

[Texte]

Mr. Mahoney: Ease of management perhaps has been a factor that would take them into the more luxurious type of thing.

Mr. Morley: If you are talking about the really low-cost housing which involves a very high cost of management, vandalism and things like that, you are really talking there about the public sector.

Mr. Mahoney: Yes.

Mr. Morley: That must be in the hands of the government. It always has been and always will be. It is a subsidized element of the industry. If you are talking about the ordinary low-cost housing for the artisan and up, then you will find doctors and professional men are in those buildings, often the smaller buildings. They will use professional management.

Mr. Mahoney: I am glad I asked you that because you have disabused an impression that I had.

Mr. Morley: There is no question about it. It turns on the quality of the investment and that really does not relate to the rent level. Quite often a lower-cost project will be more productive in income than the high-cost project.

Mr. Mahoney: You have asserted and Mr. Johnson has asserted on a number of occasions that you are a highly capital-intensive industry but not in the same way however. Mr. Johnson has reiterated the fact that you are a highly capital intensive industry but I take it not in the same way as the oil well drilling contractors we heard this morning whose capital equipment on the average exceeds the annual volume. Yours is an inventory situation, I would take it.

Mr. Morley: The purchase of land is a very heavy expansion.

Mr. Mahoney: Accelerated depreciation is not one of your solutions in any way.

Mr. Morley: You are talking about two different things now. You are talking about accelerated depreciation on property investment which is a business which derives income from renting property. Earlier I think

[Interprétation]

M. Mahoney: Il est possible que la facilité de la gestion ait été un facteur qui les ait porté à investir dans ces logements plus luxueux.

M. Morley: Si vous parlez réellement des logements à coût peu élevé qui impliquent de très grandes dépenses de gestion, à cause du vandalisme et de ces autres facteurs, vous parlez alors effectivement du secteur public.

M. Mahoney: Oui.

M. Morley: Alors ces questions relèvent du gouvernement. Cela a toujours été ainsi et cela sera toujours ainsi. Il s'agit d'un secteur subventionné de l'industrie; si vous parlez de logements à coût peu élevé destinés aux artisans et aux personnes qui ont un revenu plus élevé, alors vous verrez que les docteurs et les professionnels s'intéressent à ce genre de bâtiments, même souvent de petits bâtiments. Ces derniers se serviront d'une gestion professionnelle.

M. Mahoney: Je suis heureux des vous avoir posé cette question car ceci a dissipé une impression que j'avais.

M. Morley: C'est absolument certain. Les investissements des professionnels se tournent vers la qualité du placement et ceci n'a, en fait, rien à voir avec le niveau du loyer. Bien souvent des maisons à bon marché produiront plus au point de vue revenus que des maisons d'un coût élevé.

M. Mahoney: Vous avez déclaré et M. Johnson a déclaré en maintes occasions, que vous constituez une industrie nécessitant énormément de capitaux mais pas de la même façon, toutefois. M. Johnson a répété qu'en fait vous constituez une industrie qui avait besoin d'énormément de capitaux, mais, je crois le comprendre, pas dans le genre dont ont besoin les entrepreneurs de forages pétrolières au sujet desquels nous avons appris ce matin que le capital d'immobilisation en moyenne dépassait le volume annuel d'affaires. Dans votre cas, il s'agit d'une question de stock, je le présume.

M. Morley: L'achat des terrains est très coûteux.

M. Mahoney: L'amortissement accéléré ne constitue pas pour vous une solution de toute façon.

M. Morley: Vous parlez de chose tout à fait différente maintenant. Vous parlez d'amortissement accéléré sur les investissements immobiliers qui constituent une affaire qui tire son revenu de l'allocation de propriétés. Plus tôt,