

services municipaux. Nous savons tous qu'il en est ainsi. Le problème est difficile et il le sera toujours étant donné le régime municipal du pays. Le problème serait peut-être difficile, quel que soit le genre de gouvernement municipal. Nous savons tous que les revenus provenant des impôts sur les habitations ne suffisent pas à financer l'instruction ni les autres services municipaux. La plupart des municipalités où il existe quelque comité d'urbanisme veulent qu'environ 35 p. 100 de leurs évaluations s'appliquent aux propriétés industrielles. Mais elles n'approuveront pas un plan en vue de munir les terrains des services pour habitations tant qu'elles n'auront pas obtenu cette proportion d'évaluation industrielle. Il faut de plus une vaste entreprise de construction pour que les terrains soient munis des services aujourd'hui. Les municipalités ne tiennent pas outre mesure à munir les terrains de services ni à émettre d'obligations comme elles le faisaient par le passé. Lorsqu'un constructeur leur propose un plan qui s'étend à une certaine d'acres ou quelque autre superficie, elles lui disent qu'elles approuveront son plan à condition qu'il aménage les routes, qu'il garantisse les obligations scolaires, qu'il installe les égouts secondaires, les conduites d'eau principales, les caniveaux, etc. Toutes ces installations de services nécessitent des dépenses et augmentent d'autant le coût des maisons.

Le problème des services dont il faut munir les terrains n'est pas facile à résoudre. On ne peut le déterminer que pour une certaine période. En raison peut-être de l'irréflexion ou de l'ignorance dont ont fait preuve les conseils municipaux par le passé, on a permis aux constructeurs d'ériger des maisons partout où ils le voulaient. Ils ne savaient pas dans quelles difficultés ils s'engageaient. Ils ne savaient pas quel genre d'écoles on allait construire. Les écoles qu'on construit aujourd'hui sont d'un modèle beaucoup plus coûteux. L'école d'un seul étage, de modèle "ranch" est fort belle mais trop chère. Ce problème ne sera pas résolu avant bien des années. Il le sera cependant car les municipalités urbaines en viendront graduellement à avoir les 35 p. 100 ou plus de l'industrie, ce qui leur permettra de rendre progressivement plus de terrains disponibles pour la construction. Le problème ne peut être résolu rapidement. Ceux qui prétendent pouvoir résoudre ce problème du jour au lendemain refusent tout simplement de tenir compte de notre constitution et de notre organisation financière. Ils proposent de modifier tout cela, mais ces changements ne feraient qu'ajouter à la confusion.

On a également proposé de réduire le paiement initial, de le ramener si possible à pas

plus de 10 p. 100. Cette méthode ne résout pas le problème. Un versement initial de 10 p. 100 doit nécessairement s'accompagner d'un emprunt de \$9,000 au lieu de \$8,000, ce qui augmente les paiements mensuels d'amortissement. Selon le règlement de la Société centrale d'hypothèques et de logement, les versements mensuels, compte tenu de l'intérêt, du principal et de l'impôt, ne devraient pas absorber plus de 23 p. 100 du salaire de l'intéressé. On serait surpris du nombre de personnes qui ne répondraient plus à cette condition si on ajoutait un mille dollars à leur emprunt. La plupart des acheteurs des maisons de \$10,000 à prix modique, sont tout juste à la limite de 23 p. 100 imposée par la disposition en cause. Il suffit d'ajouter un autre \$1,000 pour que les résultats soient contraires. On aurait alors des maisons mais il n'y aurait pas d'acheteurs.

L'honorable député estime, comme d'autres, que le taux d'intérêt est trop élevé et la période d'amortissement trop courte. Comme je l'ai déjà signalé, si nous voulons que les institutions de prêt placent leur argent dans le domaine hypothécaire, le taux d'intérêt doit être suffisant pour les détourner d'autres placements. Il est bien facile pour les membres du parti socialiste de dire que nous n'avons pas besoin de ces institutions financières, que nous pouvons obtenir l'argent nécessaire au moyen d'impôts grâce auxquels le Gouvernement pourrait prêter ses propres fonds. Toutefois, je ne veux pas payer de plus lourds impôts et la majeure partie des Canadiens ne veulent pas non plus, je pense, acquitter de nouveaux impôts. Ils sont fort contents de laisser ce domaine aux institutions de prêt. Ils se rendent compte que ces institutions, étant dépositaires de l'argent des détenteurs de polices, ne peuvent prêter leur argent à un taux d'intérêt excessivement bas.

Je dois dire en toute justice pour les institutions de prêt que la plupart d'entre elles ont fait grand cas de la crise du logement. La plupart des institutions de prêt du pays, on le constatera je pense, avancent sous forme de prêts hypothécaires une proportion beaucoup plus considérable des fonds courants dont elles disposent qu'elles ne le feraient en temps normal. Ces sociétés, auxquelles s'offrent des domaines de placement très attrayants, ont quand même pour la plupart, par sentiment humanitaire, affecté aux hypothèques une part beaucoup plus élevée de leur argent disponible que la part qu'elles auraient autrement destinée à ces prêts. Je sais que c'est la vérité et la plupart des députés le savent également, je crois. Elles ont collaboré avec beaucoup d'empressement mais, naturellement, elles ne peuvent aller jusqu'à perdre de l'argent qui appartient aux détenteurs de polices d'assurance.