

M. Harrington: Oui, la chose serait impossible.

Le sénateur Molson: Vous croyez donc que, si les propositions du Livre blanc étaient mises en vigueur demain, le système entier menacerait de s'effondrer et que nous serions incapables de parer à cette éventualité?

M. Harrington: Il s'ensuivrait un ralentissement formidable et il serait impossible de trouver une solution à certains des problèmes que les propositions entraîneraient.

Le président: Je vous remercie, monsieur Harrington.

Le président: Le Real Estate Board de Toronto présentera le prochain mémoire. M. Stikeman nous fera l'exposé initial.

M. H. H. Stikeman (conseiller juridique, Real Estate Board de Toronto): Monsieur le président, messieurs les membres du Comité, permettez-moi de vous présenter les personnages dont les noms apparaissent dans le deuxième groupe qui est mentionné sur l'imprimé qu'on vous a remis.

Vous voyez à mon extrême droite celui dont le nom apparaît le premier sur l'imprimé, M. Kirkup, qui est le Directeur des relations publiques et de la recherche du Real Estate Board de Toronto.

Immédiatement à mes côtés, vous voyez M. Strung, qui est le président actuel. En sa qualité d'évaluateur, il fait peut-être preuve d'un peu plus d'objectivité que certains autres membres de notre organisme, en ce sens que peu lui importe que se produisent ou non les choses auxquelles nous nous opposons, puisque ses affaires continueront d'être aussi bonnes, sinon meilleures.

Il y a ensuite M. Magee, qui est le président sortant de charge et le président actuel du conseil d'administration. Il est également président et président du conseil d'administration de la société A. E. Lepage. Il est directement intéressé au domaine de l'immeuble et il serait inutile d'en dire plus long à son sujet.

M. Dart, qui est assis à l'extrémité de la table, est récemment devenu l'un des partenaires de la société Price Waterhouse. Sa contribution aux mémoires qui ont été présentés dans le passé devant ce Comité et devant celui de la Chambre des communes a été un élément de succès et nous sommes heureux qu'il soit de nouveau parmi nous.

Nous voulons que notre présence parmi vous ce matin soit de courte durée. Nous nous efforcerons néanmoins de vous exposer les faits saillants de notre mémoire et nous serons ensuite heureux de répondre à vos questions.

Nous représentons environ 25 p. 100 des organismes que représente M. Vineberg au sein de CARAB (L'Association canadienne des chambres d'immeuble) dont le mémoire vous a été présenté le 20 avril dernier. Notre acti-

tivité s'exerce dans les limites de la région de Toronto et nous comptons environ 6,500 membres. Comme M. Vineberg a fait un si beau travail en présentant le mémoire de CARAB, il nous épargne la tâche de traiter de plusieurs questions soulevés dans notre mémoire. Étant donné aussi les observations de l'Association des sociétés de fiducie qui vient tout juste de nous précéder ici, nous pourrions réduire d'autant plus la durée de notre présence devant le Comité.

Le thème principal de notre mémoire, que vous trouverez dans les pages d'introduction, est que les conséquences du Livre blanc sur le domaine de l'immeuble entraîneront une forte augmentation du coût des maisons offertes en location. Nous nous sommes efforcés de plaider le moins possible auprès du Gouvernement et nous nous adressons à un problème plus important, à savoir que le Livre blanc et les conséquences qu'il aura sur l'ensemble du domaine de l'immeuble entraînera une hausse du coût des maisons offertes en location et entravera fortement la construction de nouvelles habitations. Il y a plusieurs experts en recherche devant vous et nous nous pencherons sur les parties de notre mémoire qui touchent cette question en particulier.

Nous voudrions aussi, profiter de notre présence pour vous soumettre certains passages de la déclaration que le premier ministre du Québec, M. Robert Bourassa, faisait à Winnipeg le 5 juin dernier. Elle m'a été communiquée hier par le ministre du Revenu du Québec, qui m'a permis de nous en servir dans notre exposé si nous étions d'accord avec son contenu. Nous avons étudié la déclaration hier soir et nous estimons que les recommandations qui sont soumises dans les pages du sommaire en ce qui a trait au traitement de l'intégration, à l'impôt sur les gains de capitaux, aux petites sociétés, aux sociétés fermées et aux sociétés ouvertes se rapprochent tellement de nos propres opinions que nous les avons incorporées au mémoire que nous vous présentons aujourd'hui.

Nous estimons également que ces recommandations ont une importance considérable compte tenu des questions qui ont été posées ce matin à l'organisme qui nous a précédé au sujet de ce qu'il pense de l'intégration et des problèmes posés par l'imposition au taux de 25 p. 100 sur les gains de capitaux. Vous remarquerez, lorsque nous en arriverons à cette question, que le mémoire du Québec est encore plus simple et nous estimons qu'il traite des propositions principales du Livre blanc en des termes si peu compliqués que nous nous étonnons que personne ne s'en soit encore servi. Plutôt que d'imposer une taxe de 25 p. 100 sur les gains de capitaux, le Québec suggère que seuls 50 p. 100 des gains de capitaux soient inclus dans le revenu et