

bon nombre des institutions financières n'auraient pas investi dans les hypothèques domiciliaires et auraient certainement investi moins qu'elles ne l'ont effectivement fait. C'est tout particulièrement vrai des sociétés de fiducie et de prêt qui empruntent une grande partie de leur argent pour des périodes de 5 ans. Sans le roulement de 5 ans, une grande partie de l'argent investi dans l'habitation ces dernières années n'aurait pas été disponible et, en conséquence, des dizaines de milliers de logements n'auraient pas été construits chaque année.

Je crois que le député de Broadview (M. Gilbert) en soulevait ce point ne s'est pas rendu compte de ce qu'il avançait. Il se trouvait à dire que nous devrions bloquer les intérêts à un niveau élevé pendant 25 ans. Ce n'est assurément pas ce que voudrait faire le député. Où est-il donc ce parti des petits, ce parti des travailleurs? Depuis quand le NPD veut-il imposer des taux d'intérêt élevés au petit propriétaire de maison pendant le reste de sa vie? Est-ce tout ce qu'il peut faire pour améliorer la situation du logement au pays?

Je suis surpris parce qu'il ne s'attend certainement pas à ce que les taux d'intérêt élevés actuels se maintiennent. Ils veulent assurément voir élire un gouvernement qui abaissera les taux d'intérêt. Assurément, dans ces circonstances, ils seraient les premiers à réclamer les avantages de ces taux d'intérêt à la baisse pour le petit propriétaire moyen au pays à la première occasion de roulement. J'espérerais qu'ils fassent encore mieux et je puis assurer aux députés que le prochain gouvernement canadien fera baisser ces taux d'intérêt et nous entendrons alors nos amis dans le coin là-bas tenir des propos différents. Ce qu'ils proposent est dramatique, et cela imposerait une charge écrasante aux petits propriétaires dans notre pays. Je reviendrai plus tard à la question des taux d'intérêt, monsieur l'Orateur. Dans l'intervalle, j'aimerais parler des réserves foncières.

Nous aurions dû agir il y a cinq ans, lorsque la commission d'étude fit son rapport. Le député de Don Valley (M. Gillies) faisait partie de cette commission d'étude, et il a largement contribué à la rédaction de ce rapport. Le député de Brome-Missisquoi (M. Grafftey) était membre officieux de cette commission. Il a voyagé avec nous d'une côte à l'autre. Il est souvent venu avec nous et a écouté nos délibérations. Fait intéressant, et, à mon avis, important, il en est venu en grande partie aux mêmes conclusions que les membres de la commission d'étude, et il comprenait et approuvait les recommandations faites dans le rapport de la commission d'étude.

**Une voix:** Parlez-vous sur le même ton à cette époque-là?

**M. Hellyer:** Oui, et comment! Bien que les terrains fussent chers il y a cinq ans, ils n'étaient pas horriblement chers. Leur prix était un peu exagéré, mais certainement pas autant qu'aujourd'hui. J'aimerais vous citer un exemple, à Toronto. Cette ville, dont je représente une partie à la Chambre des communes, est sans doute un cas extrême. A Toronto, au printemps 1969, on pouvait acheter un terrain viabilisé pour environ \$10,000; dans certains cas, le prix était légèrement plus élevé ou légèrement inférieur, mais il fallait compter environ \$10,000 pour un terrain de 50 pieds sur 120 pieds, entièrement viabilisé. Quel en est le prix à l'heure actuelle? Le même terrain normalisé de 50 pieds sur 120 dans le Grand Toronto coûte aujourd'hui \$35,000. En cinq petites années, le prix d'un terrain normalisé minimum dans le Grand Toronto est passé de \$10,000 à \$35,000, et toute personne qui achète une maison dans le

### Affaires urbaines

Grand Toronto à l'heure actuelle paie sa maison \$25,000 plus cher parce que le gouvernement n'a pris aucune mesure il y a cinq ans.

**Des voix:** Bravo!

**M. Hellyer:** Le groupe de travail comme moi-même se rendait compte de ce qui allait se produire et, de toutes les recommandations faites au cabinet le 14 février 1969, la plus importante était celle qui aurait offert aux municipalités le financement à 100 p. 100 des frais d'acquisition de terrains et, chose importante, monsieur l'Orateur, d'installations d'égouts, de pose de tuyauterie d'eau et de construction de routes afin qu'elles puissent constituer une réserve de lotissements susceptibles d'être rapidement convertis de façon à satisfaire les besoins en logement de la population. Le gouvernement, dans son arrogance aveugle, s'est refusé à agir.

**Des voix:** Bravo!

**M. Hellyer:** On se demande pourquoi nous subissons une inflation galopante. Elle est due à ce genre d'imprévoyance, car rien n'aurait pu avoir de plus grandes répercussions sur le coût des logements dans le Toronto métropolitain que cette augmentation de \$25,000 pour un lotissement en cinq ans. Bien sûr, l'augmentation d'autres types de logement est plus ou moins parallèle car, qu'il s'agisse d'immeubles d'appartements, de maisons jumelles ou d'appartements en copropriété, l'augmentation est à peu près proportionnelle à cette hausse incroyable.

Cet après-midi, le ministre nous a déclaré qu'il existait des accords fédéraux-provinciaux en matière de banques de terrains et qu'il allait maintenant prendre des arrangements en ce domaine avec les provinces. Je me demande si ce gouvernement comprendra jamais et j'ai des raisons d'en douter.

**Une voix:** Pas celui-ci.

**M. Stanfield:** Pas ces gens-là.

**M. Hellyer:** Qu'a-t-il à se mêler des affaires internes des provinces et des municipalités? Est-il nécessaire que la SCHL ait un pied dans tous les plats? Pourquoi le gouvernement ne peut-il adopter une politique analogue à la recommandation de 1969? Sa meilleure caractéristique était la simplicité: elle prévoyait le versement immédiat des sommes nécessaires aux municipalités pour faire le travail qui leur incombe aux termes de la constitution. Le gouvernement aurait limité ses activités à ses propres responsabilités qui, selon la constitution, est celle du financement.

Si, comme le veut notre constitution, le gouvernement du Canada voulait ne pas se mêler des affaires des autres et s'occuper convenablement de ses propres affaires, assumer ses propres responsabilités, nous pourrions alors faire des progrès au pays vers la solution des problèmes auxquels nous faisons face. Le gouvernement n'a pas réussi à assumer ses responsabilités. La constitution en commun de banques de terrains est trop lente, trop complexe et trop coûteuse. Il est très bien de commencer maintenant—mieux vaut maintenant que jamais, je dirais, et il vaut certainement mieux le faire maintenant que de reporter à deux, trois ou quatre ans d'ici la tâche d'intensifier la constitution de réserves foncières—mais cela ne répond pas aux besoins immédiats du pays qui résident dans la viabilisation des terrains. Les municipalités canadiennes ont besoin dès maintenant de canalisations d'eau et d'égout et de voies publiques.