

Loi sur l'habitation

Comme l'a dit le ministre, le but de ces programmes est d'offrir plus de choix aux économiquement faibles et je partage les sentiments exprimés par le député d'Oshawa-Whitby selon lequel ce serait une tragédie que de supprimer le programme de logements sociaux. Cela ne veut pas dire que ce programme est parfait. Il comporte des imperfections qu'on s'occupe à corriger en s'intéressant davantage à construire des logements dans des secteurs à faible densité démographique pour éviter l'apparition de ghettos tels que ceux évoqués par le député de Calgary-Nord. L'accent mis sur le programme d'aide aux loyers récemment annoncé par le ministre est un autre effort pour améliorer les conditions de vie des Canadiens et contribuera beaucoup à éviter l'isolement des économiquement faibles ainsi que les difficultés qui en découlent fréquemment.

Le député de Calgary-Nord a attiré notre attention sur le coût élevé du logement, surtout à Toronto. C'est certes une situation qu'aucun d'entre nous ne considère comme satisfaisante. C'est surtout vrai de Toronto, mais également de beaucoup d'autres villes. Le député a dit que seulement 4 p. 100 des résidents de l'agglomération torontoise pouvaient se permettre d'acquérir leur logement, selon les chiffres du mémoire de l'Institut d'Aménagement Urbain cité par lui. En fait, ce mémoire indique qu'alors qu'en 1961 on pouvait dire que 28 p. 100 des personnes actives de la région de Toronto étaient parvenues à acheter une maison indépendante, en 1971 seulement 11 p. 100 tombaient dans cette catégorie, selon les statistiques moyennes pour les logements acquis aux termes de la loi, ou 4 p. 100 pour utiliser une moyenne plus réaliste.

Ces chiffres se fondent entièrement sur les nouveaux coûts de l'habitation et sur le coût moyen de la nouvelle maison tel que le perçoivent les représentants de l'UDI. Je mentionnerai que, en 1971, à Toronto, le coût moyen des nouvelles maisons unifamiliales construites aux termes de la loi nationale sur l'habitation était de \$30,939, ce qui exigeait un revenu annuel de \$12,700. D'autre part, le coût moyen des maisons unifamiliales existantes construites suivant les dispositions de la loi était de \$22,489, tandis que les nouveaux appartements en copropriété coûtaient en moyenne \$20,267. Pour supporter ces coûts, il fallait un revenu annuel de \$9,630 dans le premier cas, et de \$9,100 dans le deuxième. Les derniers chiffres publiés par Statistique Canada visaient l'année 1969 et ils montrent que 50 p. 100 de toutes les familles de Toronto gagnaient plus de \$10,000 et qu'elles remplissaient donc les conditions exigées pour les habitations unifamiliales existantes, aux termes de la loi, ou un nouvel appartement en copropriété relevant également de la loi. Environ 30 p. 100 de toutes les familles de Toronto gagnaient plus de \$13,000 et pouvaient donc prétendre à un nouveau logis unifamilial financé aux termes de la loi. Je ne veux pas minimiser les difficultés qu'éprouvent les groupes à faible revenu lorsqu'il s'agit de devenir propriétaire, en particulier dans les régions urbaines. Toronto est le centre urbain où le coût de l'habitation est le plus élevé, et je mentionne ces chiffres pour montrer que la moitié des familles de cette ville sont en mesure d'assumer la propriété d'une maison, sous une forme ou sous une autre.

• (2040)

Comme l'a dit le ministre, le bill tend à répondre aux besoins des personnes des autres groupes de revenus qui, autrement, ne pourraient faire face à la concurrence sur le marché libre de l'habitation. Je pense que la plupart des

députés admettront que le coût des terrains à Toronto est scandaleux. C'est indiscutable. J'ai entendu parler de terrains viabilisés, jusqu'à 30 milles du centre de Toronto, où un lot coûte \$22,000. A Montréal un lot du même genre se vendrait peut-être \$4,000 ou \$5,000. L'écart dans le prix de ces lots dépend peut-être dans une faible mesure de l'écart dans le coût des services mais je crois que, en majeure partie, il est dû à la spéculation et au profit.

Il est intéressant de répartir les responsabilités dans tout cela et je voudrais ce soir faire état de la façon dont nous avons été entraînés dans le remembrement des terrains. A mon avis, la seule solution logique à long terme au problème du prix élevé des terrains consiste dans les mesures annoncées par le ministre, dans ce bill, au sujet du remembrement des terrains et suivant la notion des collectivités nouvelles. Le ministre a dépassé ces limites dans les discours qu'il a prononcés à la Chambre. Il a déclaré qu'il entend utiliser la Société centrale d'hypothèques et de logement pour favoriser le progrès social. Si l'on combine les présentes mesures et les projets exprimés par le ministre, l'on a tous les éléments d'une politique susceptible de diminuer le prix des terrains.

En 1950, notre Parlement a adopté une loi qui prévoyait l'aménagement de terrains à frais partagés entre les provinces et le gouvernement fédéral. Depuis lors, le gouvernement fédéral a accepté de payer 75 p. 100 du coût des programmes d'aménagement de terrains de concert avec les provinces. En effet, des terrains ont été achetés en 1954 à Toronto et le projet de Malvern est né de cet aménagement. Il serait intéressant de se demander ce que vaudrait le prix des terrains à l'heure actuelle dans la région de Toronto si la province avait profité des dispositions qui existaient depuis 1950.

En 1958 ou 1959, le gouvernement fédéral a fait une autre offre aux provinces pour les inviter à participer à des programmes d'aménagement de terrains, en prévoyant une aide pour les égouts dans le cadre du programme des usines de traitement des eaux d'égout. Cependant, cela n'a pas réellement réussi à inciter les municipalités à participer au programme d'aménagement de terrains bien que cela fût l'une des raisons d'être du programme. En 1964, d'autres modifications à l'article 42 de la loi furent adoptées dans le but de permettre aux provinces d'emprunter jusqu'à 90 p. 100 du prix du terrain à acquérir aux fins d'aménagement. Les provinces eurent pour la première fois recours à ce système de prêts vers 1966 ou 1967. Le système entra finalement en vigueur en 1970 lorsque dans toutes les provinces canadiennes, 15 millions de dollars furent dépensés pour l'acquisition de 2,500 acres de terrain. Il est regrettable et tragique qu'une grande partie de nos régions urbaines n'aient pas profité de ces dispositions prévues dans la loi. Bien entendu, tout les paliers de gouvernement sont à blâmer—y compris le gouvernement fédéral, et tout ceux d'aujourd'hui que les précédents.

Je crois que l'attitude à l'égard de la Société centrale d'hypothèques et de logement et de la loi nationale sur l'habitation reflète bien notre problème constitutionnel. Nous avons supposé pendant trop longtemps qu'étant donné qu'il s'agissait fondamentalement de leur domaine, les provinces devraient prendre l'initiative. Nous leur avons laissé le champ libre mais elles n'ont pris aucune mesure et nous avons abouti à la situation actuelle. J'aimerais maintenant passer à une autre question soulevée par le député de Calgary-Nord. Il a dit que les fonds affectés aux nouvelles localités et au programme de