

[Text]

**Mr. Gilbert:** Can you give me a short answer on the Malvern project. What is happening on the Malvern project?

**Mr. Andras:** We recently approved the first stage of that for a 160-acre start in co-operation with the Ontario government. The negotiation delay has been with regard to a whole series of technical matters involving municipal agreements, but it is...

**Mr. Gilbert:** That is only 10 per cent of the 1,700 acres that were originally purchased in 1953.

**Mr. Andras:** That is right, yes.

**Mr. Gilbert:** One final short question, Mr. Andras. Getting back to this problem of the red herring which you say Mr. Hellyer brought forth...

**Mr. Andras:** No, I did not say Mr. Hellyer brought a red herring forth. I said the issue itself is probably a red herring, or perhaps I have not understood it properly and I would be glad to have you enlighten me on it, Mr. Gilbert.

**Mr. Gilbert:** I thought Mr. Hellyer was all in favour of direct consultations and negotiations in lending to municipalities for the purposes of acquiring land and land assembly to cut down the price of land. The question, Mr. Minister, is that land is the most expensive component in housing today, and especially in the city areas, as the Chairman has pointed out. What is your answer to cutting down the cost of land? If it is not land assembly through municipalities or the province, just what is the answer that you would...

**Mr. Andras:** I do not think there is any single answer to this, Mr. Gilbert. It is one of the knotty complicated interrelated problem areas that led us to the whole question of the urban study examination and the development of an urban ministry. It is one of the issues that triggered that.

In the urban centres—and there is no better or worse example than Toronto in the sense of land costs—it really results from the competitive seeking of what is a very, very scarce commodity and which gets scarcer as population and growth increases.

I do not think land assembly or land banking—except perhaps on a very massive scale, getting close to what you were talking about earlier, that is, new communities—really has had all the effect we had hoped it would have. We are looking at the second and third round fallout effect of such land banking operations as—was it Saskatoon?

**Mr. Hignett:** That is right.

**Mr. Andras:** Edmonton, and some others. My own opinion is that it has to be done on a fairly massive scale if it is really going to be effective, keeping the market under control. I am not sure that Toronto would really be much more than a drop in the bucket. Anyway we are

[Interpretation]

**M. Gilbert:** Pouvez-vous me donner une brève réponse sur le projet Malvern. Qu'est-ce qui arrive au projet Malvern?

**M. Andras:** Récemment nous avons approuvé la première partie de celui-ci pour un démarrage de 160 acres en coopération avec le gouvernement de l'Ontario. Le retard dans la négociation s'est produit en ce qui concerne une série d'affaires techniques, comprenant des accords municipaux, mais c'est...

**M. Gilbert:** C'est seulement 10 p. 100 des 1,700 acres qui ont été achetés à l'origine en 1953.

**M. Andras:** Oui.

**M. Gilbert:** Une courte question finale, monsieur Andras. Revenons à ce problème de la question qu'on a fait mousser que M. Hellyer a présentée...

**M. Andras:** Non, je n'ai pas dit que M. Hellyer avait présenté une question qu'on avait fait mousser. J'ai dit que la question en elle-même est probablement une question qu'on a fait mousser ou peut-être je ne l'ai pas comprise comme il faut et je serais heureux que vous puissiez m'éclairer sur cela, monsieur Gilbert.

**M. Gilbert:** J'ai pensé que M. Hellyer était en faveur de consultations directes et de négociations directes en prêtant aux municipalités afin d'acquérir du terrain pour réduire le prix du terrain. La question, monsieur le ministre, est que le terrain est la partie la plus coûteuse dans l'établissement d'une maison aujourd'hui, et spécialement dans les zones urbaines, comme le président l'a souligné. Quelle est votre réponse pour réduire le coût du terrain? Si ce n'est pas la réunion de terrains par les municipalités ou la province, quelle réponse allez-vous donner...

**M. Andras:** Je ne pense pas qu'il y ait une réponse unique à ceci, monsieur Gilbert. C'est un des domaines où des problèmes épineux se trouvent reliés entre eux qui nous conduisent à la question globale de l'examen de l'étude urbaine et du développement d'un ministère pour les villes. C'est une des questions qui a déclenché cela.

Dans les centres urbains—et il n'y a pas de meilleur ou de pire exemple que Toronto en ce qui concerne le coût de terrain—il résulte véritablement de la recherche concurrentielle de ce qui est un produit très rare et qui devient de plus en plus rare au fur et à mesure que la population et la croissance augmentent.

Je ne pense pas que la réunion de terrains ou une banque de terrains—excepté peut-être sur une échelle très massive, se rapprochant de ce que vous parliez précédemment, c'est-à-dire, les nouvelles communautés, réellement a eu tous les effets que nous avons espéré qu'elle aurait. Nous assistons à l'effet de seconde ou troisième retombée d'une telle banque de terrains comme—est-ce que c'était à Saskatoon?

**M. Hignett:** C'est exact.

**M. Andras:** Edmonton et quelques autres endroits. D'après moi, il faut que ce soit fait à grande échelle pour que ce soit efficace et pour que le marché demeure sous contrôle. Je ne suis pas sûr si Toronto sera plus qu'une goutte dans le vase. De toute façon nous investissons