

importe son importance, est de fait spéculateur et en profite lorsque son terrain augmente de valeur. Personne n'est plus heureux, dans une ville comme Toronto, que le propriétaire d'une petite maison qui constate que le prix du terrain est à la hausse: il réalise des bénéfices énormes du jour au lendemain. Il n'est pas spéculateur actif mais, de fait, il fait les mêmes bénéfices que tous les autres spéculateurs.

Si vous voulez vraiment savoir qui est le véritable spéculateur—et loin de moi l'idée de prétendre qu'il a tort de l'être—vous le reconnaîtrez, c'est le cultivateur. C'est lui qui fixe un prix élevé pour ses terres. Notez bien que ces terres passent par bien des mains et que le prix en grossit exagérément en passant d'un spéculateur à un autre. Cette proposition a un autre avantage; elle supprimera en partie cette spéculation, mais c'est le premier spéculateur qui sera touché. Il ne sera pas aussi intéressant pour un spéculateur d'acheter d'un autre spéculateur et de vendre à un troisième parce que chaque transaction comporte des intérêts, des impôts et autres.

Le premier spéculateur est l'agriculteur qui continue à cultiver la terre ou l'agriculteur amateur qui achète le fonds de terre à un agriculteur professionnel et le garde jusqu'à en recevoir un bon prix. Ces gens peuvent déduire tous les frais qu'ils subissent en gardant ce fonds de terre. Je ne connais aucun gouvernement qui irait jusqu'à supprimer cette disposition, mais voilà les faits.

M. Turner (Ottawa-Carleton): Cela entre-t-il dans le cadre de votre programme principal, Max?

M. Saltsman: Non. Même moi, je ne crois pas pouvoir aller si loin. J'ai assez d'audace mais je ne suis pas prêt à faire fi de toute mesure de sagesse dans notre société. J'avoue que je puis m'attirer suffisamment d'ennuis à ce sujet sans l'aide des députés d'en face.

M. Munro (Esquimalt-Saanich): Vous ne vous en tirez pas mal.

M. Saltsman: C'est vrai. A mon avis, lorsqu'on discute d'une question aussi importante que celle-ci, il faudrait présenter des arguments directs au lieu de se lamenter sur le sort des petits spéculateurs, comme si leurs actes étaient plus méritoires que ceux des grandes sociétés. Ils pratiquent tous le même genre d'activité de bas étage: ils essaient de s'approprier le plus possible en conservant les terrains le plus longtemps possible et en déduisant tous les frais afin de réaliser un bénéfice considérable. Il faut mettre fin à cela dans la mesure du possible.

D'autres disent que les municipalités sont les responsables de la spéculation foncière et de la hausse du prix du logement. C'est peut-être vrai. Les municipalités sont peut-être responsables puisqu'elles encouragent ces groupes à aménager des terrains dans leur secteur, même si ceux-ci disent que les terrains leur appartiennent et que l'entrée en est interdite à tout le monde. Voilà en tout cas le problème que nous étudions; avec ce bill, nous pouvons au moins nous assurer que le gouvernement obtienne des recettes qui, espérons-le, lui permettront d'adopter des mesures progressistes, et notamment de subventionner la construction de logements pour les économiquement faibles.

M. Baker (Grenville-Carleton): Monsieur l'Orateur, je pensais avoir compris que le ministre était prêt à reporter cet article.

Droit fiscal

M. Turner (Ottawa-Carleton): L'article comprend aussi la partie concernant les ressources et on ne peut le diviser.

M. Baker (Grenville-Carleton): Je ne pense pas que notre parti y voit une objection, mais il semble y avoir quelques discussions parmi les Néo-démocrates.

J'ai pris la parole pour faire une ou deux observations au sujet de cette partie du bill. Il y a à peine quelques minutes, le député de Waterloo-Cambridge a dit ne pas être convaincu que ce changement contribuerait d'une façon quelconque à diminuer le prix des maisons. Je pense qu'il a raison. En fait, je crois même que cela va augmenter le prix des maisons. D'où les gens prennent-ils l'idée que ce n'est pas le futur propriétaire qui est obligé de payer les frais de viabilisation d'un terrain, le prix de la construction de la maison, de son achat et de l'achat du terrain, avant ou après son aménagement, les frais d'inventaire et de taxes municipales ainsi que tous les autres frais subis avant que la maison ne soit mise sur le marché?

Tout comme le coût des rideaux qui ornent cette salle, ces frais seront assumés par le contribuable qui, finalement, achète la maison. L'ennui, c'est que plus on ajoute aux frais d'une maison unifamiliale, d'un immeuble en co-proprieté ou d'un appartement, plus le prix est élevé pour l'acheteur éventuel. Tous ces frais fixes et les autres frais afférents à la propriété, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou d'un appartement en co-proprieté, seront assumés par l'acheteur. Tous ces frais, y compris l'entretien et les autres services nécessaires, augmenteront le coût de la maison pour le pauvre particulier qui veut l'acheter.

Ce à quoi nous voulons en venir, c'est à amener le ministre à reconsidérer la question. Nous ne sommes pas des sangsues nationales comme les néo-démocrates. Nous faisons au ministre une proposition raisonnable, qui, à notre avis, freinera la hausse de prix de l'immobilier et, nous l'espérons, stabilisera les prix, monsieur le président. Nous ne prétendons pas qu'elle va les faire baisser ou mettre fin à la hausse générale.

Le programme du gouvernement fédéral destiné à financer la construction et l'agrandissement des usines d'épuration des eaux usées et les réseaux de drainage des eaux pluviales vise à diminuer le coût des maisons et autres logements. Nous proposons au moins quelque chose pour ralentir le taux d'augmentation du coût du logement.

Certains députés ont prétendu que cette mesure encouragerait le trafic des terrains. Certaines gens croient que cette mesure va forcer les gens à mettre leurs terrains sur le marché. Bien sûr, il n'en est rien. En fait, elle favorisera la vente des terrains d'un spéculateur à l'autre au fur et à mesure que les impôts fonciers augmenteront et que les obstacles se multiplieront. Nous admettons tous qu'il existe certains obstacles au lotissement. Ce dont il faut s'inquiéter c'est que ces terrains passent simplement d'un spéculateur à un autre et il n'y a pas deux façons d'y arriver. Dans les régions où le commerce des terrains est lent, il existe certaines bêtes noires. Ces gens n'ont pas su répondre aux besoins de leur région en matière de logement. Ils ont fait l'objet de pressions légitimes en raison de la lenteur et de l'indifférence des groupes voisins dont a parlé le député, car dans un pays démocratique les gens ont le droit de s'exprimer. Mais je ne crois pas que nous devrions soutenir les lois fiscales et tout ce que cela comporte pour ce qui est de l'abondance des terrains à bâtir et surtout de leur prix. C'est exactement l'effet qu'aura cette disposition si on n'y remédie pas.