

*Habitation—Loi*

programme de soutien aux locataires, ainsi que la reconduction des allocations d'immobilisation, aideront à rétablir la viabilité économique du marché de location, favorisant par le fait même la construction et contribuant à limiter les frais. Les nouveaux prêts et les nouvelles subventions en vue de la construction d'usines de traitement de l'eau et de la pose de canalisations principales, ainsi que les nouvelles subventions aux municipalités en vue de la construction de logements à prix modique dans des secteurs à densité moyenne, contribueront à la mise en valeur et à la viabilisation des terrains.

Le bill porte également sur une question qui n'est pas directement liée au programme d'action fédéral dans le domaine du logement. Il propose certaines modifications à la loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement relativement à la nomination du président du conseil. Cette modification fait suite à une initiative récente qui vise à coordonner et à intégrer les activités de la SCHL et du département d'État chargé des Affaires urbaines. Cette modification contribuerait à la poursuite de cet objectif en permettant à un fonctionnaire supérieur du ministère d'agir en qualité de président du conseil de la Société centrale d'hypothèques et de logement, fournissant ainsi le lien nécessaire au niveau supérieur entre les deux organismes qui relèvent du ministre.

Avant de reprendre mon siège, j'aimerais insister sur le caractère d'urgence des mesures que ce bill prévoit en ce qui concerne le logement. De nombreux articles prévoient des avantages accrus qui ne sauraient être accordés avant que le bill ne prenne force de loi. Entre-temps, il pourrait bien se faire que certaines personnes cessent toute activité aux termes de nos programmes actuels, préférant attendre l'entrée en vigueur des nouveaux. Je me rends compte que certaines de ces mesures sont assez complexes et qu'elles comportent d'importantes incidences sociales, économiques et financières qu'il y a lieu d'examiner avec soin et attention. Cela dit, monsieur l'Orateur, j'espère que les députés adopteront le bill aussi rapidement que possible.

**M. Dan McKenzie (Winnipeg-Sud-Centre):** Monsieur l'Orateur, on me permettra, en intervenant dans le cadre du débat de ce bill très important, de faire remarquer que certaines des mesures prévues dans le bill C-77 sont celles que nous, de ce côté-ci de la Chambre, préconisons depuis pas mal de temps. Depuis l'annonce qu'en a faite le ministre le 3 novembre, nous avons pu faire un examen approfondi de ses propositions, et nous constatons que le bill pêche à bien des égards. A propos de l'invitation aux établissements de prêts du secteur privé à consacrer un montant additionnel de 750 millions de dollars au financement de nouveaux logements à prix inférieurs et modérés, comme l'ont fait remarquer le ministre responsable et les critiques de l'opposition, cette exigence n'est pas assortie de sanctions légales, il ne s'agit que d'une invitation. On prévoit la création d'un comité chargé de surveiller les activités des établissements de prêts du secteur privé.

Le but de ce programme est d'augmenter l'offre de fonds hypothécaires pour la construction domiciliaire. Malgré ces efforts, il est probable que l'offre d'habitations sera encore inférieure à la demande dans quatre domaines importants. Il est intéressant de noter que le rapport du groupe d'étude sur l'habitation terminé en 1969 et remis au premier ministre de l'époque recommandait que le gouvernement fédéral favorise et coordonne les efforts des institutions de prêt privées pour répondre à la plupart des demandes de prêts hypothécaires domiciliaires. Il est regrettable qu'on n'ait

pas pris en 1969 des mesures appropriées, nous n'aurions pas les difficultés que nous connaissons aujourd'hui.

Le bulletin d'octobre du "Mortgage Newsletter" publié par la Mortgage Insurance Company of Canada signale que, dans 25 des 34 villes faisant l'objet d'une enquête, les constructeurs de maisons ont du mal à trouver les fonds requis; ils éprouvent de graves difficultés à trouver les fonds hypothécaires dont ils ont besoin. Si l'on considère que l'affectation de 750 millions de dollars à cette fin ne fournira des fonds hypothécaires que pour 20,000 à 25,000 nouvelles maisons, on peut reprocher à ce programme son inefficacité fondamentale. A cela s'ajoute le fait que le programme du gouvernement encourage les prêts hypothécaires à coefficient élevé, ce qui limite encore le nombre de maisons que ce montant peut financer.

Ce programme fera bien peu pour encourager le financement de la construction d'immeubles à logements multiples. Le même bulletin révèle que dans 20 sur 34 villes canadiennes la demande est bien lente pour des capitaux de financement de maisons de rapport. Cela prouve le manque de confiance des investisseurs dans ce secteur, manque de confiance sûrement attribuable aux bénéfices annuels trop maigres depuis quelques années, et à la menace d'une éventuelle réglementation des loyers.

Parce que le programme d'aide à l'achat d'une maison, sur lequel est maintenant axé toute la politique de logement du gouvernement, fixe un plafond d'une part au pourcentage du revenu affecté aux paiements, 25 p. 100, et d'autre part au coût global du logement acheté, environ \$35,000, il est peu probable que les personnes qui pourraient s'en prévaloir puissent acheter autre chose qu'un appartement en copropriété. Comme ces 750 millions de dollars sont destinées aux travailleurs à revenu moyen et faible, et comme ces groupes ne pourront acheter que des appartements, les lacunes du programme sont d'autant plus criantes.

On a peut-être tout à fait tort de réorienter l'acheminement des capitaux de financement dans ce sens. Les institutions financières répartissent leurs capitaux en fonction, d'abord de leurs avoirs globaux, et ensuite de la demande des entrepreneurs en construction, selon les types d'emprunts. Comme la demande est faible dans le secteur des appartements en copropriété, rien ne nous dit qu'on tirera parti de ces nouveaux capitaux qui leur sont destinés.

Quant à la suggestion selon laquelle les institutions prêteuses privées devraient limiter leurs prêts à l'achat de logements plus neufs et à prix modérés comportant un versement initial modeste et un emprunt élevé, à mon avis le programme facilitera l'achat d'une maison du fait que les particuliers pourront devenir propriétaires grâce à un versement initial d'aussi peu que 5 p. 100. Ce programme qui encourage peut-être les Canadiens à acquérir une maison comporte néanmoins trois lacunes importantes. Premièrement, en fixant un acompte extrêmement bas, le gouvernement encourage peut-être les Canadiens à se lancer prématurément dans l'achat d'un logement au lieu de les inciter à faire des économies sur leur revenu personnel: cela ferait considérablement progresser l'inflation. Deuxièmement, du fait que les acomptes sont si bas, le montant de l'hypothèque sera naturellement extrêmement élevé. Avec des taux d'intérêt de 12 p. 100 et plus, les versements mensuels deviennent exorbitants.

● (1640)

Même si les intéressés reçoivent des prêts qui leur permettent de respecter la clause interdisant de dépasser 25 p. 100 du revenu, il reste qu'ils doivent payer toutes leurs