

C'est pourquoi, madame le président, j'étais passablement étonné de constater que l'insistance, au cours de cette première partie du débat, était mise essentiellement sur l'achat d'une nouvelle propriété et non pas sur la rénovation et la restauration des propriétés qui existent déjà.

J'ai moi aussi, madame le président, comme les honorables députés qui m'ont précédé, tenté de déterminer quels facteurs avaient pu influencer cette diminution des mises en chantier. Bien sûr, le taux d'intérêt apparaît comme l'une des premières causes de l'hésitation des entrepreneurs à se lancer dans de nouveaux programmes de développement résidentiel. Mais il faut penser également, madame le président, que le taux d'intérêt n'est pas le seul facteur.

En effet, il ne faut pas penser non plus que les capitaux à investir dans le domaine de la construction ont complètement disparu tout à coup. Je constatais, par exemple, au mois de septembre 1974, que dans la seule région métropolitaine de Montréal, plus de cinq milliards de dollars ont été dépensés à la construction. De ces cinq milliards de dollars, seulement 138 millions ont été investis dans des projets de nature résidentielle. Où sont donc allés tous ces autres milliards et millions, s'ils n'ont pas été investis dans le domaine de la construction, dans le domaine de la résidence familiale? Ces projets ont pris la forme de la construction d'édifices à bureaux, pour 200 millions de dollars, ils ont pris la forme de construction d'hôpitaux et de foyers, de centres commerciaux, pour 300 millions de dollars, ils ont pris la forme également de la construction de grands projets de routes, d'autoroutes, d'usines et de manufactures, pour environ encore 400 millions de dollars.

On constate, madame le président, que dans la conjoncture économique actuelle, les investisseurs, les promoteurs se sont désintéressés du domaine de la construction domiciliaire pour plutôt se retourner et se concentrer dans le domaine de la construction commerciale et institutionnelle. C'est un des facteurs que les honorables députés qui m'ont précédé n'ont pas mis en relief.

Et je pense que c'est un de ceux dont il faut tenir compte, si nous voulons bien saisir le portrait de l'industrie de la construction, parce que l'habitation, madame le président, ce n'est pas une idée abstraite. L'habitation repose sur une industrie, l'industrie de la construction, qui est elle-même organisée comme entreprise lucrative, et c'est ce profit que les investisseurs, les promoteurs, ont présentement à l'esprit. Je pense donc qu'il faudrait accorder davantage d'attention à ce premier élément.

● (1510)

Le second élément sur lequel je voudrais insister cet après-midi, c'est celui de l'apparition d'une nouvelle forme de participation des locataires et des propriétaires à la vie urbaine. Autrefois, on s'achetait une maison et on vivait une vie isolée, individualisée, dans sa demeure familiale. Aujourd'hui, c'est tout à fait différent. Les associations de propriétaires se sont formées, les associations de locataires également, et elles font valoir à bon droit toutes sortes de réclamations et de demandes qui bien souvent sont justifiées, mais que les investisseurs, les promoteurs tiennent évidemment ou évaluent comme étant un des éléments nouveaux dont ils doivent tenir compte lorsqu'ils décident d'investir des sommes considérables dans le domaine de la construction. Ils font face à des réclamations, des revendications auxquelles ils sont obligés de satisfaire, et plusieurs de ces promoteurs préfèrent plutôt investir dans la construction commerciale ou institutionnelle où ces éléments de participation de la population n'existent pas.

Les subsides

Il faut également tenir compte, madame le président, d'un autre élément, le contrôle des loyers. Les investisseurs, autrefois, pouvaient se fier à une situation de libre concurrence sur le marché de l'habitation. Ils n'avaient pas à se préoccuper des réclamations ainsi que des interventions du gouvernement lorsqu'il fallait fixer l'échelle du coût des loyers. Aujourd'hui un investisseur, un promoteur qui décide d'investir des millions à l'intérieur de projets, tient compte également que dans quelques années, dans cinq ans ou dix ans, le gouvernement municipal ou provincial peut décider de geler l'échelle du coût des loyers et, par conséquent, provoquer chez ce promoteur une diminution de profits alors que dans d'autres domaines, comme je le mentionnais tantôt, dans les centres d'achat par exemple, il n'y a aucune crainte possible, à ce moment-ci, à ce sujet.

Ce sont là autant d'éléments qui sont réapparus à l'intérieur de l'industrie de la construction et dont il faut tenir compte lorsqu'on considère que les mises en chantier ont diminué. Il est utopique de penser qu'il suffit simplement d'augmenter ou de diminuer les taux d'intérêt pour favoriser immédiatement une mise en chantier spectaculaire de 100 nouvelles unités de logement. Je ne pense pas, madame le président qu'on réussisse à clarifier la situation, lorsqu'on se limite uniquement à insister sur ce facteur.

Il y a aussi, madame le président, un autre élément et je m'étonne que l'honorable député de Don Valley, qui est économiste, ne l'ait pas mentionné, c'est celui de la productivité. L'industrie de la construction dans certains secteurs du pays—et je pense en particulier à la province de Québec—a connu une diminution considérable de productivité au cours de la dernière année. En fait, les derniers rapports, qui ont été dévoilés par l'honorable ministre provincial de l'Industrie et du Commerce dans le Québec, démontrent que la productivité dans l'industrie de la construction a diminué de 45 p. 100.

Vous n'ignorez pas, madame le président, qu'au cours de la dernière semaine, l'Assemblée nationale du Québec a adopté deux projets de loi spéciaux, la loi 29 et la loi 30. Ces deux lois ont pour but de mettre de l'ordre dans l'industrie de la construction. Personne, madame le président, dans la province de Québec ne s'est réjoui du fait que les syndicats de la construction soient mis en tutelle. Je pense, madame le président, quand on fait face à une situation où une municipalité, où un syndicat doit être mis en tutelle, c'est parce que la situation est suffisamment sérieuse. Et lorsqu'on recourt à cette mesure, celle-ci a nécessairement pour effet de limiter la liberté. Je pense, madame le président, qu'il n'y a pas un député à la Chambre qui souscrive à un système social où on doit considérer qu'éventuellement toutes nos institutions vont à tour de rôle tomber en tutelle.

Je lisais dans le *New York Times* la semaine dernière que la ville de New York allait bientôt faire faillite et qu'éventuellement elle serait mise en tutelle par le gouvernement américain.

Je ne me réjouis pas, madame le président, du fait que des municipalités, à l'intérieur du pays, soient mises en tutelle. Lorsqu'une population ne peut plus faire face à ses représentants, lorsque les syndiqués de la construction ne peuvent plus faire face à leur représentant, ils sont dans la même situation que lorsque les résidents d'une ville sont obligés de réclamer de leur gouvernement provincial que leur administration municipale soit mise en tutelle. Toute mise en tutelle, madame le président, équivaut à une restriction des libertés, et je ne pense pas que ce gouvernement ou que les honorables partis de l'opposition aient