

l'article 35. Voici, d'après le hansard du 21 avril, ce qu'a dit le ministre:

Le gouvernement de l'Alberta a établi une caisse renouvelable. Quant au gouvernement fédéral, il peut choisir, entre autres, la méthode de collaborer avec le gouvernement provincial, ainsi que le prévoit l'article 35. Je crois comprendre que la loi albertaine a été modifiée cette année, afin d'empêcher que les fonds de la caisse renouvelable ne continuent à passer dans les caisses municipales, aux termes de l'article 35; de sorte que lorsqu'une municipalité souhaite bénéficier du programme de collaboration prévu par cet article, elle doit obtenir l'argent nécessaire sur le marché général. La caisse renouvelable de la province d'Alberta n'est plus à sa disposition. Je ne voudrais pas critiquer le Gouvernement à cet égard. Il a probablement agi de la sorte parce qu'il jugeait ainsi répondre le mieux aux intérêts de la population qu'il sert. Je ne fais que mentionner ce point.

Je tiens à dire quelques mots à ce sujet. A propos de la proposition que j'ai présentée l'autre jour, j'ai dit que, si le Gouvernement établissait cette caisse renouvelable, les provinces,—non seulement l'Alberta, mais les autres provinces,—pourraient établir un programme semblable à celui qui existe en Alberta à l'égard des entreprises rentables, ce qui leur permettrait de fournir les terrains munis des services municipaux. Il est inadmissible que le gouvernement provincial établisse une caisse renouvelable et prête cet argent à 2 p. 100, pour que les institutions de prêt ou les sociétés hypothécaires aillent construire des maisons sur ces terrains munis des services municipaux en exigeant un intérêt de 5½ p. 100. Le seul résultat qui en découlerait serait d'accorder une plus grande garantie aux institutions de prêt. A quoi cela rime-t-il? Ce n'est pas ainsi qu'on résoudra le problème. Ce qu'on ferait en réalité, ce serait de subventionner les institutions de prêt. Je ne préconiserais pas un tel régime et je serais étonné que les provinces tolèrent un tel état de choses. Si le Gouvernement établit une caisse renouvelable en vue d'accorder des prêts à 2 p. 100 destinés à la construction d'habitations, je suis sûr que les provinces collaboreront en prêtant à 2 p. 100 aux municipalités à l'égard des entreprises rentables afin de fournir les terrains munis des services municipaux. Que personne ici ne s' imagine que les sociétés de prêts se montreront aussi charitables que l'a dit l'honorable député de Parkdale et qu'elles s'efforceront par tous les moyens de construire des maisons sans se préoccuper des bénéfices.

M. Fair: Le fonds renouvelable existe toujours.

M. Johnston: En effet. Comme le rappelle l'honorable député de Battle-River (M. Fair), le fonds renouvelable existe toujours en Alberta aux fins auxquelles il a été établi.

[M. Johnston.]

L'hon. M. Winters: Pas d'après l'article 35.

M. Johnston: Non. D'ailleurs on ne saurait l'en blâmer. Pourquoi accorderait-elle des prêts à 2 p. 100 en vue de munir les terrains de services pour voir ensuite la Société centrale d'hypothèques et de logement et les sociétés de prêts intervenir et construire les maisons sur les terres munies de services à un taux de 2 p. 100 et exiger 5½ p. 100 des constructeurs? Les terres étant déjà munies de services, la valeur des propriétés de la société d'hypothèque augmenterait par suite des meilleures garanties qu'elle détiendrait. Au lieu de dépenser nos fonds à financer les sociétés de prêts à raison de 2 p. 100, nous ferions peut-être mieux d'acheter des obligations de l'Ontario dont nous retirerions 3¼ à 4 p. 100, si nous voulons agir de façon purement commerciale. Je n'ai jamais vu de sociétés de prêts faire de grands efforts en vue d'aider les constructeurs de maisons, mais je peux indiquer nombre de cas où elles ont déployé de grands efforts pour exploiter les constructeurs et je pourrais appuyer ma déclaration sur une cause judiciaire. Quand on entend dire ici à la Chambre combien les sociétés de prêts se sont révélées bienfaitantes allant même jusqu'à veiller à ce que les prêts consentis aux futurs propriétaires soient bien gérés, je demande qu'on me le prouve car ce n'est pas ce que l'expérience m'a appris.

La subvention de projets visant à la construction d'habitations à loyer modique peut se défendre. Les cécéistes avaient inséré cette disposition dans un des paragraphes de leur amendement, mais il a été déclaré irrecevable. Il restera probablement un groupe,—en vérité je suis sûr qu'il existe,—qui ne pourra acheter de maisons, quel que soit le faible niveau du versement initial. Dans ces circonstances, il est peut-être nécessaire de recourir à quelque forme de subvention fédérale permettant la construction de ces maisons. Il faudra ensuite louer ces maisons en tenant compte de l'aptitude à payer du locataire.

Lors d'un voyage aux États-Unis, il y a un an, tout juste un an maintenant, j'ai vu certaines entreprises de logement à New-York. Il s'agissait de magnifiques maisons appartements qui se louaient à bas prix. Les loyers tenant compte uniquement de l'aptitude à payer du locataire s'établissaient à \$25, \$26 et \$27 par mois. On ne peut espérer construire pareil immeuble et se rembourser du prix qu'il a coûté au moyen des loyers perçus. Donc, il y aurait lieu, dans ce cas, de verser une subvention sous une forme quelconque afin de loger les gens qui ne pourront jamais