

situation ainsi que la proposition prévoyant la construction de 1,100,000 habitations dans un délai de cinq ans. Je conçois que, dans une économie caractérisée par des cycles, par des périodes d'inflation et des périodes de quasi-récession, il puisse paraître indiqué que ces habitations ne soient pas construites selon un rythme uniforme et qu'il puisse y avoir des années où l'on construira plus d'un cinquième de ces 1,100,000 habitations, tandis que durant certaines autres années cette proportion pourrait ne pas être atteinte.

M. Orlikow: Il n'y a rien qui presse pour les maisons à Don Valley.

M. Kaplan: Je peux dire que je n'ai entendu aucun membre de l'opposition aujourd'hui mettre en doute cet objectif de 1,100,000, à atteindre dans un délai de cinq ans. Ce que je demande instamment au gouvernement, c'est de faire davantage confiance aux aptitudes du secteur privé à fournir des logements aux Canadiens à des prix raisonnables. C'est la présomption que le secteur privé en est incapable qui a conduit le gouvernement à accorder toute cette importance à la construction de logements sociaux. Je voudrais citer quelques passages des remarques du ministre il y a quelques instants; voici:

L'élément essentiel de l'objectif du gouvernement dans le domaine domiciliaire pour l'année 1970, c'est de veiller à la prise d'engagements pour la construction de près de 35,000 unités de logement à revenu modéré, ainsi qu'un nombre important de foyers.

Ces projets de logements sociaux ne sont pas réalisés par le secteur privé mais par le gouvernement et ses finances. Notre société aura toujours besoin d'un certain élément de subvention ou de soutien de la part du gouvernement, mais je suis heureux de voir des signes qui indiquent qu'il commence à se rendre compte que le secteur privé, peut-être avec une certaine aide, est capable de produire des logements à des prix moins élevés que jadis. J'aimerais parler d'un de ces signes mais avant de le faire, je voudrais insister sur ce que je viens de dire et vous signaler le grand danger que nous fait courir l'accent que nous mettons sur les logements sociaux; cela risque de créer pour le reste de la société des difficultés de logement. En nous centrant sur les bénéficiaires des logements sociaux, nous pourrions négliger les autres catégories de citoyens.

Nous avons reçu récemment au comité des finances, du commerce et des questions économiques un mémoire émanant d'un des plus importants promoteurs de demeures particu-

lières du Canada, et je me suis donné la peine d'obtenir leur bilan. Peut-être les législateurs et les locataires ne sont-ils pas censés lire ces bilans, car ils contiennent certains renseignements bien troublants qui, s'ils provoquent l'enthousiasme des actionnaires, sont moins prometteurs pour les autres. Je voudrais lire un extrait de ce bilan, et je pense que le passage dont je donnerai lecture démontre qu'il faut faire plus attention à ce que fait le secteur privé pour les membres de notre société qui peuvent se payer des maisons à des prix raisonnables. Voici ce texte:

Le facteur le plus important pour notre industrie, en 1969, a probablement été l'effet produit par les taux d'intérêt élevés sur le coût de construction des logements à louer. Ces taux élevés vont probablement continuer de gêner l'industrie pendant la plus grande partie de 1970.

Le marché des logements à louer n'a pas encore reflété, par ses niveaux de loyer, les coûts supplémentaires qu'ont imposés ces taux d'intérêt. En conséquence, les immeubles en construction, qui doivent être loués en 1970, ne pourront produire un taux de revenu raisonnable jusqu'à ce que le niveau des loyers reflète convenablement l'accroissement de ces coûts.

C'est très fâcheux pour celui qui a constaté, depuis deux ans, que son loyer était majoré, car les loyers au niveau de 1970 ne sont même pas rentables, de sorte que les entrepreneurs qui voudraient construire des immeubles à appartements, par exemple, ne seront pas justifiés de le faire cette année tant que les loyers ne seront pas portés au niveau prévu dans cet état financier. C'est très fâcheux. Cela montre ce qui se passe si l'État verse une allocation de logement. Dans la mesure où nous soulignons et resoulignons cet aspect du problème, nous avons tendance à instaurer une situation où le reste de la société risque de ne pouvoir obtenir le seul genre d'habitations qu'on puisse construire au coût actuel. Il faut donc, à mon avis, que le gouvernement envisage d'affecter des ressources à cet effet et qu'il se préoccupe de la situation qui prévaut en général sur le marché du logement.

Les logements sociaux sont importants et il faudra toujours qu'il y en ait, mais on peut les opposer à certaines des autres mesures que le gouvernement pourrait prendre pour stimuler le logement. Voici une illustration. Dans les logements sociaux, les dépenses gouvernementales se trouvent multipliées dans un rapport de 0.95 à un, c'est-à-dire que chaque fois que le gouvernement dépense 95c. pour les logements sociaux, on en produit pour \$1, car chaque fois qu'Ottawa avance 90c., le gouvernement fédéral peut obtenir grâce à ce facteur de multiplication pour \$1. de logement.

[M. Kaplan.]