

[Text]

I just have two or three questions which are going to be in a very narrow area referring to paragraph 19 of your brief and the very true observation that the White Paper proposals will indeed be a deterrent to the professional man, the man with fairly large amounts of discretionary income, to go into the rental investment business.

Would you agree that where public resources are being utilized, be they in the form of direct public assistance or in the form of incentives which reduce public revenues in effect, that the objective for Canada is low-cost housing today?

**The Chairman:** Mr. Morley.

**Mr. Morley:** I would not want to exclude a very considerable demand elsewhere but the main objective for housing should be low cost.

**Mr. Mahoney:** I think that the man that can afford a \$30,000 or \$35,000 house can probably afford the conventional mortgage rather than the NHA mortgage and whatever drain on the public resource there is for that half of 1 per cent break in interest rates and so on.

Do you think that the way things have been set up under the Income Tax Act today—where professional people have been investing in rental properties and writing it off—has achieved the result of the low-cost housing in a significant way?

**Mr. Morley:** Yes, to the extent that the industry has been able.

**Mr. Mahoney:** I am a little surprised at that because frankly my own observations have led me to believe that doctors and dentists have tended to invest in what I would regard as rather high class.

**Mr. Morley:** I think their decision has always been based on return and quality of building. It is the quality of the investment.

[Interpretation]

ou de votre femme qui vous oblige à le faire. Il s'agit la plupart du temps d'une décision qui ne relève pas de la personne.

Il me reste simplement deux ou trois questions à poser qui entreront dans le cadre très étroit du domaine dont on parle au paragraphe 19 de votre mémoire et qui en rapport avec cette observation très juste à savoir que les propositions avancées dans le Livre blanc, constitueront, en fait, des mesures de dissuasion pour le professionnel, pour la personne qui dispose d'un montant appréciable de revenus qu'il peut utiliser à discrétion, que cela l'empêchera de se lancer dans les affaires d'investissement et d'habitations à loyer.

Est-ce que vous seriez d'accord pour dire qu'en ce qui concerne l'utilisation des ressources publiques—qu'il s'agisse d'une aide publique directe ou qu'il s'agisse de forme de motivation consistant à réduire les recettes publiques—qu'en fait l'objectif que recherche le Canada de nos jours, c'est le logement à bon marché?

**Le président:** Monsieur Morley.

**M. Morley:** Je n'aimerais pas faire fi d'une importante demande dans d'autres secteurs, mais l'objectif principal dans le cas du logement, devrait être celui du coût peu élevé.

**M. Mahoney:** Je pense que la personne qui peut se payer une maison de \$30,000 ou de \$35,000 peut probablement payer une hypothèque ordinaire plutôt que l'hypothèque de la Société Centrale des hypothèques et de logements avec ce qu'elle entraîne au point de vue dépenses publiques pour permettre d'obtenir ces taux d'intérêt plus bas d'un demi pour cent, etc.

Est-ce que vous croyez que dans le cadre de la loi actuelle de l'impôt sur le revenu—où les professionnels ont investi dans des propriétés à louer et où il y a eu amortissement de ces investissements—nous en sommes arrivés à obtenir des logements à bon marché dans une mesure importante?

**M. Morley:** Oui, dans la mesure où l'industrie a été capable de le faire.

**M. Mahoney:** Je suis un peu surpris de ce que vous dites parce que, franchement, d'après mes propres observations je suis porté à croire que les docteurs et dentistes ont eu tendance à investir leur argent dans ce que je considérerais comme une classe plus élevée, une catégorie plus élevée de logements.

**M. Morley:** Je crois que leur décision a toujours été fondée sur le bénéfice qu'il recevait et sur la qualité des bâtiments. Ceci fait partie de la qualité et de l'investissement.