

nagement, voilà ce qu'il faut. Nous devons voir à les viabiliser et à planifier les exigences en matière de terrains à bâtir.

**M. Broadbent:** Que Dieu bénisse la libre entreprise.

**M. Blenkarn:** Il y a quelques années, il y avait plus de terrains qu'on en pouvait vendre dans certaines régions, mais les promoteurs savaient qu'ils pourraient en retirer un bon prix. Aujourd'hui il y a moins de la moitié, moins d'un tiers et parfois même moins d'un dixième des terrains nécessaires sur le marché, où la hausse des prix.

Selon les collectivités déjà constituées, il serait préférable de ne pas faire de nouveaux aménagements dans leur milieu. Somme toute, ils ont leurs stades et leurs parcs et ils ne tiennent pas à ce que les routes deviennent encombrées par suite de nouveaux projets domiciliaires. On se rend compte souvent, en assistant à une réunion de contribuables, que les habitants du quartier s'opposent à de nouveaux projets, car ils ne veulent pas que leurs enfants changent d'école. C'est un problème auquel il faut s'attaquer.

Le gouvernement fédéral perçoit actuellement environ 400 millions de dollars par année en taxes de vente sur les matériaux de construction. Cette taxe est imposée au niveau de la fabrication. Elle est perçue sur la construction et, dans une large mesure, sur la construction de logements. Du point de vue du percepteur, le gouvernement a donc tout intérêt à favoriser la construction. Onze p. 100 du prix de chaque brique employée en construction va au gouvernement. Une partie de cet argent, perçu en raison des projets domiciliaires, devrait certes revenir aux collectivités qui paient les frais des aménagements.

La responsabilité du gouvernement fédéral est de créer des réserves et de pourvoir au financement. Le gouvernement fédéral devrait donc mettre des capitaux d'infrastructure à la disposition des provinces et, au besoin, directement à la disposition des municipalités, peut-être avec une bonification quelconque, pour encourager la mise sur le marché d'un plus grand nombre de terrains pourvus de services. Les allocations d'infrastructure dédommageraient les municipalités et les provinces et rendraient l'aménagement possible; d'autre part, elles rendraient cet aménagement moins désagréable aux habitants actuels des lieux, car les entrepreneurs, les municipalités et les provinces pourraient leur signaler la possibilité d'obtenir l'équipement social avant la réalisation des nouveaux aménagements. Les allocations d'infrastructure encourageraient les aménagistes municipaux et provinciaux à permettre l'aménagement, et les contribuables verraient que le nouvel aménagement autour d'eux doit améliorer la qualité de leur existence. On pourrait d'avance affecter des fonds à la construction de patinoires, de routes d'accès et de trottoirs; les transports rapides, les écoles et les autres services pourraient être mis en place et en marche au préalable.

Les populations fixées dans ces régions, au lieu d'imaginer que le nouvel aménagement leur nuiera ou mettra fin à certaines activités communautaires, l'accueilleront avec empressement. Une fois adopté le financement d'infrastructure, les villes et les provinces hâteraient l'aménagement, ne devant pas en être pénalisées. Elles verraient aussi à ce que les entrepreneurs paient leurs propres frais. Elles pourraient exercer des pressions sur les entrepreneurs et sur les propriétaires de réserves foncières, et leur dire: Si vous n'aménagez pas ces terrains, nous allons exiger de vous les mêmes taxes que si vous l'aviez fait; autrement, on ne pourrait contrôler la quantité des ter-

### *Loi sur l'habitation*

ains susceptibles d'être mis sur le marché. Les terrains viabilisés supplémentaires destinés au lotissement qui pourraient être mis sur le marché à la longue feraient baisser le prix des terrains. La possession d'un terrain vague où l'on pourrait construire une maison de rapport ne serait plus un bon investissement; les terrains adjacents aux habitations ne seraient plus aussi attrayants. En outre, comme il y aurait plus de terrains viabilisés et que les prix diminueraient, les gens auraient moins l'envie de spéculer sur le marché foncier et ne chercheraient plus à monopoliser.

Il faut remonter au passé. A une certaine époque, il y avait un terrain vague au bout de la rue et un autre de l'autre côté de la rue. Les terrains vagues augmentaient le charme des vieilles communautés. A cette époque, on n'édifiait pas de communautés stériles comme on semble le faire actuellement. On construisait quelques maisons une année et quelques autres une autre année; quelques terrains vagues étaient occupés et les habitations de la communauté ne donnaient pas l'impression d'être toutes sorties du même moule, avec trois séries de plans, trois modèles de toits et des portes d'entrée de trois couleurs. Nos communautés étaient agréables. C'est le genre de choses auquel nous devons retourner. Nous ne pouvons continuer à construire des logements dont on peut presque donner le jour de construction et le nom de celui qui les a construits en entrant dans une subdivision. Ce n'est pas cela qu'il faut encourager, mais c'est ainsi que nous avons procédé par le passé; c'est ainsi que la Société centrale d'hypothèques et de logement fonctionne et que le ministère actuel a choisi d'agir en adoptant des politiques de rafistolage.

J'aimerais maintenant passer à la question de banque foncière. Ce programme m'intéresse parce qu'il montre jusqu'à quel point le gouvernement peut agir vite. Supposons que le gouvernement fédéral se serve de son argent pour acheter des terrains. Il y a premièrement la question de savoir où. Dans l'agglomération de Toronto et assez loin à l'extérieur, la plupart des terrains appartiennent à des gens qui s'en servent pour leur plaisir ou à des gens qui les gardent en espérant les aménager. Si le gouvernement achetait des terrains assez près de l'agglomération Torontoise, il se trouverait à les acheter d'un promoteur et il s'agirait, en réalité, d'une simple cession de propriété.

Supposons, par exemple, que le gouvernement achète des terrains présentement détenus par Don Mills Development Company Limited au chantier d'Erin Mills à Mississauga. Voici ce qui se produirait dans ce cas: un parasite serait payé—j'avais bien pensé que ça vous ferait plaisir—même s'il n'a rien fait pour aménager le terrain. Il s'agirait, encore une fois pour faire plaisir à mes amis de gauche, d'une autre largesse. Peut-être est-ce ce à quoi le ministre pense. La seule solution serait que le ministre se rende à la campagne où les terres sont entre les mains des cultivateurs pour y créer de nouvelles villes. Cela peut sembler idéaliste. Toutefois, les nouvelles villes qui existent déjà en Ontario et ailleurs n'ont pas seulement été créées parce que quelqu'un en a décidé ainsi. Elles se sont développées en raison de l'intérêt économique de la collectivité.

• (1440)

Une ville se développe parce qu'elle a un chemin de fer, de bonnes terres ou parce qu'il s'agit d'un bon emplacement pour une usine. On peut dire sans se tromper qu'aucune des villes de l'Ontario ou de tout le Canada n'a été fondée et ne s'est développée que parce que les terres