

[Text]

The Chairman: Is it agreed?

Agreed.

The Chairman: All right. Do you wish to continue with the next amendment?

Mr. Hellyer: Yes. I will move one more amendment, Mr. Chairman.

I move that Clause 3(1) of Bill C-132 be amended by striking outline 9 on page 3 and substituting the following:

"profit that does not include a business that is principally carried on to acquire and develop land for resale."

The Vice-Chairman: For the sake of regularity, can I also have unanimous consent that this motion be put?

Some hon. Members: Agreed.

The Chairman: Do you want to speak on the motion, Mr. Hellyer?

• 1720

Mr. Hellyer: Yes, Mr. Chairman. I was convinced, as were many others that two or three cases were brought to our attention of corporations that are, in fact, controlled by noneligible persons at present and that are rendering a service to the Canadian people in providing housing at reasonable costs. They are providing competition in that field, and are performing a service that is in the interests of the average Canadian citizen.

We were impressed by the suggestion made by these companies that, were all of their transactions subject to screening, it might have the effect of bidding up land prices. The reason given, which I think is probably valid, is that, if a housing-development corporation controlled by a noneligible person had to make a conditional offer, to get a conditional offer accepted it would have to increase the price over what would be paid by a corporation not controlled by a noneligible person. Anyone familiar with the real estate business knows that time is of the essence, often transactions are consummated within a matter of two or three days from the time negotiations commence, and a nonconditional offer is accepted at a much lower price, ordinarily, than one that is conditional, has a time element, and from which a potential purchaser can withdraw—subject to various considerations.

This amendment clearly excludes the cases that would concern at least some members of the Committee. It excludes foreign takeovers of shopping centres, or anything of this nature. All it does is permit people, corporations in the business of buying land for development—for installing sewers and water, roads, subdividing into lots for resale to builders and to themselves for building purposes—to have the same competitive advantages as other companies in the same business. We feel that this would be in the interests of the small Canadian home purchaser. It would not, in any way, be contrary to the spirit of the proposed act because, in this case, land is merely part of an inventory. It is a rollover process; land is acquired, it is serviced, it is re-sold to Canadians, and none of the land leaves Canada—none of the land winds up in the ownership of foreigners. It is just a raw material in what, in effect, is a processing operation. It seems to us to make sense that the various companies in this business should be able to compete equally. It would certainly be in the interests of the small home purchaser in Canada that this competition continue to exist. Where land is just an inventory item used in this process of development and resale to

[Interpretation]

Le président: Est-on d'accord?

Accepté.

Le président: Très bien. Voulez-vous continuer avec la prochaine modification?

M. Hellyer: Oui. J'aimerais proposer une autre modification monsieur le président.

Je propose que l'article 3(1) du bill C-132 soit modifié en abrégant la ligne 9 à la page 3 et en la remplaçant par ce qui suit:

Les profits ne comprenant pas une entreprise qui est frappée principalement pour acquérir et améliorer un terrain afin de le revendre.

Le vice-président: Pour la régularité, pourrais-je avoir le consentement général afin d'étudier cette modification?

Des voix: D'accord.

Le président: Voulez-vous parler de la proposition, monsieur Hellyer?

M. Hellyer: Oui, monsieur le président. Comme bien d'autres j'étais persuadé que dans le cas de deux ou trois corporations qui nous ont été présentées, corporations qui étaient en fait sous le contrôle de personnes non admissibles mais qui rendent un service au peuple canadien en fournissant des logements à prix modique. Elles assurent une concurrence dans le domaine, et fournissent un service qui est dans l'intérêt du citoyen canadien moyen.

Nous avons été impressionnés par la suggestion faite par ces entreprises qui nous ont dit qu'une sélection exercée sur leurs transactions pourrait avoir comme effet d'augmenter le prix des terrains. La raison invoquée, et je la considère valable, est que si une entreprise de développement de logement contrôlée par une personne non admissible devait faire une offre, afin que cette offre soit acceptée, elle devrait être supérieure à celle faite par une corporation qui n'est pas sous le contrôle d'une personne non admissible. Quiconque connaît le monde de l'immobilier est au courant de la maxime: Le temps c'est de l'argent; les transactions ont souvent lieu à l'intérieur d'une période de deux ou trois jours suivant le début des négociations, et une offre non conditionnelle est acceptée à un prix bien inférieur qu'une offre qui est conditionnelle, et offre à un acheteur éventuel la possibilité de se retirer.

Cet amendement élimine clairement les cas qui pourraient toucher certains membres du Comité. Il élimine la mainmise étrangère sur les centres commerciaux et autres choses de même nature. Tout ce qu'il fait, c'est de permettre aux gens et aux corporations qui achètent des terrains pour le développement—afin d'y installer des systèmes d'égout et d'eau, des routes, de les subdiviser en terrains pour les revendre ensuite aux contracteurs qui y mettront sur pied des projets de construction—cet amendement permettra donc à ces gens de jouir des mêmes avantages concurrentiels que les autres entreprises dans le même domaine. Nous croyons que cela favoriserait le petit acheteur canadien qui est à la recherche d'une maison moyenne. Cela ne contredirait nullement la nature du bill, dans ce cas, le terrain ne fait partie que d'un inventaire. C'est un processus de renversement; le terrain est acquis, il est développé et il est ensuite revendu aux Canadiens, et ce terrain reste au Canada—tout ce terrain demeure aux mains des Canadiens. Il ne représente que la matière première dans un processus de développement. Il nous semble raisonnable que les diverses entreprises dans ce domaine soient en mesure de se faire concurrence de façon