

Habitation—Loi

groupe de constructeurs qui les ont accaparés. On en trouve un exemple frappant dans la région d'Ottawa. Un bon ami du parti libéral, M. Robert Campeau, posséderait 9,000 acres dans la région d'Ottawa-Hull. Le constructeur qui veut acheter des terrains à M. Campeau doit donc accepter son prix. On dit aussi que M. Campeau va empêcher en loyers le beau chiffre de 14 millions de dollars par année, de son locataire, l'administration fédérale, quand son dernier complexe de Hull sera terminé. Pour l'instant, l'administration fédérale lui verse environ 9 millions par année. L'amitié du premier ministre (M. Trudeau) et de sa clique ne fait jamais de tort.

Le 20 novembre, mon collègue, le député de Prince George-Peace River (M. Oberle) nous éclairait sur les coordonnées d'un autre bon ami du parti libéral et de ses courtiers en influence, le président de la Société centrale d'hypothèques et de logement. C'est lui qui définit la politique du logement du Canada, après avoir fait carrière dans la construction des complexes d'habitation de grand luxe. On dit maintenant que cet excellent homme s'inquiète horriblement du sort de ceux qui ne peuvent se procurer que des logements modestes. Cet homme, c'est lui qui dicte la politique du logement. Je ne nie pas que M. Teron connaisse son métier, j'admets qu'il est capable de construire des centaines, et probablement des milliers de maisons.

M. Campeau est très rusé. Jusqu'à récemment, son vice-président en matière de logement résidentiel était maire d'Ottawa. Un autre ancien maire d'Ottawa a été nommé directeur de la société et il fait de nouveau partie du conseil municipal d'Ottawa. Bien entendu, M. Campeau a généreusement contribué à la caisse électorale du parti libéral et ce n'est pas par pure coïncidence qu'il peut emprunter de l'argent au gouvernement pour construire des grands immeubles à bureaux pour lesquels, dans certains cas, le gouvernement lui verse un loyer avant même que les immeubles ne soient prêts à être occupés. Nous ne pouvons certes pas fermer les yeux sur les liens étroits qui ont déjà existé entre Campeau et des sociétés appartenant au président de la Société centrale d'hypothèques et de logement. On nous informe que les sociétés du président sont maintenant en fiducie à gestion indépendante du bénéficiaire et nous sommes censés avoir une confiance aveugle en son objectivité à titre de grand manitou du logement au Canada.

Je ne puis m'empêcher de me demander combien de centres d'un bout à l'autre du Canada ont la bonne fortune d'avoir leur propre Campeau pour distribuer parcimonieusement des terrains aménagés aux constructeurs et fixer des prix qui doivent nécessairement entraîner une hausse du coût du logement. Je me demande aussi dans quelle mesure ce genre de monopole a contribué ces dernières années à faire monter le prix du logement à tel point qu'un pourcentage important des travailleurs du Canada ne peuvent plus se permettre d'acheter une maison.

Bien que le gouvernement n'ait pas parlé des gros entrepreneurs ni de ceux qui détiennent la plus grande partie des terrains viabilisés, il nous a indiqué les vrais coupables, et c'est un truc typiquement libéral. Selon le Livre blanc sur le logement publié par le ministre d'État aux Affaires urbaines (M. Danson) le 3 novembre, ce sont ceux qui ont acheté des maisons il y a plusieurs années et qui veulent maintenant en acheter une plus grande et plus belle qui font monter les prix du logement. Selon le gouvernement, ces gens ont été avantagés par l'inflation et c'est à cause d'eux que leurs concitoyens moins fortunés,

ceux qui en ont vraiment besoin, ne peuvent plus se permettre d'acheter une maison.

Certaines personnes, c'est vrai, ont peut-être été avantagées par l'inflation du coût du logement, mais elles ne sont pas les responsables initiales de l'inflation. Le ministre d'État aux Affaires urbaines ne rend service à personne en imputant l'inflation à un petit groupe de Canadiens qui ont découvert que l'inflation avait fait monter le coût du logement et qu'ils pouvaient réaliser des bénéfices intéressants en vendant leur maison.

Le fait est que l'inflation avait fait monter le prix des terrains sur lesquels ces maisons étaient situées et que, par conséquent, la valeur combinée de la maison et du terrain avait augmenté beaucoup plus que la valeur réelle de la maison. Ces dernières années, le prix des terrains aménagés est passé dans certains secteurs de \$1,500 à \$20,000 et même à \$30,000 ou plus dans certains cas. Je suis certain que mon honorable ami de Broadview (M. Gilbert) confirmera que des terrains intéressants à Toronto se vendent aujourd'hui environ \$35,000. Il y a à peine quelques années, ce chiffre représentait le coût total d'une belle maison située sur un beau terrain. Par exemple, le plafond fixé pour le prix des maisons qui sont admissibles à un prêt dans le cadre du programme d'aide pour l'acquisition d'une maison représente seulement le prix du terrain que le futur propriétaire achètera pour construire sa maison. La seule façon d'aider les familles canadiennes à acheter des maisons à prix modique dans le cadre de ce programme d'aide serait de le rendre assez souple pour permettre aux bureaucrates régionaux de juger chaque demande individuellement.

● (1750)

Puisque le nombre des maisons disponibles, et leur prix, varient d'une région à l'autre du pays, que le coût des maisons et des terrains varie lui-même presque quotidiennement, il est impossible de déterminer des règles dans le cadre d'un programme destiné à aider les gens à surmonter l'inflation et à se loger convenablement.

Aussi longtemps que Campeau et d'autres promoteurs du même acabit auront la haute main sur le marché de l'habitation et qu'ils pourront défier les politiques d'habitation en dominant le marché, toutes les mesures que nous approuverons à la Chambre, tous les millions que nous consacrerons à ces programmes ne serviront qu'à favoriser ces gens-là qui sont déjà bien placés. Nous favoriserons ceux qui peuvent déjà s'offrir une maison et payer l'intérêt sur les emprunts hypothécaires. Tantôt le député de Broadview (M. Gilbert) nous a donné comme exemple le cas d'une maison de \$57,000 qui, grevée d'une hypothèque de \$40,000 pendant 30 ans, en coûtera \$140,000.

On a déjà démontré que les seuls logements à prix faible et modéré, disponibles aujourd'hui, sont les logements en copropriété, et nous savons par expérience que, lorsque la vogue sera à ce genre de logements, les prix monteront en flèche. Je crois que l'on a déjà à cet égard parlé de la région de Toronto où les prix sont de l'ordre de \$46,000. C'est un cercle vicieux et, à moins que nous trouvions un moyen de le rompre, le dernier rêve que caresse le gouvernement, soit un million de logements d'ici quatre ans, restera ce qu'il est, un rêve.

Quelques-uns d'entre nous ont eu le privilège d'interroger le ministre au moment où le comité des prévisions budgétaires en général étudiait les crédits de son ministère. C'était le 27 novembre et j'ai moi-même eu l'occasion de lui poser quelques questions. Admettons que le ministre disposait d'un programme temporaire prévoyant le verse-