

soit prohibitif pour le Canadien moyen. Il serait peut-être utile d'envisager les causes de cette difficulté. Cela est dû en partie, sans aucun doute, au fait que l'aménagement est laissé presque entièrement aux mains du promoteur. Le ministre a beau dire qu'un immense programme de remembrement foncier est en cours, à ma connaissance aucun programme de ce genre ne fonctionne efficacement où que ce soit dans le pays. Je ne vois aucun programme de ce genre à Ottawa.

Par exemple, actuellement, un promoteur peut acheter une parcelle de terrain pour \$2,000 ou \$10,000 l'acre. Environ un tiers de ce terrain sera consacré à des parcs, des routes et des ruelles, etc., et il pourrait se retrouver avec, probablement, trois ou quatre lotissements par acre qu'il pourrait alors vendre \$30,000 ou \$35,000 chacun. Ces lotissements ne sont pas destinés aux particuliers mais servent simplement au promoteur à construire des maisons qui lui laissent des bénéfices énormes.

Un autre élément du coût élevé du logement et dont le ministre n'a rien dit est, évidemment, la spéculation foncière. Des gens achètent un terrain qu'ils conservent un mois, deux mois ou moins, réduisant ainsi le nombre de terrains disponibles en vue de les revendre avec profit. Il faut que le ministre étudie cette question et détermine comment donner un caractère rationnel à cette situation.

Bien que partisan de l'entreprise privée, j'estime que certains secteurs de ce système sont malthusiens et vont à l'encontre de l'intérêt public. Je regrette de devoir le dire, mais cela semble être le cas des lotissements viabilisés destinés aux particuliers désirant construire. Bien que le ministre prétende qu'il existe un programme de remembrement foncier, c'est un échec. Il ne met sur le marché aucun terrain au prix coûtant ou à prix un peu plus élevé. Actuellement, la demande est encore bien supérieure à l'offre. C'est pourquoi je me demande si le ministre parle sérieusement lorsqu'il évoque ce programme. Il semble satisfait de son inactivité. C'est un bluff politique.

Un autre élément qui contribue au coût élevé des logements est le financement. Depuis dix ans, nous avons été témoins de différents taux d'intérêt. En 1966-1967, il était d'environ 6 p. 100. A l'époque et avec ce taux, l'inflation n'était pas excessive. Les institutions financières survivaient et n'étaient pas mises en faillite par ce taux d'intérêt. Tout semblait pour le mieux. Néanmoins, le ministre des Finances (M. Turner) nous dit maintenant qu'il est impossible de faire quoi que ce soit au sujet des taux d'intérêt qui atteignent 10 et 11 p. 100.

Les taux d'intérêt actuels sont une charge écrasante pour le propriétaire d'une maison. Il est presque impossible pour la plupart des gens d'envisager l'achat d'une maison à cause de ce fardeau. Le fait que le ministre refuse continuellement de prendre des mesures pour diminuer le taux d'intérêt me fait croire que le parti libéral fait l'objet de fortes pressions de la part de diverses institutions financières. Il se peut qu'ils se partagent les bénéfices. Je ne suis pas certain, mais c'est possible et c'est peut-être pourquoi il n'est pas désireux de prendre le genre de mesures nécessaires pour diminuer le taux d'intérêt et le ramener à un niveau raisonnable.

Une autre chose qu'on pourrait faire sur le plan financier, c'est s'assurer qu'un gros pourcentage des fonds disponibles soit consacré aux logements unifamiliaux. Je pense que ce serait un pas dans la bonne voie. Un autre

### Affaires urbaines

facteur qui contribue au prix élevé des logements c'est le prix des matériaux de construction. L'année passée il y a eu une rapide augmentation du coût des matériaux de construction. Dans certains cas, les constructeurs ne veulent même pas préciser le prix d'une maison avant de l'avoir construite car ils ne savent pas quel sera le prix des matériaux nécessaires pour construire la maison.

L'inflation a été si rapide dans le domaine des matériaux de construction qu'il faut faire quelque chose rapidement. Nous devrions assurer un approvisionnement suffisant de matériaux de construction. Il y a diverses façons de le faire, notamment en réduisant les exportations et en augmentant la production. Il y a aussi la suppression de la taxe de vente sur les matériaux de construction. Les libéraux ont pour méthode de taxer tout au maximum, mais je pense que la méthode des conservateurs serait meilleure; nous préconisons de supprimer cette taxe et de soulager le fardeau des gens en ce qui concerne les matériaux de construction.

Puis il y a les frais de main-d'œuvre. Je crois qu'il serait bon de féliciter la main-d'œuvre, y compris les syndicats qui, face à une inflation absolument incontrôlée ont fait preuve de réserve en ne cherchant pas à obtenir des salaires trop élevés et en continuant leur travail. La main-d'œuvre n'est donc pas l'aspect le plus grave pour le moment en ce qui touche le logement.

Il se peut que la chose la plus importante en ce qui concerne le logement ce soit la qualité de vie que nous assurent les divers programmes de logement au Canada. Les recherches ont démontré, semble-t-il, qu'il faut assurer à tout particulier ou à toute famille qui y tient un logement unifamilial plutôt qu'un des logis multiples qui abondent actuellement. Il n'est pas nécessaire que je m'arrête sur les divers avantages qu'on y trouve, si ce n'est pour dire qu'aucune structure plus que logement unifamilial permet à une famille particulière de se sentir plus chez elle et favorise son intimité.

Peut-être a-t-on eu trop tendance ces derniers temps à insister sur les maisons en bandes, les condominiums et d'autres logements de ce genre. C'est sans doute là une réaction devant la pénurie des maisons, une réaction à une crise. En réagissant ainsi le gouvernement ne semble pas avoir songé à la qualité de la vie que procure vraiment ce genre d'habitation multiple. Ainsi devant la situation du logement il ne faut pas simplement s'y arrêter en fonction du nombre mais aussi en fonction du genre des mises en chantier que nous entreprenons.

● (2150)

Une autre visite autour d'Ottawa nous fait voir des centaines et des centaines de maisons en bandes. Imaginez dans quel état elles se trouveront d'ici 30 ans! Ce sont là nos futurs taudis. L'expérience du passé ne nous a rien appris sur l'encombrement d'une trop forte agglomération dans des centres restreints pour des raisons d'opportunité actuellement. Il est vrai que lorsqu'elles sont neuves, de telles maisons sont jolies et passablement intéressantes mais je sais qu'elles ne répondent pas aux besoins des familles canadiennes. Elles risquent fort dans 20 ou 30 ans de devenir d'autres taudis qui créeront un problème à un futur gouvernement. J'aimerais donc que l'on ne s'intéresse plus autant à leur construction et à celle des condominiums qui poussent comme des champignons dans l'environnement urbain.