

[Texte]

our population for access to housing, we consider that far more important than property rights, which are protected in civil law, whereas human rights from the housing perspective are not. That is our argument.

**Senator Frith (County Lanark):** I don't want to incite you to opposition you don't feel in your heart, but it seems to me anyone interested in housing would have to be concerned about the possible effect of property rights on all zoning and regulation of property use.

**Mr. Player:** Yes.

**Senator Frith:** If you are interested in housing and in organized plans for housing and improved housing, of course the big danger in property rights is that they could be cited to strike down any by-laws or any other legislative measures taken to develop planned housing.

**Mr. Player:** Yes, I agree. I suppose cases can be made there. It is not the case we are going to be making to you. We are simply saying that if you look at the statistics nationally, home owners are far worse off than tenants. If you take the national average right now, you are looking at home owners who pay more than 30% of their income on housing being about 13% of the total home-owner population, whereas tenants paying in excess of 30% of their income on housing are about 36%, which is three times as much. So it may be a concern of others; it is not a concern of ours.

**Senator Frith:** That is what I can't understand. I can't understand why it is not a concern of yours, because it could even affect the relationship between landlords and tenants. If you are going to have a provision in the Constitution that establishes property rights, you should be very concerned about how it is worded.

**Mr. Player:** It is a concern of ours, but not at the same level of concern as the one at which we are talking about human rights being threatened on a daily basis. We feel there are protections there, property right protections in civil law. They are being utilized. We feel over the last number of years home owners in the country have done reasonably well as a result in their property rights in comparison with tenant situations.

**Senator Frith:** Yes, but you see, the tenants' rights are human rights, and they can be affected by a provision in the Constitution, for example, interpreted in such a way as to say the property owner has rights notwithstanding what the tenant might want.

**Mr. Player:** We agree with you, sir. We agree with you on that. It is just a question of relative importance.

**Mr. Nystrom:** I note you make a very clear recommendation to us here that you would like to leave property rights protection to the operation of common law. So one of your recommendations is to leave it as it is.

[Traduction]

exposé une partie de notre population en ce qui concerne l'accès au logement, sont beaucoup plus importants que les droits à la propriété, qui sont protégés par le droit civil, tandis que les droits de la personne, en matière de logement, ne le sont pas. Tel est notre argument.

**Le sénateur Frith (comté de Lanark):** Je ne voudrais pas vous inciter à exprimer une opposition que vous ne ressentiez pas profondément, mais il me semble que quiconque s'intéresse au logement devrait s'inquiéter de l'effet possible des droits de propriété sur le zonage et sur la réglementation de l'utilisation des propriétés.

**M. Player:** Oui.

**Le sénateur Frith:** Si vous vous intéressez au logement et à l'établissement de plans de logement et d'amélioration du logement, le danger que présentent évidemment les droits à la propriété c'est qu'ils pourraient être utilisés pour invalider des règlements municipaux ou d'autres mesures législatives adoptées pour favoriser la planification du logement.

**M. Player:** Oui, je suis d'accord. J'imagine qu'on pourrait faire valoir certains arguments, mais ce ne sont pas ceux que nous allons faire valoir devant vous. Nous disons tout simplement que les statistiques nationales révèlent que les propriétaires sont en bien meilleure posture que les locataires. À l'heure actuelle, la moyenne nationale des propriétaires qui doivent verser plus de 30 p. 100 de leur revenu pour le logement s'établit à environ 13 p. 100 du total des propriétaires, tandis que pour les locataires cette proportion est de 36 p. 100, soit le triple. Cela peut inquiéter d'autres personnes, mais cela ne nous inquiète pas.

**Le sénateur Frith:** C'est cela que je ne peux pas comprendre. Je ne comprends pas pourquoi cela ne vous inquiète pas, car cela pourrait même influencer sur les rapports entre locataires et propriétaires. S'il doit y avoir dans la Constitution une disposition établissant les droits à la propriété, vous devriez vous intéresser de très près à la façon dont elle est libellée.

**M. Player:** C'est une de nos préoccupations, mais pas aussi importante que la menace qui pèse quotidiennement sur les droits de la personne. Nous estimons qu'il y a là des garanties, que le droit à la propriété est garanti par le droit civil. Ces garanties interviennent. Nous estimons que ces dernières années les propriétaires du Canada se sont raisonnablement bien tiré d'affaire, en raison de leurs droits de propriété, comparativement aux locataires.

**Le sénateur Frith:** Oui, mais voyez-vous, les droits des locataires sont des droits de la personne, et ils peuvent être touchés par une disposition de la Constitution, par exemple une interprétation disant que le propriétaire a des droits nonobstant ce que désire le locataire.

**M. Player:** Nous sommes d'accord avec vous, monsieur. Nous sommes d'accord avec vous là-dessus. C'est tout simplement une question d'importance relative.

**M. Nystrom:** Je vois que vous nous recommandez bien clairement de laisser la protection des droits à la propriété à la common law. Vous recommandez donc de ne pas modifier la situation actuelle.