

Le président: Comment est-il possible de réglementer les achats de propriétés destinés à la location en prenant comme base un coût d'immobilisation qui ne dépasserait pas \$50,000?

M. Stikeman: C'est impossible. De toute façon, pourquoi dit-on que l'individu qui achète un immeuble dans le but de le louer devrait être traité de façon différente de celui qui en achète à des fins commerciales.

Je voudrais maintenant que M. Strung vous fasse ses commentaires sur le premier point, c'est-à-dire l'importance de l'investisseur du secteur de la location dans la mise sur le marché de propriétés à loyers modiques et le développement permanent de propriétés de ce genre. Je crois qu'il serait de mise qu'il commence avec les exemples que nous mentionnons au bas de la page 6. Vous trouverez ces exemples sous l'Annexe «A», dans les deux dernières pages de notre mémoire. C'est M. Strung qui les a préparés, mais je ne lui demanderai pas de vous les expliquer en détail ou de vous communiquer le résultat des recherches qu'il a effectuées au cours de la préparation.

M. J. Strung (président du Real Estate Board de Toronto): Je vous remercie. Monsieur le président, nous nous sommes rendus compte dans le Toronto métropolitain, et je suis certain que la chose est commune à plusieurs autres régions du Canada, que beaucoup d'immeubles à appartements et que beaucoup de propriétés destinées à la construction d'appartements se vendent à des prix qui assurent des profits beaucoup plus bas qu'à l'ordinaire. J'estime que ce très bas profit et la raison de ces achats alors que le taux de profit est si bas s'expliquent en partie à cause de la tendance inflationnaire, ce qui fait qu'on anticipe des loyers augmentés au cours d'un certain nombre d'années et plus grand profit sur le placement qu'on a fait. La deuxième raison, plus plausible encore, qui pousserait les gens à investir de l'argent à ces bas prix se trouve dans les déductions de frais d'immobilisation qui sont accordées aux professionnels et dont il a été fait mention précédemment.

Les données qui sont à notre disposition indiquent qu'environ 57 p. 100 des habitations à loyer sont détenues par des individus, à comparer aux entrepreneurs en développement communautaire ou aux grandes sociétés. Cela porte à conclure qu'un fort pourcentage des habitations qui sont offertes en location sont la propriété de personnes que le Livre blanc vise de façon particulière.

Pour vous donner un exemple, je vous prie de porter votre attention à l'Annexe «A» et à un immeuble à appartements situé au 1002 Lawrence Avenue East. Comme M. Sti-

keman l'a déjà dit, ce n'est pas mon intention d'entrer dans le détail. L'illustration indique que cet immeuble à appartements a été vendu à un profit général de 7.7 p. 100 avant qu'on ait fait une déduction de rattrapage de capital ou une déduction de dépréciation. L'immeuble à appartements en question a été vendu au prix de \$730,000. Le revenu net avant la dépréciation s'est élevé à \$56,183, ce qui représente un profit de 7.7 p. 100.

Nous proposons que, si l'on enlève à ces investisseurs les déductions d'amortissement de capital, ils insisteront naturellement pour un profit raisonnable, parce que les profits qui les auront portés à acheter cette propriété dont le prix de vente offre si peu de profits, auront disparu.

Le président: Il en résultera une augmentation des loyers.

M. Strung: Vous avez raison. Si l'investisseur déclare qu'il veut placer son argent avec l'espoir d'en retirer un profit de 10 p. 100 au lieu de 7.7 p. 100, il faudra qu'il augmente les loyers de 16.4 p. 100. Le fait que les taux d'intérêt des hypothèques sont de 10.5 p. 100 contribue de plus à réduire le profit net que l'investisseur reçoit actuellement et cela contribuera à amener une autre augmentation des loyers en vue de lui assurer un profit nécessaire pour entrer en concurrence.

Ce taux de profit a eu un effet déprimant, entre autres choses, sur les mises en chantier d'habitations. Les mises en chantier au pays ont accusé une baisse de 43 p. 100, en dépit du fait que le Conseil économique du Canada, dans son sixième rapport annuel intitulé «Perspective 1975», rendu public au mois de septembre 1969, ait déclaré ce qui suit au sujet de domaine de l'habitation:

Étant donné la forte augmentation du patrimoine résidentiel dont il y a lieu de prévoir la nécessité d'ici 1975, par suite de l'accroissement rapide du nombre des ménages, il sera indispensable de maintenir un fort volume de construction d'habitations et d'éviter tout ralentissement grave du genre de celui de 1966. En fait, la construction d'un nombre très considérable de nouveaux logements va s'imposer au cours de la prochaine ou des deux prochaines années, afin de remédier à la rareté relative de logements vacants qui existe actuellement dans les principales villes du pays. Il s'agit là d'une condition absolument nécessaire au ralentissement de la montée rapide des coûts de l'habitation qui se poursuit depuis quelque temps. Dans ces circonstances, il est indispensable, surtout étant donné la présente situation financière, de surveiller étroitement tous les mois le comporte-