

Habitation—Loi

bien compris, autrefois, il n'y a pas si longtemps, LeBreton Flats était plein de taudis. Il existe une meilleure expression, mais je l'ai oubliée. C'étaient des vieilles maisons habitées par des économiquement faibles. Le gouvernement a décidé que ces logements ne convenaient pas à leurs occupants, mais n'oublions pas que ces gens avaient choisi eux-mêmes d'habiter là. Le gouvernement les a fait démolir en pensant que tout le monde serait content. Et bien sûr, il se promettait de puiser dans les derniers publics pour les reconstruire.

Les exemples d'intervention étatique ne manquent pas dans d'autres pays, et j'aimerais en mentionner un ou deux. Il y a intérêt à regarder de temps à autre ce qui se fait à l'étranger, car nous avons trop tendance à croire que ces problèmes ne se posent que chez nous.

Des Torontois qui habitent maintenant à Londres ont écrit à ce sujet. Il ne s'agit pas là de n'importe qui. Le premier travaille dans un organisme londonien de logement, l'autre est étudiant en urbanisme au London School of Economics. Ils sont donc bien placés pour connaître la situation et pour présenter d'intéressantes observations sur la situation du logement à Londres. Ils signalent une montée notable du logement en propriété et du logement locatif municipal, non seulement en chiffres absolus, mais aussi en pourcentage du nombre total de logements. Ils expliquent que cela n'est pas dû seulement à l'évolution naturelle du marché, mais que cette tendance a été amorcée par l'action de l'État. Il est évident que, sous l'influence de l'État, certains types de logements peuvent se construire en plus grand nombre. Mais cela ne veut pas dire que ce soient ceux qui conviennent le mieux à leurs occupants. La lettre parle ensuite de la quantité énorme de logements inoccupés qu'on trouve aujourd'hui à Londres.

Il y a eu au mois de mai un autre débat au cours duquel les interventions étaient peu faites pour surprendre. Un député du parti qui se trouve à ma gauche a affirmé que le gouvernement devait intervenir dans la construction parce que l'accession à la propriété est un droit social, et non pas un privilège. C'était le député de Sault-Sainte-Marie (M. Symes). Un député de la majorité a dit au contraire que c'est tout simplement rêver que de croire que tous les Canadiens peuvent avoir leur propre maison. Comme il fallait s'y attendre, mes collègues ont dit que le gouvernement cherchait à sauver un navire en perdition en mettant des rustines sur une voie d'eau. Ma collègue, le député de Kingston et les Îles (M^{me} MacDonald) affirmait, évidemment, que le ministre ne disait pas vraiment la vérité lorsqu'il affirmait que nous aurions 210,000 nouveaux logements en 1975. Il y en aurait beaucoup moins, ajoutait-elle.

Si je puis revenir sur la question des réglementations en matière de logements, je rappellerai qu'à Vancouver, une entreprise immobilière qui de longue date fournissait des logements à la population de Vancouver a déclaré récemment qu'elle abandonnait le marché de la location parce qu'il ne permettait plus de réaliser des bénéfices suffisants. Bien entendu, mes amis de la gauche pensent que tous ceux qui travaillent dans le domaine de l'immobilier réalisent des fortunes. En fait, la décision de cette entreprise ne devrait surprendre personne à la Chambre, après que le ministre d'État chargé des Affaires urbaines ait déclaré lundi que c'était précisément pour cette raison que le pays souffrait aujourd'hui de pénurie de logements.

Si l'on examine les groupes qui détiennent le marché du logement dans le pays, permettez-moi d'ajouter que le Rental Housing Council de Colombie-Britannique observait récemment que moins de 20 p. 100 des immeubles de location étaient aux mains de ce que l'on appelle les gros

propriétaires. Le reste était détenue par des petits investisseurs qui placent ainsi leurs fonds de retraite. Même si les plus grosses sociétés détiennent une grande partie des immeubles de location, elles sont principalement aux mains des travailleurs que mes amis de la gauche semblent appuyer.

D'après d'autres statistiques, on a constaté qu'en 1969, 1970 et 1971, avant les modifications fiscales du gouvernement fédéral, les demandes d'habitations multiples dans le grand Vancouver étaient en moyenne de 8,400 par an. Les nouvelles habitations de location dépassèrent les habitations en copropriété à raison de sept pour une. En 1972 et 1973, après que le gouvernement fédéral eût supprimé les incitations fiscales accordées à certains investisseurs, les demandes descendaient à 7,000 par an et les immeubles de location dépassaient les immeubles en copropriété à raison de trois pour deux.

Ensuite nous avons introduit en Colombie-Britannique des mesures de contrôle de loyers; le taux annuel de demandes d'habitations multiples est resté sain et se situe aux alentours de 6,200, les nouveaux immeubles en copropriété dépassent cependant les immeubles de location à raison de six pour un. Autrement dit, on trouve actuellement un immeuble de location pour six immeubles en copropriété. Les seuls immeubles de location en construction sont des immeubles subventionnés par le gouvernement et certains immeubles privés de luxe. Les immeubles de location privés ne se construisent plus et par suite de la réglementation des loyers on ne prévoit pas non plus d'en construire.

Vous direz peut-être que je m'attarde inutilement sur cette question, mais je vous prie de considérer les conséquences d'un manque de logements à louer. Si on ne peut pas louer un appartement qui lui convienne, il faut acheter un appartement ou une maison. En conséquence, le marché des logements se trouve dans une situation extrêmement critique.

A Vancouver, le conseil municipal a dû prendre des mesures pour empêcher la conversion d'immeubles à appartements locatifs en condominiums. Plusieurs propriétaires se sont trouvés dans une situation désespérée, coincés entre les dépenses et la réglementation des loyers et pour s'en sortir, ils devaient convertir ces immeubles locatifs en condominiums et les vendre, en tirer profit et faire autre chose. Si de tels agissements avaient continué, le problème des logements à louer aurait été encore plus sérieux. Je n'apprécie pas cependant l'intrusion du conseil municipal sur le marché du logement.

Tous les échelons de l'administration publique sont coupables en ce qu'ils tolèrent un code de construction périmé qui accroît énormément le coût des logements au Canada. Rien ne justifie aujourd'hui un code qui prévoirait le même genre de construction à Vancouver et, disons, à Ottawa, avec son magnifique climat. C'est la situation à l'heure actuelle. Cela ne peut que faire monter les frais. J'aimerais mentionner un ou deux autres faits.

● (2110)

Il y a à peine six semaines, lors d'une réunion à Toronto, l'industrie du logement a indiqué que l'augmentation inflationniste des frais de construction était la principale raison de la hausse du prix du logement et qu'elle était encore en grande partie imputable à la montée en flèche des frais de main-d'œuvre. L'industrie ne semblait pas penser que le bill C-73, déjà annoncé à ce moment-là par le premier ministre (M. Trudeau), pourrait améliorer beaucoup la situation. Selon l'industrie, la mesure gouverne-