

## [Texte]

make an impact on the construction, although there is some, of course.

The other thing that I am very, very concerned about is that it makes no impact really on the people who, as you know so well, need housing the most. I have checked into this in the Grandview area of Vancouver where it was a major program, for example. This is an area of average income working people, a lot of immigrants, the area where they put in MURB subsidized housing, the family units. Family homes were torn down for bachelor and one-bedroom suites. There were about 200 houses removed, some 600 units, because they were the older houses that had suites in them. The child population, and this is an area with a major community school in it, went down 35 to 40 per cent.

• 0945

I think, Mr. Minister, this is proof that it really decreased the stock of family housing very much. Bachelor and one-bedroom apartments went up. None of them were under rent controls. The rents were over what is now the \$300 mark for rent controls in Vancouver, although then it would have been less.

The other thing that seems to be so grossly unfair concerns the people who invested the money. It was sold actually as condominium-type housing; it really did not remain as rental housing. When the people who had invested in this got a 10 or 5 per cent tax write-off, had reaped their money, then they could sell the whole unit within 10 years and get back their capital funds as well. Then it went on the open market and was usually sold outright as condominiums, 50 it was no longer rental housing.

This is only one area but I am sure it is quite typical. I have talked to quite a few planners about this. I really cannot see why you are losing \$15 million; why that was not put into social housing, co-op housing and other forms of housing, which you know we so desperately need in order to meet the needs of target groups, which are no longer low income, they are average income. Those are the people who are going to have to pay for this program.

**Mr. Cosgrove:** Mr. Chairman, through you to the hon. member, the objective of the government in reintroducing the MURB provision through the Minister of Finance, at the request of the Minister of Finance, was to address the very problems that you have brought to my attention at times in your area of the Province of British Columbia. After studying all of the information that you have, we came up with the answer that this program was, indeed, the best quick answer to provide relief to the moderate and low-income families that you talk about, and the reasons that we came to that conclusion were as follows:

## [Traduction]

100 des logements locatifs, alors, même si cela a un effet sur la construction, il n'est pas très grand.

L'autre aspect qui me préoccupe énormément, c'est que cela n'a absolument aucun effet pour les gens qui ont le plus besoin de logement, comme vous le savez très bien. Je m'en suis enquis dans la région de Grandview à Vancouver où il y a un programme important. Dans cette région les salaires sont moyens. La population se compose de travailleurs, de beaucoup d'immigrants et c'est là qu'on a construit des logements subventionnés dans le cadre du programme MURB, des unités familiales. On a rasé des maisons familiales pour construire des garçonnères et des appartements n'ayant qu'une chambre à coucher. On a rasé environ 200 maisons, soit 600 appartements, car c'était de vieilles maisons à plusieurs appartements. La population infantile de cette région a diminué de 30 à 40 p. 100, c'est une région où il y a une grande école communautaire.

Je crois, monsieur le ministre, que c'est là la preuve que cette mesure a grandement diminué le nombre de logements familiaux disponibles. Le nombre de garçonnères et d'appartements à une chambre a augmenté. Ce genre d'appartements n'étaient pas assujettis au contrôle des loyers. Les loyers excédaient déjà le plafond qui atteint actuellement les \$300 à Vancouver, si l'appartement est assujetti au contrôle des loyers, bien qu'à l'époque ce montant aurait été moindre.

L'autre grande injustice, à mon avis, c'est le cas de ceux qui ont investi l'argent. Ces logements ont été vendus en réalité comme des condominiums; ils ne sont pas restés sur le marché de la location. Lorsque les investisseurs ont pu amortir au taux de 10 ou 5 p. 100, et avaient empoché l'argent, ils pouvaient ensuite vendre l'unité dans les dix ans et reprendre ainsi leurs mises de fonds aussi. Par la suite, ces unités ont été vendues sur le marché en général comme condominiums et donc ils ne constituaient plus des unités de location.

Ce n'est là qu'un domaine, mais je crois que c'est assez représentatif. J'en ai d'ailleurs discuté avec plusieurs planificateurs. Je ne peux vraiment pas voir pourquoi vous perdez 15 millions de dollars; pourquoi vous n'avez pas destiné ces logements à des fins sociales, des coopératives, d'autres formes de logements dont, comme vous le saviez, on avait un besoin désespéré pour certains groupes qui ne sont plus des citoyens à faibles revenus, mais bien à revenus moyens. Ce sont ces derniers qui vont devoir payer les frais de ce programme.

**M. Cosgrove:** Monsieur le président, avec votre permission j'aimerais dire à l'honorable député que l'objectif du gouvernement en reconduisant les dispositions du MURB par l'entremise du ministre des Finances et à la demande du ministre des Finances, visait justement à remédier aux problèmes mêmes que vous avez portés vous-même à mon intention, parce qu'ils sévissaient dans votre région, la Colombie-Britannique. Après avoir étudié tous les renseignements comme vous l'avez fait, nous avons constaté que ce programme constituait en effet le moyen le plus rapide de soulager les familles à faibles ou à