationale sur l'habitation était déterminé à intervalles réguliers par le gouvernement. Lorsque ce taux était nettement plus favorable que celui des titres concurrents (comme les obligations émises par les sociétés commerciales pour financer leur activité singulière), ces hypothèques devenaient attrayantes pour les institutions qui avaient des fonds à placer. C'était, en général, le cas en période de ralentissement de l'activité économique, alors que les titres des sociétés et autres valeurs, étaient insuffisants pour répondre à la demande, leur prix tendait à raffermir et leur rendement à diminuer en conséquence. D'autre part, advenant une hausse des autres taux d'intérêt, les hypothèques officielles devenaient beaucoup moins attrayantes pour les prêteurs institutionnels et moins de fonds hypothécaires

[L'hon. M. Nicholson.]

étaient orientés vers les fins de la loi nationale sur l'habitation. Au début de 1967, le mode de rajustement des taux d'intérêt sous le régime de la loi a été changé.

Je voudrais citer un autre extrait. On en a déjà parlé. Il se rattache directement aux observations de mon ami, le député d'Esquimalt-Saanich, et il est extrêmement important. Il figure à la page 147 de l'exposé. Voici:

Des 200,000 unités de logement qui devront être mises en chantier en 1970, on estime qu'environ 80,000 seront des maisons simples et 120,000 des maisons de rapport, de rangée ou autres genres de maisons multifamiliales.

Voilà, je le répète, où réside la difficulté: 120,000 unités, soit 60 p. 100 de tous les besoins de logement il y a à peine quatre ans, seront des maisons de rapport ou de rangée. Il faudra donc naturellement les financer d'une façon spéciale. On a déjà dit qu'il incombe au gouvernement de dresser la liste des priorités, ce qu'il a fait. Compte tenu de l'évolution de nos besoins en logements et de la conjoncture au Canada j'estime que nous avons établi des priorités qui nous donnent des résultats encourageants.

• (5.00 p.m.)

Un coup d'œil à ces chiffres le confirmera. J'ai pris au hasard certaines années. Le gouvernement fédéral a investi, sous forme de prêts et de placements directs, un total de 38.6 millions de dollars pour des logements sociaux destinés aux personnes à revenus modestes, aux vieillards, étudiants, pour le traitement des matières d'égouts et la rénovation urbaine, soit 33 millions de dollars pour l'habitation proprement dite et 5.6 millions pour la rénovation urbaine. Si l'on prend 1964, année où ont été introduites les principales modifications à la loi nationale sur l'habitation, un peu plus de 100 millions de dollars ont été investis au total, soit 87 millions pour les logements sociaux, logement des étudiants, etc. et 13.1 millions pour la rénovation urbaine. En 1966, moins de deux ans après la modification de la loi, les dépenses destinées à combler les besoins sociaux les plus criants atteignaient 201 millions de dollars, soit 185 millions pour l'habitation proprement dite et 16.1 millions pour la rénovation urbaine qui, bien entendu, est étroitement liée aux conditions de logement et au relèvement du niveau de vie.

En 1967, avec seulement trois trimestres d'écoulés, les chiffres qui s'établissaient à moins de 40 millions de dollars il y a sept ans ont atteint le niveau renversant de 400 millions dans les secteurs où s'imposent les plus grands besoins sociaux, 355 millions étant affectés à l'habitation et 45.5 millions à la rénovation urbaine. Comme je l'ai mentionné