

*Loi sur l'habitation*

ton, il y a quelques mois, il a abordé cet aspect précis de l'intervention fédérale.

Il est essentiel que le gouvernement fédéral, et tout particulièrement le ministère des Transports, comprenne le Canada urbain. La plupart de nos régions sont desservies par des lignes de chemin de fer précieuses et coûteuses. Elles sont dans beaucoup de nos villes, inutilisées, ou presque. Ces lignes pourraient assurer des services de transport relativement bon marché à l'intérieur d'une ville. Cela ne s'applique-t-il pas aux lignes sous-utilisées qui relient les villes grandes et petites de Windsor à Ottawa, pour ne parler que d'une seule région? Voilà pourquoi certains d'entre nous ont accueilli le rapport Soberman avec tant d'enthousiasme en novembre dernier lors de sa publication aussi que ses recommandations. Pour que nos petites villes puissent fournir les logements qui font besoin, attirer des industries et des habitants, et pour que leurs alentours soient aménagés en secteurs résidentiels afin de réduire les pressions que subissent les grands centres, il faut relier ces villes au reste du pays au moyen de services de transport rapides et fréquents. Il ne faut pas en faire des centres satellites ou des villes-dortoirs, conception stérile et contre nature, mais bien des centres ayant leur propre personnalité.

Parce que les terrains coûtent moins cher dans les campagnes, c'est là qu'on construit. A quoi bon soulever la question du coût des terrains à Toronto? Là où l'on trouve une concentration de millions de personnes, le prix des terrains augmente. Je ne sais vraiment à quoi les porte-parole de l'opposition veulent en venir quand ils demandent, comme l'a fait l'autre jour le député de Calgary-Nord: «Que feriez-vous à Toronto seulement avec cette somme?» La ville de Toronto pourrait employer des sommes astronomiques et pourtant ne produire, en proportion, qu'un nombre de maisons insuffisant pour répondre à la demande. Pour résoudre le problème il nous faut plutôt, à mon avis, réduire les pressions dans les centres métropolitains et encourager les gens à s'établir dans les localités déjà développées, mais éloignées des régions métropolitaines et de leurs banlieues.

L'autre facteur qui me semble important pour réduire la pression exercée sur le prix des terrains dans les grands centres urbains, en dehors des transports publics urbains et interurbains, c'est le succès de nos politiques agricoles et la mesure dans laquelle nous parviendrons à ralentir sinon à enrayer l'urbanisation; nous aurons réussi si, par nos politiques agricoles fédérales et provinciales, nous permettons aux Canadiens de gagner convenablement leur vie sur la terre. Voilà pourquoi il me semble que nous, députés des régions urbaines, avons un intérêt vital à assurer le succès des politiques agricoles dans l'ensemble du pays.

J'aimerais maintenant faire quelques brèves observations sur les détails de la mesure à l'étude. J'aimerais d'abord féliciter le ministre d'avoir autant amélioré les programmes de logement proposés en juin dernier. Quand il s'agit de formuler des règlements, nous avons avantage à susciter la plus grande participation publique possible par des discussions et des consultations. Nous savons tous d'expérience quelle importance revêt le règlement d'application d'une loi, et ce cas-ci ne fait pas exception.

Une contribution fédérale de 25 p. 100 aux frais d'achat et de dégageant du terrain aux fins précisées dans l'article 27 ne me semble pas suffisante pour encourager le déménagement d'usages non-conformistes nocifs dans les quartiers résidentiels, et nous en avons un grand nombre

dans le centre de nos villes. Il arrive souvent, dans les vieux quartiers d'une ville, que des usages nocifs aient une influence funeste dont la suppression est essentielle au succès d'un programme d'amélioration. Les terrains ainsi libérés peuvent représenter la seule occasion de construire de nouvelles habitations, élément important de la lutte en vue d'accroître la réserve de logements.

On s'inquiète également de la confusion qui semble provenir de l'utilisation des expressions «norme d'occupation et d'entretien» et «norme minimale». Il semblerait utile ici de clarifier le sens de ces deux expressions dans l'article réservé aux définitions. Quant à la restauration de logements familiaux existants, il est bon que l'importance de la contribution fédérale ne dépende pas de celle des provinces. Il faudrait cependant porter de \$2,000 à \$4,000 le montant du prêt dont on pourra faire remise aux gagne-petit. L'expérience de certains groupes a démontré qu'il est extrêmement difficile d'obtenir une estimation pour la réfection domiciliaire. Il est impossible d'établir l'importance des travaux avant de les entreprendre. On recommande donc que le ministre envisage de prévoir des fonds pour la création de groupes de travail de quartiers dont les membres recevraient un salaire. Il serait également logique que les propriétaires bénéficiant du programme de prêts et de subventions soient assujettis aux ententes de blocage des loyers durant une période minimale définie. Vient ensuite la question des logements multiples à aménager dans les habitations plus grandes et plus vieilles, façon utile d'ajouter des logements pour les particuliers et les familles. Il ne semble pas y avoir de disposition prévoyant des subventions et des prêts pour la transformation de grandes maisons en logements multiples et pourtant cette transformation représente souvent une solution fort économique. Peut-être est-ce donc là un grave oubli.

• (2150)

En ce qui a trait aux projets coopératifs d'habitations, la rédaction devrait être révisée très soigneusement afin de permettre aux coopératives sans buts lucratifs ou à valeur au pair comme les projets d'Alexander Park et Ashworth Square de Toronto de bénéficier des capitaux offerts aux organismes sans buts lucratifs. Il faudrait offrir une partie des logements aménagés par l'entremise du programme destiné aux organismes sans buts lucratifs, grâce à un programme d'appoint des loyers destiné aux particuliers et aux familles qui sont les plus défavorisés dans le domaine de l'habitation. Le rattachement de ces appoints aux sociétés de quartier sans buts lucratifs garantirait qu'aucune partie de ces compléments de loyer viendrait arrondir les profits d'un propriétaire privé. Il semblerait aussi, monsieur l'Orateur, que toute exigence obligeant rigoureusement qu'un pourcentage fixe de résidents contractent un engagement envers un projet coopératif d'habitations, avant l'octroi d'un prêt constituerait une pierre d'achoppement au programme.

Enfin, pour ce qui est du remembrement foncier la location à long terme à des taux inférieurs à ceux du marché, aux sociétés sans buts lucratifs faciliterait l'aménagement d'habitations sans buts lucratifs et coopératives. Des prêts de la Société centrale d'hypothèque et de logement d'une durée de cinquante ans aux fins de remembrement foncier permettraient des accords de tenure à bail à longue échéance. Le remembrement de terrains urbains sous-utilisés dans des régions inter-urbaines offerts au moyen de tenures à bail encouragerait l'aménagement d'habitations à densité moyenne là où on en a le plus besoin. La cession de cette terre devrait être