

ment du taux annuel désaisonnalisé des mises en chantier. Si une baisse sensible de ce taux devient nettement évidente, il faudra aviser rapidement aux mesures correctives à prendre. La situation actuelle est telle qu'une grave crise du logement peut se produire dans un très bref délai.

Nous sommes probablement au beau milieu de cette crise majeure du logement à l'heure actuelle, puisque les mises en chantier ont diminué de 42 p. 100. Nous estimons que les mises en chantier diminueront davantage si le Livre blanc est mis en vigueur et si les déductions des frais d'immobilisation sont éliminées, ce qui aura pour effet d'aggraver la crise du logement qui sévit actuellement.

M. Stikeman: M. Strung m'a dit que le taux d'intérêt en vertu de la Loi nationale sur le logement était de 6.5 p. 100 il y a trois ans. Ce taux est maintenant de 10.5 p. 100. Selon M. Strung, le loyer augmente de \$40 par mois pour chaque point, en supposant qu'il y a une hypothèque de \$12,000 pour chaque appartement. Il s'agit donc d'un intérêt de \$10 par mois. La construction d'un appartement de dimensions moyennes coûte de \$12,000 à \$19,000. En supposant que l'hypothèque est de \$12,000, il vous faudra payer \$10 par mois pour une hypothèque de \$12,000, augmentation d'un pour cent du taux de la Loi nationale sur le logement. Si l'investisseur individuel est privé des montants de la déduction des frais d'immobilisation qui lui sont accordés en vertu de la loi actuelle, il n'investira sûrement pas son argent sans augmenter les loyers de façon sensible. Je crois que c'est là la conclusion à laquelle vous voulez en arriver.

M. Strung: C'est exact.

Le président: Il s'agit tout simplement de décider si l'on doit accorder une incitation ou la retirer.

M. Stikeman: Il ne s'agit pas seulement d'une incitation; il faut aussi songer à l'effet adverse qui peut se produire.

Le président: La déduction des frais d'immobilisation est un genre d'incitation.

M. Stikeman: Vous avez raison.

Le président: Les propositions du Livre blanc auront comme effet de retirer cet avantage aux sociétés qui en bénéficient actuellement.

M. Stikeman: La Commission Carter a déclaré au début de son rapport que l'on devrait accorder une déduction généreuse. M. Scully était peut-être un homme dur en affaires, mais il était quand même libéral.

M. Magee va maintenant vous faire part d'une autre situation qu'on appelle le phénomène inverse.

M. B. R. B. Magee (président du conseil d'administration du Real Estate Board de

Toronto): Monsieur le président, messieurs les sénateurs, on aura pu lire il y a quelques mois un court article qui explique d'une façon plus détaillée ce que M. Strung vient de vous exposer. Lorsqu'on fait un placement, on peut normalement s'attendre que la personne qui prend l'hypothèque jouisse d'une plus grande sécurité que celle qui détient les actions. L'actionnaire s'attend ordinairement à un plus grand profit que celui qui détient l'hypothèque, parce que, toutes choses étant égales, le risque est moins élevé.

Il y a environ trois ans, en raison du nombre de situations, le phénomène de proportion inverse s'est manifesté un peu partout au pays. En termes simples, cela signifie que des propriétaires d'immeubles reçoivent des profits qui sont beaucoup moins élevés que les taux des premières hypothèques et aussi bas que 6 p. 100 dans certaines régions, 7 p. 100 dans le cas des maisons à appartements et 10 p. 100 pour les centres commerciaux, que ce soit des propriétés industrielles ou d'un autre genre.

Une des principales raisons pour laquelle les investisseurs ne sont pas prêts à accepter cette déduction de frais d'immobilisation, comme M. Strung l'a déjà dit, c'est que, si les déductions pour frais d'immobilisation sont modifiées ou éliminées, un propriétaire d'immeuble aura besoin d'un plus grand profit sur son placement et il augmentera par conséquent le prix de ses loyers. Si tel est bien le cas, vous vous demanderez peut-être pourquoi la construction se poursuit. C'est qu'il y a, à mon avis, plusieurs autres raisons en plus de celles que l'on a mentionnées. C'est aussi une question des coûts de construction à l'heure actuelle, élevés comme ils le sont aujourd'hui, et de l'attitude du monde ouvrier; on en verra jamais une baisse des coûts de construction ou du coût des terrains, à moins qu'une dépression sérieuse ne survienne et j'espère que cela ne se produira pas.

Vous avez vu dans les journaux ou ailleurs certaines des augmentations de salaires qui ont été accordées récemment et qui dépassent de beaucoup le niveau conseillé par le Gouvernement, comme, par exemple, le 50 ou 55 p. 100 accordé dans l'industrie de la construction dans la région de Toronto. Il est donc difficile de prédire ce que sera à l'avenir le coût d'une habitation.

L'autre question, c'est que l'investisseur estime qu'il se rattrapera éventuellement. Les taux des loyers actuels dans le Toronto métropolitain sont à un très bas niveau dans le marché de l'immeuble. On a vu une réduction considérable dans le nombre des nouveaux immeubles à appartements en construction, pour la simple raison qu'il n'est avantageux pour personnes de faire des