

loyers émit sa première ordonnance immobilisant les loyers, au mois d'octobre 1941, elle immobilisa de fait toute construction. On me dira peut-être que la construction d'habitations cessa parce que le bois et les autres matériaux devaient être consacrés aux fins de guerre. Très bien, s'il en était ainsi, il n'y aurait plus de construction. Mais cette ordonnance arrêta aussi efficacement la construction d'habitations que si l'approvisionnement de matériaux de construction avait été complètement interrompu. Que les honorables membres me permettent de leur poser la question: Un entrepreneur aurait-il songé à construire une habitation en vue de la vendre, alors que l'ordonnance était en vigueur? Bien sûr que non, car il ne savait pas quelle portée pourrait avoir l'ordonnance. Qu'on me permette de relater en toute franchise l'incident qui va suivre. L'ordonnance, je crois, entra en vigueur le 11 octobre. Les propriétaires de ma ville furent frappés de stupeur. A ceux qui me consultèrent, je dis: "Je vous donnerai le prix que vous demandiez pour votre habitation le 10 octobre, plus \$500. Mais ne vendez pas. Si vous persistez, vous obtiendrez \$1,000 de plus." En fait, chacun d'eux obtint \$1,500 de plus pour son habitation, parce qu'une fois l'ordonnance mise en vigueur, aucune nouvelle habitation ou maison d'appartements ne fut construite et les demandes d'achat de logements affluèrent. Que fit ensuite la Commission des loyers? Elle émit une ordonnance déclarant qu'un propriétaire ne pouvait donner un avis de congé à son locataire entre les mois d'octobre et d'avril. Aussitôt la demande de logements s'intensifia. Je sais ce dont je parle. Une compagnie dont je suis l'un des administrateurs possédait des habitations évaluées à \$584,000 à Winnipeg et se trouvait dans une situation inquiétante. La plupart des administrateurs habitaient l'Ontario et ils furent frappés de panique. Ils n'avaient pas à s'en faire pourtant, car, sur chacune de ces habitations, la compagnie réalisa une somme de \$1,000 de plus que le prix courant au 1er octobre. La situation était semblable par tout le Canada. Aujourd'hui, on entend dire qu'il s'est fait des bénéfices excessifs et que les habitations rapportent \$2,000 ou \$3,000 de plus qu'elles ne valent lorsque les propriétaires peuvent en assurer la possession immédiate. Cet état de choses était inévitable. D'abord, la Commission des loyers a immobilisé les loyers. Cela a arrêté la construction. Ensuite, elle a déclaré qu'un locataire ne pouvait être déplacé entre les mois d'octobre et d'avril et que, durant les autres mois, il fallait, pour le déloger, lui donner un avis de six mois. Cela eut encore pour effet de faire monter les loyers payables à un propriétaire qui assurait

L'hon. M. HAIG.

la possession immédiate. Enfin, la Commission des loyers priva le propriétaire de tout droit sur sa propriété. Il ne pouvait plus forcer son locataire à vider les lieux. En conséquence, la situation à Winnipeg, et je le présume aussi à Montréal, Toronto et dans d'autres villes, est telle que les gens vivent dans des habitations louées à un prix inférieur à ce qu'elles valent et que les propriétaires ne peuvent en faire sortir les locataires, même s'ils requièrent la possession de ces habitations pour eux-mêmes. La seule exception est celle que l'on établit en faveur de l'ancien combattant: il peut reprendre possession de son habitation.

Puis, nous voyons le Gouvernement tenter de construire des habitations. J'en ai parlé à la dernière session. J'ai vu dans les journaux qu'on ne construira aucune nouvelle habitation tant que celles que construisent actuellement les entrepreneurs privés ne seront pas achevées. L'automne dernier, le Gouvernement a immobilisé les matériaux de construction, afin de favoriser son propre programme de construction. Comme je l'ai déjà dit, plusieurs habitations construites par l'Etat dans la ville de Winnipeg n'ont pas de caves et sont dépourvues d'autres commodités. Elles sont de construction si fragile que dans cinq ans elles se détérioreront et ne conviendront plus qu'aux zones de taudis. Les autorités municipales ont consenti de très faibles taux d'impôt. Le coût des habitations est trois ou quatre fois plus élevé qu'on ne l'avait prévu. La ville, le Gouvernement fédéral et la population perdent de l'argent dans cette entreprise. La situation du logement est fort mauvaise et le problème, c'est de savoir comment on peut y remédier. A mon sens, la première mesure à prendre serait d'adopter un décret du conseil applicable, disons, le 2 avril, et stipulant qu'une personne qui était propriétaire d'une habitation avant cette date et qui désire occuper cette habitation est libre d'en reprendre possession trois mois après.

Des VOIX: Très bien!

L'honorable M. HAIG: Ce décret vaudrait pour six mois et serait alors remplacé par un autre décret autorisant l'acheteur ou le propriétaire d'une habitation à en obtenir la possession en tout temps du 1er avril au 1er octobre. Les seules personnes qui s'opposeraient à une telle mesure d'aide aux propriétaires seraient celles qui occupent présentement des habitations dont les loyers sont fortement réduits. Pourquoi ne s'y opposeraient-elles pas? C'est très agréable de vivre dans une habitation qui vaut \$6,000 pour un loyer qui convient à une demeure de \$3,000. Les propriétaires les plus durement éprouvés sont ceux qui, cinq ans avant 1941, ont loué leurs