

Financement des hypothèques

Une voix: Il ne les connaît pas.

M. Hellyer: Je crois savoir qu'on a dit que j'étais responsable de la suppression des taux d'intérêt fixes qui frappent les hypothèques aux termes de la loi nationale sur l'habitation. C'est absolument exact, monsieur l'Orateur, et il y avait d'excellentes raisons de le faire. Malheureusement, ces messieurs qui siègent à l'autre bout, parce qu'ils n'ont absolument aucune connaissance de l'industrie de la construction, ne peuvent comprendre pourquoi cette mesure était absolument nécessaire.

Auparavant, monsieur l'Orateur, le taux d'intérêt exigé par la LNH était fixé par un décret du conseil à 2¼ points du taux d'intérêt des obligations à long terme du Canada. Si cette formule était toujours en vigueur aujourd'hui, le taux d'intérêt des prêts consentis aux termes de la loi serait à peu près le même que ce qu'il est actuellement. En fait, pendant la plupart du temps depuis qu'a été supprimé le taux fixe d'intérêt, les fonds hypothécaires étaient disponibles en vertu de la loi nationale sur l'habitation à des taux inférieurs à ce qu'ils auraient été si le taux avait été fixé par décret du conseil. Quiconque aurait eu la moindre expérience de l'industrie de la construction saurait que pendant les décennies où les taux étaient fixés par décret du conseil, le taux était soit trop élevé soit trop faible, 90 p. 100 du temps.

Des voix: Trop élevé!

M. Hellyer: Les théoriciens qui croient tout savoir, dans ce coin-là de la Chambre, monsieur l'Orateur, ont réponse à tout.

Des voix: Bravo!

M. Hellyer: Je pensais bien qu'ils m'applaudiraient, mais voici la deuxième phrase: comme bien d'autres de leur espèce, ils ne connaissent rien à ces problèmes.

Des voix: Bravo!

M. Hellyer: La raison en est évidente à quiconque s'y connaît un tant soit peu. Lorsque le taux hypothécaire est plus élevé que celui du marché, trop d'argent afflue vers le logement; lorsqu'il est plus bas, il n'attire pas de capitaux. Nous avons donc connu cette alternance de disette et d'abondance dont tout le monde s'est plaint; même le NPD a déclaré que le logement ne devrait pas servir de force économique de contrepoids au Canada mais qu'il devrait être administré d'une façon soutenue, selon les besoins des citoyens.

C'est justement pour cette raison qu'on a supprimé la limite. Les taux d'intérêt fixes imposés par la loi nationale sur l'habitation ont mené à la faillite des douzaines de bons entrepreneurs, tout cela parce que certains Jos Connaissant de la Société centrale d'hypothèques et de logement pensaient pouvoir faire fi du marché et fixer eux-mêmes le taux d'intérêt. Les résultats ont été désastreux. Je puis citer plusieurs cas où l'on avait commencé à planifier de nouveaux quartiers, à construire des maisons et à les vendre et où l'on a manqué d'argent pour construire les maisons qui avaient déjà été achetées à cause de la rigidité d'un système qui ne tenait pas compte du marché.

Mes bons amis ont indiqué que le taux actuel de 10 p. 100 est beaucoup trop élevé et je suis tout à fait d'accord.

[M. Hellyer.]

Des voix: Bravo!

● (1650)

M. Hellyer: Ils donnent également l'impression, et je pense que ce n'est qu'une impression, qu'il s'agit d'un taux en termes réels. Monsieur l'Orateur, si nous voulons apprendre quelque chose sur notre situation économique, nous devons commencer à parler en termes réels et non en termes monétaires, comme ce fut le cas pendant presque tout ce débat. Un taux d'intérêt de 10 p. 100 sur les hypothèques semble élevé. Si l'on considère le taux d'inflation de 8.3 p. 100, que l'on doit déduire de ces 10 p. 100, et que l'on déduit ensuite environ trois quarts de 1 p. 100, ce qui est nécessaire pour la gestion d'une hypothèque, on s'aperçoit que le coût total de l'inflation et de la gestion de l'hypothèque s'élève à environ 9 p. 100. Cela laisse un taux réel de rapport de 1 p. 100 sur une hypothèque de 10 p. 100. C'est un taux d'intérêt assez bas en termes réels.

Des voix: Oh, oh!

M. Hellyer: Mes honorables amis devraient écouter, car il y a un tas de choses dans toute cette affaire qu'ils ne comprennent pas. Il y a une foule de choses que l'on n'apprend pas à l'école, professeur, croyez-moi.

Non seulement ce taux de rapport réel de 1 p. 100 est minimal, mais le bénéfice total, pour ainsi dire, est assujéti à l'impôt sur le revenu, et si l'on paye un impôt de 30 ou 40 p. 100 sur le revenu, on est dans le pétrin dès le premier jour. Toute personne qui investit personnellement dans des hypothèques prévues aux termes de la loi nationale sur l'habitation, au taux de 10 p. 100, ne retirera rien en fait de rapport réel. Dans ces conditions, les investisseurs habituels ne sont pas très intéressés à investir dans les prêts hypothécaires.

Mes honorables amis qui se trouvent à ma gauche, et qui cherchent à donner l'impression qu'ils croient en la justice et l'honnêteté, pourraient-ils dire honnêtement aux Canadiens aujourd'hui même: «Ce serait une bonne idée de placer vos économies personnelles dans des hypothèques à 10 p. 100 prévues aux termes de la loi nationale sur l'habitation. Cela serait un bon investissement.» Le diraient-ils, sachant qu'il y a un taux d'inflation de 8.3 p. 100 et que tous les profits, pour ainsi dire, sont sujets à l'impôt sur le revenu à des taux progressifs? Je ne le crois pas.

Le vrai problème réside dans l'économie même et c'est là que les députés à ma gauche refusent de se rendre à l'évidence. Les taux d'intérêt élevés sont attribuables à l'inflation. Ils sont un symptôme d'inflation en tant que l'inflation se maintiendra aux niveaux actuels, les taux d'intérêt resteront élevés, et il n'y a aucune façon au monde d'y échapper. Quand le NPD ouvrira-t-il les yeux? Quand reconnaîtra-t-il les causes de l'inflation?

Une voix: Quelle est votre solution, revenir à 1929?

M. Hellyer: Écoutez. Le député de Don Valley (M. Gillies) et d'autres ont essayé de vous le dire, mais vous avez une oreille bouchée parce qu'une partie si importante de votre argent provient d'une source qui refuse de vous laisser entendre la solution. Souvenez-vous-en.

Une voix: De la merde!

M. Hellyer: J'espère qu'on l'a bien entendu.

Une voix: Je l'espère aussi.