

centrale d'hypothèques et de logement est disposé à affecter à ces fonds. Il avait montré plus d'empressement en juin dernier quand le gouvernement avait fait part des nombreux programmes établis à cette fin. En fait, il avait annoncé alors les affectations de fonds et nous nous rappelons bien qu'une de ces affectations au Programme d'aide pour l'acquisition d'une maison était de l'ordre de 155 millions de dollars. Comme le coût moyen d'une maison est de 25,000 dollars, ces 155 millions vont donner tout juste 7,500 maisons, chiffre insuffisant pour répondre aux besoins des citoyens à revenu modeste.

Ce programme vise à assurer aux familles à revenu moyen ou modeste les moyens nécessaires pour s'acheter une maison. Si l'on construit ces maisons aux taux d'intérêt prétendument bas de 7½ à 8 p. 100 sans doute, avec une hypothèque s'étalant sur plus de 40 ans, et si l'on tient compte que la vie active se termine dans la moyenne des cas à 60 ans, un homme qui s'achète une maison à 30 ans n'aura pas encore remboursé l'hypothèque à 70 ans. Je ne dis pas cela pour embarrasser le ministre, qui connaît la nécessité de prolonger la période des hypothèques, mais je tiens à rappeler aux députés que des programmes semblables mis en œuvre aux États-Unis ont abouti à des taux d'intérêt très élevés et à des défauts de paiements. En fait, ces derniers atteignaient 8 à 9 p. 100 aux États-Unis, alors que leur taux normal, dans le cas de prêts hypothécaires, est d'environ 1 p. 100.

Dans un communiqué à la presse le 12 juin 1972, le ministre a décrit le programme d'aide pour l'accession à la propriété comme une solution de rechange aux logements sociaux pour les petits salariés. J'avais alors signalé que le fonds de 155 millions de dollars affecté à ce projet ne produirait que 7,500 maisons. Le ministre ne nous a rien dit des sommes qui seront affectées en vertu du programme actuel. Il va de soi que ce programme favorisera les petites villes et villages du Canada. D'après la proposition de juin, le groupe de travail a calculé qu'il faudrait à une famille un revenu de \$7,500 pour pouvoir acheter un appartement de \$20,000. En plus du problème de l'inaccessibilité de 20,000 logements à Toronto, le groupe a noté que 25 p. 100 des familles de cette ville avait un revenu inférieur à \$7,000 par année. Si c'est juste, le pourcentage de personnes ayant un revenu inférieur à \$7,000 dans les petites villes dépasserait de beaucoup 25 p. 100, ce qui limiterait le programme de façon sérieuse.

Si le programme d'aide pour l'accession à la propriété est une solution de rechange aux logements sociaux, c'est une bien mauvaise façon d'aborder le problème et nous la condamnerions tout autant que nous avons condamné la méthode que proposait le député de Trinity pour régler la question des logements sociaux dans le rapport de 1969, remis par le groupe d'étude.

Une voix: Des taudis.

M. Gilbert: Comme le dit le député, ce serait l'équivalent de taudis. Ce seraient des taudis construits par l'entreprise privée avec des fonds publics. C'est ce dont se vante le ministre. Il préférerait apparemment remplir les poches des aménageurs plutôt que d'équiper les logements publics de commodités.

Mon deuxième point a trait au nouveau programme pour les communautés, au regroupement de terrains ou aux réserves foncières. Le ministre en a parlé avec éloquence hier soir. Il a dit que 500 millions de dollars, au cours des cinq prochaines années, seraient mis à la disposition des différents gouvernements participant aux réserves foncières. Il a cité Ottawa comme exemple de ce qu'il

Loi sur l'habitation

espère réaliser dans l'avenir immédiat. Le député de Peel-Sud (M. Blenkarn) lui a bien rappelé le projet Malvern. J'aimerais rappeler aux députés que, même si ce projet est vieux de 20 ans, les terrains pourraient être vendus à un prix de beaucoup inférieur aux prix du marché privé, pourvu qu'ils ne soient pas vendus d'abord à des constructeurs privés. S'ils étaient vendus à des prix élevés à des aménageurs privés, ces derniers ajouteraient ce coût additionnel au prix de leurs maisons dans cette région.

Le peuple canadien sait qu'au cours des dix prochaines années, la plupart des logements seront construits sur des terrains qui appartiennent déjà à une poignée de grosses sociétés de construction et de promoteurs. Je répète, monsieur l'Orateur: la plupart des maisons qui seront construites au Canada au cours de la prochaine décennie seront construites sur des terrains qui appartiennent maintenant à des sociétés de construction et à des promoteurs privés.

Une voix: Nous avons compris cette fois.

M. Gilbert: Le rapport Dennis contient les prévisions de la SCHL au sujet des habitations nécessaires dans les dix prochaines années. Toronto a besoin de 19,600 acres de terrain pour répondre aux besoins de logements au cours de cette période. La superficie requise est maintenant aux mains de six promoteurs de la région de Toronto. Ils possèdent 18,000 acres. A Calgary, et le porte-parole conservateur principal de cette ville a parlé hier soir, a besoin, selon la SCHL, d'environ 7,500 acres. Six des principaux promoteurs de Calgary en possèdent 7,000.

M. Blenkarn: Nous pourrions résoudre le problème mais vous voulez faire obstacle au progrès.

M. Gilbert: La SCHL estime qu'au cours des dix prochaines années, Vancouver, la ville du ministre, aura besoin de 8,000 acres de terrain pour la construction de nouvelles maisons; six promoteurs importants de Vancouver en possèdent maintenant 6,900.

M. Blenkarn: Que ferions-nous sans vous?

M. Gilbert: Je suis certain que le député de Peel-Sud est découragé au sujet de l'intervention qu'il a faite hier soir et il essaye de se racheter.

M. Basford: Il essaye de se remettre.

M. Gilbert: Il essaye de se remettre et de glaner des connaissances en cours de route. Je lui pardonne cet enthousiasme. Cela dit, où en est le gouvernement en ce qui concerne les réserves foncières? Je crois que cette situation laisse très peu de liberté de manœuvre au gouvernement.

Je remarque que le député de Don Valley est ici à la Chambre et j'espère qu'il ne sera pas embarrassé en entendant le nom de certaines compagnies qui possèdent ces terrains. Il y a actuellement trois compagnies qui possèdent plus de 5,000 acres. Ce sont la Bramalea Development Corporation, et je suis certain que ce nom dit quelque chose au député de Peel-Sud; la Canadian Equity and Development Company qui dépend de la Cadillac Development Corporation et de la Bronfman (Seagrams) Interest et la George Wimpey Canada Limited. Ce sont trois filiales de la Monarch Construction—Richmond Costain Ltd., ou trois filiales de sociétés de construction britanniques. Si vous y ajoutez la Marlborough Properties Limited, toutes les propriétés foncières privées de Toronto sont aux mains de ces grandes compagnies. Je