

M. Turner (Ottawa-Carleton): Monsieur le président, le député de York-Simcoe vient de me signifier par un signe de tête qu'il m'autorise à dire quelque chose. La seule réponse à la question de l'honorable représentante de Kingston et les Îles c'est que les dépenses engagées après le 6 mai 1974—qu'un plan ait été déposé ou non—ne sont admises qu'à la mise en valeur du terrain. Elle a parfaitement raison de supposer que les frais fixes deviennent alors des dépenses à soustraire du revenu pour les fins de l'impôt.

M. Kempling: J'aurais, au sujet de l'article 7, deux ou trois brèves observations à faire que j'aimerais voir consignées au compte rendu, monsieur l'Orateur. Avec cette proposition d'abandonner la pratique d'autoriser les promoteurs fonciers à déduire le coût du maintien de fonds de terre de leurs revenus pour l'année financière, je présume que le ministre a pour position de ne pas autoriser la déduction des frais de maintien de fonds de terre que doit subir le promoteur foncier pour mettre ces fonds de terre sur le marché.

Le fait est, cependant, que ce n'est pas le coût des terrains non aménagés qui empêche la mise sur le marché d'un plus grand nombre de terrains. Ce n'est pas cela qui constitue l'entrave à la mise en marché de terrains pour l'habitation et je suis sûr que le ministre le sait. C'est plutôt les formalités administratives aux échelons municipal et provincial et le manque de fonds pour la viabilisation des terrains. Il n'est pas juste de soutenir généralement que les promoteurs fonciers retiennent des fonds de terre qui seraient autrement convertis rapidement en lots d'habitation dans l'espoir d'une hausse des prix.

J'estime que cet article ne contribuera pas à accélérer le déblocage des terrains; en fait, il pourrait bien contribuer à le retarder. Si les promoteurs sont obligés d'obtenir plus de crédits des différentes banques et institutions financières auxquelles ils s'adressent, le prix des terrains s'en ressentira sûrement. Jusqu'à un certain point, cette disposition est même inflationniste. Sans doute le ministre ne sera-t-il pas d'accord, mais si nous procédons à une étude approfondie de la question, je pense que nous constaterons que cet article contribuera à hausser le prix définitif des terrains viabilisés et ajoutera un fardeau supplémentaire aux prix du logement et au marché dans son ensemble.

Le ministre pourrait-il dire à la Chambre si son ministre a effectué une étude approfondie de cet article et de la loi de l'impôt sur le revenu qui, à mon avis, empêchent la déduction des frais fixes jusqu'au moment de l'aménagement et ne font qu'augmenter les frais généraux du promoteur, tout en ne contribuant guère à débloquer rapidement un plus grand nombre de terrains. Cette mesure, le ministre l'a-t-il vraiment étudiée à fond, ou s'agit-il simplement d'une tactique politique populaire.

M. Turner (Ottawa-Carleton): Monsieur le président, si je ne connaissais pas très bien le député, je croirais qu'il veut jeter le doute sur mes intentions. Le gouvernement a effectivement mené une étude en profondeur, notamment par l'entremise du ministre d'État chargé des Affaires urbaines et de la SCHL.

M. Gilbert: Hier soir, le député de York-Simcoe a plaidé la cause des promoteurs et le ministre des Finances a signalé avec raison que l'amendement vise bien plus le promoteur que le particulier parce que celui qui possède une propriété immobilière ne peut déduire de son revenu les frais de service.

Droit fiscal

Cet après-midi, le député de Kingston et les Îles a soigneusement plaidé la cause des promoteurs tout en affirmant que cinq ou six promoteurs possèdent les terrains en bordure des grandes villes. C'est essentiellement ce que confirme le rapport Denis: dans toutes les grandes villes du pays, cinq ou six promoteurs ont la haute main sur ce qui constitue des banques foncières.

Le rapport de la SCHL, où figurent les estimations des besoins d'ici dix ans et la superficie sous le contrôle de six grands promoteurs, montre qu'à Calgary on aura besoin d'ici 10 ans de 7,500 acres, qui sont tous sous le contrôle des six. A Montréal, on aura besoin de 12,000 acres dont 3,000 se trouvent entre les mains des six grands promoteurs. A Toronto, on aura besoin de 19,600 acres dont les six contrôlent 18,000. C'est le coût des terrains qui explique en très grande partie les frais élevés du logement.

J'aimerais signaler au député de Kingston et les Îles le nom des lotisseurs dans ces régions mentionnées qui contrôlent de si grandes étendues de terrains urbains. A Toronto, trois firmes sont propriétaires de plus de 15,000 acres. Ce sont: Bramalea Development Corporation, Canadian Equity and Development Corporation et S.B. McLaughlin Associates Ltd.

Canadian Equity, qui est propriétaire de Don Mills Development et du Erin Mills New Town, est contrôlée par Cadillac Development Corporation et les intérêts Bronfman (Seagram's). L'un des gros actionnaires de Bramalea est la société Eagle Star Insurance qui possède également des intérêts dans une autre grande société, la Trizee Corporation.

● (1420)

Une voix: Quand nous parlerez-vous des promoteurs de la Colombie-Britannique?

M. Gilbert: J'en parlerai. Les autres grands propriétaires fonciers de la région de Toronto sont George Wimpey (Canada) Limited, Monarch Construction Limited et Richard Costain (Canada) Limited. Ce sont toutes des filiales à part entière d'entreprises de construction britanniques.

Il y a aussi la Markborough Properties Limited dont les principaux actionnaires sont George Wimpey et la Banque Royale. Kaufman and Broad, Inc., un gros promoteur américain, a acquis dernièrement les titres fonciers de Revenue Properties Limited, en s'assurant toutes les actions de sa filiale, la Victoria Wood Development Corporation.

Voilà les spéculateurs de la région de Toronto dont les agissements inquiètent tant le député de York-Simcoe, le député de York Centre, la représentante de Kingston et les Îles et le député de Halton-Wentworth.

Mlle MacDonald (Kingston et les Îles): Non. Le député est tout embrouillé.

M. Gilbert: J'aimerais attirer l'attention du comité sur la Cadillac Development Corporation Ltd. Cette société est l'un des plus importants propriétaires de terrain de la région de Toronto. J'aimerais consigner au compte rendu ses gains et les impôts qu'elle a payés, parce que certains députés laissent entendre que nous nous attaquons aux petits promoteurs. Il y a peu de petits promoteurs qui s'occupent de l'aménagement de terrains pour la construction de maison. La Cadillac possède plus de 5,000 acres de terrains dans l'agglomération torontoise. Elle possède 40 p. 100 des actions de la Canadian Equity et dirige le projet d'habitation Erin Mills New Town. En outre, elle contrôle