

d'autres, qui m'ont paru de nature trop académique ou théorique.

J'aimerais formuler quelques observations sur un aspect du projet de loi qui n'est pas visé par la modification, mais qui, j'en suis sûr, sera pris en considération dans les années à venir. Je songe aux entreprises de lotissement. L'honorable représentant a dit qu'une entreprise de ce genre était un excellent exemple du genre de difficultés que nous rencontrons quand nous tentons d'envisager concrètement la question et de nous fixer des objectifs. Si nous nous attachons davantage à augmenter le nombre de logements publics, il est très clair à mon sens que les logements publics devront être aménagés d'abord dans des entreprises de lotissement.

Si des terrains dans une entreprise de lotissement sont vendus, à un prix subventionné, à un certain nombre d'acheteurs à revenu moyen, on constate que les acheteurs exercent par la suite des pressions pour empêcher que l'on construise des logements publics au sein de cet ensemble. Les gens qui achètent ces terrains se font une idée erronée des logements publics. J'estime que l'on doit s'occuper d'abord d'aménager des terrains pour y construire des logements publics, après quoi on vendra le reste des terrains situés sur le lotissement à des acheteurs privés, pour qu'ils y construisent des maisons unifamiliales ou multifamiliales.

J'ai étudié certains projets de groupement parcellaire et je n'ai pu m'empêcher de me demander s'ils avaient réussi à atteindre ces objectifs: qualité, coût peu élevé et rentabilité. Il est évident que l'industrie s'intéresse maintenant à des projets de plus en plus vastes. Un contracteur qui bâtit moins d'une centaine d'unités par année ne peut profiter des avantages qu'il y a à acheter en grande quantité. Quand un projet de groupement parcellaire est réparti entre des acheteurs individuels, ceux-ci s'adressent ensuite à une variété de constructeurs, d'où un genre d'opération non rentable. De plus en plus aujourd'hui l'industrie délaisse la maison unique et se tourne vers des projets qui prévoient la construction d'un groupe de maisons d'architecture harmonieuse afin de donner une collectivité bien équilibrée.

Quand on fournit des emplacements pour des projets de groupement parcellaire, je trouve qu'il y va de l'intérêt public d'établir combien de constructeurs travailleront sur les lieux et d'imposer des restrictions afin de s'assurer qu'il en sortira des quartiers satisfaisants à tous égards.

Une autre idée avancée par l'honorable député de Danforth m'a passablement préoccupé. Il a parlé d'une collectivité modèle. C'était là un grand rêve du passé. Dans une collectivité

modèle, tout est ordonné, tout fonctionne d'après un plan pré-établi, mais rares sont les personnes ayant eu quelque expérience pratique dans l'industrie et qui estiment que ce genre de collectivité peut être créé comme l'imaginent les urbanistes.

Que sera le moyen de la collectivité? Si c'est l'industrie, comment l'État pourra-t-il la contrôler? Dans une économie socialiste, il serait possible de formuler une politique visant à fixer ce noyau et à établir la collectivité à partir des centres industriels jusqu'aux quartiers résidentiels, maintenant ainsi l'équilibre, mais il est douteux que nous puissions y arriver dans notre société.

L'honorable député pensait-il aux collectivités industrielles en bordure de grands secteurs résidentiels? Dans ce cas, il doit penser en fonction de tout ce que la chose comporte, notamment le nombre de constructeurs en cause, car si la collectivité est accessible à tous, ce sera au détriment du projet de groupement des parcelles. Si l'on restreint le nombre de constructeurs, quels sont les principes visant leur répartition et leur construction? Comment répartit-on les terrains pour les services et quelle règle suit-on pour établir une réglementation assez souple et pourtant suffisante pour répondre aux besoins?

A mon sens, l'industrie de la construction en est rendue à un point, en Amérique du Nord et au Canada en particulier, où elle accomplit des réalisations vraiment remarquables. Les collectivités satellites qui surgissent dans le Sud de l'Ontario, en banlieue de Toronto, et celles que l'on projette d'aménager autour de la ceinture verte, à Ottawa, sont des villes modèles. Dans bien des cas, c'est un seul grand entrepreneur ou un groupe d'entrepreneurs qui voient à l'établissement de collectivités de ce genre. Dans les cadres de l'entreprise libre, ils élaborent leurs propres contrôles, les propres plans et leurs propres objectifs.

D'après moi, de telles initiatives n'exigent rien d'autre qu'un équilibre approprié; les législateurs n'ont qu'à donner l'orientation requise, mais ce qui a sensiblement contribué à rendre nos mesures législatives confuses jusqu'à maintenant, c'est l'importance monstrueuse que l'on a accordée aux maisons unifamiliales à un étage et à trois chambres à coucher, construites en banlieue. Cela a enlevé tout attrait à nos collectivités sans compter que cela a imposé inutilement un lourd fardeau aux commissions scolaires et à d'autres organismes. Bien souvent, cela a donné lieu à ce que je considère comme une répartition inégale des nouvelles installations scolaires et autres, surtout si l'on considère le coût de ce genre de planification laissée plutôt au hasard.