

faite par leur propriétaire, en vertu du bail de location, est un véritable vestige des temps féodaux. En raison de la pénurie de logements dans le passé, les locataires étaient en très mauvaise position pour négocier. On leur demande d'importantes sommes en garantie sur lesquelles, souvent, on ne leur verse aucun intérêt. On ne tolère la présence ni d'enfants ni d'animaux familiers. Les propriétaires se réservent le droit d'inspecter les lieux en tout temps. Des infractions mineures provoquent la rupture du bail. On ne consulte pas les locataires lorsqu'il s'agit d'établir un règlement relatif aux lieux d'usage commun. Ce qui est plus grave, les locataires n'ont pas le droit de refuser de payer le loyer lorsque le propriétaire enfreint le bail. Heureusement, des associations de locataires sont en voie de formation. Certaines d'entre elles, et une part du mérite en revient aux propriétaires, ont obtenu une grande collaboration, parfois même le droit de regard sur les états de profits et pertes des propriétaires.

Mais tous les propriétaires ne veulent pas collaborer. Pour faire disparaître cette injustice et ces frustrations dans nos centres urbains, il faudrait adopter une mesure législative, mais non à l'échelon fédéral, car ce domaine relève des provinces. On peut imaginer la frustration des habitants de nos agglomérations urbaines qui veulent de meilleurs logements à prix plus modique, lorsqu'ils voient des milliers d'acres de terrain inoccupé et inexploité. Certains Canadiens peuvent être enclins à croire que le premier ministre est responsable de cette situation. Mais chose certaine, seules les provinces peuvent autoriser l'affectation de ces terrains à l'aménagement urbain. Il ne s'agit pas d'une simple question d'argent. A l'heure actuelle, l'apport fédéral à l'enseignement et aux services municipaux est très important. Tout ce domaine provincial de l'aménagement municipal pourrait facilement être mis hors de la portée des spéculateurs, grâce à une loi provinciale appropriée. Les gouvernements provinciaux doivent légiférer. Néanmoins, en Ontario, dans le canton de Pickering, par exemple, contigu à la ville de Toronto et qui renferme 80,000 acres de terrain susceptible d'être aménagé, la dernière politique du gouvernement provincial a été exprimée par l'intermédiaire du conseil municipal de l'Ontario: seuls 100 permis de construction résidentielle seront émis chaque année.

• (4.10 p.m.)

Permettez-moi de poursuivre cet exposé pour vous démontrer en quoi consistent, à mon avis, les erreurs du côté provincial qui ont amené cette crise. Les municipalités sont dirigées par des gens qui y demeurent, et dans leur propre intérêt. Aux termes de la loi

provinciale actuelle, les services représentent un lourd fardeau pour les contribuables; j'entends par là les frais des services d'égout, de l'eau, des routes et des écoles. Une bonne partie de ces frais figurent dans les impôts fonciers municipaux. L'évaluation des propriétés ne peut, à elle seule, fournir les recettes fiscales requises pour les services assurés par une municipalité à ses administrés. La solution adoptée par les municipalités consiste à s'opposer à l'aménagement urbain—et qui pourrait les en blâmer, étant donné la loi provinciale actuelle? Mais considérons le problème du point de vue du gouvernement provincial. Les écoliers exclus d'une municipalité donnée, en raison d'une interdiction contre les nouveaux logements, doivent quand même s'instruire. Dans la ville voisine déjà surpeuplée, chaque écolier supplémentaire doit avoir une place quelque part et une institutrice pour lui enseigner. Ainsi, dans l'optique d'un secteur géographique élargi, on n'économise rien en obligeant les enfants à rester dans les anciennes municipalités.

Ce qu'il faudrait, c'est que les frais d'enseignement soient payés par une administration supérieure à l'administration municipale et que les contribuables soient libérés de la taxe scolaire. Cela permettrait aux municipalités d'assurer l'aménagement urbain, sans tenir compte de ses conséquences sur l'instruction. En ce qui concerne les frais de services, il serait relativement facile, même si cela ne plaisait pas à tout le monde de présenter une mesure législative pour permettre le financement de tels projets, grâce à l'évaluation des propriétés dont la valeur augmenterait par suite des services assurés. Et en Ontario du moins, il n'existe pas de loi de ce genre.

Je voudrais dire quelques mots sur les réserves de terrains, proposées par la Commission d'étude sur le logement. Il y a des régions où ces réserves seraient de quelque utilité, si l'on pouvait acheter les terrains au prix des terres agricoles. Dans les quartiers bâties à la périphérie des grandes villes, où les terrains sont d'ordinaire réservés à l'aménagement urbain, les réserves de terrains n'ont pas leur raison d'être, selon moi, et représentent un fardeau pour les contribuables. L'acquisition, par le gouvernement, de terrains destinés à l'aménagement urbain dans des régions de ce genre, consisterait simplement dans le transfert d'énormes sommes d'argent du Trésor à des particuliers, sans assurer pour autant l'aménagement des terrains acquis. Mieux vaut dépenser l'argent des taxes pour les écoles et les services, afin que les terrains soient mis en valeur plus rapidement en vue de la construction domiciliaire. Un terrain non aménagé ne comporte pas en soi de frais de production. Son propriétaire est obligé de le vendre au prix cou-