

Loi sur l'habitation

a grimpé à \$19,000 en 1972 et cette année, me dit-on, il atteindra de \$22,000 à \$24,000. Une telle hausse a privé la majorité des salariés du droit de s'acheter une maison, exclusion faite de quelque 4 p. 100 dont les revenus dépassent \$16,000. Si le député de Vaudreuil avait la malchance d'avoir à déménager à Mississauga ses émoluments comme député lui permettraient à peine d'acquérir une propriété.

Certains gens, dont le ministre actuel, ont l'impression que ce sont les valeurs spéculatives des grandes entreprises qui ont créé un monopole de propriétaires de terrains et, par conséquent, un problème. D'après mon expérience, monsieur l'Orateur, cet argument n'a absolument aucun fondement. Tout propriétaire de terrain dans la métropole de Toronto et dans les environs, y compris les promoteurs de constructions domiciliaires, ont pour chacun de leur projet présenté une demande auprès des municipalités et de la province qui pour une raison ou une autre l'ont laissée en souffrance. Après avoir éliminé toutes les causes sociologiques qui ont retardé les projets de lotissement et s'être attaqué aux problèmes de base, on constate que les provinces et les municipalités ne disposent pas du capital suffisant pour permettre de procéder à l'aménagement. Il ne faut pas oublier que les municipalités ont besoin d'argent pour pouvoir progresser, pour installer des canalisations d'égout et d'eau potable, pour construire des routes, des parcs, pour mettre en place des services sociaux, récréatifs et de transport. Non seulement ces services sont-ils nécessaires pour les nouveaux lotissements, mais encore faut-il les maintenir pour les plus vieux quartiers qui les entourent ou leur sont adjacents.

À l'heure actuelle, dans la région du Grand Toronto, les lotisseurs doivent fournir tous les coûts internes de leurs projets de lotissement. Certains coûts externes relèvent cependant de la compétence des municipalités: routes secondaires, services municipaux d'autobus, prolongement des services d'électricité, d'aqueduc et d'égouts, nouveaux centres communautaires et arénas, par exemple. Ces installations sont nécessaires à la réalisation de l'aménagement. Dans les régions à croissance lente—peut-être celles dont parlait le député de Vaudreuil—on pourrait financer de nouveaux projets au moyen de l'évaluation actuelle. Dans les régions à croissance rapide . . .

M. Herbert: Monsieur l'Orateur, je soulève la question de privilège.

M. l'Orateur suppléant (M. Laniel): Le député de Vaudreuil (M. Herbert) soulève la question de privilège.

M. Herbert: Monsieur l'Orateur, je n'ai pas saisi les premières allusions du député, car je croyais qu'il parlait de quelque autre endroit. Il est évident qu'il parle de ma circonscription et je lui rappelle qu'elle se nomme Vaudreuil.

M. Blenkarn: Je suis très heureux de l'entendre, monsieur l'Orateur, car je ne suis jamais arrivé à le prononcer. Dans les régions à croissance faible, monsieur l'Orateur, on peut financer les projets d'expansion selon l'évaluation actuelle. Dans les régions à croissance rapide, une nouvelle évaluation ne se fait pas assez tôt pour financer la croissance et des problèmes surgissent. Dans ma propre ville de Mississauga, la Société Don Mills Development, par l'entremise des usines Erin, a collaboré très généreusement avec la municipalité en fait d'accords de lotissement. Néanmoins, dès les nouvelles maisons habitées, les gens de cette collectivité découvriraient que les routes d'accès étaient embouteillées, qu'ils ne pouvaient avoir de

sièges à bord du train de banlieue en provenance de Clarkson, et qu'ils devaient voyager debout jusqu'à Toronto. Vous comprendrez que les premiers habitants n'aiment pas l'aménagement résidentiel et s'y opposent, lorsque les services sont ainsi débordés. Lorsqu'il s'agit d'aménagement, il importe peu que le promoteur soit une entreprise privée ou un organisme public. La propriété foncière ne touche en rien au problème que subit la collectivité en place: son démembrement et sa transformation radicale qui résultent de l'arrivée d'un grand nombre de nouveaux habitants.

En 1968, le groupe de travail Hellyer a examiné toute la question de l'aménagement et il estimait que si le gouvernement pouvait avoir la haute main sur d'immenses lots de terrain, il pourrait s'assurer que les promoteurs de nouveaux aménagements supporteraient tous les frais en cause. Malheureusement, il y a d'autres frais que ceux du nouvel aménagement. Il y a des régions où l'aide du gouvernement est indispensable au remembrement des terrains. Le principal problème, celui que le ministre ne se soucie pas d'envisager, c'est que d'ores et déjà les terrains ont été aménagés et mis en réserve par des intérêts privés.

• (1430)

Le problème est de savoir comment réaliser la viabilité des terrains. Il faut que nous dégagions des chicaneries administratives et permettre que ces terrains soient viabilisés. Dans son discours sur ce bill, le ministre n'a rien proposé pour accélérer l'aménagement de nouveaux terrains, pour rendre possible l'enregistrement de plans de lotissement adéquats et combler par là la pénurie actuelle de terrains viabilisés. À cause de l'expansion rapide, il n'y a pas assez de terrain dans le grand Toronto et le voisinage pour satisfaire la moindre partie de la demande de terrains viabilisés. Il en résulte, monsieur l'Orateur, que ceux qui détiennent les quelques blocs de terrains aménagés qui restent peuvent se permettre de les vendre de plus en plus cher; car notre système est tel que le rationnement accompagne toujours une situation de ce genre.

J'ai lieu de croire que dans le grand Toronto, voire dans le sud de l'Ontario, la demande actuelle de terrains pour la construction de maisons unifamiliales est d'au moins 100,000. Il faut mettre sur le marché assez de terrains pour que le prix baisse. On met actuellement sur le marché à peine assez de terrains pour construire 12,000 maisons chaque année. Au dire d'un grand promoteur, il pourrait vendre à peu près tout ce qu'on lui permet d'aménager, mais il doit limiter ses ventes à deux, trois ou quatre entrepreneurs; et même là, il lui faut rejeter demande sur demande d'entrepreneurs désireux de construire, car les terrains viabilisés font défaut. La situation est devenue urgente; il faut venir à bout de cet embâcle. Le bill à l'étude ne renferme aucun moyen de s'attaquer au problème.

La valeur du logement dans notre société est déterminée par l'offre et la demande. Même au sein d'une société socialiste, et mes amis à ma gauche le savent, les logements sont, en théorie, fournis selon les besoins.

M. Knowles (Winnipeg-Nord-Centre): Qu'est-ce que le député en sait?

M. Blenkarn: Et pourtant on me dit que c'est l'argent donné en sous-main qui détermine le choix des demandes. Le gouvernement n'a pas besoin d'acheter des exploitations agricoles et d'accumuler les terres à bon rendement. Mais il faut mettre en vente les terrains destinés à l'amé-