

Impôt sur le revenu

domaine des loyers. Par conséquent, les familles en quête d'un logement convenable ne peuvent se le procurer et, à long terme, cette situation menace la viabilité de l'industrie du bâtiment. Étant donné l'offre assez faible du marché de l'habitation et les coûts relativement élevés, ce n'est plus uniquement le groupe de gens à faible revenu qui éprouvent de grandes difficultés à trouver un logement convenable. Ceux-ci éprouvent des ennuis c'est certain, mais il en est de même pour les catégories suivantes, le salarié gagnant entre \$6,000 et \$12,000 qui très souvent, n'est pas admissible aux subventions à l'habitation et de toute manière ne devrait pas en avoir besoin.

Étant donné la hausse générale du coût de la vie et le prix actuel des maisons unifamiliales, le rêve de nombreux Canadiens qui voudraient devenir propriétaires restera simplement une chimère. Ils doivent plutôt se débrouiller dans la dure réalité du marché de location pour se trouver un logement peu approprié à une famille et dont le loyer mensuel dépasse sensiblement les 27 p. 100 du revenu que le manuel de la SCHL juge acceptables pour le budget familial. Cette catégorie dans de nombreux centres urbains est de plus en plus désignée sous le nom de pauvres nantis.

En matière d'habitation, les programmes actuels du gouvernement destinés à favoriser l'accès à la propriété des économiquement faibles et des salariés moyens au Canada sont insuffisants. La moyenne estimative du revenu familial de toutes les familles canadiennes en 1971 était de \$10,471. Toutefois, le revenu familial moyen des emprunteurs, aux termes de la loi nationale sur l'habitation, était de \$12,005 en 1971, un écart de plus de \$1,500 en termes financiers et un écart de biens des milliers en termes humains. Il nous faut au Canada d'autres méthodes et d'autres programmes permettant aux familles à faibles et moyens revenus d'aspirer raisonnablement à devenir propriétaires de maisons. Qu'elles y aspirent, à l'instar bien sûr de la plupart des Canadiens, fut l'une des conclusions unanimes de la commission d'étude fédérale de 1969 sur le logement et l'aménagement urbain.

Cette commission d'étude a entendu toute une pléthore de spécialistes qui sont venus lui dire que la politique d'avenir du Canada en matière de logement devait viser à la fourniture de logements multiples surtout de location. La commission a toutefois découvert qu'en raison des pressions économiques, un groupe après l'autre de citoyens intéressés venait exprimer le profond désir des gens de posséder leurs propres maisons. A ses réunions publiques, la commission prit l'habitude de demander un vote à mains levées sur cette question. Invariablement, ce vote révélait qu'au moins 80 p. 100 des personnes présentes voulaient posséder leurs propres maisons. Incidemment, c'est cette statistique que le professeur Edward Michaelson de Toronto a obtenue à la suite d'un relevé plus scientifique.

Il ne faut pas s'étonner que le pourcentage de propriétaires et d'aspirants propriétaires soit aussi élevé au Canada. C'est la recherche de l'indépendance et le désir d'entreprendre une vie nouvelle qui ont amené des pionniers au Canada où un homme et sa famille pouvaient acquérir un terrain. Il semble à peu près certain que ce même attrait et ce même esprit demeurent des forces vitales chez nous, même si le lopin de terre coûte de plus en plus cher. Nous vivons à une époque d'évolution exponentielle. L'individu est bousculé par des forces qu'il ne comprend pas. Pour préserver les Canadiens de l'aliénation, il nous faut assurer une continuité où le passé rejoint le présent. A mon avis, le meilleur instrument stabilisa-

teur de l'individu contre les caprices et les pressions d'une société en évolution, c'est l'enracinement ferme dans le sol de la propriété foncière.

Depuis quelques années, les Canadiens en sont venus à accepter l'inflation continue comme un mode de vie économique et de ce fait visent de plus en plus des investissements semblant devoir protéger leurs gains et leurs épargnes contre les ravages d'une saignée inflationniste. De nos jours, rares sont les investissements répondant mieux à ce critère que les maisons unifamiliales, dont les prix sont en hausse d'une façon générale dans un marché où l'offre est insuffisante à des taux tenant compte même des pertes les plus graves du fait de l'inflation. Les maisons unifamiliales deviennent donc non seulement une demeure souhaitable pour la famille, mais aussi un bon placement.

En bref, il résulte de facteurs comme ceux-ci, qu'il existe encore une conception particulière, quoique frustrée, de la propriété immobilière chez les Canadiens. Je comprends qu'il n'existe pas de solutions simples au problème du coût de l'argent. Le marché hypothécaire ne peut être dissocié du marché global des capitaux canadiens, et l'on ne peut davantage considérer le niveau général des taux d'intérêt au Canada à part de ceux qui se rencontrent en général dans le monde occidental et plus particulièrement aux États-Unis. Toutefois, toutes les mesures qui pourraient être formulées et mises en application, et qui auraient pour effet de réduire le coût net de l'argent prêté aux propriétaires sur hypothèque, seraient constructives. L'autre solution consiste à continuer de refuser l'accès à la propriété à un nombre considérable de Canadiens.

• (1710)

En prévoyant suffisamment de fonds hypothécaires, nous n'assurons pas nécessairement que ceux-ci deviendront disponibles à des taux d'intérêt permettant l'achat de maisons par les salariés de la classe moyenne. A vrai dire, il semble évident que la hausse marquée du loyer de l'argent au cours des dernières années a été le facteur individuel le plus important qui a contribué à maintenir l'écart entre le revenu moyen des familles et le revenu moyen des propriétaires. Il existerait un moyen pragmatique et direct de régler le problème des taux d'intérêt très élevés. Il s'agirait simplement de modifier les lois fiscales de façon à faire figurer les paiements d'intérêt comme des dépenses légitimes dans le revenu imposable. Un tel moyen correspondrait au régime actuellement prévu pour les intérêts que versent les investisseurs.

Comme l'achat d'une maison représente, sur le plan social et économique, le placement le plus important de la plupart des familles canadiennes, il y aurait lieu d'accorder la priorité à l'étude d'un tel amortissement fiscal. Pour des raisons de justice, on pourrait assurer de semblables amortissements aux locataires—la partie du loyer mensuel qui couvre le paiement de l'intérêt hypothécaire du propriétaire représentant la dépense déductible aux fins de l'impôt. Ces modifications à la loi fiscale permettraient d'ajouter à la présente politique une disposition nouvelle et avantageuse. En même temps, exempter de l'impôt sur le revenu l'intérêt payé sur les hypothèques équivaldrait à une redistribution du revenu des gouvernements fédéral aussi bien que provincial puisque les deux paliers de gouvernement partagent les impôts sur le revenu—en faveur des contribuables qui possèdent une maison hypothéquée. En ce sens, on ne peut nier l'importance de la propriété d'une maison comme moyen par