

L'adoption de ce genre de dispositions semble au contraire aller précisément dans le sens des intérêts des gros entrepreneurs puisque, si l'on écarte les petits entrepreneurs, la concurrence diminuera. L'industrie se concentrera, et la construction sera de plus en plus monopolisée par ces personnes dont le député de Broadview se plaint à fort juste titre.

Je partage l'opinion du député sur les gros entrepreneurs. Je suis aussi d'accord avec lui pour dire que cette disposition est une bonne chose à cet égard. Je suis toutefois déçu que le ministère des Finances n'ait pas pu trouver un moyen de faire la distinction entre le gros entrepreneur et le petit entrepreneur qui essaye légitimement d'aménager son terrain, et se trouve obligé, non pas faute de bonne volonté ou de sérieux en matière de construction de sa part, mais par les règlements administratifs des municipalités, d'attendre des mois et des années avant d'obtenir l'autorisation de commencer à aménager très normalement ces terrains. C'est la situation de ces petits entrepreneurs qui me préoccupe énormément, monsieur le président.

De petits constructeurs de ma circonscription et d'ailleurs qui craignent beaucoup d'être gravement touchés par ces mesures m'ont fait des instances. S'ils ont à en souffrir, cela ne servira guère l'intérêt public car la concurrence est le seul véritable moyen de garantir aux consommateurs des prix équitables.

J'espère en tout cas qu'on trouvera un moyen d'établir ce genre de distinction entre la grande société et le petit entrepreneur qui désire jouer un rôle utile dans la société en construisant des maisons. En fait, c'est lui qui, dans une large mesure, entretient la concurrence qui permet de maintenir le prix des maisons à un niveau raisonnable.

Il ne fait aucun doute que le prix élevé du terrain joue un rôle de premier plan dans le coût excessif du logement. Nous devons nous attaquer à ce problème de bien des façons. Toutefois, c'est en grande partie aux paliers municipal et provincial qu'il doit être résolu. Ce sont en effet les autorités municipales et provinciales qui dressent des obstacles devant ceux qui essayent légitimement d'urbaniser des terrains. Elles obligent le promoteur à conserver les terrains pendant de très longues périodes moyennant de gros frais. Évidemment, c'est le consommateur qui finit par les payer.

J'ai déjà mentionné à cet égard les difficultés causées par les taxes que les municipalités ajoutent aux coûts des terrains. Ces taxes ne sont certainement pas pour faire baisser les prix.

Pour en revenir au premier point, je suis déçu qu'on n'ait pas encore trouvé de moyen d'établir une distinction entre le gros promoteur immobilier et le petit entrepreneur qui aura à souffrir de ces mesures. Cela va se répercuter sur la concurrence dans le domaine du logement, ce qui ne servira probablement pas les intérêts du consommateur canadien.

M. Stevens: Monsieur le président, c'est tout juste si le député de Broadview a pu terminer son discours sans

Droit fiscal

éclater de rire en songeant à quelques-uns des faits qu'il consignait au compte rendu, mais il avait une raison, je suppose, de nous laisser avec une foule de mauvaises impressions.

Il ne s'agit pas ici de prendre des mesures gravement désavantageuses pour les grands aménageurs canadiens. Le député de Broadview le sait très bien. S'il s'inquiète de la situation fiscale de quelques-unes de ces entreprises, il devrait savoir que, si l'amendement à l'étude est adopté aujourd'hui et prend force de loi, ce ne sont pas les grandes sociétés qui vont s'en inquiéter. Elles disposent d'assez de ressources et de déductions pour compenser, des années durant, les répercussions fiscales de l'article à l'étude.

Comme le signalait le député d'Ontario, c'est le petit aménageur qui va se trouver en difficulté. Il serait peut-être bon de faire fi de ces chiffres élevés et futiles que l'on se renvoie comme des balles et de traiter de quelques points bien précis.

Sauf erreur, le député de Broadview a dit qu'on aurait besoin, au dire de la Société centrale d'hypothèques et de logement, de 19,000 acres de terrain aménageable dans la région de Toronto. Mais voyez, il fait la somme des terrains qui appartiennent à diverses compagnies et il obtient le total de 18,000 acres. Il donne ainsi l'impression que ce sont là les mauvais génies. C'est tout à fait ridicule.

Le fait est que dans la région de Toronto, il y a probablement un million d'acres à aménager. De l'avis de la Société centrale d'hypothèques et de logement, il faudrait mettre 19,000 acres de terrain en vente immédiatement.

M. Gilbert: Non, non, d'ici dix ans.

M. Stevens: Très bien, sur une période de dix ans. Reste que c'est à cause des gouvernements aux trois paliers qu'on n'aménage pas ces 19,000 acres plus rapidement que par les années passées. C'est principalement la bureaucratie que le caucus NPD et le caucus libéral Trudeau aiment tant qui bloque l'aménagement de terrains viabilisés au pays.

Le fait que les lotisseurs ne puissent viabiliser les terrains pour y construire des maisons et ne puissent déduire de leur revenu les frais de conservation de ces terrains ne fait que compliquer le problème. Soyons précis. Le terrain d'un lot viabilisé représente environ 50 p. 100 du coût.

A Toronto, les lots se vendent aujourd'hui \$20,000. Si on force un lotisseur à conserver du terrain à \$10,000 le lot, il est obligé de payer environ \$1,000 à 10 p. 100 d'intérêt par an, soit entre \$400 et \$600 en comptant les taxes. Le ministre affirme qu'aucun de ces montants ne sera imputables sur son revenu. Autrement dit, le contribuable dont le revenu est imposé à 25 p. 100 devra payer entre \$300 et \$400 par an. De \$1,500 à \$2,000 ont alors été ajoutés au coût du terrain avant qu'on ne commence à y bâtir une maison. Un député a dit qu'il devrait peut-être le vendre pour pouvoir y construire une maison. Mais à qui le vendrait-il? La municipalité refuse d'acquiescer le terrain. Le ministre des Finances, lui, prétend qu'il n'a pas à savoir pourquoi le terrain n'est pas aménagé; il exige un impôt même si le propriétaire doit peut-être y englober \$1,600 par année.