

*Initiatives ministérielles*

C'est là une bonne chose, car comme certains députés l'ont signalé, il y a eu certains problèmes dans le passé en ce qui concerne la vente de logements sociaux au secteur privé, ce qui a eu pour effet de retirer ces logements du marché des logements subventionnés au détriment des Canadiens qui ont besoin d'aide en matière de logement.

D'un autre côté, je suppose que cette disposition ne va pas s'appliquer rétroactivement. Je suis persuadé que le ministre voudra intervenir à ce sujet un peu plus tard. En outre, cette disposition s'applique uniquement pour la durée du financement hypothécaire assuré par l'entremise de la SCHL, en général pour une période de 35 ans.

Cette disposition ne sera pas rétroactive, si j'ai bien compris, même si elle va protéger les fonds investis par le Canada et les contribuables canadiens dans les logements subventionnés. Elle s'appliquera uniquement aux nouveaux engagements pris pour une période de 35 ans, et pas plus.

Il serait intéressant et utile de trouver, sur le plan juridique, un moyen de donner un effet rétroactif aux dispositions de ce genre et de continuer à assurer leur application au-delà de la période visée, compte tenu du fait que ce sont les contribuables canadiens qui ont payé ces installations. Cet engagement ne tombera sans doute pas au bout de 35 ans.

Une chose m'inquiète à propos des conditions pour le consentement. Je me demande si la SCHL et le gouvernement donneront ou non leur consentement si l'on veut vendre un grand ensemble d'habitation dans le but d'utiliser le produit net pour produire plus d'unités de logement social à l'avenir qu'il n'y en a présentement.

Une des possibilités que présente tout ce secteur du logement subventionné, c'est qu'avec l'appréciation des terrains, avec l'appréciation de l'ensemble d'habitation, il serait très possible de vendre un grand ensemble d'habitation et d'utiliser les fonds pour construire de nouveaux ensembles et en fait plus d'unités de logement en utilisant le même investissement initial. J'espère que la SCHL et le gouvernement en tiendront compte à l'avenir.

Il me semble, en ce qui concerne le logement social d'une manière globale, que nous avons tous une grave difficulté à résoudre: c'est celle que causera plus tard le coût du logement social. Il reste encore beaucoup de gens que nous allons tenter d'aider et le contribuable devra y mettre beaucoup d'argent à moins que nous trouvions des manières nouvelles et innovatrices de nous y prendre.

J'ai déjà porté cette situation à l'attention du ministre. Je sais qu'à la SCHL, on est au courant du projet de la rue Delancy, à San Francisco; c'est un projet domiciliaire où les résidents construisent eux-mêmes leurs habitations et financent les travaux par l'intermédiaire de petites entreprises dont ils sont sociétaires. Le contribuable n'y a pas investi un sou, et pourtant c'est une réussite qui fait la fierté de la ville de San Francisco. Tout le monde en est extrêmement fier, à San Francisco; on se félicite surtout de ce que des particuliers peuvent faire par eux-mêmes.

Je répète au ministre, à la SCHL et au gouvernement que voilà un modèle qui ne réglera sans doute pas tous les problèmes de logement auxquels nous aurons à faire face à l'avenir, mais il semble sûrement susceptible d'en résoudre un bon nombre.

L'autre aspect du projet de loi a trait à l'accession à la propriété. Les articles 25 et 7 traitent de l'aspect assurance-hypothèques du rôle de la SCHL et de la possibilité pour la Société d'assurer les hypothèques afin de permettre aux gens d'acheter des maisons.

L'article 25 est sans doute très utile, puisqu'il porte de 60 milliards à 100 milliards de dollars le montant maximal d'assurance-hypothèques que la SCHL peut consentir. Cela signifie qu'elle pourra assurer un plus grand nombre d'hypothèques et que plus de Canadiens pourront s'acheter une maison.

On ne peut que convenir que c'est une bonne chose, même si l'on est en faveur du logement social comme tous les députés le sont. Les personnes qui ont les moyens de payer leur maison ont aussi besoin d'aide sous forme d'assurance-hypothèque, et il est bien que ce fonds d'assurance existe.

L'article 7 concerne aussi le fonds d'assurance-hypothèques. Il habilite la société à déléguer l'assurance-prêts à d'autres organismes du secteur public ou du secteur privé.

J'imagine que nous devons tous nous demander si cette mesure ouvre la porte à la privatisation du fonds d'assurance-hypothèques. Ou peut-être, dans le cadre des entretiens constitutionnels, permettra-t-elle au gouvernement de faire passer aux provinces son engagement et ses responsabilités en matière d'assurance-hypothèques. J'espère que le ministre touchera à cette question également, lorsqu'il prendra la parole en comité plénier. Il y a une chose qui ne figure pas dans le projet de loi, mais que j'aurais bien aimé y retrouver. C'est l'assurance hypothécaire pour une chose qu'on appelle le prêt hypothécaire inversé.