

Loi sur l'habitation

étaient bon marché. Examinons ce qui se produira si le gouvernement fédéral décide d'acheter des terres à la campagne. Premièrement, il faudra prolonger les grandes routes et prévoir d'autres services qui relieront la nouvelle agglomération au reste du pays. Après avoir dépensé beaucoup d'argent pour rendre le site accessible, il faudra trouver une vocation à la ville. Celle-ci doit avoir des centres commerciaux et une industrie où les gens peuvent travailler et s'amuser. Il ne suffit pas de le désirer pour que ces choses se produisent. Chaque étape du développement exige un prêt, un subside, une subvention ou une avance élevés si l'on veut mener les choses à bien; ensuite, on peut commencer à construire. Il faut construire des routes et des maisons, prévoir des écoles et tous les autres services connexes.

Si les maisons, les usines et les écoles restent vides jusqu'à ce que la nouvelle ville soit devenue une unité cohérente, que se produit-il? Voilà le mythe. Si vous construisez une nouvelle ville, il vous faut la terminer avant de permettre à qui que ce soit d'y habiter. C'est là tout le problème que pose la nouvelle théorie du ministre.

Arrêtons-nous sur la question d'aménagement. Supposons, par exemple, que le ministre achète une parcelle de terrain. Il lui faut tout d'abord fournir des services primaires. Afin d'assurer ces services, il doit les amener jusqu'aux terrains en voie d'aménagement des autres propriétaires. Toutefois, dès qu'on installe un égout collecteur dans un terrain non aménagé ou qu'on construit une route sur un terrain privé que possèdent des particuliers, ces gens insistent sur leur droit de raccorder leurs propriétés à ces services.

Avec ce nouveau concept urbain on ne réussit vraiment qu'à produire une prolifération urbaine en série. Il est politiquement impossible de dire à quiconque qu'il ne peut pas se servir d'une nouvelle route, d'un nouvel égout collecteur et d'un nouveau service hydro-électrique aménagés devant sa propriété. Du point de vue politique, c'est impossible. Il arrive donc que pour satisfaire aux exigences politiques, on permette à tous les gens qui se trouvent sur le parcours entre l'emplacement urbain proposé et le lieu d'où proviennent les services de faire usage de ceux-ci, ce qui étend les dimensions de la ville. Dans ce nouveau concept communautaire, le ministre préconise entre autres une plus grande prolifération des villes.

M. Basford: Absurde. C'est une pure absurdité tory.

M. Blenkarn: Sa lenteur est le principal problème de la nouvelle théorie urbaine. Il faut quelques années pour acheter le terrain, probablement de cinq à huit ans pour terminer la planification et organiser le financement et une autre période de huit à dix ans pour effectuer les travaux de construction. Dans l'intervalle, la mise de fonds ne procure aucun profit. On doit se demander, après avoir analysé le projet, s'il est moins coûteux.

Nous avons tous vu le gouvernement à l'œuvre. Nous avons tous constaté comment ses programmes provoquent le gaspillage. Nombre d'entre nous ont analysé la tentative du gouvernement dans la région de Malvern dans la partie est de Toronto. Ce terrain avait été choisi il y a plus de 20 ans. Un montant minimum de taxes a été perçu à l'égard de ce terrain durant toute cette période. Des fonctionnaires ont dû veiller à son entretien. Je doute que le coût de leur salaire ait jamais été établi en fonction du prix du terrain. De grosses sommes ont été consacrées à la planification. Des fonctionnaires ont présenté des instances à d'autres gouvernement. Finalement, monsieur l'Orateur, ce terrain sera peut-être vendu.

[M. Blenkarn.]

Une fois l'analyse faite de tous les frais, y aura-t-il des terrains moins chers? Mon exemple est clair et tend à prouver que 20 ans ou plus après l'achat, le terrain ne coûte pas moins cher à l'acheteur moyen. Il s'agit, à mon avis, d'un désastre.

M. Basford: Pourquoi donc les conservateurs provinciaux s'en vantent-ils?

M. Blenkarn: En ce qui concerne la demande actuelle de terrains viabilisés, les villes nouvelles ne répondent pas à la demande du jour à cause des délais de la construction. Il faut compter que le délai sera de 10 ou de 15 ans, et on ne fait rien entre-temps pour s'attaquer au problème immédiat. Les réserves foncières et les villes nouvelles ne répondent pas aux exigences actuelles en matière de logement. Ces projets ne sont d'aucune aide pour les jeunes gens qui se marient ces temps-ci et qui veulent avoir des enfants. Ils n'aident en rien les enfants qu'on élève actuellement dans les tours à appartements, et ne font rien pour baisser le coût élevé de la main-d'œuvre.

Une ville se crée beaucoup plus facilement à partir d'une infrastructure déjà en existence. Dans un noyau existant on trouve des églises, des magasins et une quelconque organisation des loisirs et des transports publics. On peut modifier les installations actuelles de transports et de loisirs. Si le gouvernement central est prêt à financer les municipalités et les provinces pour leur permettre le développement de l'infrastructure des villages et des régions, ce financement doit s'appliquer à l'ensemble des frais sociaux du développement. Voilà comment il faut concevoir la chose. Ce n'est pas ce qu'on fait dans le bill à l'étude. Nous avons déjà, en bordure de nos grands centres et villes, de vastes réserves privées de terrains. L'unique avantage de réserves publiques, c'est que le public en retire les avantages, à condition, bien sûr, qu'il y ait un jour des bénéficiaires.

Quand je songe à certaines sociétés de la Couronne, je me demande ce qu'elles rapportent au Trésor. Nous avons Radio-Canada. Où en sont les bénéficiaires? Nous avons Air Canada. Où sont ses bénéficiaires? Nous avons «eu» le CN et nous savons les dividendes que nous en obtenons. Par ailleurs, les sociétés privées sont soumises à un taux de fiscalité de 50 p. 100. La moitié de leurs bénéficiaires va au gouvernement.

• (1450)

Une voix: Voilà la véritable exploitation—l'exploitation gouvernementale.

M. Blenkarn: Ainsi, des entreprises privées, le gouvernement retire 50 cents par dollar sans la moindre participation de sa part. Nous profitons déjà de la moitié des bénéfices des promoteurs immobiliers. Pourquoi changeons-nous d'attitude maintenant? Les entreprises promotrices, dont beaucoup sont d'importantes sociétés, sont en mesure d'employer un personnel extrêmement compétent. D'un autre côté, beaucoup de ceux actuellement employés dans les services de planification de nos villes, ainsi que par le gouvernement, sont incapables d'entrer en compétition dans le monde de l'entreprise privée. Ils ne donnent aucun signe d'efficacité, de compétence, de dynamisme ni de recherche de la rentabilité. A mon avis, la production perd toute efficacité lorsque le gouvernement s'en mêle. Nous l'avons vu bien des fois dans différents domaines d'activité et je ne vois aucune raison pour que cela soit différent dans le secteur en question.

Bien des députés du nouveau parti libéral-NPD estiment visiblement que faire des bénéficiaires est terrible. Pour les partisans de mon parti ce n'est pas une chose terrible.