

convenables. Voici une plaquette, intitulée *Planning the Canada of Tomorrow*, écrite par Gordon McL. Pills, président de l'association des architectes. Je constate, d'après ces données, que 10 p. 100 des ouvriers canadiens touchaient, cette année-là, un revenu inférieur à \$400. Si l'on suppose qu'ils ne pouvaient affecter à leur loyer que 20 p. 100 de leur revenu, le prix maximum était dans leur cas de \$6.50 par mois. On trouve ensuite que 12 p. 100 des travailleurs avaient un revenu de \$400 à \$799, ce qui leur permettait de payer un loyer de \$7.30 par mois; pour 18 p. 100 le revenu variait de \$800 à \$1,199 et le loyer devait donc être de \$20 par mois; pour 22 p. 100 le revenu allait de \$1,200 à \$1,599 et le loyer devait être de \$25 par mois. Cette même brochure indique que 62 p. 100 de la population touchait moins de \$1,600 par an. Aucun employé de cette catégorie ne pouvait donc acquitter un loyer supérieur à \$25 par mois et, comme je viens de le dire, pour 10 p. 100 de la population, le revenu ne laissait que \$6.50 par mois pour le logement.

M. Nathan Strauss, pionnier dans le domaine du logement aux États-Unis, déclare dans une brochure intitulée *Seven Myths of Housing*:

Le programme de l'État en vue de la construction de logements présuppose que, sans l'aide du gouvernement, il serait impossible de mettre des maisons convenables à la disposition des familles qui habitent des taudis. Ce fait, quelque répugnant qu'il puisse paraître à certaines gens, n'en est pas moins indéniable. Il est confirmé à la fois par l'histoire et par l'arithmétique. Pour réussir à loger convenablement ces familles, il faut leur demander un loyer qui ne dépasse guère la moitié de celui qu'on exige dans les nouvelles habitations convenables que construisent des entrepreneurs particuliers.

Au gouvernement fédéral incombe la responsabilité d'accorder ces subventions.

Voici mon onzième point. La Wartime Housing doit continuer d'exister. Etant donné les critiques que j'ai formulées dans le passé contre cet organisme, il peut sembler étrange que je veuille maintenant qu'il soit maintenu. J'avoue en toute franchise que la Wartime Housing a construit et loué à des prix modiques de meilleures maisons que n'auraient eues les personnes qui les habitent dans le moment, n'eût été le concours de la Wartime Housing. Mais, à mon avis, la Wartime Housing, au lieu de construire des maisons temporaires qui deviendront éventuellement des taudis, devraient en construire de permanentes. Il est malheureux que les règlements de la Wartime Housing aient empêché (dans l'Ouest certainement) la construction de sous-basements. Or, la différence de coût entre une maison temporaire et une maison permanente est si faible qu'on ne devrait bâtir que des habitations permanentes. En Grande-

[M. Nicholson.]

Bretagne, où les matériaux sont très rares, le gouvernement a adopté pour politique de construire de préférence des maisons permanentes. En conséquence, on comptera moins de maisons à la fin de 1946, mais les gens qui habiteront ces maisons y seront installés en permanence et il n'y aura pas de gaspillage de matériaux.

Voici mon douzième point. On devrait modifier la loi nationale sur l'habitation de façon à prêter jusqu'à concurrence de la pleine valeur de la maison. Je sais qu'à l'heure actuelle il est très difficile dans la plupart des villes de faire construire des maisons au coût de leur valeur réelle et qu'une maison qui a coûté \$7,000 est évaluée, pour fins de location, à \$5,000, par exemple. Une maison qui a coûté \$5,000 a une valeur de location de \$4,000 et, en conséquence, le futur propriétaire doit avancer \$1,400 pour obtenir un emprunt maximum de \$3,600. La loi devrait être modifiée de telle sorte que le futur propriétaire ne soit pas tenu de verser un paiement initial aussi considérable.

Dans mon treizième et dernier point, je préconise l'établissement de rouages qui permettent aux cultivateurs et aux habitants des petites villes et villages d'obtenir des prêts en vertu de la loi nationale sur l'habitation. Le ministre des Finances me répondra sans doute que cela est parfaitement possible à l'heure actuelle, mais un document déposé l'an dernier indique qu'aucune maison de ferme n'a été construite au Canada en 1945, en vertu de la loi nationale sur l'habitation.

Voici maintenant ma dernière proposition, dont on devrait tenir compte dans tout plan d'ensemble. Les autorités fédérales devraient faire part immédiatement aux provinces de leurs projets en la matière et déterminer la responsabilité de chacune d'elles. Les provinces devraient ensuite adopter des lois déterminant leurs régions et leurs zones métropolitaines. Les articles publiés récemment dans les journaux d'Ottawa au sujet des différends entre la ville d'Ottawa et le township de Nepean nous font toucher du doigt les problèmes qui se posent lorsque nous tentons d'obtenir des terrains pour résoudre le problème du logement. Les grandes villes du Canada et d'ailleurs sont formées d'un certain nombre de municipalités distinctes et, si nous voulons résoudre le problème du logement pour ceux qui habitent dans ces régions métropolitaines, nous devons instituer une autorité ayant les pouvoirs nécessaires à l'achat des terrains, à l'aménagement et au zonage des collectivités.

L'aménagement des collectivités n'est pas une innovation. Au temps des Romains, les