

à un de mes amis, aujourd'hui, qu'il était agréable de rencontrer les ministres des Finances du monde entier car nous pouvions au moins nous consoler mutuellement. Nous nous sommes penchés sur ce problème; nous l'avons examiné consciencieusement et longuement pendant une semaine. Aucun d'entre nous n'a pu offrir une solution rapide au problème de la hausse des taux d'intérêt.

Depuis une semaine, nous avons assoupli les taux afin d'attirer des fonds dans le logement. Nous avons, autant qu'il était possible en vertu de la loi nationale de l'habitation, assoupli les taux pour ceux qui désirent des hypothèques assurées, en leur permettant d'offrir des conditions aussi intéressantes qu'il le fallait pour qu'ils puissent soutenir la concurrence d'autres emprunteurs. Les députés savent qu'il y a une limite à ce que le gouvernement peut faire, en conformité de cette loi. Nous sommes allés jusqu'à la limite, non parce que nous espérons que les taux montent jusqu'à ce niveau, mais pour que le marché se stabilise au niveau nécessaire pour attirer des investissements dans des hypothèques assurées. J'ai tout lieu de croire que le taux se stabilisera à un niveau sensiblement inférieur à 8½ p. cent. Nombre d'indices permettent de l'entrevoir.

Le deuxième problème d'importance est celui des terrains aménagés, car des terrains munis de services appropriés sont essentiels à la construction d'habitations dans nos régions métropolitaines, surtout à Toronto et dans la banlieue où l'espace impose de sévères restrictions. On le voit évidemment dans la rareté et le prix élevé des terrains. Je crois comprendre que les lots entièrement aménagés se vendent actuellement de \$10,000 à \$12,000. Évidemment, je me souviens, comme beaucoup d'entre vous, quels étaient les prix voici quelques années seulement. Je me suis renseigné, et j'ai vu qu'entre 1949 et 1966, le prix moyen des terrains urbains aménagés a augmenté de plus de 350 p. cent, partout au Canada. Évidemment, cette augmentation l'emporte de beaucoup sur celle du prix de construction d'une maison et sur toute augmentation du coût de financement.

Certaines municipalités, surtout dans la région de Toronto, restreignent la construction de maisons individuelles à celles qui coûtent relativement cher, de \$25,000 à \$30,000, afin qu'elles soient mieux en mesure de supporter entièrement leur quote-part des frais municipaux. En outre, le volume des maisons construites ne nécessitera pas une extension des services municipaux et scolaires qui obérerait les finances municipales. Cet exemple illustre à merveille l'interdépendance existant entre la situation du logement et les problèmes de financement que doivent affronter les municipalités.

[L'hon. M. Sharp.]

Ceci m'amène au troisième problème dont je voulais parler, celui du développement urbain. Nous ne trouverons de solution au problème du logement que si nous recourons à un développement urbain bien équilibré grâce à une planification appropriée, à un contrôle de l'utilisation des terrains, et en prévoyant les services et installations connexes nécessaires.

Tout le monde l'admet, je pense: les progrès sont certes insuffisants dans ce domaine si nous voulons résoudre le problème qui se posera au Canada durant les années à venir, même si nous disposons de fonds hypothécaires illimités. La planification et le contrôle efficaces de l'utilisation des terrains, ainsi que l'administration municipale relèvent essentiellement, bien sûr, des municipalités. Elles ont les moyens d'exercer un contrôle véritable. Nous pouvons apporter notre aide; mais essayer de résoudre ce genre de problème au moyen de fonds d'hypothèques supplémentaires aggraverait probablement la situation. Nous devons aborder le problème de l'habitation en coordonnant nos efforts. À mon avis, tous les députés admettent cette idée, mais dans ce débat—je regrette de le dire—j'ai estimé nécessaire d'appuyer sur ces choses, car on avait trop insisté sur le seul problème du financement.

Le quatrième problème est celui des impôts sur les maisons. Vous savez tous comme moi qu'on doit lever des impôts pour pouvoir gouverner. Il n'y a pas d'impôts parfaits et aucun n'est certes populaire. Malheureusement, nous ne pouvons pas financer toutes nos entreprises grâce à la forme la plus souhaitable de taxation, c'est-à-dire, pour la plupart d'entre nous, je crois, l'impôt sur le revenu des particuliers ou des sociétés, ou peut-être certaines taxes sur les articles de consommation. Les impôts fonciers constituent l'une des principales sources de revenu dans notre pays.

• (9.00 p.m.)

En avril dernier, bien avant que ne commence ce débat, m'adressant à la Tax Foundation, j'ai parlé de ce problème; j'aimerais vous citer certains propos que j'avais alors tenus:

Nos impôts fonciers au Canada touchent en grande partie les améliorations apportées sur le terrain plutôt que sur la valeur du terrain proprement dit. Ces impôts ajoutés à d'autres influences, font que les maisons et les appartements coûtent trop cher. À mon avis, nous ne pouvons résoudre complètement nos graves problèmes quant aux maisons tant que nous ne pourrions améliorer le financement des municipalités de même que le contrôle et la planification efficaces de l'utilisation des terres.

Je suis encore de cet avis. Dans le discours que j'ai prononcé à Toronto, j'ai proposé certaines façons de déplacer ce fardeau. Je n'ai pas eu de succès. Ce problème demeure es-