

Quels sont les principaux problèmes qui se posent en matière d'habitation au Canada? J'en ai mentionné un: celui des taux d'intérêt élevés. Le coût des terrains constitue évidemment un autre problème. En 1977, la LNH a permis de financer l'achat de maisons dans les villes d'Edmonton, Hamilton, Toronto, et Vancouver pour un coût d'achat du terrain qui a été le suivant: à Edmonton \$25 252, à Hamilton, \$26 078, à Toronto, \$25 956, à Vancouver \$22 799. Voilà ce que coûtait l'achat d'une parcelle moyenne de terrain pour une maison financée au titre de la LNH dans ces villes.

Le coût des terrains à bâtir dans les villes canadiennes est beaucoup plus élevé au Canada qu'aux États-Unis. Une étude faite récemment en Alberta montre, par exemple, qu'un bungalow de trois chambres à coucher coûtait \$60,200 en Alberta contre \$42,300 dans le Montana. Il y avait des différences dans le coût de la construction, des matériaux et de la main-d'œuvre, mais elles ne pouvaient justifier que 23 p. 100 de l'écart. La grande différence était dans le prix des terrains: \$8,400 dans le Montana contre \$20,700 en Alberta.

● (1540)

Pourquoi le logement est-il si cher? Pourquoi les terrains coûtent-ils si cher? Parce que la plupart des grands terrains urbains au Canada sont contrôlés par une demi-douzaine d'importants promoteurs qui les ont achetés, qui ont leur propre «banque de terrains» et qui ont su faire grimper les prix pour en retirer d'énormes bénéfices. Les profits des grands promoteurs de banlieue ont ajouté \$10,000 au prix d'une maison de \$50,000 dans ma ville de Regina. Mais même cela n'est rien. La spéculation foncière a ajouté \$25,000 au prix d'une maison dans des villes comme Toronto et Vancouver. Si nous voulons permettre au Canadien moyen de posséder une maison, c'est à cette sorte de problème que nous devons nous attaquer. Nous devons mettre un terme à ce genre de spéculation sur les terrains urbains. La mesure dont nous sommes saisis ne résout pas ce problème. Elle ne fera que subventionner ce genre d'escroquerie pratiqué aux dépens de la population canadienne.

Permettez-moi de vous donner un autre exemple. A Calgary, les maisons construites par Genstar, important promoteur du Canada, se vendaient \$54,000 en 1976. Il s'agissait de très petites maisons d'un étage avec trois chambres à coucher et sans garage, construites sur des parcelles de 40 pieds de largeur. Le bureau local de la Société centrale d'hypothèques et de logement a estimé le coût de la maison même à \$33,000, ce qui laisse \$21,000 pour le terrain. Les frais de financement et d'aménagement de Genstar s'élevaient à \$7,775. Cela veut dire que Genstar empochait un maigre profit de \$12,600 par maison! C'est tout à fait inadmissible.

Ces entreprises sont dans une situation financière assez enviable. Permettez-moi de citer quelques chiffres sur l'évolution depuis cinq ans de l'actif de trois grands promoteurs du Canada. L'actif total de Nu-West s'élevait à \$482,798,000 en 1977. En 1973, ce chiffre n'était que de \$89,661,000 et a donc quintuplé en quatre ans. En 1978, l'actif total de Cadillac-Fairview s'élevait à 1.8 milliard de dollars. En 1973, il n'était que de 900 millions et a donc doublé en cinq ans.

Crédit à l'intérêt hypothécaire

L'actif d'un autre grand promoteur, la société Bramalea, était de 347 millions de dollars en 1978 contre 147 millions de dollars en 1973. Les chiffres ont donc doublé. Seuls des profits excessifs réalisés grâce à des pratiques monopolistiques de fixation des prix peuvent expliquer cette croissance. Le gouvernement devrait peut-être faire enquête sur les pratiques commerciales de ces sociétés en vertu de la loi relative aux enquêtes sur les coalitions. Cette initiative permettrait peut-être de réduire le prix des maisons et de les rendre plus accessibles aux Canadiens ordinaires. Mais le gouvernement ne le fera pas, pas plus que son prédécesseur ne l'a fait. Le gouvernement n'a nullement l'intention d'ennuyer ses amis du milieu des affaires. C'est l'ancien gouvernement qui a permis cette expansion des promoteurs fonciers. Il a permis à certaines grandes sociétés de doubler leur actif, et parfois même de le tripler.

Nous ne sommes pas contre la libre entreprise.

Une voix: En voilà une bonne!

M. de Jong: Des députés d'en face ont laissé entendre hier que nous étions contre les profits. Quel est ce genre de libre entreprise qui permet à quelques grandes sociétés de monopoliser le marché aux dépens de tous les entrepreneurs locaux? Plusieurs de mes amis sont de petits entrepreneurs qui construisent quelques maisons à Regina. Ils connaissent bien la menuiserie et la plomberie, mais ils n'ont plus de travail aujourd'hui. On les a complètement exclus du marché.

M. Froese: En Saskatchewan?

M. de Jong: Les députés d'en face et l'ancien gouvernement ont favorisé la croissance excessive de ces sociétés et la fixation arbitraire du prix des terrains dans les villes. Rendons le marché domiciliaire plus accessible aux gens moyens. Établisons un vrai marché dans ce domaine. Brisons le monopole des grands promoteurs sur les terrains urbains et ouvrons le marché aux petits entrepreneurs. Enquêtons sur les pratiques monopolistiques des grandes sociétés. Les députés d'en face prétendent que nous nous opposons aux profits et que les profits sont le moteur de l'économie.

Ces sociétés ont bien réalisé des profits, mais qu'en ont-elles fait? La plupart des profits sont investis dans des immeubles en copropriété en Floride, des immeubles de rapport à Dallas et des centres commerciaux en Californie. Voilà où vont les profits. Ils servent aussi, bien sûr, à acquérir de nouveaux actifs. Il est beaucoup plus facile d'acquérir de nouveaux actifs, parce qu'on peut éviter de payer des impôts. Pensez donc, les actifs de Nu-West sont passés de 98,000 millions à 482 millions. Et en quatre ans! Qu'en dites-vous comme croissance? Mais aux dépens de qui? Aux dépens des Canadiens. Voilà pourquoi le coût de la maison à Regina a augmenté de \$10,000, à cause de la spéculation foncière. C'est pour cela que le prix d'une maison à Toronto ou à Vancouver a augmenté de \$25,000, toujours la spéculation foncière. Ce que donne le gouvernement avec cette mesure, c'est comme s'il pissait à contre-vent en comparaison de ce que le propriétaire moyen doit payer en largesses et de super profits aux sociétés.