

du point de vue de l'étalement des villes...en prendre la mesure et calculer ce qu'il coûte à la collectivité.

L'étalement n'est pas un phénomène nouveau. En 1925 déjà, l'auteur Emil O. Jorgenson calculait que la moitié des terres de culture potentielles et plus de la moitié de nos centres urbains se composaient alors de lots vacants.

Des changements se sont produits depuis, mais j'estime qu'en ce qui concerne la valeur, on pourrait faire exactement la même proposition:

La construction et l'entretien des améliorations publiques et des services qui passent devant ces terrains inutilisés afin d'atteindre ceux qui habitaient plus loin a coûté assez cher, disait-il, mais le capital gaspillé, le labeur inutile, et le temps perdu à traverser et à retraverser ces innombrables brèches, ces lots vacants—chaque jour, chaque mois et l'année durant—était «quelque chose d'ahurissant» dont les conséquences «dépassaient tout calcul et toute conjecture» du point de vue de l'ensemble de la nation.

Voici la suite du passage:

En 1938, Edmund Bacon décrivait, dans une étude sur Flint (Michigan), les frais de même ordre que subissait la collectivité. Il comptait 28,526 lots vacants (sur 43 p. 100 desquels les impôts n'avaient pas été payés) qui jouissaient des services d'adduction d'eau et d'égouts, au coût de quelque \$1,700,000.

Et, plus loin:

Le problème de l'étalement est presque exclusivement le résultat de la spéculation active sur les terrains. Des milliers de lots vacants munis des services se trouvent au milieu de nos villes, tandis que des milliers de nouveaux lots urbains sont offerts dans des morceaux de terre éparpillés dans les banlieues des villes ou les zones périphériques rurales. Les services que, selon certains, les spéculateurs rendent à la terre, pâlisent jusqu'à l'insignifiance quand on les compare aux frais que doit supporter l'agglomération.

Il suffit de dire que cela saute aux yeux de ceux qui se sont occupés de la construction de maisons depuis 10, 15 ou 20 ans et qui se sont intéressés à l'accroissement du pourcentage du coût des terrains en comparaison du coût de la construction des nouvelles maisons. Je me le rappelle, lorsque j'ai pour la première fois construit une maison, le terrain représentait, probablement de 5 à 6 p. cent du coût. Dans le cas de la dernière maison que j'ai construite, le coût du terrain approchait de 25 à 26 p. cent du coût, et rien n'arrêtera la tendance. Puis, relativement à la démolition des taudis, on lit encore dans cette étude:

Dans les taudis, la rénovation naturelle, grâce à l'initiative privée, est arrivée au point mort, entravée notamment par la spéculation sur les terrains et l'impôt sur les améliorations.

Monsieur l'Orateur, je prétends simplement que l'application de ce seul principe ferait la mesure la plus efficace que je connaisse, pour forcer les propriétaires, dans les secteurs dits de taudis, à mettre en valeur ces parcelles de terrains, étant donné le paiement des taxes

que comporterait nécessairement un plan de ce genre. Je poursuis:

Exempter les améliorations et, d'autre part, taxer plus lourdement les terrains constituerait un double stimulant, pour les propriétaires des immeubles délabrés à les démolir et à employer les terrains à des usages plus utilitaires. Voilà sûrement la clé d'or de la rénovation urbaine, de la régénérescence automatique de la ville—et non pas aux dépens du public.

Enfin, monsieur l'Orateur, nous avons au pays une industrie de l'habitation active et efficace. Je crois que plus que toute autre industrie dans le pays, nous sommes entraînés à accomplir ce que nous devons faire, et cependant, nous constatons qu'il nous faut de temps à autre revenir au gouvernement pour obtenir le genre d'aide que cette mesure législative offrira. On trouve plus loin dans le rapport:

Décharger les habitations de l'impôt c'est supprimer un frein à l'investissement, qui peut prendre la forme soit de réparations, soit de nouvelles constructions. Quelle amélioration considérable de l'habitation résulterait à la longue de l'allègement de cette pression; il est impossible de le calculer.

Bien entendu, il s'agit d'un programme à longue portée. Il faudra peut-être quatre, cinq ou six ans pour que lui-même ou un autre ministre—et je compte que ce sera un autre ministre—demande à la Chambre d'adopter une mesure législative semblable. Par conséquent, j'insiste auprès du ministre et ses fonctionnaires sur la nécessité de considérer ce problème. Je reconnais que créer, relativement à l'impôt, une situation semblable échappe entièrement à l'autorité du ministre, mais il pourrait certainement, lors d'une conférence, soumettre l'idée aux gouvernements municipaux et provinciaux. Il pourrait aussi y appeler l'attention de son collègue, le ministre des Finances (M. Gordon), qui, lorsque les gouvernements provinciaux le presseront pour obtenir d'autres fonds, pourrait bien être en mesure de signaler l'énorme montant d'argent qui se gaspille à cause de l'impôt frappant la spéculation sur les terrains.

M. R. N. Thompson (Red-Deer): Monsieur l'Orateur, mon intention est de parler très brièvement du bill à l'étude et de signaler plusieurs choses qui me paraissent des injustices criantes à propos des amendements à la loi nationale sur l'habitation que renferme le bill C-102. Au sein d'une société libre, le logement est tout aussi important que la nourriture pour le bien-être de l'individu. En fait, l'une des meilleures façons de garantir la liberté, dans une société démocratique, c'est de permettre à chacun d'être propriétaire de sa propre maison. Il s'est accompli beaucoup de progrès au Canada à cet égard, mais nous sommes encore loin de l'idéal.

Bien que la question ne concerne pas directement les amendements dont nous sommes